

SANTRAUKA

Šioje santraukoje (toliau – **Santrauka**) trumpai apžvelgiama 2025 m. lapkričio 19 d. baziniame prospekte, kuris papildytas ir pakeistas 2026 m. birželio 23 d. pirmuoju priedu (toliau – **Pirmasis priedas**) (toliau – **Prospektas**, kaip papildytas ir pakeistas Pirmuoju priedu) atskleista informacija, susijusi su viešu siūlymu (toliau – **Siūlymas**) iki 1 000 000 EUR obligacijų, vienos obligacijos nominali vertė 100 EUR (esančių 60 000 000 EUR emisijos dalimi) (toliau – **Obligacijos**) (toliau – **Emisija**), kurias 12 mėnesių laikotarpyje atskiromis serijomis (toliau – **Dalis**) išleidžia UAB "Kvartalas", juridinio asmens kodas 305475438, registruotos buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika (toliau – **Bendrovė** arba **Emitentas**).

Ši Santrauka pridėta prie galutinių sąlygų, taikomų septintosios Emisijos Dalies Obligacijoms (toliau – **Galutinės sąlygos**), todėl ji skirta septintosios Dalies Obligacijoms. Šioje Santraukoje pateiktą informaciją Bendrovė pateikė Prospekto arba Pirmojo priedo tvirtinimo metu, jei nenurodyta kitaip. Sąvokos vartojamos Santraukoje turi reikšmes nurodytas Prospekte, kaip papildytas ir pakeistas Pirmuoju priedu, jei nenurodyta kitaip.

1. ĮŽANGA IR ĮSPĖJIMAI

1.1. Obligacijų pavadinimas ir ISIN

EUR 8.00 KVARTALAS OBLIGACIJOS 24-2026 su ISIN LT0000411167.

1.2. Emitento pavadinimas ir kontaktinė informacija, įskaitant LEI kodą

UAB "Kvartalas" yra uždaroji akcinė bendrovė, įsteigta ir veikianti pagal Lietuvos Respublikos įstatymus (įskaitant, bet neapsiribojant, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymą, Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą ir kt.), juridinio asmens kodas 305475438, buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika.

Kontaktinė informacija: tel. +370 5 261 9470, el. paštas rbdf@lordslb.lt.

Emitento LEI kodas 98450090J5CC5A19F957.

1.3. Prospektą tvirtinančios kompetentingos institucijos pavadinimas ir kontaktinė informacija

Prospektą patvirtino Lietuvos bankas, veikiantis kaip kompetentinga institucija pagal Prospekto reglamentą, kurios buveinės adresas yra Gedimino pr. 6, LT-01103 Vilnius, Lietuvos Respublika, telefono numeris: +370 800 50 500.

1.4. Prospekto patvirtinimo data

Prospektas buvo patvirtintas 2025 m. lapkričio 19 d. Pirmasis priedas buvo patvirtintas 2026 m. birželio 23 d.

1.5. Įspėjimas

- (i) Ši Santrauka yra parengta pagal Prospekto reglamento 7 ir 8 straipsnius ir turi būti vertinama kaip įvadas į Prospektą.
- (ii) Bet koks sprendimas investuoti į Obligacijas turėtų būti grindžiamas investuotojo bendru Prospekto vertinimu.
- (iii) Bet kuris investuotojas gali prarasti visą savo investuotą kapitalą arba jo dalį arba patirti kitų išlaidų, susijusių su ginčais dėl šio Prospekto ar Obligacijų.
- (iv) Civilinė atsakomybė taikoma tik tiems asmenims, kurie pateikė Santrauką, įskaitant jos vertimą, tačiau tik tuo atveju, jei Santrauka yra klaidinanti, netiksli ar nenuosekli skaitant kartu su kitomis Prospekto dalimis arba jei skaitant kartu su kitomis Prospekto dalimis, joje nenurodoma pagrindinė informacija, padedanti investuotojams svarstant, ar investuoti į Obligacijas.

2. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE EMITENTĄ

2.1. Kas yra vertybinių popierių emitentas?

2.1.1. *Buveinė, teisinė forma, LEI, steigimo jurisdikcija ir šalis, kurioje vykdoma veikla*

Emitentas yra įsteigtas Lietuvos Respublikoje, jo registruota buveinė yra Jogailos g. 4, Vilniuje, Lietuvos Respublikoje, o jo LEI yra 98450090J5CC5A19F957. Emitentas yra įsteigtas ir registruotas Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre kaip uždaroji akcinė bendrovė, juridinio asmens kodas 305475438. Informaciją apie Emitentą ir Siūlymą galima rasti adresu www.savarzele.lt/investuotojams/.

2.1.2. *Pagrindinė veikla*

Bendrovė įsteigta 2020 m. vasario 24 d. 2021 m. balandžio 28 d. Bendrovė įsigijo žemės sklypą, unikalus Nr. 0101-0032-0250, adresu Konstitucijos pr. 14A, Vilnius (toliau – **Žemės sklypas**), skirtą A++ klasės verslo centro „Savaržėlė“, unikalus Nr. 4400-6487-5418 (toliau – **Pastatas**) statybai ir vystymui (toliau – **Projektas**). 2021 m. spalio 1 d. Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtas nekilnojamojo turto investicinis fondas Right Bank Development Fund (toliau – **Fondas** arba **Vienintelis akcininkas**) įsigijo 100% Bendrovės akcijų.

Bendrovė sėkmingai išvystė A++ klasės verslo centrą „Savaržėlė“. Projektą sudaro septyni antžeminiai aukštai, kurių bendras plotas 19 218 m², skirtas biurams ir komercinėms patalpoms. Be to, įrengti du požeminiai aukštai, kurių bendras plotas 11 017 m², naudojami kaip automobilių stovėjimo aikštelė.

Bendrovė yra sudariusi nuomos sutartį su AB Artea bankas (anksčiau AB Šiaulių bankas) dėl 46 % viso Projekto bendro nuomojamo ploto (angl. *Gross leasable area*) (toliau – **GLA**). AB Artea bankas, kuris nuo 2026 m. balandžio jau įsikėlęs ir veikia patalpose, yra pagrindinis Projekto nuomininkas, turintis tvirtą reputaciją rinkoje kaip ilgiausiai veikiantis ir didžiausias lietuviško kapitalo bankas. Bendrovė taip pat sudarė nuomos sutartis su audito ir konsultacijų bendrove UAB „Audifina“ bei restorano „Lumo“ ir kavinės „Julius Meinl“ operatoriais. Be to, „Savaržėlėje“ taip pat veiks Lietuvos Respublikos transporto priemonių draudikų biuras ir UAB „Omnisend“. Pagal šiuo metu pasirašytas nuomos sutartis „Savaržėlės“ verslo centro užimtumas siekia 67 %.

Projektas gavo BREEAM „Išskirtinio tvarumo“ sertifikata „Naujos statybos“ kategorijoje. Šiuo metu numatomas bendras Projekto biudžetas yra 86,8 mln. EUR.

2.1.3. *Pagrindiniai akcininkai*

Dabartinis registruotas ir visiškai apmokėtas Bendrovės akcinis kapitalas yra 4 034 000 EUR, kuris padalytas į 4 034 000 paprastųjų Bendrovės akcijų (toliau – **Akcijos**), kurių nominalioji vertė yra 1 EUR. Visos Bendrovės išleistos Akcijos yra nematerialios paprastosios vardinės akcijos.

Prospekto sudarymo dieną Bendrovė yra valdoma Vienintelio akcininko (Fondo) ir nėra kitų akcininkų, tiesiogiai valdančių daugiau nei 5 % akcijų. Fondą valdo UAB "Lords LB Asset Management" (juridinio asmens kodas 301849625, registruotos buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika) (toliau – **Valdymo įmonė**), kuri buvo įsteigta 2008 ir turinti ilgametę patirtį valdant komercinio nekilnojamojo turto projektus Lietuvoje, įskaitant projektus Vilniaus centriniame verslo rajone, tokius kaip SEB būstinė, Lviso verslo centras, Artery verslo centras ir K29 verslo centras.

2.1.4. Pagrindiniai vykdomieji direktoriai

Emitentas neturi stebėtojų tarybos ar valdybos, o jo direktorius yra Marius Žemaitis

2.1.5. Nepriklausomas auditorius

Audituotos 2023 m. gruodžio 31 d., 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų finansinės ataskaitos (toliau – **Audituotos finansinės ataskaitos**) parengtos pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus (**LFAS**).

2024 m. gruodžio 31 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų Audituotos finansinės ataskaitas auditavo audito įmonė PricewaterhouseCoopers, UAB, juridinio asmens kodas 111473315, kurios registruotos buveinės adresas yra Lviso g. 21-101, Vilnius, Lietuvos Respublika. Auditorius Rimvydas Jogėla yra 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų Audituotų finansinių ataskaitų nepriklausomas auditorius.

2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų Audituotos finansinės ataskaitas auditavo audito įmonė UAB "KPMG Baltics", juridinio asmens kodas 111494971, kurios registruotos buveinės adresas yra Lviso g. 101, Vilnius, Lietuvos Respublika. Auditorė Ieva Voverienė yra 2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų Audituotų finansinių ataskaitų nepriklausoma auditorė.

2.2. Kokia yra Emitento pagrindinė finansinė informacija?

Emitentas yra ribotos civilinės atsakomybės bendrovė, skirta vystyti Projektą. Tikimasi, kad Projektas pradės generuoti pajamas iki 2026 m. vidurio. Bendrovė savo skolos ir nuosavo kapitalo finansavimą naudoja išimtinai Projekto plėtrai ir užbaigimui.

2023 m. gruodžio 31 d., 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų Audituotos finansinės ataskaitos buvo parengtos vadovaujantis LFAS. Audituotos finansinės ataskaitos į Prospektą įtrauktos pateikiant nuorodą.

Audito įmonė pateikė besąlygines auditoriaus išvadas dėl 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų Audituotų finansinių ataskaitų.

Nepriklausomo auditoriaus išvadoje dėl Audituotų finansinių ataskaitų už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d., pateikiama ši pastraipa dėl reikšmingo neapibrėžtumo, susijusio su Emitento gebėjimu tęsti veiklą:

Reikšmingas neapibrėžtumas, susijęs su veiklos tęstinumu

Atkreipiame dėmesį į finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto 3.18 pastabą, kurioje aprašomas reikšmingas neapibrėžtumas dėl obligacijų refinansavimo. Kaip nurodyta 3.18 pastaboje, šios aplinkybės ar sąlygos, kartu su kitais 3.18 pastaboje išdėstytais aspektais, rodo, kad egzistuoja reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti didelių abejonių dėl Bendrovės gebėjimo tęsti veiklą. Mūsų nuomonė dėl šio dalyko nėra modifikuota.

1 lentelė. Pajamų ataskaita (EUR)

Metai / laikotarpis	2025.12.31 (audituota)	2024.12.31 (audituota)	2023.12.31 (audituota)
Veiklos pelnas (nuostolis)	(677 438)	(278 573)	5 156

Šaltinis: Audituotos finansinės ataskaitos

2 lentelė. Balansas (EUR)

Metai / laikotarpis	2025.12.31 (audituota)	2024.12.31 (audituota)	2023.12.31 (audituota)
Grynoji finansinė skola (ilgalaikė skola, pridėjus trumpalaikę skolą ir atėmus pinigus)	54,185,385	22 507 756	12 493 193
Apyvartinio kapitalo rodiklis (trumpalaikio turto ir trumpalaikių įsipareigojimų santykis)	0.11	1.86	8.11
Skolos ir nuosavo kapitalo santykis (visų įsipareigojimų ir viso akcinio kapitalo santykis) ¹	32.40	17.47	5.27
Palūkanų padengimo rodiklis (veiklos pajamų ir palūkanų sąnaudų santykis)	(0.23)	(0.37)	0.01
LTC rodiklis ²	49.34%	7.80%	N/A ³

Šaltinis: Audituotos finansinės ataskaitos

¹ 2023 metų pabaigoje Bendrovė neturėjo išorinio finansavimo, o jos veikla buvo finansuojama Vienintelio akcininko per tarpusavio įsipareigojimą, kaip nurodyta Prospekto 13.5 skyriuje „Sandoriai su susijusiomis šalimis“.

² 2026 m. kovo 31 d. LTC rodiklis buvo 59,92%, kaip viešai paskelbta per Nasdaq administruojamoje Centrinėje reglamentuojamoje informacijos bazėje www.crib.lt.

³ LTC rodiklis pradėtas skaičiuoti nuo Obligacijų išleidimo.

3 lentelė. Pinigų srautų ataskaita (EUR)

Metai / laikotarpis	2025.12.31 (audituota)	2024.12.31 (audituota)	2023.12.31 (audituota)
Pagrindinės veiklos grynieji pinigų srautai	(560 267)	(195 764)	620 549
Investicinės veiklos grynieji pinigų srautai	(28 158 264)	(9 063 391)	(1 834 252)
Finansinės veiklos grynieji pinigų srautai	30 346 256	13 609 286	2 500 000

Šaltinis: Audituotos finansinės ataskaitos

2.3. Kokios yra pagrindinės Emitento rizikos?

Finansinė rizika

- (i) **Veiklos tęstinumo rizika.** 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovės trumpalaikiai įsipareigojimai viršijo jos trumpalaikį turtą 65 093 203 EUR suma (2024 m. gruodžio 31 d. trumpalaikis turtas viršijo trumpalaikius įsipareigojimus 2 778 430 EUR suma). Šiuos įsipareigojimus sudarė sumos, mokėtinos Vieninteliam akcininkui pagal tarpgrupines obligacijas (kaip atskleista Prospekte), obligacijos, išleistos pagal Pirmąjį prospektą ir Prospektą, taip pat mokėtinos sumos tiekėjams už statybos darbus. Atsižvelgiant į Vadovybės pastabas prie Bendrovės finansinių ataskaitų už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d., dėl Bendrovės finansinės padėties 2025 m. gruodžio 31 d. ir į tai, kad nėra sudaryta jokių užtikrinto finansavimo sutarčių dėl jos neapmokėtų įsipareigojimų, kurių terminas artėja, įskaitant Obligacijas, refinansavimo, auditoriaus išvadoje, įtrauktoje į 2025 m. Audituotas finansines ataskaitas, pateikta pastaba dėl Bendrovės gebėjimo tęsti veiklą, kaip atskleista Prospekte. Todėl, nors Projektas artėja prie užbaigimo ir Bendrovė jau yra užsitikrinsi nuomos sutartis dėl 67 % Projekto, kaip nurodyta Prospekte, ir nors Bendrovė aktyviai vertina bankų pateiktus refinansavimo pasiūlymus dėl Obligacijų, jokia sutartis dar nėra sudaryta. Atitinkamai, jei Bendrovė laiku nerefinsuos savo neapmokėtos skolos, įskaitant Obligacijas, kyla reikšminga rizika, kad Bendrovė negalės tęsti veiklos, o tai gali neigiamai paveikti Bendrovės gebėjimą vykdyti savo įsipareigojimus, kylančius dėl išleistų Obligacijų ir dėl to Obligacijų savininkai gali prarasti visas savo investicijas arba jų dalį.
- (ii) **Statybos sąnaudų ir Projekto sėkmės rizika.** Bendrovė Lietuvos Respublikoje išvystė A++ klasės verslo centrą „Sąvaržėlė“. Statyba pradėta 2024 m. pradžioje, o Pastato statyba buvo užbaigta 2026 m. kovo pradžioje, 100 % baigtumą tinkamai įregistravus Nekilnojamojo turto registre. Šiuo metu numatomas bendras Projekto biudžetas yra 86,8 mln. EUR. 2025 m. numatytas Projekto biudžetas buvo 80,6 mln. EUR, tačiau jis padidėjo iki 86,8 mln. EUR dėl papildomų išlaidų, susijusių su nuomininkų patalpų įrengimo darbais, nuomininkų pritraukimo sąnaudomis ir finansavimo sąnaudomis. Atkreiptinas dėmesys, kad dėl pastarojo meto tendencijų biurų nuomos rinkoje Bendrovė skyrė didesnę lėšų dalį, nei iš pradžių planuota, įnašams į nuomininkų patalpų įrengimą ir nuomininkų pritraukimui. Nors tai prisidėjo prie bendro Projekto biudžeto padidėjimo, tai taip pat leido Bendrovei užsitikrinti „Sąvaržėlės“ nuomos pajamas, viršijančias lygius, kurie iš pradžių buvo numatyti Projekto biudžete. „Sąvaržėlei“ pradėjus generuoti pajamas, Bendrovė tikisi atlikti galutinius atsiskaitymus su rangovais, įskaitant sulaikytų sumų už bendruosius statybos darbus ir nuomininkų patalpų įrengimo darbus išmokėjimą. Kadangi Pastato statyba yra užbaigta ir 100 % baigtumas įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, likę mokėjimai daugiausia susiję su galutiniu Projekto užbaigimu, su nuomininkais susijusiais patalpų įrengimo darbais ir pirmiau nurodytomis sulaikytomis sumomis, o ne su ankstyvosios plėtros stadijos rizika. Atitinkamai Bendrovė ketina finansuoti šiuos atsiskaitymus iš lėšų, pritrauktų padidinus Emisijos sumą iki 60 mln. EUR, o ne iš papildomų nuosavo kapitalo įnašų, siekdama suderinti finansavimo šaltinį su galutiniu Projekto etapu ir išsaugoti akcininkų nuosavą kapitalą platesnei Bendrovės kapitalo struktūrai ir tęstinei veiklai. Nors Projekto vystymo rizika buvo reikšmingai sumažinta ir beveik eliminuota, o tikimasi, kad „Sąvaržėlė“ pradės generuoti pajamas iki 2026 m. vidurio, išlieka nedidelė rizika, kad netikėtai padidės galutinės Projekto užbaigimo sąnaudos arba Bendrovė negalės visiškai kontroliuoti rangovų, užbaigiančių Projekto patalpų įrengimo darbus, o tai dėl to gali reikšmingai paveikti Emitento veiklą, finansinę būklę ir jo galimybes gauti finansavimą, reikalingą Obligacijoms išpirkti.
- (iii) **Nuomininkų rizika.** Prospekto dieną Bendrovė yra sudariusi nuomos sutartį su AB „Artea bankas“ dėl 46 % viso Projekto GLA. Nors pagrindinis „Sąvaržėlės“ nuomininkas patalpose veikia nuo 2026 m. balandžio, išlieka nedidelė rizika, kad per sutarties galiojimo laikotarpį nuomos sutartis su AB „Artea bankas“ gali būti nutraukta dėl bet kurios šalies kaltės esminio pažeidimo atveju, taikant netesybą ir kitą sutartyje numatytą kompensaciją. Be to, 2026 m. rudenį į „Sąvaržėlės“ patalpas įsikels audito ir konsultacijų bendrovė UAB „Audifina“, o restoranai „Lumo“ ir kavinė „Julius Meinl“ turėtų pradėti veiklą „Sąvaržėlės“ pirmajame aukšte iki 2026 m. vidurio. Taip pat „Sąvaržėlėje“ veiks Lietuvos Respublikos transporto priemonių draudikų biuras ir UAB „Omnisend“. Atitinkamai tikimasi, kad Projektas pradės generuoti pajamas iki 2026 m. vidurio, o pagal šiuo metu pasirašytas nuomos sutartis „Sąvaržėlės“ verslo centro užimtumo lygis siekia 67 %. Bendrovė tikisi, kad likusios laisvos Projekto patalpos bus sėkmingai išnuomosos ir kad Projektas generuos numatytas nuomos pajamas. Nors Bendrovė derasi su kitomis šalimis dėl likusių laisvų patalpų ir tikisi, kad „Sąvaržėlės“ užimtumo lygis 2026 m. didės, vis dėlto jai gali nepavykti pritraukti numatyto paklausos lygio. Dėl to gali išlikti laisvų patalpų ir gali būti daromas neigiamas poveikis Bendrovės nuomos pajamoms. Atsižvelgiant į didėjančią verslo centrų pasiūlą Vilniuje ir konkurencingą nuomos rinką, Bendrovei gali tekti siūlyti nuomos nuolaidas arba atlikti reikšmingas papildomas investicijas, kurių negalima tiksliai prognozuoti. Be to, platesni ekonominiai veiksniai, tokie kaip palūkanų normų svyravimai, komercinių patalpų paklausos pokyčiai ar nuomininkų preferencijų pasikeitimai, taip pat gali turėti įtakos nuomos pastangoms. Infliacija taip pat ir toliau tiek vietos, tiek pasauliniu mastu laikoma vienu pagrindinių makroekonominių veiksnių, keliančių reikšmingą riziką ekonomikos augimui ir atitinkamai darančių poveikį ilgalaikiams sandoriams. Kadangi nuomos mokėjimai indeksuojami pagal infliaciją, padidėjęs arba ilgai išliekantis aukštas infliacijos lygis gali daryti spaudimą nuomininkams siekti persiderėti dėl nuomos sąlygų, o tai gali lemti sumažėjusias nuomos pajamas ir mažesnius Bendrovės grynuosius pinigų srautus. Nors Emitentas mano, kad šio Prospekto dieną šiame dokumente išdėstytos rizikos yra vidutinės, atsižvelgiant į tai, kad Projektas artėja prie visiško užbaigimo, taip pat į vis dar išliekančią naujų komercinių patalpų paklausą Vilniuje, šių rizikų materializavimasis galėtų reikšmingai paveikti bendrą Projekto finansinį gyvybingumą ir Bendrovės gebėjimą vykdyti savo finansinius įsipareigojimus, įskaitant įsipareigojimus Obligacijų savininkams.
- (iv) **Bendrovės kredito ir įsipareigojimų nevykdymo rizika.** Bendrovė yra specialios paskirties įmonė, įsteigta vieno nekilnojamojo turto Projekto statybai, vystymui ir įrengimui. Šiuo metu, atsižvelgiant į Projekto vystymo stadiją, Bendrovė negeneruoja pajamų iš vystomo verslo centro veiklos, visą jos veiklą pirmiausia finansuoja Vienintelis akcininkas, taip pat ir Obligacijos. Įmonės finansinės ataskaitos rodo nuolatinį įsipareigojimų augimą, tačiau vystymo Projekto vertė su kiekviena statybų diena taip pat kyla. Todėl priklausomybė nuo išorinio finansavimo ir savalaikiai Valdymo įmonės sprendimai, atsižvelgiant į padidėjusius balansinius įsipareigojimus, kelia kredito riziką Bendrovei, jei jos kapitalo poreikiai nėra patenkinami. Be to, esamas ir numatomas Bendrovės skolinių įsipareigojimų, susijusių su Vienintelio akcininko suteiktu kapitalu, padidėjimas rodo glaudų finansinį ryšį tarp Vienintelio akcininko ir Bendrovės. Vienintelio akcininko suteiktas nuosavas kapitalas, pradedant nuo jo pasirašymo dienos, laikomas visiškai subordinuotu ir užima žemesnę vietą nei emisijos Obligacijos (įskaitant visus mokėjimus pagal Prospektą, jei tokių yra). Tai rodo, kad nemokumo ar įsipareigojimų nevykdymo atveju Obligacijų savininkai turės didesnę prioritetą nei Vienintelis akcininkas grąžinant Emitento skolinius įsipareigojimus. Konkrečiai, skola Vieninteliam akcininkui bus grąžinta tik po to, kai bus visiškai patenkinti visi Obligacijų savininkų reikalavimai. Todėl investavimas į Obligacijas yra susijęs su kredito rizika, o tai reiškia, kad Bendrovė gali laiku arba visiškai neįvykdyti savo įsipareigojimų dėl kredito rizikos materializavimosi. Nors visi Bendrovės skoliniai įsipareigojimai

Vieninteliui akcininkui pagal bet kokią obligacijų pasirašymo sutartį yra visiškai subordinuoti Obligacijų savininkų naudai, Bendrovės gebėjimas įvykdyti šiuos įsipareigojimus ir Obligacijų savininkų galimybės gauti mokėjimus vis tiek priklauso nuo Bendrovės finansinės būklės ir veiklos rezultatų, kuriems taikoma papildoma rizika, išsamiai aprašyta Prospekte. Bendrovės nemokumo atveju, Obligacijų savininkai gali neatgauti visų ar bet kokių mokėjimų, susijusių su Obligacijomis. Bendrovė negali garantuoti, kad nebus įsipareigojimų nevykdymo atvejų iki Galutinės termino datos. Investuotojai, prieš investuodami į Obligacijas, turėtų savarankiškai įvertinti Emitento kreditingumą. Esant aukščiausiai nurodytoms aplinkybėms, Bendrovė riziką įvertino kaip vidutinę, tačiau jei rizika materializuotųsi, tai turėtų reikšmingą poveikį Bendrovės finansinei būklei, reputacijai, gebėjimui vykdyti savo finansinius įsipareigojimus.

- (i) **Likvidumo rizika.** Likvidumo rizika – tai rizika, kad Emitentas negalės išlaikyti pakankamo grynujų pinigų ir kito likvida finansinio turto, kuris galėtų būti panaudotas mokėjimo įsipareigojimams vykdyti suėjus jų terminui ir Obligacijoms išpirkti. Likvidumo palaikymas ir galimybė gauti ilgalaikį finansavimą yra būtini, kad Bendrovė galėtų įvykdyti savo finansinius įsipareigojimus. Tačiau, dėl būsimų sunkumų patekti į finansų rinkas gali būti sunkiau arba brangiau gauti finansavimą. Nėra garantijos, kad Bendrovė galės užsitikrinti finansavimą už priimtina kainą arba apskritai jį gauti. Bendrovė taip pat gali susidurti su rizika dėl savo finansinių sandorių šalių mokumo, o tai gali neigiamai paveikti jos verslą, finansinę būklę ir veiklos rezultatus. Nors Vadovybė aktyviai stebi ir valdo likvidumo riziką, įvertinusi įvairius vidinius ir išorinius veiksnius, Bendrovė likvidumo riziką įvertino kaip vidutinę, o Bendrovės likvidumo sumažėjimas gali iš esmės pakenkti jos verslui, finansinei būklei ir gebėjimui išpirkti Obligacijas suėjus jų terminui, jei ji negaus reikiamų kapitalo įnašų.

Veiklos ir pramonės sektoriaus rizika

- (i) **Nekilnojamojo turto rinkos rizika.** Nekilnojamojo turto rinka iš prigimties yra nepastovi ir yra rizika, kad investicijos į nekilnojamąjį turtą laikui bėgant gali prarasti vertę. Kadangi Bendrovės veikla yra glaudžiai susijusi su nekilnojamojo turto statyba ir plėtra, jos pagrindinė rizika yra nekilnojamojo turto rinkos svyravimai, dėl kurių gali sumažėti jos turto likvidumas ir vertė. Be to, biuro patalpų rinka yra konkurencinga, o tai lemia dabartinę verslo centrų pasiūlą Vilniuje, taip pat keletas kitų verslo centrų, kurie yra statomi ir kuriuos planuojama baigti maždaug panašiu metu kaip ir Projektą. Nors dabartinė A klasės biurų paklausa palaiko nuomininkų susidomėjimą moderniais ir efektyviais biurų pastatais, potencialūs nuomininkai ir toliau susiduria, be kita ko, su biudžeto apribojimais, neaiškiu darbuotojų skaičiumi ir kintančiomis darbo vietos strategijomis. Dėl to į ilgalaikį nuomos sutarčių sudarymą žiūrima atsargiai ir tai paprastai užtrunka ilgiau. Atsižvelgiant į tai, kad nekilnojamojo turto rinka yra glaudžiai susijusi su Lietuvos ir tarptautine bendra ekonomikos būkle, Bendrovės tiksliniai klientai (nuomininkai) gali sulėtinti savo plėtos ir augimo planus, todėl susidomėjimas Bendrovės paslaugomis gali sumažėti ir gali būti sunku rasti Projektui tinkamų nuomininkų. Nekilnojamojo turto rinkos svyravimus gali lemti kylančios palūkanų normos ir sumažėjusios galimybės gauti finansavimą, o tai gali mažinti pirkėjų aktyvumą ir kartu didinti parduodamų nekilnojamojo turto objektų skaičių. Dėl šio scenarijaus gali sumažėti turto kainos ir sudaromų sandorių kiekis, o tai gali pakenkti Bendrovės finansinei padėčiai, jei ji nuspřstų parduoti Projektą. Be to, nekilnojamojo turto, kuris įkeistas Obligacijų savininkams, vertės ir likvidumo sumažėjimas gali turėti įtakos Bendrovės įsipareigojimų vykdymui Obligacijų savininkams. Nors Prospekto dieną reikšmingo ekonominio nuosmukio šalyje nėra ir ekologiškai tvarios nekilnojamojo turto plėtros poreikis Lietuvos Respublikos sostinėje auga, Bendrovė įvertino riziką ir jos įtaką Bendrovės finansinei būklei kaip reikšmingą, nes nekilnojamojo turto rinka yra greitai paveikiama nepalankių aplinkybių.
- (ii) **Riboto investicijų diversifikavimo rizika.** Bendrovės veiklos ir investicijų sutelkimas į vieną Projektą padidina Bendrovės rizikos profilį. Nors Projekto vystymas ir statyba vyksta pagal grafiką ir paskaičiuotas sąnaudas, diversifikacijos stoka daro Bendrovę labiau pažeidžiamą dėl neigiamų Projekto pokyčių. Kadangi Bendrovė neturi jokio kito nekilnojamojo turto ar pajamas generuojančios veiklos, šią riziką ji vertina kaip vidutinę. Bet kokios nesėkmės ar finansiniai sunkumai, atsirandantys plėtojant Projektą, gali turėti reikšmingos neigiamos įtakos Bendrovės finansinei būklei. Tokios aplinkybės gali sutrikdyti Projekto progresą, padidinti išlaidas arba atidėti jo užbaigimą. Tai turėtų įtakos bendrai investicijų rizikos dinamikai, o tai tikėtina gali kelti pavojų Bendrovės gebėjimui generuoti numatomą grąžą ir vykdyti finansinius įsipareigojimus. Atitinkamai, tai gali turėti įtakos Bendrovės galimybei išpirkti Obligacijas suėjus jų terminui, o tai padidina riziką Obligacijų savininkams.

Teisinė rizika

- (i) **Teisinių ginčų rizika.** Nors šiuo metu Bendrovė nedalyvauja jokiuose teisiniuose procesuose ir mano, kad ši rizika yra nedidelė, tačiau ji negali užtikrinti, kad nekils ginčų su nuomininkais ar kitais kontrahentais, kurių baigties negalima iš anksto numatyti. Tokių ginčų rezultatai yra nenuspėjami, tačiau dėl jų gali būti anksčiau laiko nutrauktos su Projektu susijusios esminės sutartys. Jei ginčas būtų išspręstas Bendrovei nepalankiu būdu, tai gali neigiamai paveikti jos veiklą, finansinę būklę, reputaciją ir aukščiau aprašytos kredito rizikos atsiradimą. Bendrovei gali tekti sumokėti priteistus nuostolius, įskaitant oponento teises išlaidas (pats Emitentas taip pat patirtų teisinių išlaidų). Be to, dėl ginčų gali būti vėluojama sėkmingai ir laiku užbaigti Projektą arba gali atsirasti laisvų Projekto patalpų, o tai gali lemti su Projektu susijusių pajamų sumažėjimą. Visa tai gali turėti įtakos Bendrovės gebėjimui tinkamai vykdyti savo įsipareigojimus investuotojams ir Obligacijų patrauklumui bei likvidumui.

Valdymo ir vidaus kontrolės rizika

- (i) **Nuosavybės rizika.** Emitento vienintelis akcininkas yra Fondas. Fondo veiklos terminas baigiasi 2026 m. spalio 8 d., nebent jis būtų pratęstas papildomam 2 metų laikotarpiui pagal taikytinus teisės aktus ir Fondo steigimo dokumentus. Nors Vadovybė tikisi, kad Fondo veiklos terminas bus pratęstas, negali būti užtikrinta, kad toks pratęsimas bus patvirtintas ar įgyvendintas laiku arba apskritai bus patvirtintas ar įgyvendintas. Jei Fondas negalėtų pratęsti savo veiklos termino arba kitaip tęsti savo veiklos, kaip planuota, Fondui gali tekti imtis priemonių, susijusių su jo termino pabaiga, įskaitant pagreitintą turto perleidimą ir veiklos užbaigimą. Tokios priemonės taip pat gali apimti Emitento akcijų pardavimą kitiems subjektams, įskaitant Valdymo įmonės kontroliuojamus subjektus, arba tretiesiems asmenims. Bet koks pagreiktas turto pardavimas ir Emitento nuosavybės struktūros pasikeitimas, atsirandantis dėl artėjančios Fondo veiklos termino pabaigos, galėtų neigiamai paveikti Emitento veiklą, finansinę būklę ir perspektyvas. Atsižvelgiant į tai, kad Emitento veikla ir Projektas yra reikšmingai remiami Fondo nuosavybės ir dalyvavimo, bet koks Emitento akcininkų struktūros pasikeitimas taip pat gali neigiamai paveikti Emitento gebėjimą išpirkti Obligacijas. Be to, tokie pokyčiai gali lemti arba pareikalaus išankstinio Obligacijų išpirkimo pagal Obligacijų sąlygas, o tai galėtų neigiamai paveikti Obligacijų savininkus, įskaitant dėl reinvestavimo rizikos arba tikėtinų būsimų palūkanų pajamų praradimo. Nors Bendrovė vertina Fondo veiklos termino nepratęsimo tikimybę kaip vidutinę, Bendrovė mano, kad, šiai rizikai materializavusis, jos poveikis Bendrovei galėtų būti didelis.
- (ii) **Valdymo ir žmoniškųjų išteklių rizika.** Emitentas yra bendrovė, visiškai priklausanti Fondui, kurį kontroliuoja Valdymo įmonė (jei bendrovė taptų kolektyvinio investavimo subjektu, jos valdymas būtų perduotas Valdymo įmonei). Valdymo įmonė turi didelę patirtį, kvalifikuotą valdymo komandą, profesionalų personalą ir išteklius pasitelkti išorinius konsultantus. Bendrovės sėkmė ir augimas labai priklauso nuo jos direktoriaus ir Valdymo įmonės darbuotojų, ypač pagrindinių vadovų ir asmenų, turinčių specialių įgūdžių projektų kūrimo, finansavimo, eksploatavimo ir priežiūros srityse. Šių pagrindinių asmenų pasitraukimas iš Valdymo įmonės dėl jų žinių apie industriją, Bendrovės procesų žinojimo ir santykių su vietiniais partneriais, gali reikšmingai paveikti Bendrovės verslą, finansinį stabilumą, veiklos rezultatus ir ateities perspektyvas. Kadangi Emitentas naudoja Valdymo įmonės išteklius nekilnojamojo turto plėtrai, Valdymo įmonės nesugebėjimas greitai paskirti kvalifikuotų asmenų vietoj išėjusių darbuotojų, kartu su sunkumais valdant laikinus ekspertinės patirties trūkumus, gali neigiamai paveikti Bendrovės verslą, finansinę būklę ir ilgalaikes perspektyvas.

3. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS

3.1. Kokios yra pagrindinės vertybinių popierių savybės?

3.1.1. *Rūšis, klasė ir ISIN*

Terminuoti užtikrinti ne nuosavybės nekonvertuojami nesubordinuojami (skolos) vertybiniai popieriai, ISIN LT0000411167.

3.1.2. *Valiuta, pavadinimas, nominalioji vertė, išleistų vertybinių popierių skaičius ir trukmė*

Obligacijų valiuta yra eurai. Obligacijos nominalioji vertė yra 100 EUR. Likusi neišplatinta Emisijos suma yra 5 000 000 EUR (kuri yra bendros iki 60 000 000 EUR Emisijos dalimi). Obligacijų Galutinė termino diena yra 2026 m. gruodžio 19 d.

3.1.3. *Vertybiniams popieriams suteiktos teisės*

Obligacijos suteikia Obligacijų savininkams šias pagrindines teises: i) gauti sukauptas palūkanas; ii) gauti Nominaliąją vertę ir palūkanas, sukauptas Galutinę termino dieną arba, jei taikytina, Priešlaikinio termino dienai arba Priešlaikinio išpirkimo dienai, arba išbraukimo iš sąrašo įvykio arba Neįtraukimo į sąrašą įvykio dienai; iii) dalyvauti Obligacijų savininkų susirinkimuose; iv) balsuoti Obligacijų savininkų susirinkimuose.

Be to, Emisija yra užtikrinta pirmos eilės Žemės sklypo ir Pastato (toliau – **Įkeistas turtas** arba **Užtikrinimas**) 2024 m. gruodžio 4 d. hipotekos sutartimi, notarinio registro Nr. 2103, identifikacinis kodas 30000145206962, kuri dėl Užtikrintų įsipareigojimų padidinimo buvo pakeista 2026 m. gegužės 20 d. Remiantis 2025 m. spalio 31 d. UAB "NEWSEC VALUATIONS" nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, 2025 m. rugsėjo 30 d. Įkeisto turto vertė buvo 63 020 000 EUR. Vertinimai bus atliekami kiekvienais metais.

Emitentas Obligacijų savininkams pateikė tokius įsipareigojimus jų atžvilgiu: (i) LTC rodiklio; (ii) draudimo skolintis; (iii) draudimo įkeisti; (iv) turto disponavimo; (v) įmonės statuso; (vi) sprendimų; (vii) informacijos teikimo.

2024 m. lapkričio 14 d. Emitentas sudarė Obligacijų savininkų interesų apsaugos sutartį su Grant Thornton Baltic UAB, juridinio asmens kodas 300056169, kurios registruotos buveinės adresas yra Upės g. 21-1, Vilnius Lietuvos Respublika (toliau – **Patikėtinis**).

3.1.4. *Vertybinių popierių reitingas Emitento kapitalo struktūroje nemokumo atveju*

Emitento likvidavimo ar nemokumo atveju, investuotojai turi teisę gauti nesugrąžintą pagrindinę Obligacijų sumą ir už Obligacijas sukauptas palūkanas pagal Emitento nemokumą reglamentuojančius Lietuvos Respublikos įstatymus. Obligacijos yra užtikrinti, nesubordinuoti, tiesioginiai ir besąlyginiai Emitento įsipareigojimai, kurie visada bus lygiaverčiai tarpusavyje. Emitento mokėjimo įsipareigojimai pagal Obligacijas kartu su palūkanomis, jeigu jie nebuvo įvykdyti laiku ir jeigu tokie įsipareigojimai neįvykdyti iš Įkeisto turto vertės, turi būti vertinami bent jau lygiavertiškai su visais kitais esamais ir būsimais neužtikrintais Emitento įsipareigojimais, išskyrus tokius įsipareigojimus, kuriems gali būti teikiama pirmenybė pagal privalomas ir visuotinai taikomas teisės aktų nuostatas.

3.1.5. *Ribojimai laisvai perleisti vertybinius popierius*

Obligacijos yra laisvai perleidžiamos, atsižvelgiant į tam tikrus perleidimo apribojimus pagal atitinkamus įstatymus tam tikrose jurisdikcijose, kurie gali būti taikomi perleidėjui arba perėmėjui.

3.2. Kur bus prekiaujama vertybiniais popieriais?

Šešių Dalių Obligacijos jau yra įtrauktos į prekybą AB Nasdaq Vilnius skolos vertybinių popierių sąrašė (toliau – **Nasdaq Vilnius skolos vertybinių popierių sąrašas** arba **Nasdaq**). Emitentas taip pat sieks, kad Emisijos septintosios Dalies Obligacijos būtų įtrauktos į prekybą Nasdaq Vilnius skolos vertybinių popierių sąrašė.

3.3. Kokios yra pagrindinės šiems vertybiniams popieriams būdingos rizikos?

Rizikos susijusios su Obligacijų sąlygomis

- (i) **Refinansavimo rizika.** Bendrovei gali tekti refinansuoti kai kurias arba visas neapmokėtas skolas, įskaitant Obligacijas. Bendrovė planuoja panaudoti refinansavimui skirtą banko paskolą išleistoms Obligacijoms išpirkti jų Galutinę termino dieną. Tačiau dėl to dar nėra sudaryta jokių susitarimų. Jei paskolos gavimas Obligacijoms refinansuoti pasirodytų esąs neįmanomas dėl nepalankių skolos rinkos sąlygų ar kitų iššūkių, Emitentas galėtų svarstyti apie galimybę parduoti Projektą arba panaudoti iš naujos obligacijų emisijos gautas pajamas Obligacijoms refinansuoti. Galimybė gauti naują finansavimą, užbaigti Projekto pardavimo sandorį arba išleisti naujas obligacijas priklausys nuo rinkos sąlygų ir Emitento kreditingumo. Esant nepalankioms rinkos sąlygoms, Emitentui gali būti sunku gauti finansavimą palankiomis sąlygomis. Nepavykus sėkmingai refinansuoti savo skolų, gali būti padarytas neigiamas poveikis Emitentui, jo finansinei būklei, pajamoms ir Obligacijų savininkų galimybėms visiškai ar iš dalies susigrąžinti savo investicijas į Obligacijas. Kadangi sėkmingas Bendrovės skolų refinansavimas priklauso tiek nuo sėkmingo Projekto užbaigimo, tiek nuo Bendrovės finansinės būklės, Bendrovė šią riziką vertina kaip vidutinę, vertinant kartu su kitomis Prospekte nurodytomis rizikomis.
- (ii) **Įkeisto turto vertės nepakankamumo rizika.** Visą Emisiją yra užtikrinta pirmos eilės hipoteka Turtui ir nebus jokių kitų trečiųjų asmenų suteikiamų Emisijos užtikrinimo priemonių. Būsiami investuotojai turėtų atkreipti dėmesį į tai, kad Emitentas negarantuoja, jog Įkeisto turto vertė bet kuriuo metu bus lygi ar viršys išleistų Obligacijų nominaliąją vertę arba kad ši vertė bus išlaikyta. Įkeistą turtą sudaro Žemės sklypas, Pastatas ir kitos atitinkamos inžinerinės komunikacijos ir tinklai, kurie yra statomi (Pastato priklausiniai). Pagal 2025 m. spalio 31 d. UAB "NEWSEC VALUATIONS" nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitą, viso Įkeisto turto vertė 2025 m. rugsėjo 30 d. buvo 63 020 000 Eur. Vertinimai bus atliekami kiekvienais metais. Nors Įkeisto turto vertė jau viršija bendrą Emisijos sumą, padidintą nuo 50 000 000 EUR iki 60 000 000 EUR, investuotojai turėtų atkreipti dėmesį, kad Įkeisto turto padengimo lygis turėtų būti vertinamas atsižvelgiant į padidintą Emisijos sumą ir tikėtiną tolesnį Įkeisto turto vertės padidėjimą visiškai užbaigus Projektą ir padidėjus užimtumo lygiui. Nepaisant to, jei Lietuvos nekilnojamojo turto rinka patiria nuosmukį, dėl kurio Įkeisto turto vertė reikšmingai sumažėja net ir užbaigus Projektą, jo gali nepakakti visiems Obligacijų savininkų reikalavimams patenkinti, todėl labai svarbu suprasti, kad Įkeisto turto vertė laikui bėgant gali svyruoti. Išieškojimo atveju Patikėtinio ir Obligacijų savininkų reikalavimai bus tenkinami iš Įkeisto turto vertės, esančios realizavimo metu, kaip nustatyta Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekse. Pažymėtina, kad išieškojimas iš Įkeisto turto gali užsitęsti, ypač jei sunku rasti Įkeisto turto pirkėjus. Be to, visos lėšos, gautos Įkeisto turto realizavimo metu, pirmiausia bus naudojamos visoms su išieškojimo procesu susijusioms išlaidoms (įskaitant, bet neapsiribojant, mokesčius valstybei ir notaro mokesčius), kurias patiria Patikėtinis, padengti. Obligacijų savininkai gaus tik likusias sumas po to, kai bus patenkinti Patikėtinio reikalavimai. Tokią riziką, kad Įkeisto turto vertė gali būti nepakankama Obligacijų savininkų reikalavimams patenkinti Įkeisto turto realizavimo metu, Bendrovė vertina kaip vidutinę, atsižvelgiant į kitas Prospekte nurodytas rizikas.
- (iii) **Infliacijos rizika.** Prospekto dieną didelė infliacija visame pasaulyje laikoma vienu iš pagrindinių makroekonominių veiksnių, keliančių didelę riziką pasaulio ekonomikos augimui ir atitinkamai nuosavybės ir skolos vertybinių popierių vertei. Infliacija mažina Obligacijų būsimų palūkanų ir Nominaliosios vertės perkamąją galią. Dėl infliacijos gali padidėti palūkanų normos, o tai gali neigiamai paveikti Obligacijų kainą antrinėje rinkoje, todėl rizika laikoma vidutine.
- (iv) **Išankstinio išpirkimo rizika.** Pagal Prospekte nustatytas Siūlymo sąlygas, Bendrovės iniciatyva Obligacijos gali būti išpirktos ankščiau nei nustatytas terminas. Jei Bendrovė pasinaudoja išankstinio išpirkimo teise, grąžos iš investicijos į Obligacijas norma gali

būti mažesnė, nei iš pradžių tikėjosi investuotojas. Be to, Bendrovė negarantuoja, kad neįvyks Nėeilinis išankstinio išpirkimo įvykis, todėl įvykus Nėeiliniam išankstinio išpirkimo įvykiui, Obligacijos Bendrovė turės išpirkti Prospekte nustatyta tvarka ir grąža iš investicijos į Obligacijas taip pat gali būti mažesnė, nei iš pradžių tikėjosi investuotojas. Bendrovė šią riziką įvertino kaip mažai tikėtiną.

- (v) **Sandorio išlaidos/mokesčiai.** Perkant, pasirašant ar parduodant Obligacijas, be sandorio kainos gali būti patiriamos papildomos išlaidos, tokios kaip tarpininkavimo mokesčiai, komisiniai ir kitos išlaidos. Dėl įvairių šalių įsitraukimo, pavyzdžiui, vietinių platintojų ar tarpininkų užsienio rinkose, gali atsirasti nenumatytų mokesčių, kurie Prospekte neaparti. Be to, pasikeitus Lietuvos ir (arba) investuotojo nuolatinės gyvenamosios vietos įstatymams ar įvedus naujas teisinės priemonės, investuotojai gali patirti papildomų išlaidų ar mokesčių, o tai gali sumažinti jų investicijų grąžą. Fiziniai asmenys, kurie yra Lietuvos rezidentai mokesčių prasme, turi suprasti, kad jeigu tam tikros dalies Obligacijos emisijos kaina būtų didesnė už Obligacijos nominaliąją vertę, nominalioji vertė, gauta po to, kai Emitentas išpirko Obligaciją, neturėtų būti laikoma fizinio asmens pajamomis. Tačiau gyventojų pajamų mokesčio tikslais skirtumas tarp Emisijos kainos ir Nominalios vertės, t. y. nuostolis, nesumažins fizinio asmens gautų palūkanų ar kitų apmokestinamųjų pajamų. Bendrovė šią riziką įvertino kaip mažą.

Su Siūlymu ir įtraukimu į prekybą Nasdaq Vilnius skolos vertybinių popierių sąrašą susijusios rizikos

- (i) **Nėra aktyvios Obligacijų prekybos rinkos/ Išbraukimo iš sąrašo arba Neįtraukimo į sąrašą rizika.** 50 000 000 EUR bendros nominaliosios vertės Obligacijos yra įtrauktos į prekybą Nasdaq Vilnius skolos vertybinių popierių sąrašą. Dėl papildomų Obligacijų, kurios pagal Prospektą bus leidžiamos Dalimis, taip pat bus teikiami prašymai įtraukti jas į prekybą Nasdaq Vilnius skolos vertybinių popierių sąrašą, tačiau nėra jokios garantijos, kad Nasdaq patvirtins šiuos prašymus, kad bet kuri konkreči Obligacijų Dalis bus įtraukta į prekybą (t. y. gali įvykti Neįtraukimo į sąrašą įvykis), arba kad susiformuos aktyvi prekybos rinka ar Obligacijoms nebus taikomas išbraukimo iš prekybos įvykis. Emitentas negali garantuoti, kad susiformuos antrinė jo Obligacijų rinka arba, jei tokia rinka susiformuotų, kad ji išliks aktyvi. Tai ypač aktualu atsižvelgiant į tai, kad Nasdaq Vilnius skolos vertybinių popierių sąrašas, palyginti su kitomis tarptautinėmis skolos vertybinių popierių rinkomis, pasižymi santykinai mažu likvidumu ir ribota antrinės prekybos apimtimi. Istorinės į Nasdaq Vilnius skolos vertybinių popierių sąrašą jau įtrauktų Obligacijų prekybos apimtys buvo santykinai mažos, todėl Prospekto dieną Obligacijų rinka gali būti laikoma nelikvidžia. Investuotojai gali peržiūrėti Obligacijų prekybos statistiką Nasdaq interneto svetainėje www.nasdaqbaltic.com. Be to, Obligacijų likvidumas ir rinkos kaina gali svyruoti dėl rinkos ir ekonominių sąlygų pokyčių, Emitento finansinės padėties ir perspektyvų bei kitų veiksnių, kurie paprastai turi įtakos vertybinių popierių kainodarai. Dėl to Obligacijų savininkai gali negalėti parduoti savo Obligacijų arba gali jas parduoti tik jiems nepalankia kaina, dėl ko gali patirti nuostolių. Bendrovė vertina, kad rizika, jog aktyvi prekybos rinka nesivystys, yra didelė, o Išbraukimo iš sąrašo įvykio arba Neįtraukimo į sąrašą įvykio rizika yra nedidelė.
- (ii) **Obligacijų netinkamumas kai kuriems investuotojams.** Investavimas į Obligacijas gali būti netinkamas visiems investuotojams. Potencialūs investuotojai turi įvertinti investavimo tinkamumą, atsižvelgdami į asmenines aplinkybes ir užtikrindami pakankamus finansinius išteklius, kad galėtų priimti visą susijusią riziką, įskaitant galimus kapitalo nuostolius. Toks vertinimas yra ypač svarbus, nebent Obligacijos pasirašomos per Biržos narius, Platintoją ar Tarpininkus, kurie, jei taikoma pagal teisės aktus, yra įpareigoti iš pradžių įvertinti Obligacijų tinkamumą investuotojui, o investuotojas savo sprendimą investuoti į Obligacijas grindžia pateiktu rezultatu. Investuotojai turėtų turėti: (i) žinių ir patirties, kad galėtų įvertinti Obligacijas ir susijusią riziką; (ii) galimybę naudotis analitinėmis priemonėmis portfelio poveikio vertinimui; (iii) pakankamus finansinius išteklius ir likvidumą; (iv) Obligacijų sąlygų ir atitinkamų rinkų supratimą; ir (v) gebėjimą įvertinti ekonominius ir palūkanų normų scenarijus. Investuotojai turėtų atkreipti dėmesį į tai, kad Emitentas nevertina Obligacijų tinkamumo investuotojams, kadangi ši atsakomybė yra Biržos narių, Platintojo ar Tarpininkų, jei tokį vertinimo atlikimą numato teisės aktai. Atitinkamai, vykdant Obligacijų pasirašymą tiesiogiai per Emitentą neturint tinkamų žinių ar įvertinimo, gali būti priimtas netinkamas investicinis sprendimas. Emitentas šią riziką vertina kaip mažą.

4. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE SIŪLYMĄ

4.1. Kokiomis sąlygomis ir kada galiu investuoti į šį vertybinį popierių?

Siūlymo metu, Bendrovė siūlo iki 1 000 000 EUR Obligacijų, išleidžiamų Emisijos septintoje Dalyje (toliau – **Siūlomoms obligacijoms**). Siūlomų Obligacijų emisijos kaina be priskaičiuotų palūkanų: 100.7600 EUR (100.7600% Nominalios vertės), emisijos kaina su priskaičiuotomis palūkanomis: 101.9185 EUR (101.9185% Nominalios vertės) už vieną Siūlomą Obligaciją (toliau – **Emisijos kaina**), metinis Pajamingumas yra 5.75%. Kaip numatyta Galutinėse sąlygose, siūlymas gali būti padidinimas arba sumažintas atsisakymo pasirašymo suma, kuri gali būti vėliau siūloma vėlesnio platinimo Dalyje.

Pasirašymo laikotarpis. Pasirašymo laikotarpis – tai laikotarpis, per kurį asmenys, turintys teisę dalyvauti Siūlyme (toliau – **Pasirašymo laikotarpis**), gali pateikti Siūlomų obligacijų įsigijimo paraiškas (toliau – **Įsigijimo paraiška**). Pasirašymo laikotarpis prasideda 2026 m. rugpjūčio 4 d. 10:00 val. Vilniaus laiku ir baigiasi 2026 m. rugpjūčio 7 d. 12:00 val. Vilniaus laiku, nebent (i) Siūlymas atšaukiamas pagal Prospektą arba (ii) Pasirašymo laikotarpis sutrumpinamas, nes Emitentas nusprendžia, kad pasiekta pakankama investuotojų paklausa (tokia atveju Emitentas viešai paskelbia apie Pasirašymo laikotarpio ankstesnį užbaigimą ir daugiau Įsigijimo paraiškų nebus priimama).

Teisė dalyvauti Siūlyme. Siūlomoms obligacijoms yra viešai siūlomos Lietuvos Respublikos, Latvijos Respublikos ir Estijos Respublikos mažmeniniams ir instituciniams investuotojams, tačiau Emitentas taip pat gali nuspřsti siūlyti Obligacijas investuotojams bet kurioje Europos ekonominės erdvės valstybėje narėje pagal atitinkamas Prospekto reglamento 1 straipsnio 4 dalyje numatytas išimtis.

Norint įsigyti Obligacijų ir pateikti Įsigijimo paraiškas Aukciono būdu per Nasdaq (toliau – **Aukcionas**), investuotojas turi turėti vertybinių popierių sąskaitą pas Biržos narį ir per Pasirašymo laikotarpį užpildyti Biržos nario pateiktą Įsigijimo paraišką, tam, kad Biržos narys galėtų įvesti pirkimo pavedimą Nasdaq prekybos sistemoje.

Pasirašymo kanalai.

Siūlymas vykdomas Aukciono būdu per Nasdaq, Įsigijimo paraiškos dėl septintosios Dalies Obligacijų turi būti teikiamos Biržos nariams. Aukciono taisyklės bus paskelbtos Nasdaq svetainėje www.nasdaqbaltic.com (toliau – **Aukciono taisyklės**).

Paskirstymas. Emitentas priima visas investuotojų Įsigijimo paraiškas, kurios pagal Prospektą laikomos galiojančiomis. Jei viršijama septintosios Dalies didžiausia bendra nominalioji vertė (t. y. pasirašymo perviršis), Emitentas, vadovaudamasis Platintojo rekomendacija, paskirstys Obligacijas pagal atitinkamą paskirstymo taisyklę, nurodytą Galutinėse sąlygose. Siūlymo rezultatai bus viešai paskelbti 2026 m. rugpjūčio 7 d., arba anksčiau, jei Pasirašymo laikotarpis sutrumpinamas.

Apmokėjimas. Kadangi Siūlymas vykdomas Aukciono būdu per Nasdaq, apmokėjimas už pasirašytas Obligacijas ir jų pervedimas yra vykdomas Pervedimo apmokėjus metodu (Delivery Versus Payment), kuris reiškia kad atsiskaitymo procedūrą Emisijos dieną atlieka Nasdaq CSD ir Biržos nariai pagal Aukciono taisykles, kai nuosavybės teisė į Obligacijas įsigytas pasirašymo metu įgyjama tuomet, kai Obligacijos pervedamos į atitinkamą vertybinių popierių sąskaitą, o tai daroma kartu su apmokėjimu už įsigytas Obligacijas.

Emisijos diena. Siūlomoms obligacijoms registruojamos Nasdaq CSD ir pervedamos investuotojams 2026 m. rugpjūčio 11 d. (toliau – **Emisijos diena**).

Įtraukimas į prekybą. Tikimasi, kad Siūlomoms obligacijoms bus įtrauktos į prekybą Nasdaq Vilnius skolos vertybinių popierių sąrašą, ne vėliau kaip per 4 mėnesius nuo septintosios Dalies Obligacijų išleidimo, tačiau Emitentas tikisi iki 2026 m. rugpjūčio 11 d., t. y. Emisijos dieną, užbaigti įtraukimą į prekybą Nasdaq Vilnius skolos vertybinių popierių sąrašą.

Lėšų grąžinimas. Investuotojai, kuriems nebuvo paskirstytos Obligacijos arba kurių Įsigijimo paraiškos buvo sumažintos, atgaus lėšas iš Biržos narių (t. y. taikytas lėšų apribojimas bus panaikintas).

Siūlymo pakeitimai. Bet koks sprendimas, pirminio platinimo atšaukimas, sustabdymas, nukėlimas ar datų pakeitimas septintoje Dalyje, ar kita aktuali informacija bus paskelbta Emitento svetainėje www.savarzele.lt/investuotojams/ ir Nasdaq administruojamoje Centrinėje reglamentuojamoje informacijos bazėje www.crib.lt. Emitentas arba subjektas, priėmęs Įsigijimo paraišką (jei taikoma pagal jo vidines procedūras), investuotojus apie pirminio platinimo atšaukimą, sustabdymą, nukėlimą ar datų pakeitimą ar kitą aktualią informaciją taip pat gali informuoti el. paštu.

4.2. Kodėl yra rengiamas šis Prospektas?

Prospektas parengtas siekiant vykdyti (i) Siūlymą Lietuvos Respublikoje, Estijos Respublikoje ir Latvijos Respublikoje ir (ii) įtraukti Obligacijas į prekybą Nasdaq Vilnius skolos vertybinių popierių sąrašą.

Pagal Prospektą jau buvo išleista Obligacijų, kurių bendra nominalioji vertė yra 55 000 000 EUR. Gautos lėšos, atskaičius sąnaudas ir išlaidas, kurias Bendrovė patyrė dėl Siūlymo ir kurios buvo padengtos iš Siūlymo lėšų, buvo panaudotos: (i) Projekto statybai ir įrengimui finansuoti, įskaitant su Projektu susijusias finansavimo sąnaudas, 52 350 000 EUR suma; ir (ii) daliai tarpgrupinių obligacijų, kaip atskleista Prospekte, kartu su sukauptomis palūkanomis Fondui išpirkti, 2 650 000 EUR suma.

Lėšos, gautos pagal Prospektą išleidus papildomas Obligacijas, kurių nominalioji vertė yra 10 000 000 EUR, bus naudojamos: (i) likusioms su Projektu susijusioms sąnaudoms finansuoti, įskaitant su Projektu susijusias finansavimo sąnaudas, pirmiausia likusiems mokėjimams rangovams ir įrengimo darbams, iki 9 500 000 EUR suma; ir (ii) daliai Prospekte atskleistų tarpgrupinių obligacijų kartu su sukauptomis palūkanomis Fondui išpirkti, iki maksimalios 500 000 EUR sumos. Bendrovė taip pat gali naudoti Emisijos lėšas savo apyvartinio kapitalo poreikiams užtikrinti.

Jeigu visos pagal Prospektą Siūlymo objektu esančios Obligacijos būtų pasirašytos ir Bendrovės išleistos, tikėtina bendrųjų įplaukų suma, apskaičiuota remiantis Obligacijų Nominaliąja verte, sudarytų iki 1 000 000 EUR, atėmus su Siūlymu susijusias sąnaudas ir išlaidas, kaip nurodyta toliau.

Bendrovė padengs iki maždaug 200 000 EUR mokesčių ir išlaidų, susijusių su Siūlymu, sumą (įskaitant maksimalią bet kokio diskrecinio komisinio atlygio sumą, su įtraukimu į prekybą Nasdaq Vilnius skolos vertybinių popierių sąrašą susijusias sąnaudas, teises išlaidas ir kt.). Tiek, kiek tokios sąnaudos dar nebuvo padengtos iš Siūlymo lėšų, jos bus padengtos iš papildomų Obligacijų Siūlymo lėšų.

Siūlymui netaikomas platinimas pagal įsipareigojimą išplatinti. Emitento turimomis žiniomis, nėra jokių su Siūlymu ir (arba) įtraukimu į prekybą Nasdaq Vilnius skolos vertybinių popierių sąrašą, susijusių interesų konfliktų.