

SANTRAUKA

Šioje santraukoje (toliau – **Santrauka**) trumpai apžvelgiama 2025 m. lapkričio 19 d. baziniame prospekte atskleista informacija (toliau – **Prospektas**), susijusi su viešu siūlymu (toliau – **Siūlymas**) iki 93 913 obligacijų, vienos obligacijos nominali vertė 100 EUR (esančių 50 000 000 emisijos dalimi) (toliau – **Obligacijos**) (toliau – **Emisija**), kurias iki 12 mėnesių laikotarpiu atskiromis serijomis (toliau – **Dalis**) išleisdžia 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 penktosios Emisijos Dalies Obligacijoms (toliau – **Galutinės sąlygos**), todėl ji skirta penktosios 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 8.00 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.

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.

Projektą sudarys septyni antžeminiai aukštai, kurių bendras plotas bus 19 235 m², skirtas biurams ir komercinėms patalpoms. Be to, bus įrengti du požeminiai aukštai, kurių bendras plotas 11 048 m², kurie bus 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 bus pagrindinis Projekto nuomininkas, turintis tvirtą reputaciją rinkoje kaip ilgiausiai veikiantis ir didžiausias lietuviško kapitalo bankas.

Prospekto dieną Projekto užbaigimas buvo planuojamas iki 2025 m. pabaigos, o šiuo metu numatoma, kad Projektas bus užbaigtas 2026 m. I ketvirtį, atsižvelgiant į tam tikrus veiksmus, darančius įtaką statybos darbų eigai ir kurių Bendrovė negali visiškai kontroliuoti, tačiau tai neturėtų daryti reikšmingos įtakos planuojamam Projekto biudžetui. Ir toliau planuojama, kad pirmieji nuomininkai įsikels į Pastatą po to. Tikimasi, kad Projektas gaus BREEAM „Išskirtinio tvarumo“ sertifikatą „Naujos statybos“ kategorijoje. Bendrovės skaičiavimu, bendra Projekto investicijų suma jį užbaigus sieks 80,6 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 centriname verslo rajone, tokius kaip SEB būstinė, Lvivo 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

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

2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų Auditutos finansines ataskaitas auditavo audito įmonė PricewaterhouseCoopers, UAB, juridinio asmens kodas 111473315, kurios registruotos buveinės adresas yra Lvivo g. 21-101, Vilnius, Lietuvos Respublika. Auditorius Rimvydas Jogėla yra 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų Auditotų finansinių ataskaitų nepriklausomas auditorius.

2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų Auditutos finansines ataskaitas auditavo audito įmonė UAB "KPMG Baltics", juridinio asmens kodas 111494971, kurios registruotos buveinės adresas yra Lvivo g. 101, Vilnius, Lietuvos Respublika. Auditorė leva Voverienė yra 2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų Auditotų finansinių ataskaitų nepriklausoma auditorė.

2.2. Kokia yra Emitento pagrindinė finansinė informacija?

Emitentas yra ribotos civilinės atsakomybės bendrovė, skirta vystyti Projektą, o kadangi Projektas yra vystymo ir statybos stadijoje, Prospekto tvirtinimo momentu Bendrovė negauna pajamų iš Projekto. Bendrovė savo skolas ir kapitalą išimtinai skiria finansuoti Projekto vystymui ir statyboms. Įmonė naudoja savo skolų ir nuosavo kapitalo finansavimo šaltinius išimtinai Projekto plėtrai ir statybai.

2023 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų Auditutos finansinės ataskaitos buvo parengtos vadovaujantis LFAS. Auditutos 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 Auditotų finansinių ataskaitų.

Emitento neauditutos pusmečio tarpinės finansinės ataskaitos už laikotarpį, pasibaigusį 2025 m. birželio 30 d., buvo parengtos pagal LFAS ir paskelbtos Nasdaq valdomoje CSF svetainėje www.crib.lt (toliau kartu su Audituotomis finansinėmis ataskaitomis vadinamos **Finansinės ataskaitos**).

1 lentelė. Pajamų ataskaita (EUR)

Metai / laikotarpis	2025.06.30 (neauditota)	2024.12.31 (auditota)	2023.12.31 (auditota)
Veiklos pelnas (nuostolis)	(331 402)	(278 573)	5 156

Šaltinis: Finansinės ataskaitos

2 lentelė. Balansas (EUR)

Metai / laikotarpis	2025.06.30 (neauditota)	2024.12.31 (auditota)	2023.12.31 (auditota)
Grynoji finansinė skola (ilgalaikė skola, pridėjus trumpalaikę skolą ir atėmus pinigus)	36 300 483	22 507 756	12 493 193
Apyvartinio kapitalo rodiklis (trumpalaikio turto ir trumpalaikių	2.61	1.86	7.90

įsipareigojimų santykis)			
Skolos ir nuosavo kapitalo santykis (visų įsipareigojimų ir viso akcinio kapitalo santykis) ¹	378.91	17.48	5.27
Palūkanų padengimo rodiklis (veiklos pajamų ir palūkanų sąnaudų santykis)	0.28	0.37	(0.01)
LTC rodiklis	34.44%	7.80%	N/A ²

Šaltinis: Finansinės ataskaitos

3 lentelė. Pinigų srautų ataskaita (EUR)

Metai / laikotarpis	2025.06.30 (neaudituota)	2024.12.31 (audituota)	2023.12.31 (audituota)
Pagrindinės veiklos gryniesi pinigų srautai	(163 011)	(195 764)	620 549
Finansinės veiklos gryniesi pinigų srautai	21 706 810	13 609 286	2 500 000
Investicinės veiklos gryniesi pinigų srautai	(12 436 104)	(9 063 391)	(1 834 252)

Šaltinis: Finansinės ataskaitos

2.3. Kokios yra pagrindinės Emitento rizikos?

Finansinė rizika

- (i) **Statybos kaina ir projekto sėkmės rizika.** Bendrovė Lietuvos Respublikoje vysto A++ klasės verslo centrą "Sąvaržėlė". Statybos darbai buvo pradėti 2024 m. pradžioje ir Prospekto dieną Projekto užbaigimas buvo numatomas iki 2025 m. pabaigos, planuojant, kad investicijos į Projektą sieks 80,6 mln. EUR. Tačiau dėl tam tikrų veiksnių, darančių įtaką statybos darbų eigai ir kurių Bendrovė negali visiškai kontroliuoti, šiuo metu Projekto užbaigimas numatomas 2026 m. I ketvirtį, ir nesitikima, kad tai turės įtakos numatomam Projekto biudžetui. Ir toliau planuojama, kad pirmieji nuomininkai įsikels į Pastatą po to. Investicijos į naujai pastatytus pastatus yra rizikingesnės, palyginti su investicijomis į užbaigtą nekilnojamąjį turtą, nes jie dar negeneruoja veiklos pajamų (pvz., nuomos), tačiau vis tiek patiria didelių išlaidų, įskaitant statybos išlaidas, nekilnojamojo turto mokesčius ir draudimą. Nekilnojamojo turto vystymo veikla taip pat susijusi su rizika, kad bus skirta daug finansinių išteklių projektams, kurie gali būti atšaukti dėl teisinių ar reguliacinių dalykų, pailginti užbaigimo laiką arba patirti didesnes nei tikėtasi išlaidas. Be to, kyla didelių nuostolių rizika, jei trečiosios šalys nesugebės sėkmingai užbaigti statybų, tai gali lemti vėlavimus ir sąnaudų viršijimą. Taip pat, dėl pasaulinės rinkos sąlygų, tokių kaip tebesitęsiantis Rusijos ir Ukrainos karas, elektros energijos rinkos nepastovumas (nors Projektas statomas kaip energiška efektyvus ir dėl to yra atsparesnis energijos kainų svyravimams), egzistuoja nedidelė rizika, kad gali netikėtai padidėti statybos kaštai arba nepavyks užsitikrinti Projekto užbaigimui reikalingų statybinių medžiagų, kas gali sumažinti bendrą Projekto pelningumą, uždelsti Projekto užbaigimą ir dėl to neigiamai paveikti Emitento veiklą, finansinę padėtį bei galimybes išpirkti Obligacijas. Nors statybos etapas artėja prie pabaigos, Emitentas mano, kad čia nurodytos rizikos yra vidutinio reikšmingumo. Jei šios rizikos materializuotųsi, jos galėtų turėti reikšmingą poveikį bendram Projekto finansiniam gyvybingumui ir Bendrovės gebėjimui vykdyti savo finansinius įsipareigojimus, įskaitant įsipareigojimus Obligacijų savininkams.
- (ii) **Nuomininkų rizika.** Prospekto dieną Bendrovė yra sudariusi nuomos sutartį su AB Artea bankas dėl 46 % viso Projekto GLA. AB Artea bankas buvo vienintelis nuomininkas Prospekto dieną. Tačiau nuomos sutartis su AB Artea bankas gali būti nutraukta dėl bet kurios šalies kaltės, jei padaromas esminis pažeidimas, pavyzdžiui, Bendrovei neperdavus patalpų nuomininkui (AB Artea bankas) arba nuomininkui neperėmus patalpų iš Bendrovės, arba sutartis gali būti nutraukta dėl kitų sutartinių priežasčių, taikant nuobaudas ir/arba kompensacijas. Po Prospekto sudarymo dienos Bendrovė sudarė keletą nuomos sutarčių su maitinimo ir gėrimų paslaugas teikiančiais nuomininkais. Šios sutartys apima tik nereikšmingą Pastato dalį ir nėra susijusios su pagrindiniais nuomininkais. Bendrovė tikisi, kad likusios laisvos Projekto patalpos bus sėkmingai išnuomos ir Projektas generuos numatomas nuomos pajamas. Nors Bendrovė veda derybas su kitomis šalimis dėl likusių laisvų patalpų, ji gali nesugebėti pritraukti numatyto paklausos lygio. Dėl to laisvų patalpų užimtumas gali išlikti, o tai galėtų neigiamai paveikti Bendrovės nuomos pajamas. Atsižvelgiant į didėjančią verslo centrų pasiūlą Vilniuje ir konkurencingą nuomos rinką, Bendrovei gali reikėti siūlyti nuolaidas, siekiant pritraukti nuomininkus ar padaryti reikšmingų papildomų investicijų, kurių negalima tiksliai prognozuoti. Be to, nuomai įtakos gali turėti ir platesni ekonominiai veiksniai, tokie kaip palūkanų normų svyravimai,

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 LTC rodiklis pradėtas skaičiuoti Emitento, kai buvo išleistos Obligacijos..

komercinių patalpų paklausa pokyčiai ar nuomininkų prioritetų pokyčiai. Be to, infliacija tiek vietos, tiek pasaulinio mastu ir toliau laikoma vienu pagrindinių makroekonominių veiksnių, keliančių reikšmingą riziką ekonomikos augimui ir, atitinkamai, darančių įtaką ilgalaikėms sutartims. Kadangi nuomos mokėjimai yra indeksuojami pagal infliaciją, padidėjęs arba ilgiau išliekantis infliacijos lygis gali daryti spaudimą nuomininkams siekti peržiūrėti nuomos sutarčių sąlygas, o tai gali lemti mažesnes nuomos pajamas ir mažesnius Bendrovės grynuosius pinigų srautus. Emitento nuomone, Prospekto dieną jame nurodytos rizikos yra vidutinės – atsižvelgiant į tai, kad statybos pažanga atitinka Projekto grafiką ir kaštų struktūrą, taip pat į vis dar išliekančią naujų komercinių patalpų paklausą Vilniuje – tačiau šių rizikų materializavimasis gali reikšmingai paveikti bendrą Projekto finansinį gyvybingumą ir Bendrovės galimybes vykdyti savo finansinius įsipareigojimus, įskaitant įsipareigojimus Obligacijų savininkams.

- (iii) **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 vystomo 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 Vieninčiam 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 Vieninčiam 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 atveju iki Galutinės termino datos. Investuotojai, prieš investuodami į Obligacijas, turėtų savarankiškai įvertinti Emitento kreditingumą. Esant aukščiau 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 grynąjų pinigų ir kito likvidaus 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 ilgalaikių nuomos sutarčių sudarymą žiūrima atsargiau 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 plėtros 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 nuspręstų 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 nenusipėjami, 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 teisinės 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) **Valdymo ir žmogiškųjų 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 ilgalaikės 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 Emisijos suma yra 9 391 000 EUR (kuri yra bendros iki 50 000 000 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 2024 m. gruodžio 4 d. hipotekos sutartimi, notarinio registro Nr. 2103, identifikacinis kodas 30000145206962 (toliau – **Įkeistas turtas** arba **Užtikrinimas**). 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?

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

3.3. Kokios yra pagrindinės šiems vertybiniais 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.** Visa Emisija yra užtikrinta pirmos eilės hipoteka Turtui ir nebus jokių kitų trečiųjų asmenų suteikiamų Emisijos užtikrinimo priemonių. Būsimi 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. Nepaisant to, kad Įkeisto turto vertė Prospekto dieną jau viršija Emisijos sumą, tikimasi, kad Įkeisto turto vertė toliau didės statybų metu ir užbaigus Projektą. 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 išpirtos anksčiau nei nustatytas terminas. Jei Bendrovė pasinaudoja išankstinio išpirkimo teise, gražos iš investicijos į Obligacijas norma gali būti mažesnė, nei iš pradžių tikėjosi investuotojas. Be to, Bendrovė negarantuoja, kad neįvyks Neeilinis išankstinio išpirkimo įvykis, todėl įvykus Neeiliniam išankstinio išpirkimo įvykiui, Obligacijas Bendrovė turės išpirkti Prospekte nustatyta tvarka ir graža 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 pardudant 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 teisine priemones, investuotojai gali patirti papildomų išlaidų ar mokesčių, o tai gali sumažinti jų investicijų gražą. 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 Nominaliosios vertės, t. y. nuostolis, nesumažins fizinio asmens gautų palūkanų ar kitų apmokestinamųjų pajamų. Bendrovė šią riziką įvertino kaip mažą.

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

- (i) **Nėra aktyvios Obligacijų prekybos rinkos/ Išbraukimo iš sąrašo arba Neįtraukimo į sąrašą rizika.** Pagal Pirmąjį prospektą išleistos Obligacijos, kurių bendra nominali vertė yra 40 608 700 EUR, yra įtrauktos į prekybą Nasdaq Vilnius skolos vertybinių popierių sąrašė. Obligacijos, kurios pagal Prospektą bus leidžiamos Dalimis, taip pat bus teikiamos įtraukti į prekybą Nasdaq Vilnius skolos vertybinių popierių sąrašė, tačiau nėra užtikrinimo, kad Nasdaq patvirtins šiuos prašymus, kad kuri nors konkreči Obligacijų Dalis bus įtraukta į prekybą (t. y. gali įvykti Neįtraukimo į sąrašą atvejis), ar kad susiformuotų aktyvi antrinė prekybos rinka arba kad Obligacijoms nebūt taikomas Išbraukimo iš sąrašo įvykis. Emitentas negali garantuoti, kad susiformuotų 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 prisiimti 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 93 913 Obligacijų, išleidžiamų Emisijos penktojoje Dalyje (toliau – **Siūlomos obligacijos**). Siūlomų Obligacijų emisijos kaina be priskaičiuotų palūkanų: 101.0512 EUR (101.0512 % Nominalios vertės), emisijos kaina su priskaičiuotomis palūkanomis: 101.9303 EUR (101.9303 % Nominalios vertės) už vieną Siūlomą Obligaciją (toliau – **Emisijos kaina**), metinis Pajamingumas yra 6,75. Siūlymas taip pat gali būti 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. sausio 13 d. ir baigiasi 2026 m. sausio 21 d., nebent (i) Siūlymas atšaukiamas pagal Prospektą arba (ii) Pasirašymo laikotarpis sutrumpinamas, nes Emitentas nusprendžia, kad pasiekta pakankama investuotojų paklausa (tokiu atveju Emitentas viešai paskelbia apie Pasirašymo laikotarpio ankstesnį užbaigimą ir daugiau įsigijimo paraiškų nebus priimama).

Teisė dalyvauti Siūlyme. Siūlomos obligacijos yra viešai siūlomos Lietuvos Respublikos, Latvijos Respublikos ir Estijos Respublikos mažmeniniams ir instituciniams investuotojams, tačiau Emitentas taip pat gali nuspręsti 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 penktosios 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 penktosios 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. sausio 22 d., arba anksčiau, jei Pasirašymo laikotarpis sutrumpinamas.

Apmokėjimas. Kadangi Siūlymas vykdomas Aukciono būdu per Nasdaq, apmokėjimas už pasirašytas Obligacijas ir jų pervedimas yra vykdomas Pavedimo apmokėjus metodu (Delivery Versus Payment), kuris reiškia kad atsiskaitymo procedūrą Emisijos dieną atlieka Nasdaq CSD ir Biržos nariai pagal Aukciono taisyklės, 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 pervedamos investuotojams 2026 m. sausio 28 d. (toliau – **Emisijos diena**).

Įtraukimas į prekybą. Tikimasi, kad Siūlomos obligacijos bus įtrauktos į prekybą Nasdaq Vilnius skolos vertybinių popierių sąrašė, ne vėliau kaip per 4 mėnesius nuo penktosios Dalies Obligacijų išleidimo.

Lėšų gražinimas. 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 penktojoje Dalyje, ar kita aktuali informacija bus paskelbta Emitento svetainėje www.savarzele.lt/investuotojams/ ir Nasdaq 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 yra parengtas ryšium su (i) Siūlymu Lietuvos Respublikoje, Estijos Respublikoje ir Latvijos Respublikoje ir (ii) įtraukimu į Nasdaq Vilnius skolos vertybinių popierių sąrašą.

Pagal Prospektą vykdomo Siūlymo metu gautos lėšos bus panaudotos testiniam finansavimui: (i) Projekto statybų ir įrengimo (įskaitant su Projektu susijusių finansavimo išlaidų), iki 8 591 300 EUR sumos, ir (ii) finansuoti subordinuotų tarp įmonių išleistų obligacijų su susikaupusiomis palūkanomis išpirkimą iš Fondo, iki maksimalios 800 000 EUR sumos. Bendrovė taip pat gali naudoti iš Emisijos gautas pajamas savo apyvartinio kapitalo poreikiams patenkinti.

Jeigu bus pasirašytos ir Bendrovė išleis visas Emisijos Obligacijas, tikėtina bendrųjų įplaukų suma sieks iki 9 391 000 EUR, atėmus su Siūlymu susijusių išlaidų ir sąnaudų sumas, kaip nurodyta toliau.

Bendrovė patirs apytiksliai 200 000 EUR mokesčių ir išlaidų, susijusių su Siūlymu (įskaitant maksimalią bet kokio diskrecinio komisinio mokesčio sumą, su įtraukimu į Nasdaq Vilnius 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 Nasdaq Vilnius Skolos vertybinių popierių sąrašą, susijusių interesų konfliktų.