

A KLASĖS VERSLO CENTRO UŽTIKRINTOS OBLIGACIJOS PREZENTACIJA INVESTUOTOJAMS

KONSTITUCIJOS PROSPEKTAS 14A, VILNIUS

UAB „KVARTALAS“

RIGHT BANK DEVELOPMENT FUND



2025 m. birželio 2 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 vysto ir stato A++ klasės verslo centrą „SAVARŽĖLĖ“ (toliau – Projektas), esantį Konstitucijos pr. 14A, Vilniuje, ir projekto finansavimui planuoja išleisti iki EUR 50 000 000 užtikrintų fiksuoto termino obligacijų.

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 baziniu prospektu, patvirtintu Lietuvos Banko 2024 m. lapkričio 18 d. ir trečiosios obligacijų dalies galutinėmis sąlygomis (neatskiriama bazinio prospekto dalis), paskelbtais www.savarzele.lt, ir prieš priimdamas sprendimą investuoti, pasikonsultuoti su savo finansų, verslo, teisės ir mokesčių konsultantais. Atkreipiame dėmesį, kad šioje prezentacijoje pateikta informacija atitinka baziniame prospekte ir trečiosios obligacijų dalies 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 nepatikrino. 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 paaiškėjusius 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
Žemės sklypas	6 430 m² (nuosavybės teisė: nuosava žemė)
Antžeminis pastato plotas	7 aukštai, 19 235 m²
Požeminis pastato plotas	2 aukštai, 11 048 m², 343 parkavimo vietos
Bendras nuomojamas plotas	20 797 m²
Statybų laikotarpis	2024 m I ketv. – 2025 IV ketv.
Investicijos	78,1 mln. EUR
Tvarumas	- A++ energinio naudingumo klasė - BREEAM „Outstanding“ (Nauja Statyba)¹



Valdymo įmonė

RSHP

Architektūros studija

Artea³

Pagrindinis nuomininkas

Swedbank

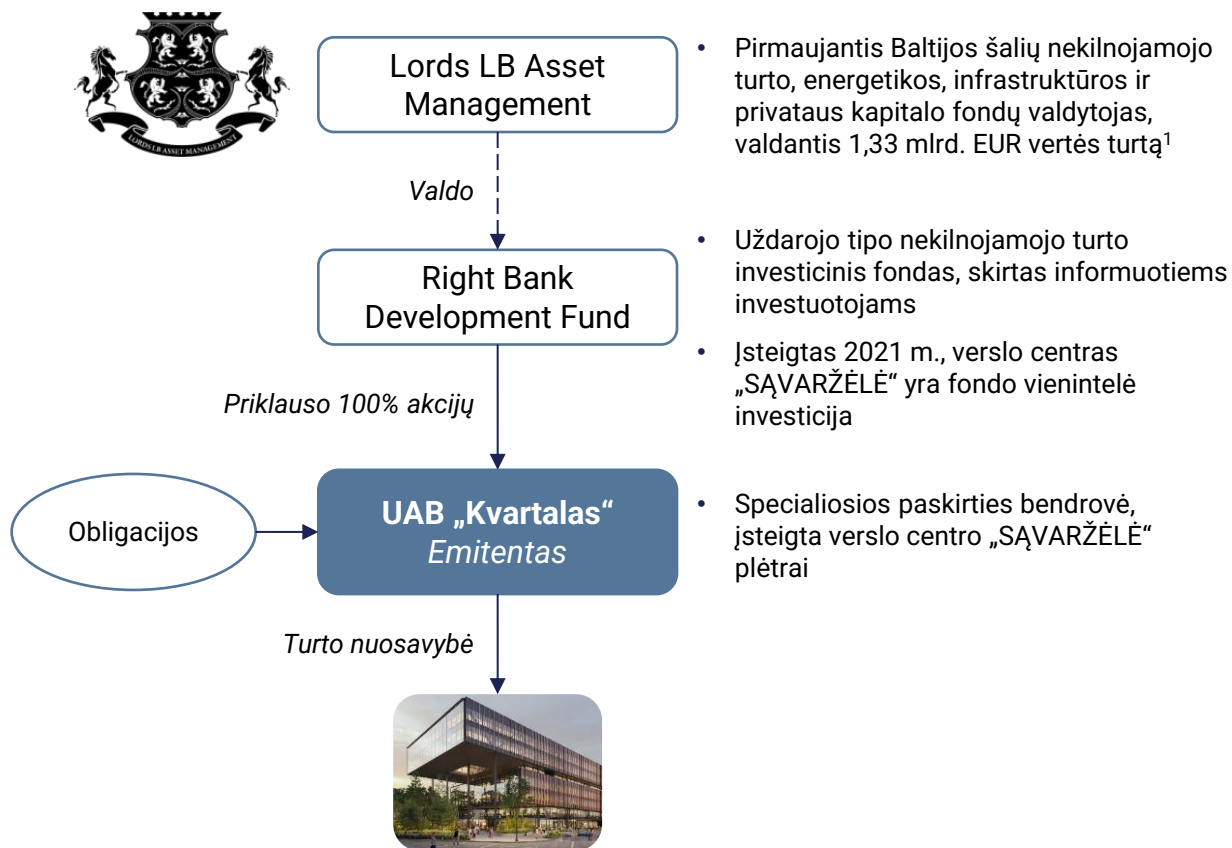
Obligacijų emisijos
organizatorius ir platintojas

CONRES

Generalinis rangovas

¹ 2024 m. rugsėjį buvo gautas tarpinis BREEAM „Outstanding“ sertifikatas už projektavimo etapą. Tikimasi, kad BREEAM „Outstanding“ (Naujos Statybos) sertifikatas ir A++ energinio naudingumo klasė bus gauti užbaigus pastato statybą. ³ Buvęs Šiaulių bankas.

Obligacijų apžvalga



Obligacijų bendrųjų sąlygų apžvalga

Emisijos dydis iš viso	• Iki 50 mln. EUR
Jau išleista	• 20 mln. EUR
Palūkanų norma (atkarpa)	• 8,00% (fiksota) per metus, palūkanos išmokamos kas pusmetį
Terminas	• 2026 m. gruodžio 19 d.
Nominali vertė	• 100 EUR
Užstatas	• Pirminė žemės sklypo ir pastato hipoteka

Trečiojo platinimo etapo sąlygų apžvalga

Dydis	• 5 mln. EUR
Pajamingumas	• 6,75% per metus
Platinimo kaina	• 101,7737 EUR (įskaitant sukauptas palūkanas)
Platinimo laikotarpis	• 2025 m. birželio 3 d. – birželio 13 d., bet platinimas gali būti sustabdytas anksčiau ² !
Išleidimo data	• 2025 m. birželio 20 d.

¹ 2024 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.

Vystomas išskirtinis objektas Vilniaus centrinio verslo rajono širdyje



- Right Bank Development Fund per įmonę UAB „Kvartalas“ plėtoja A++ klasės, 7 aukštų verslo centrą Konstitucijos pr. 14A, Vilniaus centriname verslo rajone.
- Verslo centro pirmasis aukštas skirtas mažmeninės prekybos, komercinėms bei maitinimo erdvėms. Ant pastato stogo bus įrengta saulės elektrinė, kuri reikšmingai sumažins nuomininkų išlaidas.
- 2–7 aukštuose bus 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 bus užtikrinti pastato požeminėje stovėjimo aikštelėje, kuri užima 2 aukštus ir talpina 343 automobilius. Požeminiuose aukštuose taip pat bus įrengtos elektromobilių įkrovimo stotelės (70 vnt.), dviračių ir paspirtukų saugyklos, e. paspirtukų įkrovimo vietos, dušai ir rūbinė.
- Tikimasi, kad verslo centras per 6–12 mėnesių nuo jo eksploatacijos pradžios gaus 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 naudoti tiek verslo bendruomenei, tiek aplinkai.



Naujausias progresas

Naujausias statybų progresas



- Užbetonuoti 7-ųjų aukštų monolitiniai gelžbetoniniai branduoliai.
- Montuojamas 7-o aukšto plieno konstruktyvas, montuojamos surenkamos 7-o aukšto gelžbetoninės plokštės.
- Užbetonuota 80% pirmojo požeminės automobilių stovėjimo aikštelės aukšto.
- Požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje ir 1–4 aukštuose atliekami ŠVOK ir elektros darbai.
- Vykdomi aliuminio fasadų montavimo darbai 1–4 aukštuose.
- Aukštuose atliekami sienų mūro darbai.
- Šeštame aukšte įrengta konsolė.

Investuota suma



Esminiai pasiekimai



Reikšmingas statybų progresas nuo paskutinio obligacijų platinimo

Prieš antrąjį obligacijų
platinimo etapą



2025 m. kovas

Prieš trečiąjį obligacijų
platinimo etapą



2025 m. gegužė



Turinys

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



Svarbiausi investicijos aspektai



- 1 Statybas valdo patyręs vystytojas, iki šiol sėkmingai užbaigęs keturis verslo centrų pastatus Vilniaus centriniame verslo rajone ir valdantis 1,33 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 Statybos vyksta pagal planą, jas vykdo patyręs generalinis rangovas „Conres“
- 5 Suprojektuotas ir statomas pagal aukščiausius tvarumo standartus, siekiant gauti *BREEAM „Outstanding“* (*Naujos Statybos*) sertifikatą ir A++ energinio naudingumo klasę
- 6 Beveik pusė pastato ploto jau išnuomota aukštos kokybės nuomininkui – „Artea“ bankui²
- 7 Pirminė hipoteka, struktūrizuota finansavimo struktūra ir solidus emitento įsipareigojimų obligacijų savininkams rinkinys

¹ 2024 m. gruodžio 31 d.

² Buvęs Šiaulių bankas.

Premium Baltijos šalių turto valdymo bendrovė, investuojanti į nekilnojamąjį turtą, atsinaujinančią energetiką, infrastruktūrą ir privatų kapitalą



Lords LB Asset Management

Fondo, kuriam priklauso emitentas, valdymo įmonė

1,33 mlrd. EUR¹

Valdomas turtas

**Vilnius, Ryga,
Talinas ir Varšuva**

Vietinės atstovybės ir
centrinė būstinė Vilniuje

19¹

Valdomų fondų ir
investicinių bendrovių
skaičius, iš kurių 14
nekilnojamojo turto fondai

2008 m.

Įsteigimo metai

> 60

Specialistų, turinčių
patirties nekilnojamojo
turto, investicijų valdymo,
finansų ir kitose srityse,
skaičius

Lietuvos bankas

Prižiūrimas licencijuotas
alternatyvių investicijų
fondų valdytojas

Patyrusi vadovų komanda



**IEVA
ANTANAITYTĖ
- GENEVIČIENĖ**



**ANDRIUS
RADIUL**



**MARIUS
ŽEMAITIS**



**VILMA
TVARONAVIČIENĖ**



**GIEDRIUS
ŽILINSKAS**



**MONIKA
MUKOVOZIENĖ**



**RASA
BARTUSEVIČIENĖ**



**DANA
ČESŪNĖ**

Pareigos	Fondo valdytoja	Fondo valdytojo pavaduotojas	Fondo valdytojas ir valdybos narys	Generalinė direktorė	Rizikos vadovas	Atitikties vadovė	Santykių su investuotojais valdytoja	Santykių su investuotojais valdytoja
Prisijungė prie Lords LB Asset Management	2024 m.	2023 m.	2011 m.	2011 m.	2021 m.	2020 m.	2018 m.	2023 m.
Profesinė patirtis	20 m.	7 m.	16 m.	23 m.	10 m.	9 m.	21 m.	16 m.
Ankstesnės darbovietės	Omberg group, Sirin Development, Iki Lietuva (Rewe Group)	CBRE Baltics, Ekistics	Newsec Baltics, McKinsey & Company	Achema group	Danske Bank	Lewben	Swedbank	SEB Bank

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 plėtotojo 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



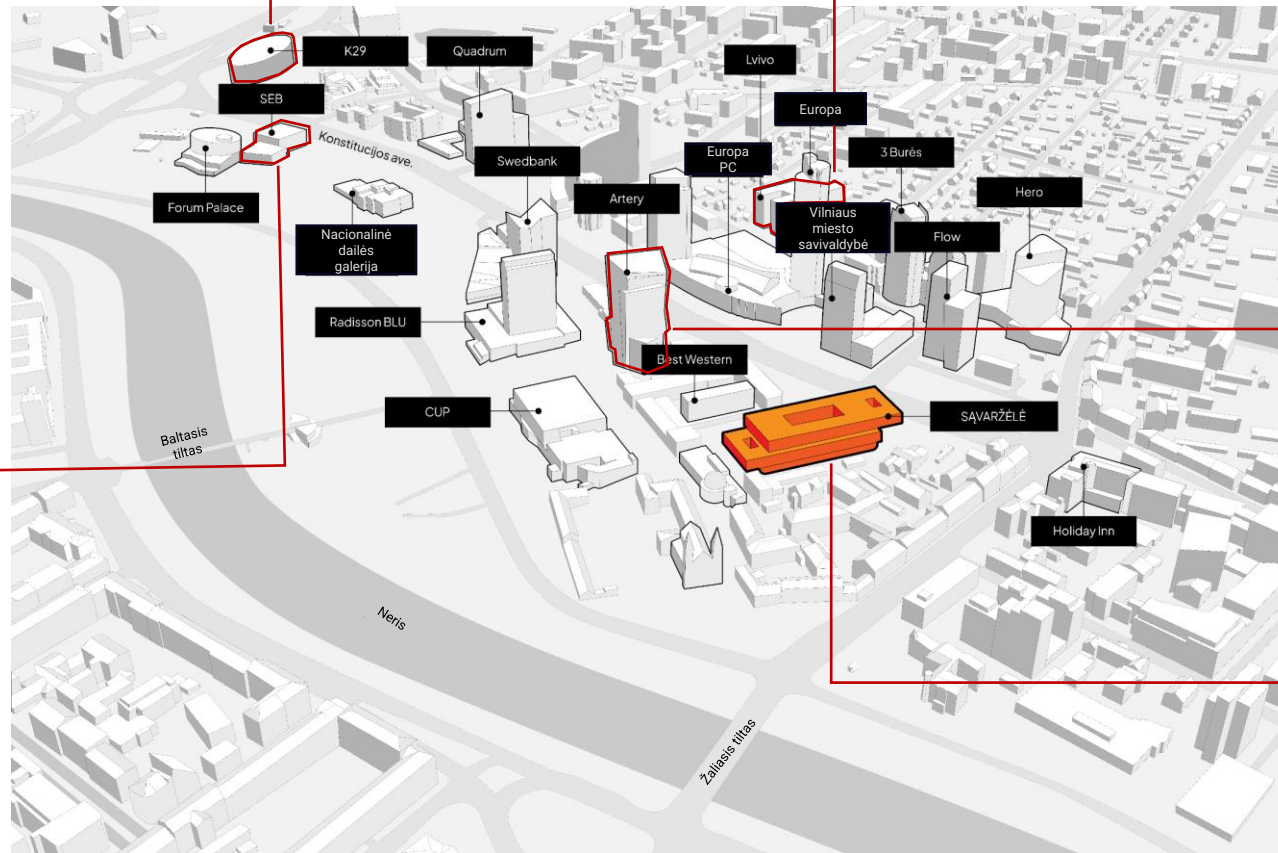
K29 verslo centras

Užbaigta 2015 m.



SEB Lietuva būstinė

Užbaigta 2020 m.



Lvivo verslo centras

Užbaigta 2021 m.



Outstanding



Artery verslo centras

Užbaigta 2023 m.



Outstanding



SAVARŽELĖ verslo centras

Planuojama užbaigti 2025 m.



Outstanding¹

¹ 2024 m. rugsėjį buvo gautas tarpinis BREEAM „Outstanding“ sertifikatas už projektavimo etapą. Tikimasi, kad BREEAM „Outstanding“ (Naujos Statybos) sertifikatas bus gautas užbaigus pastato statybą

Išskirtinė vieta Vilniaus verslo centrų rinkoje



Modernus A klasės verslo centras, puikiai tinkantis skirtingų poreikių nuomininkams

6 430 m²

Žemė sklypas
(nuosavybėje)

19 235 m²

Antžeminis plotas

20 797 m²

Bendras nuomojamas
plotas

343

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

7

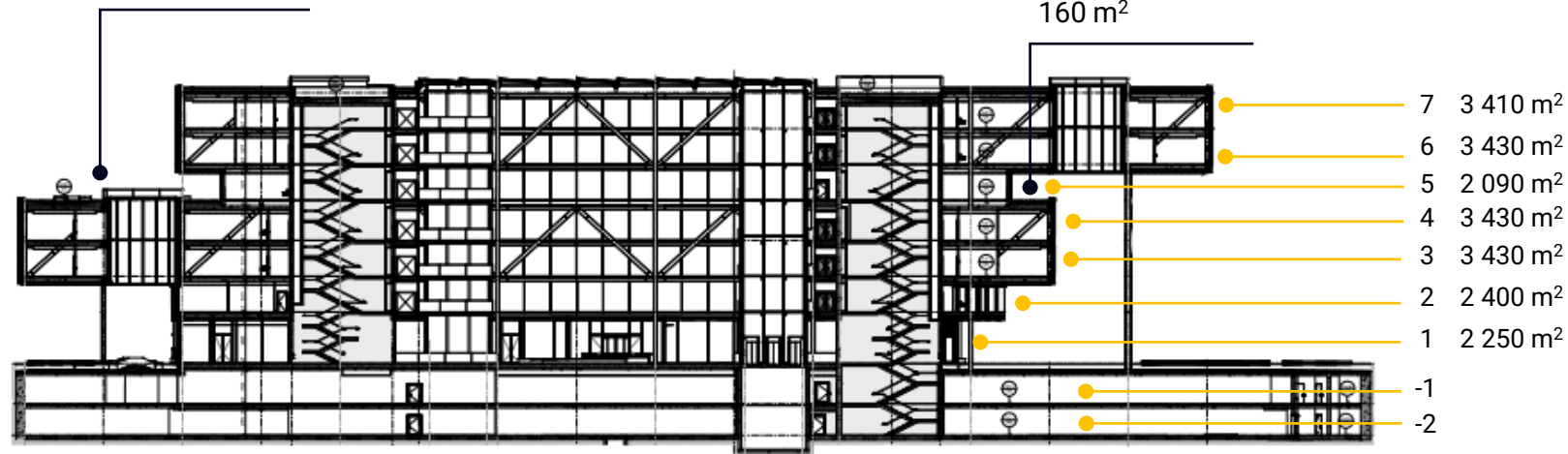
Aukštų skaičius virš
žemės

A++

Energinio
naudingumo klasė

Privati terasa
685 m²

Privati terasa
160 m²



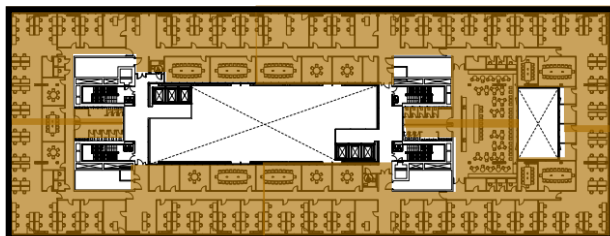
2 – 7 aukštai
Biurai

1 aukštas
Prekybos, maitinimo, komercinės patalpos

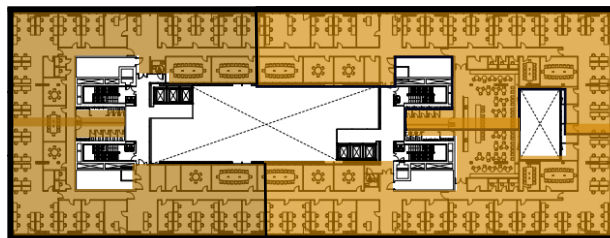
Požeminiai aukštai
Automobilių stovėjimas, elektromobilių
įkrovimas, dviračių saugykla, paspartukų
įkrovimas, dušai ir rūbinė



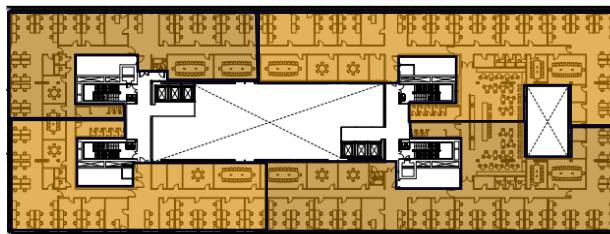
Patogi ir lanksti darbo erdvė



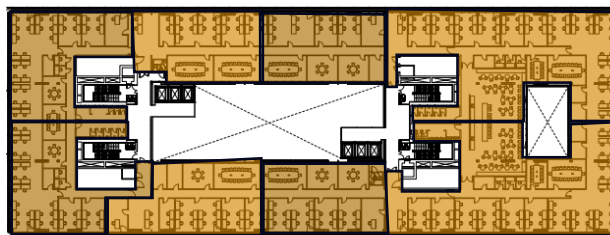
1 nuomininkas aukšte
2 090 – 3 430 m²



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 vienų iš didžiausių aukštų plotų Vilniuje šis verslo centras puikiai tinka didelėms įmonėms.

Vieta





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



The Leadenhall Building



3 World Trade Center



International Towers Sydney



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

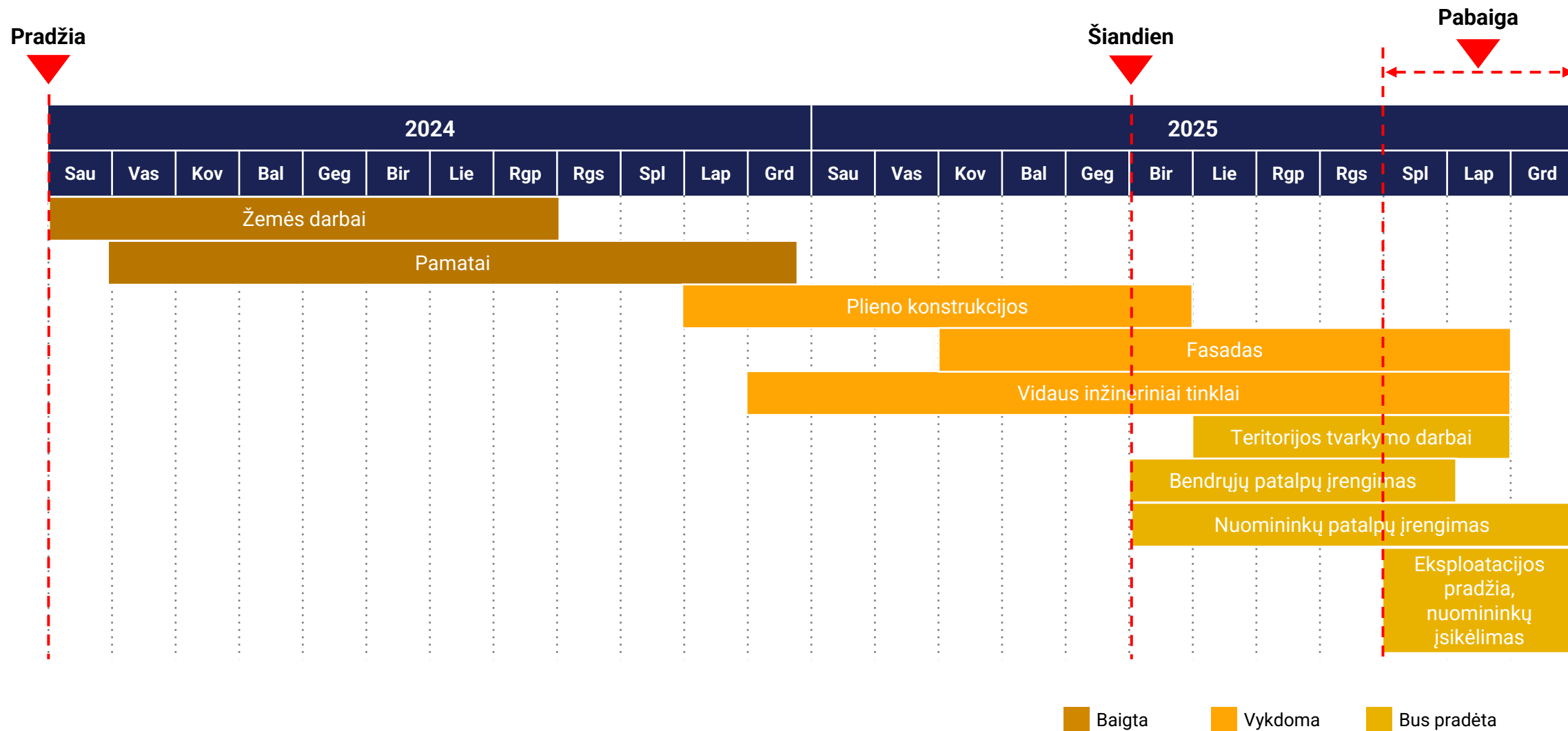
Naujas požiūris į darbo erdves

- 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



Statybų procesas vyksta pagal planą



Aukščiausi tvarumo standartai

Gauta 2024 m. rugsėjį



OUTSTANDING

Projektavimo etapas



OUTSTANDING

Nauja statyba

ir



Energinio
naudingumo klasė

Pažangūs inžineriniai ir technologiniai sprendimai



Saulės jėgainė ant stogo



Stogo apželdinimas



Dvigubas fasadas su
išorinėmis žaliuzėmis



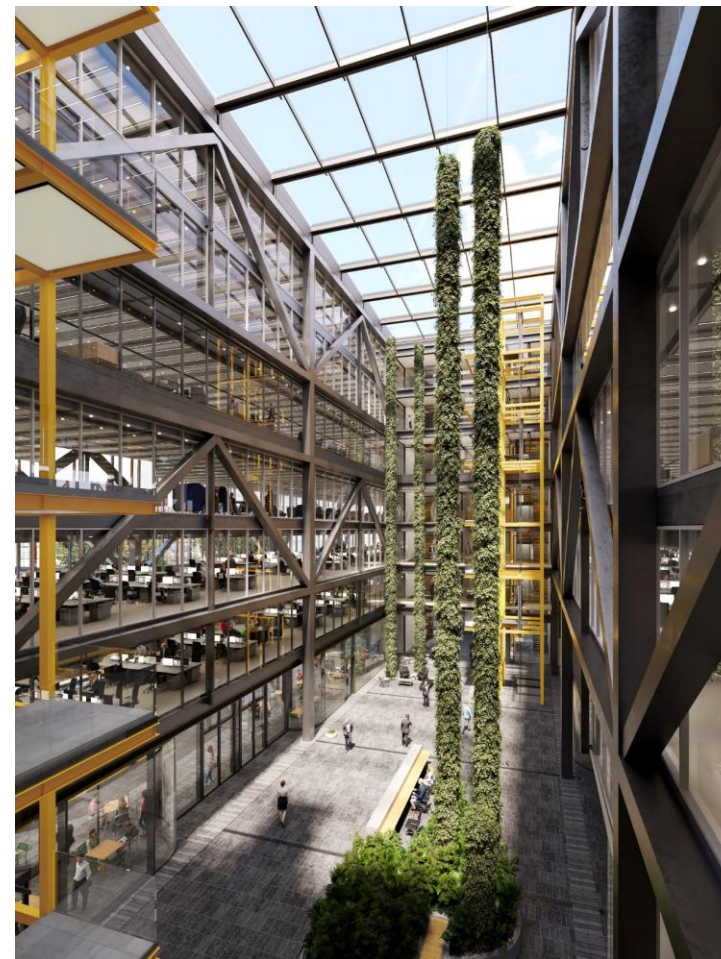
Kondicionavimo sistema, pagrįsta
vandens cirkuliacija¹



Išmanioji pastato valdymo
sistema



Vėdinimo, kondicionavimo ir
drėgmės kontrolės sistemos

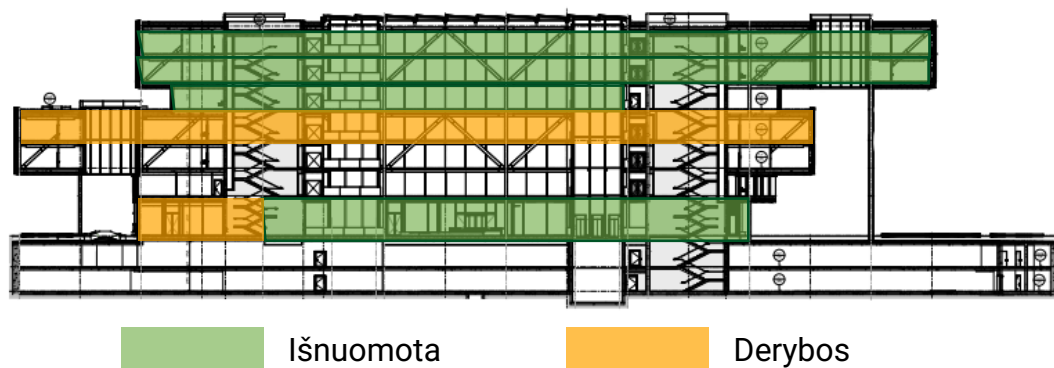


¹ Atitinka ES reglamentus, kuriuose numatoma mažinti freono dujų naudojimą nuo 2027 metų ir vėliau.

Beveik pusė pastato jau išnuomota aukštos kokybės nuomininkui



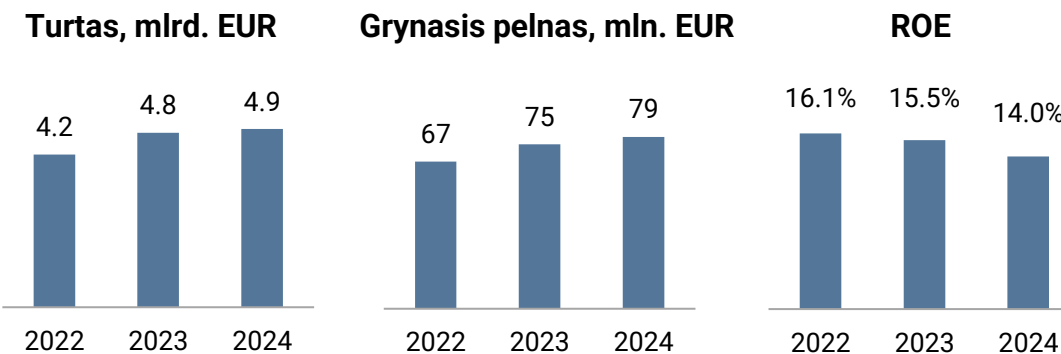
Pastato užimtumas



Pagrindiniai faktai

- 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 500 mln. EUR 2024 m. rugsėjo pabaigoje.

Pagrindiniai skaičiai



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

Užstatas



Pirminė žemės sklypo ir pastato hipoteka

Skolos ir išlaidų santykis (LTC)

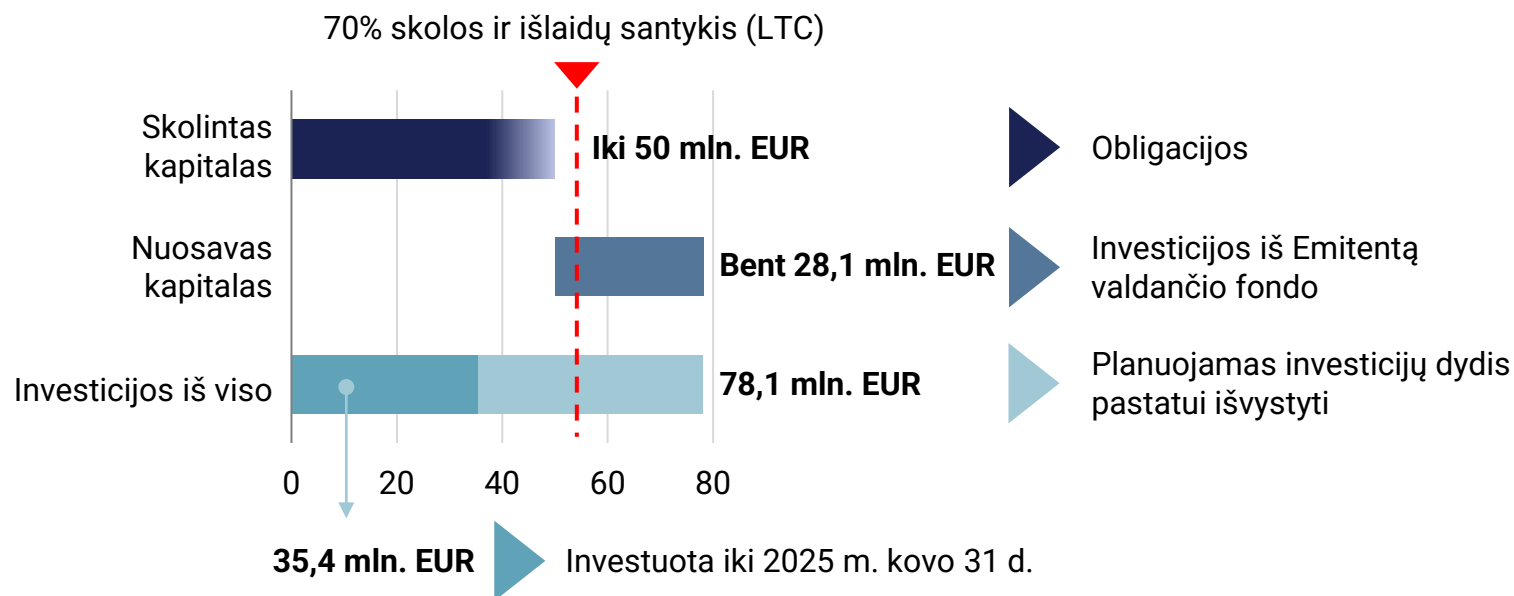
2025 m. kovo 31 d. 19,8%

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:** Emitentas sudarys hipotekos sutartį ir ją užregistruos Nekilnojamojo turto registre
- **Turto disponavimo:** Emitentas galės parduoti pastatą tik Obligacijų išpirkimo finansavimui
- Įmonės statuso
- Sprendimų
- Informacijos teikimo

Finansavimo struktūra



¹ Visą įsipareigojimų aprašymą rasite Prospekto (pasiekiamas www.savarzele.lt/investuotojams) skyriuje 6.12 „Emitento įsipareigojimai“.

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

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 47 mln. EUR ¹ ir • 2) subordinuotų susijusių įmonių obligacijų (įskaitant sukauptas palūkanas) grąžinimas iki 3 mln. EUR
Emisijos dydis iš viso	• Iki 50 000 000 EUR
Jau išleista	• 20 000 000 EUR (pirmasis ir antrasis etapai)
Palūkanų norma	• 8,00% (fiksuota) per metus, palūkanos mokamos kas pusmetį: 2025-06-19 ² , 2025-12-19, 2026-06-19 ir 2026-12-19
Terminas	• 2026 m. gruodžio 19 d. (2 metai nuo pirmojo platinimo etapo išleidimo dienos)
Išankstinis išpirkimas	• Su 1 % premija, likus daugiau nei 6 mėnesiams iki termino • 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	• Swedbank

Trečiojo platinimo etapo sąlygos

Dydis	• 5 000 000 EUR
Pajamingumas	• 6,75% per metus
Platinimo kaina įskaitant sukauptas palūkanas	• 101,7737 EUR
Sukauptos palūkanos	• 0,0219 EUR
Platinimo kaina be sukaupytų palūkanų	• 101,7518 EUR
Platinimo laikotarpis	• 2025 m. birželio 3 d. – birželio 13 d., bet Emitentas turi teisę užbaigti platinimą anksčiau ³
Platinimo rezultatų paskelbimas	• 2025 m. birželio 16 d. arba anksčiau, jeigu platinimas būtų užbaigtas anksčiau
Išleidimo data	• 2025 m. birželio 20 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 Už trečiojo etapo metu išplatintas obligacijas 2025-06-19 palūkanos nebus mokamos, nes išleidimo diena (2025-06-20) yra vėliau nei palūkanų mokėjimo diena.

³ 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 antrajame 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 **2025 m. birželio 3 d. iki birželio 13 d.**², bet **Emitentas turi teisę platinimą sustabdyti anksčiau**, jeigu surenkama pakankama paklausa

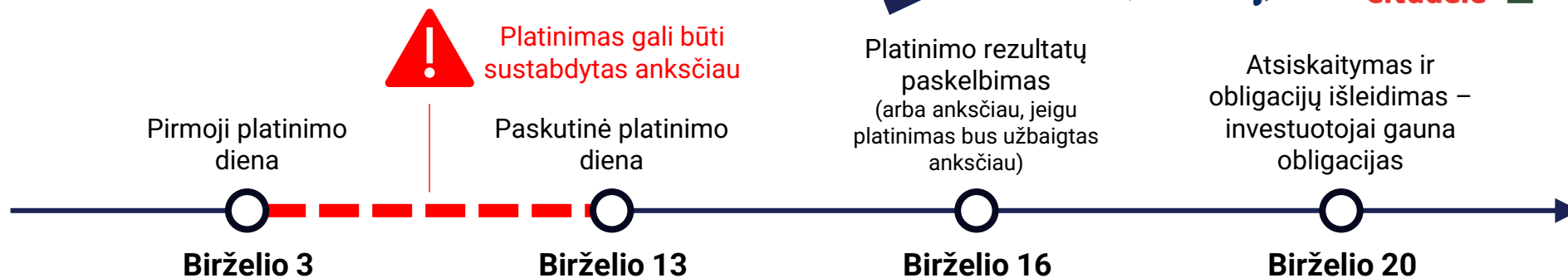
Pavyzdžiai finansų institucijų, kuriose galite pateikti pavedimus įsigyti Obligacijų:



Swedbank SEB Luminor LHV

Swedbank SEB Luminor
Citadele SIGNET BluOr Bank

Swedbank SEB Luminor
ŠIAULIŲ BANKAS 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	2022-12-31 Audituota	2023-12-31 Audituota	2024-12-31 Audituota
ILGALAIKIS TURTA	13,784,581	15,877,055	27,799,382
Materialusis turtas	13,784,581	15,877,055	27,567,645
Kitas ilgalaikis turtas	-	-	231,737
TRUMPALAIKIS TURTA	338,368	1,478,719	5,985,677
Atsargos	722	1,333	15,410
Per vienus metus gautinos sumos	178,223	31,666	174,416
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	159,423	1,445,720	5,795,851
ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	21	10,381	7,906
TURTO IŠ VISO	14,122,970	17,366,155	33,792,965
NUOSAVAS KAPITALAS	3,102,513	2,644,634	1,620,350
Kapitalas	4,034,000	4,034,000	4,034,000
Nepaskirstytasis pelnas (-nuostoliai)	-931,487	-1,389,366	-2,413,650
MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	11,014,607	14,715,271	32,167,465
Po vieno metų mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai	10,971,286	14,533,046	28,957,462
Per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai	43,321	182,225	3,210,003
SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	5,850	6,250	5,150
NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO	14,122,970	17,366,155	33,792,965

Finansinės ataskaitos: pelno (nuostolių) ataskaita

EUR	2022-12-31 Audituota	2023-12-31 Audituota	2024-12-31 Audituota
Pardavimo pajamos	90,867	135,335	947
Pardavimo savikaina	-	-	-
Bendrasis pelnas (-nuostolis)	90,867	135,335	947
Pardavimo sąnaudos	-	-	-
Bendrosios ir administracinės sąnaudos	-120,619	-130,179	-279,983
Kitos veiklos rezultatai	-	-	463
Kitos palūkanų ir panašios pajamos	-	4,592	11,948
Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	-530,475	-467,627	-757,659
Pelnas (-nuostoliai) prieš apmokestinimą	-560,227	-457,879	-1,024,284
Pelno mokestis	-	-	-
Grynasis pelnas (-nuostoliai)	-560,227	-457,879	-1,024,284

Finansinės ataskaitos: pinigų srautų ataskaita

EUR	2022-12-31 Neaudituota	2023-12-31 Audituota	2024-12-31 Audituota
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai	-20,757	620,459	-195,764
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai	-1,600,022	-1,834,252	-9,063,391
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai	1,550,000	2,500,000	13,609,286

Kontaktai



LORDS LB ASSET MANAGEMENT

Jogailos g. 4, LT-01116 Vilnius, Lietuva

+370 5 261 94 70

info@lordslb.lt



„SWEDBANK“, AB

Konstitucijos pr. 20A, LT-03502 Vilnius, Lietuva

+370 5 268 44 44

info@swedbank.lt