

## SANTRAUKA

Šioje santraukoje (toliau – **Santrauka**) trumpai apžvelgiama 2024 m. rugpjūčio 13 d. baziniame prospekte atskleista informacija (toliau – **Prospektas**), susijusi su viešu siūlymu (toliau – **Siūlymas**) iki 35,000 obligacijų, vienos obligacijos nominali vertė 1 000 EUR (toliau – **Obligacijos**) (toliau – **Emisija**), kurias iki 12 mėnesių laikotarpiu atskiromis serijomis (toliau – **Dalis**) išleids specialioji uždarosios tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB "Tewox", juridinio asmens kodas 305733600, registruotos buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika (toliau – **Bendrovė** arba **Emitentas**).

Santrauka pridėta prie galutinių sąlygų, taikomų trečiosios Dalies Obligacijoms (toliau – **Galutinės sąlygos**), todėl ji skirta trečiosios Dalies Obligacijoms. Šioje santraukoje pateiktą informaciją Bendrovė pateikė Prospekto tvirtinimo metu, jei nenurodyta kitaip. Sąvokos vartojamos Santraukoje turi reikšmės nurodytas Prospekte, jei nenurodyta kitaip.

### 1. ĮŽANGA IR ĮSPĖJIMAI

#### 1.1. Obligacijų pavadinimas ir ISIN

EUR 8.50 AB TEWOX OBLIGACIJOS 24-2026 su ISIN LT0000409567.

#### 1.2. Emitento pavadinimas ir kontaktinė informacija, įskaitant LEI kodą

Specialioji uždarosios nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB "Tewox" yra akcinė bendrovė, įsteigta ir veikianti pagal Lietuvos Respublikos įstatymus (įskaitant, bet neapsiribojant, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymą, Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą, Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą ir kt.), juridinio asmens kodas 305733600, buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika.

Kontaktinė informacija: tel. +370 5 261 9470, el. paštas [info@lordslb.lt](mailto:info@lordslb.lt).

Emitento LEI kodas 984500ETP929D4755B29.

#### 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 2024 m. rugpjūčio 13 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 984500ETP929D4755B29. Emitentas yra įregistruotas Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre kaip akcinė bendrovė, juridinio asmens kodas 305733600. Informaciją apie Emitentą ir Siūlymą galima rasti adresu [https://lordslb.lt/tewox\\_bonds/](https://lordslb.lt/tewox_bonds/).

##### 2.1.2. *Pagrindinė veikla*

Bendrovė įsteigta 2021 m.; ji siekia sukurti portfelį, kurį sudarytų stabilų pinigų srautą generuojantys nekilnojamojo turto objektai, išnuomoti maisto prekių mažmenininkams, žemės sklypai, tinkami maisto prekių parduotuvių plėtrai iš karto, taip pat žemės sklypai svarbiausiose strateginėse vietose, kurie bus tinkami ilgesniu laikotarpiu, nes miestai vystysis. Investicijų srautas bus kuriamas taip, kad atitiktų tiek trumpalaikes, tiek ilgalaikes augimo perspektyvas. Pagrindinis viso svarstomo turto kriterijus – ilgalaikė nuoma su pagrindiniais regiono maisto prekių mažmeninės prekybos tinklais. Bendrovės geografinė veiklos sritis – Baltijos jūros regionas (Lietuvos Respublika, Latvijos Respublika, Estijos Respublika, Suomijos Respublika, Danijos Karalystė, Lenkijos Respublika ir Vokietijos Federacinė Respublika). Prospekto dieną Grupė daugiausia veikia ir turi turto Lietuvos Respublikoje, Latvijoje, Estijoje ir Lenkijos Respublikoje. Tačiau Grupės plėtrą planuojama vykdyti ir kitose į sąrašą įtrauktose šalyse.

##### 2.1.3. *Pagrindiniai akcininkai*

Dabartinis registruotas ir visiškai apmokėtas Bendrovės akcinis kapitalas yra 160 000 EUR, kuris padalytas į 160 000 paprastųjų Bendrovės akcijų (toliau – **Akcijos**), kurių nominalioji vertė yra 1 EUR. Pagal Bendrovės įstatus Bendrovė turi teisę išleisti papildomą akcijų emisiją, kurios suma neviršija 250 000 000 EUR. Faktinis Bendrovės išleistas ir apmokėtas kapitalas 2023 m. gruodžio 31 d. buvo lygus 38 037 000 EUR. Viena Akcija suteikia vieną balsą visuotiniame akcininkų susirinkime.

Bendrovės įstatinis kapitalas yra 5 619 068 EUR, padalintas į 5 619 068 paprastųjų vardinių akcijų (toliau – **Akcijos**), vienos akcijos nominalioji vertė 1 EUR, kurios visos yra pilnai apmokėtos. Viena akcija suteikia vieną balsą visuotiniame akcininkų susirinkime.

Bendrovę valdo UAB "Lords LB Asset Management" (juridinio asmens kodas 301849625, registruotos buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika) (toliau – **Valdymo įmonė**).

Prospekto dieną akcininkai, tiesiogiai valdantys daugiau kaip 5 % visų Bendrovės Akcijų, yra šie:

No.	Akcininkas	Akcijų skaičius	Proporcija	Naudos gavėjas
1.	UAB Viola invest	6,000,000.000	14,45%	Gintautas Jaugielavičius, Ignas Janukonis, Vitas Janukonis
2.	Taikos projektas, UAB	5,500,000.000	13,24%	Mindaugas Marcinkevičius
3.	UAB „In Group“	5,000,000.000	12,04%	Jordanas Kenstavičius, Viktorija Kenstavičienė
4.	AB ŠIAULIŲ BANKAS	3,000,000.000	7,22%	Vytautas Sinius
5.	UAB BFIII LV	2,500,000.000	6,02%	Salva Marcinkevičienė

#### 2.1.4. Pagrindiniai vykduojantieji direktoriai

Bendrovė yra kolektyvinio investavimo subjektas, kurio valdymas pavestas valdymo įmonei – UAB "Lords LB Asset Management". Bendrovė neturi valdymo organų, o Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nustatytas valdybos ir direktoriaus teises ir pareigas įgyvendina Valdymo įmonė.

#### 2.1.5. Nepriklausomas auditorius

Audituotas 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų konsoliduotas finansines ataskaitas (toliau – **Audituotos konsoliduotos finansinės ataskaitos**) pagal TFAS (angl. *IFRS*) parengė ir auditą atliko audituotoji įmonė UAB "KPMG Baltics", juridinio asmens kodas 111494971, kurios registruotos buveinės adresas yra Lvivo g. 101, Vilnius, Lietuvos Respublika.

2024 m. Visuotinis akcininkų susirinkimas nauja Bendrovės audituotoja 2024-2026 m. laikotarpiui paskyrė UAB "PricewaterhouseCoopers", juridinio asmens kodas 111473315, kurios registruotos buveinės adresas J. Jasinskio g. 16B, Vilnius, Lietuvos Respublika.

#### 2.2. Kokia yra Emitento pagrindinė finansinė informacija?

2022 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų Audituotos konsoliduotos finansinės ataskaitos parengtos pagal TFAS. Audituotos konsoliduotos finansinės ataskaitos į Prospektą įtrauktos pateikiant nuorodą.

Audito įmonė dėl 2022 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų Audituotų konsoliduotų finansinių ataskaitų pareiškė besąlyginę auditoriaus nuomonę, pabrėždama tolesnėje pastraipoje aprašytą dalyką. Audito įmonė savo ataskaitoje dėl 2022 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų Audituotų konsoliduotų finansinių ataskaitų atkreipia dėmesį į ataskaitos 3.27 pastabą, kurioje aprašyta, kad Grupės trumpalaikiai įsipareigojimai viršija trumpalaikį turtą 15 802 tūkst. eurų. Grupės konsoliduotos finansinės ataskaitos parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu. Veiklos tęstinumo vertinimas buvo grindžiamas prielaidomis, kad 2023 m. Grupė sėkmingai išleis viešą trejų metų trukmės obligacijų emisiją už maždaug 50 000 tūkst. eurų ir neviešą dvejų metų trukmės obligacijų emisiją už maždaug 15 000 tūkst. eurų, taip pat sėkmingai refinansuos trumpalaikes paskolas už 7 605 tūkst. eurų. Todėl Vadovybė padarė išvadą, kad nėra jokių reikšmingų neapibrėžtumų, susijusių su Grupės gebėjimu tęsti veiklą. Konsoliduotųjų finansinių ataskaitų 3.27 pastaboje išsamiau paaiškinta, kaip buvo priimtas toks sprendimas. Audito įmonės nuomonė dėl 2022 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų audituotų konsoliduotųjų finansinių ataskaitų dėl šio klausimo nebuvo pakeista.

Audito įmonė dėl 2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų Audituotų konsoliduotų finansinių ataskaitų pareiškė besąlyginę auditoriaus nuomonę su pagrindiniu audito dalyku, aprašytu toliau. Audito įmonė savo paskutinėje ataskaitoje atkreipia dėmesį į ataskaitos 3.28 pastabą (kaip pagrindinį audito dalyką (*Svarbūs sprendimai, susiję su Grupės gebėjimo tęsti veiklą vertinimu*)), kurioje aprašoma, kad Grupės trumpalaikiai įsipareigojimai viršija trumpalaikį turtą 23 181 tūkst. eurų. Grupės konsoliduotos finansinės ataskaitos parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu. Veiklos tęstinumo vertinimas buvo grindžiamas prielaidomis, kad 2024 m. Grupė sėkmingai išleis neviešą vienerių metų trukmės obligacijų emisiją už maždaug 10 000 tūkst. eurų ir antrą neviešą dvejų metų trukmės obligacijų emisiją už maždaug 16 000 tūkst. eurų, kad refinansuotų savo trumpalaikius įsipareigojimus. Todėl Vadovybė padarė išvadą, kad nėra jokių reikšmingų neapibrėžtumų, susijusių su Grupės gebėjimu tęsti veiklą. Audituotųjų konsoliduotųjų finansinių ataskaitų 3.28 pastaboje išsamiau paaiškinta, kaip Vadovybė priėmė tokį sprendimą.

#### **1 lentelė. Pajamų ataskaita (EUR)**

Metai	2023.12.31 (audituota)	2022.12.31 (audituota)
Veiklos pelnas (nuostolis)	6 341 326	2 277 859

Šaltinis: Audituotos konsoliduotos finansinės ataskaitos

#### **2 lentelė. Balansas (EUR)**

Metai	2023.12.31 (audituota)	2022.12.31 (audituota)
Grynoji finansinė skola (ilgalaikė skola, pridėjus)	85 579 824	35 989 476

trumpalaikę skolą ir atėmus pinigus)		
Apyvartinio kapitalo rodiklis (trumpalaikio turto ir trumpalaikių įsipareigojimų santykis)	0,27	0,20
Skolos ir nuosavo kapitalo santykis (visų įsipareigojimų ir viso akcinio kapitalo santykis)	2,19	1,27
Palūkanų padengimo rodiklis (veiklos pajamų ir palūkanų sąnaudų santykis)	1,73	5,51

Šaltinis: Audituotos konsoliduotos finansinės ataskaitos

### 3 lentelė. Pinigų srautų ataskaita (EUR)

Metai	2023.12.31 (audituota)	2022.12.31 (audituota)
Pagrindinės veiklos grynieji pinigų srautai	3 800 823	2 153 535
Finansinės veiklos grynieji pinigų srautai	(54 684 184)	(13 783 966)
Investicinės veiklos grynieji pinigų srautai	49 452 686	13 583 452

Šaltinis: Audituotos konsoliduotos finansinės ataskaitos

## 2.3. Kokios yra pagrindinės Emitento rizikos?

### Finansinė rizika

- (i) **Investicinių projektų sėkmės rizika.** Bendrovės investicijų sėkmė labai priklauso nuo Valdymo įmonės sprendimų ir Vadovybės patirties, susijusių su investicijų planavimu, derybomis su sandorio šalimis ir pan. Atsižvelgiant į tai, kad net viena nesėkminga investicija gali turėti didelę neigiamą įtaką Bendrovės finansinei veiklai ir rezultatams, Valdymo įmonės darbuotojai, planuodami investicijas, pasitelkia visą turimą informaciją ir analitinius išteklius, atliekamos kruopščios patikrinimo procedūros, tačiau nėra jokios garantijos, kad visa informacija, kuria remiantis investuojama į nekilnojamojo turto projektus, yra išsami ir be klaidų, ar nebus kitų nenumatytų išorinių įvykių, turinčių įtakos nekilnojamojo turto rinkai ir Bendrovės investiciniams projektams. Todėl yra rizika, kad pagrindiniai kintamieji, dėl kurių daromos investicijų prielaidos, gali reikšmingai ir neigiamai pasikeisti ir gali prireikti koreguoti pradinį skaičiavimą, todėl gali sumažėti bendras Bendrovės investicijų portfelio pelningumas ir tai gali turėti įtakos Bendrovės veiklai, finansinei padėčiai ir gebėjimui išpirkti Obligacijas.
- (ii) **Nuomininkų rizika.** Bendrovės strategija – išnuomoti nekilnojamojo turto objektus už kuo didesnę kainą. Nors nuomininkai nuomos mokesčių paprastai moka laiku (nuomininkų laiku neįvykdyti įsipareigojimai pagal paskutines Audituotas konsoliduotas finansines ataskaitas 2023 m. gruodžio 31 d. sudarė 166 652 EUR, iš kurių 73 052 EUR nėra pradelstos gautinos sumos, o 93 600 EUR buvo pradelstos). Atitinkamai bendra gautinų sumų suma sudarė 2,03 % visų Bendrovės pajamų iš nuomininkų, o pradelstos sumos sudarė 1,14 % visų Bendrovės pajamų iš nuomininkų. Todėl nuomininkų laiku nesumokėtos sumos neturi reikšmingos įtakos Bendrovės veiklai, yra rizika, kad dėl pasikeitusių ekonominių sąlygų ir (arba) ekonominio nuosmukio nuomininkai nevykdys savo įsipareigojimų. Tai neigiamai paveiktų Bendrovės pelną ir pinigų srautus. Nuomininkams laiku neįvykdžius didelės dalies įsipareigojimų, gali sutrikti įprastinė Bendrovės veikla, gali tecti ieškoti papildomų finansavimo šaltinių, kurie ne visada gali būti prieinami. Tai neigiamai paveiktų Bendrovės pelną ir pinigų srautus. Nuomininkams laiku neįvykdžius didelės dalies įsipareigojimų, gali sutrikti įprastinė Bendrovės veikla, gali tecti ieškoti papildomų finansavimo šaltinių, kurie ne visada gali būti prieinami. Bendrovė gali susidurti su nuolatinių nuomininkų nekompensojamų išlaidų problema, jei nepavyks gauti numatytų nuomos pajamų arba išlaikyti aukšto pastatų užimtumo lygio. Tokia rizika gali kilti gerokai padidėjus nuomojamų patalpų pasiūlai ir sumažėjus paklausai, dėl to gali sumažėti nuomos kainos. Jei nepavyks išnuomoti patalpų numatytomis kainomis ar apimtėmis, jei esami nuomininkai nutrauks nuomos sutartis, Bendrovės pajamos gali sumažėti, nesikeičiant pastoviosioms sąnaudoms. Atitinkamai sumažėtų Bendrovės pelnas, o tai gali turėti įtakos Bendrovės galimybėms išpirkti Obligacijas.
- (iii) **Likvidumo rizika.** Likvidumo rizika – tai rizika, kad Emitentas negalės išlaikyti pakankamo grynujų pinigų ir kito likvidaus finansinio turto rezervo, kuris galėtų būti panaudotas mokėjimo įsipareigojimams vykdyti suėjus jų terminui ir Obligacijoms išpirkti. Tam, kad Emitentas galėtų įvykdyti savo mokėjimo įsipareigojimus grynaisiais pinigais, tiek numatytus, tiek nenumatytus, būtina turėti likvidžių lėšų verslo veiklai vykdyti ir turėti galimybę gauti ilgalaikį finansavimą. Ateityje gali kilti sunkumų patekti į finansų rinkas, todėl gali būti sunkiau arba brangiau gauti finansavimą. Negalima užtikrinti, kad Bendrovė ir toliau galės gauti finansavimą už priimtina kainą arba apskritai gauti finansavimą. Bendrovė taip pat gali susidurti su savo finansinių investicijų ir susitarimų kontrahentų mokumo rizika. Tai gali turėti neigiamos įtakos Grupės verslui, finansinei būklei ir veiklos rezultatams. Nors Valdymo įmonė stebi likvidumo būklę ir laikosi likvidumo rizikos valdymo procedūrų, Bendrovės likvidumo būklės sumažėjimas gali turėti reikšmingos neigiamos įtakos Bendrovės verslui, finansinei būklei, veiklos rezultatams ar perspektyvoms, taip pat gebėjimui išpirkti Obligacijas suėjus jų išpirkimo terminui. Vertinant likvidumo riziką, pažymėtina, kad Bendrovės 2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusiu metų konsoliduotos finansinės ataskaitos buvo parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu. 2023 m. gruodžio 31 d. Grupės trumpalaikiai įsipareigojimai viršijo trumpalaikį turą 23 181 000 EUR. Audito įmonė savo ataskaitoje dėl šių finansinių ataskaitų atkreipė dėmesį į šį klausimą ir į prielaidą dėl veiklos tęstinumo. Tačiau reikėtų pažymėti, kad veiklos tęstinumo vertinimas buvo grindžiamas prielaidomis, kad Grupė sėkmingai išleis neviešą vienerių metų trukmės 10 000 000 EUR obligacijų emisiją ir antrą neviešą dvejų metų trukmės maždaug 16 000 000 EUR obligacijų emisiją 2024 m. savo trumpalaikiams įsipareigojimams refinansuoti. Vadovybė padarė išvadą, kad nėra jokių reikšmingų neapibrėžtumų dėl Grupės gebėjimo tęsti veiklą. Audito įmonė savo nuomonės dėl 2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusiu metų konsoliduotųjų finansinių ataskaitų dėl šio klausimo nepakeitė. Nepaisant to, kaip teisingai numatė vadovybė, Bendrovė 2024 m. pradžioje išleido 9 974 000 EUR obligacijų (ISIN LT0000313603), kurių išpirkimo data - 2025 m. vasario 12 d. Todėl likusi prielaida priklauso nuo Prospektu pagrįstos Siūlymo sėkmės.

## Veiklos ir pramonės sektoriaus rizika

- (i) **Nekilnojamojo turto rinkos rizika.** Kadangi pagrindinė Bendrovės veikla yra nekilnojamojo turto projektų valdymas ir vystymas, neigiami pokyčiai Bendrovės tikslinėse rinkose – Baltijos šalyse ir Lenkijoje – gali turėti neigiamos įtakos tiek nekilnojamojo turto rinkos kainoms, tiek rinkos sandorių apimčiai. Dėl nuolat besikeičiančios situacijos rinkoje (įskaitant geopolitinės rizikos padidėjimą dėl Rusijos karo Ukrainoje) kyla rizika, kad Bendrovės investicijos gali prarasti savo vertę arba gali tapti persvarstyti ir (arba) atidėti numatomus Bendrovės investicinius projektus. Nekilnojamojo turto rinkos svyravimai gali sumažinti Bendrovės gaunamas nuomos pajamas ir turto likvidumą bei vertę. Nekilnojamojo turto rinka taip pat gali smarkiai svyruoti dėl padidėjusių palūkanų normų ir sumažėjusių finansavimo galimybių. Dėl to gali sumažėti pirkėjų aktyvumas rinkoje ir padidėti pardavėjų aktyvumas rinkoje. Dėl to sumažėtų turto kainos ir sumažėtų likvidumas. Iš esmės taptų sunkiau parduoti Bendrovei priklausančią turą. Be to, dėl ekonominių procesų Lietuvoje ir tarptautiniu mastu Bendrovės tiksliniai klientai gali sulėtinti savo plėtros ir augimo planus, todėl gali sumažėti susidomėjimas Bendrovės turto ir paslaugomis, gali būti sudėtinga rasti tinkamų nuomininkų ar vystomo turto pirkėjų.
- (ii) **Infliacijos rizika.** Infliacija ir dideli jos pokyčiai neigiamai veikia ekonomiką. Bendrovei (Grupėi) priklausančio turto nuomos sutartys ne visada gali būti indeksuojamos arba koreguojamos ne visai tiksliai pagal infliaciją, todėl išlieka rizika, kad infliacija gali turėti neigiamos įtakos Bendrovės (Grupės) nuomos pajamoms. Be to, geopolitinė įtampa ir spartėjanti infliacija daro didelę įtaką vartotojų išlaidavimo įpročiams. Reaguodami į didėjančias pragyvenimo išlaidas, vartotojai mažina bendras išlaidas, mažina išlaidas nebūtiniausioms prekėms ir daugiausia dėmesio skiria taupymui. Dėl namų ūkių elgsenos pokyčių Grupės nuomininkų apyvarta gali būti mažesnė nei stabilios ekonomikos sąlygomis. Mažesnė nuomininkų apyvarta gali turėti tiesioginės įtakos Grupės finansinei padėčiai, nes paprastai nuomos mokesčiai nustatomi atsižvelgiant į nuomininkų apyvartą.

## Teisinė rizika

- (i) **Teisinių ginčų rizika.** Nors šiuo metu Bendrovė nedalyvauja jokiuose teisiniuose procesuose, ji negali užtikrinti, kad nekils ginčų su nuomininkais ar kitais kontrahentais, kurių baigties negalima iš anksto numatyti. Jei ginčas būtų išspręstas Bendrovei nepalankiu būdu, tai gali neigiamai paveikti jos veiklą, finansinę būklę ir reputaciją, nes Bendrovei gali tapti sumokėti priteistus nuostolius, įskaitant oponento teises išlaidas (pats Emitentas taip pat patirtų teisinių išlaidų). Visa tai gali turėti įtakos Bendrovės gebėjimui tinkamai vykdyti savo įsipareigojimus investuotojams ir Obligacijų patrauklumui bei likvidumui.

## Valdymo ir vidaus kontrolės rizika

- (i) **Valdymo ir žmogiškųjų išteklių rizika.** Kadangi Grupės valdymas perduotas Valdymo įmonei, Grupės sėkmė priklauso nuo Valdymo įmonės komandos ir jos sprendimų, taip pat nuo jos narių kompetencijos ir patirties. Grupės gebėjimas augti priklauso nuo kvalifikuotų vadovų ir darbuotojų, ypač turinčių specialių žinių projektų vystymo, finansavimo, eksploatavimo ir priežiūros srityse. Pagrindinių asmenų praradimas gali turėti reikšmingos įtakos Grupės verslui ir finansinei būklei. Grupei plečiantis, jos sėkmė priklauso nuo Valdymo įmonės gebėjimo pritraukti ir išlaikyti papildomus kvalifikuotus darbuotojus, ypač tose vietovėse, kuriose Grupė vykdo veiklą. Valdymo įmonė taip pat turi tvarkyti sudėtingų sandorių verslo, finansinius, teisinius ir mokesčių aspektus. Nesugebėjimas pritraukti naujų talentingų darbuotojų arba efektyviai valdyti išvykstančiųjų gali turėti neigiamos įtakos Grupės verslui ir finansinei būklei.

## 3. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS

### 3.1. Kokios yra pagrindinės vertybinių popierių savybės?

#### 3.1.1. Rūšis, klasė ir ISIN

Terminuoti ne nuosavybės nekonvertuojami nesubordinuojami (skolos) vertybiniai popieriai, ISIN LT0000409567.

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

Obligacijų valiuta yra eurai. Obligacijos nominalioji vertė yra 1 000 EUR. Didžiausia bendra nominalioji Siūlymo pagal Prospektą vertė yra 35 000 000 EUR. Galutinė Obligacijų išpirkimo data yra 2026 m. spalio 6 d.

#### 3.1.3. Vertybiniam popieriui suteiktos teisės

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

2024 m. rugpjūčio 5 d. Emitentas sudarė Obligacijų turėtojų apsaugos sutartį su uždarąja akcine bendrove UAB „AUDIFINA“, juridinio asmens kodas 125921757, kurios registruotos buveinės adresas yra A. Juozapavičiaus g. 6, LT-09310 Vilnius, Lietuvos Respublika (toliau – **Patikėtinis**).

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

Emitento nemokumo atveju investuotojai turi teisę gauti nesugrąžintą pagrindinę Obligacijų sumą ir už Obligacijas sukauptas palūkanas pagal Emitento nemokumą reglamentuojančius Lietuvos Respublikos įstatymus.

#### 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?

Emitentas sieks, kad Obligacijos būtų įtrauktos į Nasdaq Vilnius AB Skolos vertybinių popierių sąrašą (toliau – **Skolos vertybinių popierių sąrašas** arba **Nasdaq**).

### 3.3. Kokios yra pagrindinės šiems vertybiniais popieriams būdingos rizikos?

#### *Rizikos susijusios su Obligacijų sąlygomis*

- (i) **Infliacijos rizika.** Prospekto sudarymo metu 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.
- (ii) **Refinansavimo rizika.** Bendrovei gali tekti refinansuoti tam tikras arba visas savo negražintas skolas, įskaitant Obligacijas. Iki Prospekto sudarymo dienos Bendrovės obligacijos, kurių suma siekia 24 974 000 EUR, yra neišpirktos: 15 000 000 EUR obligacijų (ISIN LT0000407785), kurių išpirkimo data – 2024 m. rugsėjo 7 d., ir 9 974 000 EUR obligacijų (ISIN LT0000313603), kurių išpirkimo data – 2025 m. vasario 12 d. Bendrovė planuoja obligacijas išpirkti iš veikiančių Dukterinių įmonių gautomis lėšomis ir lėšomis, gautomis išleidus naujas obligacijas Prospekto pagrindu. Bendrovės gebėjimas sėkmingai refinansuoti savo skolą priklauso nuo kapitalo rinkų sąlygų ir jos finansinės būklės tuo metu. Esant nepalankiai situacijai kapitalo rinkoje, Bendrovė tam tikru metu gali neturėti galimybės pasinaudoti finansavimo šaltiniais palankiomis sąlygomis arba iš viso jų neturėti. Grupės įsiskolinimo lygis kelia tam tikrą riziką jos finansinei būklei, įskaitant šią: tam tikros Bendrovės skolintos lėšos yra su kintamomis palūkanų normomis, todėl verslas patiria padidėjusių palūkanų normų riziką; jei dėl likvidumo poreikių Bendrovė turėtų pakeisti bet kokias skolintas lėšas suėjus jų gražinimo terminui, verslas patirtų riziką, kad dėl rinkos, veiklos ar kitų veiksnių negalės to padaryti. Bendrovės nesugebėjimas refinansuoti savo skolinių įsipareigojimų palankiomis sąlygomis arba apskritai nesugebėjimas jų refinansuoti gali turėti neigiamos įtakos Bendrovės veiklai, finansinei būklei, pelnui ir Obligacijų turėtojų išieškojimui pagal Obligacijas. Kaip pagrindinį Obligacijų išpirkimo šaltinį Bendrovė planuoja naudoti banko paskolą (nors šiuo metu derybos dėl paskolos sąlygų nėra pradėtos), nuosavą kapitalą, pajamas iš investicijų arba pajamas iš kitos obligacijų emisijos (proporcijos gali keistis, todėl Bendrovė nusprendė jų neįšvardinti). Aukščiau aprašyti Emitento prevenciniai veiksmai ir (arba) numatomi planai dėl Obligacijų refinansavimo negarantuoja, kad Bendrovė galės išpirkti Obligacijas, kaip numatyta Prospekto diena, ir kad Obligacijų turėtojai atgaus savo planuotas investicijas.
- (iii) **Palūkanų normos rizika.** Už Obligacijas mokamos fiksuotos palūkanos nuo jų neapmokėtos Nominaliosios vertės. Investuotojas patiria riziką, kad Obligacijų vertė sumažės dėl rinkos palūkanų normų pokyčių. Nors Obligacijų nominalioji palūkanų norma yra fiksuota iki jų išpirkimo, vyraujančios kapitalo rinkos palūkanų normos keičiasi kasdien. Jei rinkos palūkanų norma padidėja, Obligacijų rinkos vertė gali sumažėti.

#### *Su Siūlymu ir įtraukimu į Skolos vertybinių popierių sąrašą susijusios rizikos*

- (i) **Nėra aktyvios Obligacijų prekybos rinkos.** Obligacijos yra naujos, todėl gali būti, kad jos neturi plačiai paplitusios aktyvios prekybos rinkos. Jei rinka ir susiformuos, jai gali trūkti likvidumo, todėl Obligacijų turėtojams gali būti sunku parduoti savo Obligacijas arba gauti palankias kainas. Rinkos sutrikimai ar svyravimai gali turėti neigiamą poveikį Obligacijoms, neatsižvelgiant į Bendrovės veiklos rezultatus. Bus teikiamos paraiškos dėl Obligacijų prekybos Skolos vertybinių popierių sąrašė, tačiau nėra jokių garantijų, kad jos bus priimtos arba kad susiformuos aktyvi rinka. Skolos vertybinių popierių sąrašė paprastai būna mažesnis likvidumas ir ribota antrinė prekyba, todėl Obligacijų turėtojai gali patirti nuostolių, jei negalės parduoti savo Obligacijų arba turės jas parduoti nepalankiomis kainomis.
- (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 prisiimti visą susijusią riziką, įskaitant galimus kapitalo nuostolius, išskyrus atvejus, kai Obligacijos pasirašomos per Biržos narius ar Platintojus, kurie iš pradžių įvertina 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. Emitentas tiesiogiai nevertina Obligacijų tinkamumo investuotojams, o tokio vertinimo nebuvimas gali lemti netinkamą investiciją, net jei tai įvertintų Biržos nariai ar Platintojai.

## 4. **PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE SIŪLYMĄ**

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

Siūlymo metu, Bendrovė siūlo iki 6 000 Obligacijų, išleidžiamų trečioje Dalyje (toliau – **Siūlomos obligacijos**). Siūlomų obligacijų emisijos kaina (%) be sukauptų palūkanų: 100.7440 % nuo Nominaliosios vertės, emisijos kaina (%) su sukauptomis palūkanomis: 104.1262 % nuo nominaliosios vertės, pelningumas 8 % per metus (toliau – **Emisijos kaina**). Siūlymas taip pat gali būti sumažintas atsisakymo pasirašymo suma arba padidintas, kaip numato Galutinės sąlygos. Trečiajai Daliai taikoma Pakeitimo (angl. *Rollover*) galimybė, kitos Emitento neapmokėtos obligacijų emisijos, kurios ISIN LT0000313603, atžvilgiu.

**Pasirašymo laikotarpis.** Pasirašymo laikotarpis – tai laikotarpis, per kurį asmenys, turintys teisę dalyvauti Siūlyme (toliau – **Pasirašymo laikotarpis**), gali pateikti Siūlomų obligacijų įsigijimo paraišką (toliau – **Įsigijimo paraiška**). Pasirašymo laikotarpis prasideda 2025 m. sausio 14 d. ir baigiasi 2025 m. sausio 24 d., nebent Siūlymas atšaukiamas pagal Prospektą.

**Teisė dalyvauti Siūlyme.** Siūlomos obligacijos yra viešai siūlomos Lietuvos Respublikos, Latvijos Respublikos ir Estijos Respublikos mažmeniniams ir instituciniams Investuotojams.

Investuotojų, dalyvaujančių Pakeitime per Emitentą, Vertybinių popierių sąskaita (arba Vertybinių popierių sąskaita turi būti atidaryta per paskirtą asmenį) turi būti atidaryta investuotojo pasirinktuose subjektuose, turinčiuose licenciją teikti tokias paslaugas Lietuvos Respublikos, Latvijos arba Estijos teritorijoje.

Norint įsigyti Obligacijų ir pateikti Įsigijimo paraišką 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.**

Įsigijimo paraišką dėl trečiosios Dalies Obligacijų, kurioms taikomas Pakeitimo, įsigijimo investuotojai pateikia Emitentui jo biuro adresu ar el. paštu, nurodytais Prospekte arba Galutinėse sąlygose.

Kadangi Siūlymas vykdomas ir Aukciono būdu per Nasdaq, Įsigijimo paraiškos dėl trečiosios Dalies Obligacijų turi būti teikiamos Biržos nariams. Aukciono taisyklės yra paskelbtos Nasdaq svetainėje [www.nasdaqbaltic.com](http://www.nasdaqbaltic.com) (toliau – **Aukciono taisyklės**).

**Paskirstymas.** Emitentas priima visas investuotojų Įsigijimo paraiškas, kurios pagal Prospektą laikomos galiojančiomis. Jei viršijama trečiosios Dalies didžiausia bendra Nominalioji vertė (t. y. pasirašymo perviršis), Emitentas, vadovaudamasis paskirto Platintojo rekomendacija, paskirstys Obligacijas pagal atitinkamą paskirstymo taisyklę, nurodytą Galutinėse sąlygose.

**Apmokėjimas.** Investuotojai, dalyvaujantys Pakeitime, neatlieka jokių Emisijos kainos mokėjimų Emitentui, nes atitinkamą Emisijos datą atliekamas vienašalis atsiskaitymas įskaitymo būdu, kuris gali būti atliekamas remiantis bendra Emitento įsipareigojimo atitinkamam investuotojui suma (atitinkamai nominaliųjų suma arba Emisijos kaina ir sukauptomis palūkanomis kiekvienu atveju) ir investuotojo įsipareigojimu Emitentui.

Aukciono atveju, apmokėjimas už pasirašytas Obligacijas ir jų paskirstymas yra vykdomas Pervedimo apmokėjus metodu, 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.** Siūlomos obligacijos registruojamos Nasdaq CSD ir paskirstomos Investuotojams 2025 m. sausio 29 d. (toliau – **Emisijos diena**).

**Įtraukimas į prekybą.** Tikimasi, kad Siūlomos obligacijos bus kotiruojamos ir įtrauktos į prekybą Skolos vertybinių popierių sąrašė, ne vėliau kaip per 6 mėnesius nuo pirmosios Dalies Obligacijų paskirstymo (i.e., 2025 m. kovo 6 d.).

**Lėšų gražinimas.** Aukciono atveju, Investuotojai, kuriems nebuvo paskirstytos Obligacijos arba kurių Įsigijimo paraiškos buvo sumažintos, atgaus lėšas iš Biržos narių (t. y. taikytas lėšų apribojimas bus panaikintas). Jokie gražinimai neatliekami Pakeitimo atveju.

**Siūlymo pakeitimai.** Bet koks sprendimas, pirminio platinimo atšaukimas, sustabdymas, nukėlimas ar datų pakeitimas, ar kita aktuali informacija bus paskelbta Emitento svetainėje [https://lordslb.lt/tewox\\_bonds/](https://lordslb.lt/tewox_bonds/) ir (arba) nusiųsta kiekvienam investuotojui jo el. pašto adresu nurodytu Įsigijimo paraiškoje.

#### 4.2. Kodėl yra rengiamas šis Prospektas?

Prospektas yra parengtas ryšium su (i) Siūlymu Lietuvos Respublikoje, Estijos Respublikoje ir Latvijos Respublikoje ir (ii) įtraukimu į Skolos vertybinių popierių sąrašą.

Jeigu bus pasirašytos ir Bendrovė išleis visas Programoje numatytas Obligacijas, tikėtina bendrųjų įplaukų suma sieks iki 35 000 000 EUR, atėmus su Siūlymu susijusių išlaidų ir sąnaudų sumas, kaip nurodyta toliau.

Bendrovė patirs apytiksliai 500 000 EUR mokesčių ir išlaidų, susijusių su Siūlymu (įskaitant maksimalią bet kokio diskrecinio komisinio mokesčio sumą, su įtraukimu į Skolos vertybinių popierių sąrašą susijusias išlaidas, teises išlaidas ir kt.) pagal Emisiją. Šios su Siūlymu susijusios išlaidos bus padengtos iš Siūlymo pajamų.

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