

KOKKUVÖTE

Käesolev kokkuvõte (**kokkuvõte**) on ülevaade teabest, mis avaldati 18. novembri 2024 põhiprospektis (**prospekt**) kuni 500 000 ettevõtte UAB Kvartalas (registrikood 305475438, juriidiline aadress Jogailos st. 4, Vilnius, Leedu Vabariik (**ettevõtte** või **emitent**)) võlakirja (iga nimiväärtusega 100 eurot (**võlakirjad**)) avaliku pakkumise (pakkumine) (emissioon) kohta kuni 12 kuu pikkuse perioodi jooksul eraldiseisvates seeriates (**osa**).

Kokkuvõte on lisatud teises osas väljastatud võlakirjadele kehtivatele lõplikele tingimustele (**lõplikud tingimused**) ja kehtib seega konkreetselt teises osas väljastavatele võlakirjadele. Kui ei ole täpsustatud teisiti, esitas ettevõtte käesolevas kokkuvõttes esitatud teabe prospekti registreerimise seisuga. Kui ei ole täpsustatud teisiti, kasutatakse käesolevas kokkuleppes kasutatavaid neile prospektis omastatud tähenduses.

1. SISSEJUHATUS JA HOIATUSED

1.1. Võlakirjade nimetus ja ISIN

8.00-EUROSED KVARTALASE VÕLAKIRJAD 24-2026, ISIN LT0000411167.

1.2. Emitendi nimi ja kontaktandmeid, kaasa arvatud registrikood

UAB Kvartalas on Leedu Vabariigi seaduste kohaselt (sh Leedu Vabariigi äriühingute seadus, Leedu Vabariigi tsiviilseadustik jms) asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing registrikoodiga 305475438 ja juriidilise aadressiga Jogailos 4, Vilnius, Leedu Vabariik 305475438.

Kontaktandmed: tel +370 5 261 9470, e-post bdf@lordslb.lt.

Emitendi registrikood on 98450090J5CC5A19F957.

1.3. Prospekti heaks kiitnud pädeva asutuse nimetus ja kontaktandmed

Prospekti on kinnitanud prospektide määramise sätete kohane pädev asutus, Leedu Keskpank (peakontori aadress Gedimino ave. 6, LT-01103 Vilnius, Leedu Vabariik; telefoninumber: +370 800 50 500).

1.4. Prospekti kinnitamise kuupäev:

Prospekt kinnitati 18. novembril 2024.

1.5. Hoiatus!

- (i) Kokkuvõte on koostatud vastavalt prospektide määramise artiklitele 7 ja 8 ning seda tuleb käsitleda prospekti tutvustusena.
- (ii) Investor peab enne võlakirjadesse investeerimise otsuse tegemist kaaluma täispikas prospektis toodud teavet.
- (iii) Investor võib investeeritud kapitali osaliselt või täielikult kaotada ja tal võib tekkida teisi prospekti või võlakirjadega seotud vaidlustest tekkivaid kulusid.
- (iv) Tsiviilvastutus kehtib ainult kokkuvõtte, kaasa arvatud selle tõlke koostanud isikutele, ent ainult juhul, kui kokkuvõtte on eksitav, ebatäpne või ei vasta prospekti teistes osades toodud tingimustele või kui sellest ei saa koos teiste prospekti osadega lugemise korral olulist teavet, mis aitab investoritel võlakirjadesse investeerimise kaalumisel otsuseid teha.

2. TÄHTSAM TEAVE EMITENDI KOHTA

2.1. Kes on väärtpaberite emitent?

2.1.1. *Juriidiline aadress, juriidiline vorm, registrikood, asutamis- ja tegevusriik*

Emitent on asutatud Leedu Vabariigis, ettevõtte juriidiline aadress on Jogailos 4, Vilnius, Leedu Vabariik, ning ettevõtte registrikood on 98450090J5CC5A19F957. Emitent on asutatud ja Leedu Vabariigis ning registreeritud piiratud vastutusega äriühinguna Leedu Vabariigi äriregistris registrikoodiga 305475438. Teave emitendi ja pakkumise kohta on avaldatud veebilehel www.savarzele.lt/en/investment/.

2.1.2. *Põhitegevusalad*

Ettevõtte asutati 24. veebruaril 2020. Emitent omandas 28. aprillil 2021 krundi aadressiga Konstitucijos ave. 14A, Vilnius, registrikoodiga 0101-0032-0250 (**krunt**), et arendada ja ehitada klassi A++ ärikeskus Sąvaržėlė registrikoodiga 4400-6487-5418 (**hoone**) (**projekt**). 1. oktoobril 2021 omandas teadlikele investoritele suunatud kinnine kinnisvarafond Right Bank Development Fund (**fond** või **ainuaktsionär**) 100% ettevõtte aktsiatest.

Projekt koosneb seitsmest maapealsest korrusest summaarse brutopindalaga 19,235 m², mis on mõeldud kontorite ja äripindade jaoks. Lisaks ehitatakse kaks maa-alust korrust brutopindalaga 11,048 m², mida kasutatakse eelkõige parklana.

Ettevõtte on sõlminud ettevõttega AB Šiaulių rendilepingu 46% rentimiseks projekti renditavast brutopindalast. AB Šiaulių bankas on projekti ankurüürik, kellel on turul hea maine kõige kauem tegutsenud ning suurima Leedu kapitalil põhineva pangana.

Projekt lõpetatakse hinnanguliselt ligikaudu 2025. aasta neljandas kvartalis. Eelduste kohaselt saab ehitada uute hoonete kategoorias BREEAMi klassi „väljapaistev“ sertifikaadi. Emitendi hinnangul on projekti investeerimiskulu kokku selle lõpetamise ajal umbes 78,1 miljonit eurot.

2.1.3. *Tähtsamad aktsionärid*

Ettevõtte praegune registreeritud ja terves ulatuses sissemakstud aktsiakapital on 4 034 000 eurot, mis on jagatud 4 034 000 ettevõtte lihtaktsiaks (**aktsiad**) nimiväärtusega 1 euro. Kõik ettevõtte emiteeritavad aktsiad on dematerialiseeritud nimelised lihtaktsiad.

Emitent on prospekti avaldamise seisuga täielikult ainuaktsionäri (fond) kontrolli all ning ühelegi teisele aktsionärile ei kuulu otseselt üle 5% aktsiatest. Fondi valitseb UAB Lords LB Asset Management (registrikood 301849625, juriidiline aadress Jogailos st. 4, Vilnius, Leedu Vabariik) (**fondivalitseja**), mis asutati 2008. aastal ning millel on ulatuslikud kogemused Leedus ärikinnisvaraarenduste, sealhulgas Vilniuse keskses äripiirkonnas asuvate projektide haldamisel, mille seas on näiteks SEB peakontor, ärikeskus Lvivo, Artery ja ärikeskus K29.

2.1.4. Tegevdirektorid

Emitendil ei ole nõukogu ega juhatust ja ettevõtte tegevdirektor on Ieva Antanaitytė-Genevičienė.

2.1.5. Sõltumatu audiitor

31. detsembril 2022, 31. detsembril 2023 ja 31. detsembril 2024 lõppenud aastate auditeeritud raamatupidamisaruanded (**auditeeritud raamatupidamisaruanded**) koostati vastavalt Leedu finantsaruandluse standardite nõuetele.

31. detsembril 2024 lõppenud aasta auditeeritud raamatupidamisaruanded auditeeris ettevõtte PricewaterhouseCoopers, UAB (registrikood 111473315, juriidiline aadress J. Jasiniskio g. 16B, Vilnius, Leedu Vabariik). 31. detsembril 2024 lõppenud aasta kohta koostatud auditeeritud raamatupidamisaruannete sõltumatu audiitor on audiitor Rimvydas Jogėla.

31. detsembril 2022 ja 31. detsembril 2023 lõppenud aastate auditeeritud raamatupidamisaruanded auditeeris ettevõtte UAB KPMG Baltics (registrikood 111494971, juriidiline aadress Lvivo st. 101, Vilnius, Leedu Vabariik). 31. detsembril 2023 lõppenud aasta kohta koostatud auditeeritud raamatupidamisaruannete sõltumatu audiitor on audiitor Ieva Voverienė.

2.2. Mis on emitendi põhiline finantsteave?

Emitent on projekti arendamise eesmärgil asutatud piiratud vastutusega äriühing ning kuna projekt on arendus- ja ehitusjärgus, ei teeni ettevõtte prospekti avaldamise seisuga projektist tulu. Ettevõtte kasutab oma laenudel ja omakapitalil põhinevat rahastamist ainult projekti arendamiseks ning ehitamiseks.

31. detsembril 2022, 31. detsembril 2023 ja 31. detsembril 2024 lõppenud aastate auditeeritud raamatupidamisaruanded koostati vastavalt Leedu finantsaruandluse standardite nõuetele. Raamatupidamisaruanne on prospektile lisatud viitena.

Auditiirühing väljastas 31. detsembril 2022, 31. detsembril 2023 ja 31. detsembril 2024 lõppenud aastate auditeeritud raamatupidamisaruannete kohta märkusteta audiitori arvamused.

Tabel 1. Kasumiaruanne (EUR)

Aasta	31.12.2024 (auditeeritud)	31.12.2023 (auditeeritud)	31.12.2022 (auditeeritud)
Tegevuskasum-kahjum	(278 573)	5 156	(29 752)

Allikas: raamatupidamisaruanne

Tabel 2. Bilanss (EUR)

Aasta	31.12.2024 (auditeeritud)	31.12.2023 (auditeeritud)	31.12.2022 (auditeeritud)
Rahalised netolaenuid (pikaajalised laenuid ja lühiajalised laenuid miinus sularaha) ¹	22 507 756	12 493 193	10 811 863
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustised)	1,86	7,90	6,88
Finantsvõimendus (kohustused kokku / aktsionäride omakapital kokku) ¹	19,85	5,27	3,54
Intresside kattekordaja (tegevustulu/intressikulu) ¹	(0,37)	0,01	(0,06)

Allikas: raamatupidamisaruanne

Tabel 3. Rahavoogude aruanne (EUR)

Aasta	31.12.2024 (auditeeritud)	31.12.2023 (auditeeritud)	31.12.2022 (auditeerimata, ent võrreldavad andmed 2022. aasta kohta on avaldatud 31. detsembril 2023 lõppenud aasta auditeeritud raamatupidamisaruandes)
Netorahavood	(195 764)	620 549	(20 757)

¹ Ettevõtte ei olnud 2022. ja 2023. aruandeperioodi lõpu seisuga ettevõttevälist rahastust ning tema tegevust rahastas ainuaktsionär ettevõttevahelise laenu kaudu, nagu kirjeldatakse prospekti punktis 13.5. Tehingud seotud isikutega.

põhitegevusest			
Rahavood finantseerimistegevustest	13 609 286	2 500 000	1 550 000
Netorahavood investeeringustegevustest	(9 063 391)	(1 834 252)	(1 600 022)

Allikas: finantsaruanded

2.3. Millised on emitendi peamised spetsiifilised riskid?

Finantsriskid

- (i) **Ehituskulud ja projekti edukusega seotud risk.** Ettevõtte võtab käile Leedu Vabariigis klassi A++ ärikeskuse Švaržėlė arendamise. Ehkki ehitustööd peaksid lõppema 2025. aasta lõpus ning projekti hinnanguline kogumaksumus on 78,1 miljonit eurot, on oluline märkida, et ehitamist alustati 2024. aasta alguses ja miski ei taga, et kogu planeerimisala teave oli täpne ning kõikehõlmav. Uusehitistesse investeerimisega kaasneb valmis kinnisvarasse investeerimisega võrreldes suurem risk, kuna selline kinnisvara ei teeni veel tegevustulu (nt renditulu), ent sellega kaasnevad siiski suured kulud, sh ehituskulud, kinnisvaramaksud ja kindlustuskulud. Kinnisvaraarendus hõlmab ka riski, mis kaasneb suurte rahasummade eraldamisega projektidele, mis võidakse igal ajal juriidiliste või regulatiivsete küsimuste tõttu tühistada, mille valmimisajad võivad pikeneda või millega võivad kaasneda oodatust suuremad kulud. Sellele lisandub olulise kahju risk juhul, kui kolmandad isikud ei lõpeta ehitustööd edukalt, millega võivad kaasneda viibimised ning lisakulud. Lisaks võivad ülemaailmse turu tingimused nagu käimasolev sõda Venemaa ja Ukraina vahel, elektrituru volatiilsus ning ehitusmaterjalide tarneahela kõikumised olulistele muutujatele nagu finantseerimiskulud, tegevuskulud ja ehituskulud suurt mõju avaldada. Selle tulemusena võib projekti elluviimisel viivitusi tekkida, selle tulusus võib väheneda või selle kulud võivad kasvada esialgu prognoositust suuremaks. Rentnikud võivad seesuguste viivituste tõttu juba sõlmitud lepingud lõpetada, millel võib omakorda olla mõju ettevõtte finantsolukorrale ning võlakirjaomanike ees võetud kohustuste täitmise võimele. Seetõttu on siin kirjeldatud risk emitendi hinnangul oluline. Nende riskide realiseerumise korral ei pruugi võlakirjaomanikud oma investeeringult oodatud tulu teenida ning võivad halvimal juhul investeeringust täielikult ilma jääda.
- (ii) **Rentnike risk.** Prospekti väljastamise sisuga on ettevõtte sõlminud ettevõttega AB Šiaulių rendilepingu 46% rentimiseks projekti renditavast brutopindalast. AB Šiaulių bankas on prospekti väljastamise seisuga ainus rentnik. Ettevõttega AB Šiaulių bankas sõlmitud rendileping võidakse aga olulise rikkumise korral mis tahes poole süül lõpetada, näiteks juhul, kui ettevõtte ei anna ruume rentnikule (AB Šiaulių bankas) üle või kui rentnik ei võta ruume ettevõttelt vastu. Samuti võidakse leping lõpetada teistel lepingust tulenevatel põhjustel, mille korral rakendatakse trahve ning muud piisavat hüvitist. Arvestades ärikeskuste pakkumise suurenemist Vilniuses ja tiheda konkurentsiga rendituru võib ettevõttel olla vaja rentnike meelitamiseks allahindlusi pakkuda või teha olulisi lisainvesteeringuid, mida ei ole võimalik täpselt prognoosida. Lisaks võivad rentimist mõjutada ka laiemad majandustegurid nagu intressimäärade kõikumine, muutused äripindade nõudluses või muutused rentnike eelistustes. Turu aeglustumise korral, mis toob kaasa väiksema täituvuse ning suurema hinnakonkurentsi, võivad ruumid jääda pikemaks ajaks täitmata ning sissetulek võib jääda oodatust väiksemaks. Ehkki siinkohal kirjeldatud riskid on emitendi hinnangul prospekti väljastamise seisuga mõeldud – võttes arvesse, et ehitustööd edenevad vastavalt projekti ajakavale ning kulustruktuurile ning Vilniuses on veel uute äripindade järele nõudlus –, võib nende riskide realiseerumisel olla oluline mõju projekti üldisele finantsvõimelisusele ning ettevõtte rahaliste kohustuste täitmise võimele (sh võlakirjaomanike ees).
- (iii) **Krediidirisk ja ettevõtte maksejõuetuse risk.** Ettevõtte on eriotstarbeline algatus, mis asutati ühe kinnisvaraprojekti ehitamiseks, arendamiseks ja kohandamiseks. Kuna projekt on arendamisjärgus, ei teeni ettevõtte praegu arendatava ärikeskuse tegevusest tulu, vaid kogu ettevõtte tegevust rahastab eelkõige ainuaktsionär ning täiendavalt rahastatakse seda vastavalt prospektile pakutavatest võlakirjadest. Ettevõtte finantsaruanded näitavad kohustuste pidevat suurenemist, ent arendatava projekti väärtus kasvab samuti iga ehitustööde päevaga. Seetõttu tekitab ettevõttevälisest rahastamisest ning fondivalitsete õigeaegsetest otsustest sõltumine bilansiliste kohustuste suurenemist arvestades ettevõttele juhul, kui tema kapitalivajadusi ei rahuldata, krediidiriski. Lisaks näitab ettevõtte ainuaktsionärit saadud omakapitaliga seotud võlakohustuste eeldatav suurenemine ainuaktsionäri ja ettevõtte vahelise rahalise seose tugevust. Ainuaktsionäri poolt alates märkimiskuupäevast ettevõttesse süstitud omakapitali käsitletakse täielikult pakkumise võlakirjadele (sh kõigile prospekti kohaselt tehtavatele maksetele, kui makseid tehakse) allutatuna ning nendest madalama järjekohaga olevatena. See tähendab, et maksejõuetuse või võla maksmata jätmise korral eelistatakse võlakirjaomanikke emitendi võlakohustuste tasumisel ainuaktsionärile. Täpsemalt makstakse võlg ainuaktsionärile tagasi alles siis, kui kõik võlakirjaomanike nõuded on täielikult rahuldatud. Seega kaasneb võlakirjadesse investeerimisega risk, mis tähendab, et ettevõtte ei pruugi oma kohustusi krediidiriski realiseerumise tõttu õigeaegselt või täielikult täita. Vaatamata sellele, et kõik ettevõtte mistahes võlakirjade märkimise lepingust tulenevad võlakohustused ainuaktsionäri ees on täielikult allutatud võlakirjaomanike kasuks, sõltub ettevõtte nende võlakohustuste rahuldamise võime ja võlakirjaomanike maksete saamise võimalus siiski ettevõtte finantstervisest ning tegevuse tulemustest, mida mõjutavad omakorda täiendavad käesolevas prospektis kirjeldatud riskid. Võlakirjaomanikel võivad ettevõtte maksejõuetuse korral võlakirjadega seotud maksed täielikult või osaliselt saamata jääda. Ettevõtte ei saa garanteerida, et enne võlakirjade lõpptähtaega ei teki makseviitusi. Seetõttu peaksid investorid enne võlakirjadesse investeerimist iseseisvalt emitendi krediitvõimekust hindama. Ülaltoodud asjaolude korral on see risk ettevõtte hinnangul keskmine, ent riski realiseerumise korral oleks sellel oluline mõju ettevõtte finantsolukorrale, mainele ning oma finantskohustuste täitmise võimele.
- (iv) **Likviidsusrisk.** Likviidsusrisk on risk, et ettevõttel ei pruugi olla piisavalt raha või likviidseid vahendeid oma maksekohustuste täitmiseks ja võlakirjade tähtaegseks lunastamiseks. Likviidsuse säilitamine ja pikaajalise rahastuse hindamine on ettevõtte finantskohustuste täitmiseks äärmiselt olulised. Tulevased raskused finantsturgude hindamisel võivad rahastamise saamise aga keerulisemaks või kulukamaks muuta. Miski ei garanteeri, et ettevõttel õnnestub mõistliku hinnaga või suvaline rahastamine tagada. Ettevõtte võib seista silmitsi ka oma finantssektori vastaspoole maksejõulisusest tingitud riskidega, millel võib olla negatiivne mõju ettevõtte äritegevusele, finantsolukorrale ja tegevuse tulemustele. Ehkki juhtkond jälgib ja ohjab likviidsusriski aktiivselt ning ettevõtte leidis pärast mitmesuguste ettevõttesiseste ja -väliste tegurite kaalumist, et likviidsusrisk on keskmine, võib ettevõtte likviidsuse vähenemisel olla oluline mõju selle äritegevusele, finantstervisele ning võlakirjade tähtaegselt lunastamise võimele, kui ei saada vajalikke kapitalisüste.

Äritegevus ja sektori riskid

- (i) **Kinnisvaraturu risk.** Kinnisvaraturu on olemuse poolest volatiilne ning kinnisvarainvesteeringute väärtus võib aja jooksul väheneda. Kuna ettevõtte tegevus on tihedalt seotud kinnisvara ehitamise ja arendamisega, seisneb peamine risk kinnisvaraturu kõikumises, mis võib tema varade likviidsust ja väärtust vähendada. Kinnisvaraturul valitseb ka tihed konkurents, mis on tingitud praegusest ärikeskuste pakkumisest Vilniuses ning mitmest teisest ärikeskusest, mida

ehitatakse praegu ning mis peaksid ajakava kohaselt valmima projektiga ligilähedasel ajal. Võttes arvesse asjaolu, et kinnisvaraturg on tihedalt seotud Leedu ja maailma majanduse üldise olukorraga, võivad ettevõtte sihtkliendid (rentnikud) oma laienemis- ja kasvuplaane aeglustada, seega võib väheneda huvi ettevõtte teenuste vastu ning projektile võib olla raske sobivaid rentnikke leida. Kinnisvaraturu kõikumisi võivad põhjustada kasvavad intressimäärad ja väiksem juurdepääs rahastusele, mis võivad pidurdada ostjate aktiivsust, suurendades samal ajal müüdavate kinnisvaraobjektide arvu. See stsenaarium võib kaasa tuua kinnisvarahindade languse ja tehingute arvu vähenemise, millel võib olla kahjulik mõju ettevõtte finantsolukorrale, kui ta otsustab projekti müüa. Lisaks võib võlakirjaomanikele pakutava tagatisena kasutatavate kinnisvaraobjektide väärtuse ja likviidsuse vähenemine mõjutada ettevõtte võlakirjaomanike ees võetud kohustuste täitmise võimet, avaldades seeläbi mõju ka nende võlakirjadega seotud nõuetele emitendi vastu. Ehkki prospekti avaldamise seisuga ei ole riigis toimumas olulist majanduslangust ning nõudlus Leedu Vabariigi kapitalil põhinevate keskkonnasäästlike kinnisvaraarenduste järele suureneb, hindas ettevõtte riski ja selle mõju ettevõtte finantsolukorrale oluliseks, kuna negatiivsed asjaolud võivad kinnisvaraturule kiiresti mõju avaldada.

- (ii) **Investeeringu piiratud mitmekesisuse risk.** Ettevõtte tegevuse ja investeeringute ühte projekti koondumine suurendab ettevõtte riskiprofiili. Ehkki projekti arendamine ja ehitustööd kulgevad graafikukohaselt ning vastavalt hinnangulisele kulude struktuurile, on ettevõtte vähese mitmekesisuse tõttu projektipõhiste negatiivsete arengute suhtes haavatavam. Kuna ettevõtte ei ole muid kinnisvaraobjekte ega tulu teenivaid tegevusi, hinnatakse see risk keskmiseks. Kõigil kõnealuse kinnisvaraprojekti arendamise käigus tekkivatel tagasilöökidest või majanduslikel raskustel võib olla oluline negatiivne mõju ettevõtte finantstervisele. Sellised probleemid võivad katkestada projekti edenemise, suurendada kulusid või põhjustada viivitusi projekti lõpetamises. See mõjutaks omakorda investeeringu üldist riskidünaamikat, seades potentsiaalselt ohtu ettevõtte prognoositava tulu teenimise ning oma finantskohustuste täitmise võime. See võib vähendada ettevõtte võlakirjade tähtaegse lunastamise võimet, mis suurendab riski võlakirjaomanikele.

Juriidilised riskid

- (i) **Kohtuvaidluste risk.** Ehkki ettevõtte ei ole praegu ühtegi kohtuprotsessi kaasatud ja peab seda riski väga väikeseks, ei saa garanteerida, et tulevikus ei teki vaidlusi rentnike või teiste sidusrühmadega. Seesuguste vaidluste tulemused on ettearvamatud, ent võivad kaasa tuua oluliste projektiga seotud lepingute ennetähtaegse lõpetamise. Mõne vaidluse ettevõttele ebasoodsalt lahendamise korral võib sellel olla negatiivne mõju ettevõtte tegevusele, majanduslikule olukorrale ja mainele ning sellega võib kaasneda eespool kirjeldatud krediidiriski realiseerumine. Ettevõttelt võidakse nõuda kahjutasu tasumist, kaasa arvatud vastaspoole õiguskulud ja oma õiguskulude katmist. Lisaks võivad vaidlused tekitada viivitusi projekti edukas ja õigeaegses lõpetamises või tuua kaasa projekti ruumide täitumata jäämise, mis võib omakorda põhjustada projektiga seotud tulu vähenemise. Sellistel arengutel võib olla mõju ettevõtte investorite ees võetud kohustuste täitmise võimele ning need võivad vähendada võlakirjade atraktiivsust ja likviidsust.

Juhtimis- ja sisekontrolli riskid

- (i) **Juhtimise ja personaliga seotud riskid.** Emitent on täielikult fondile kuuluv ettevõtte, mis on fondivalitseja kontrolli all (kui ettevõtte saaks investeerimisfond, antaks selle juhtimine üle fondivalitsejale). Fondivalitsejal on märkimisväärsed eksperditeadmised, oskuslik juhtimismeeskond, professionaalsed töötajad ning ressursse ettevõtteväliste nõunike kaasamiseks. Ettevõtte edukus ja kasv sõltuvad oluliselt tegevjuhi ja fondivaldaja töötajate, eelkõige olulisemate juhtivtöötajate ning projekti arendamise, rahastamise, tegevuse ja töös hoidmise vallas spetsiifilisi oskusi omavate inimeste eksperditeadmistest. Nende võtmeisikute lahkumisel võib nende teadmiste tõttu sektorist, ettevõtte protsesside tundmise tõttu ning suhete tõttu kohalike partneritega olla oluline mõju ettevõtte äritegevusele, majanduslikule stabiilsusele, tegevuse tulemustele ja tulevikuväljavaadetele. Kuna emitent sõltub kinnisvaraarenduses ulatuslikult fondivaldaja ressurssidest, võib fondivalitseja lahkuvate töötajate kiiresti kvalifitseeritud järeltulijatega asendamata jätmisel, millega kaasnevad raskused ajutiselt eksperditeadmistesse jäänud lünkadega toimetulekuga, avaldada negatiivset mõju ettevõtte äritegevusele, finantstervisele ja pikema perspektiivi väljavaadetele.

3. TÄHTSAM TEAVE VÄÄRTPABERITE KOHTA

3.1. Mis on nende võlakirjade tähtsamad omadused?

3.1.1. Tüüp, klass ja ISIN

Tagatud, tähtajaline, mittekonverteeritav, allutamata mittekapitaliväärtpaber (võlaväärtpaber), mille ISIN on LT0000411167.

3.1.2. Valuuta, nimetus, nominaalväärtus, emitteeritud väärtpaberite arv ja periood

Võlakirjade valuuta on euro. Võlakirja nimiväärtus on 100 eurot. Prospekti raames tehtava pakumise maksimaalne summaarne nimiväärtus on 50 000 000 eurot. Võlakirjade lunastamistähtaeg on 19. detsember 2026.

3.1.3. Väärtpaberitega kaasnevad õigused

Võlakirjad annavad võlakirjaomanikele järgmised peamised õigused: (i) saada kogunenud intresse; (ii) saada lunastamistähtajal või asjakohasel juhul varajasel lõpptähtajal või varajasel lunastamistähtajal, börsil kauplemise lõpetamise või noteerimise ebaõnnestumise korral kuupäeval, mil võlakirjad saab lunastada, nimiväärtuse ja kogunenud intressi summa; (iii) osaleda võlakirjaomanike koosolekutel; (iv) hääletada võlakirjaomanike koosolekutel.

Lisaks on pakumine tagatud ettevõtte ja halduri vahel sõlmitud tagatislepingu alusel esimese järjekoha hüpoteegiga maatükile ja hoonetele (**tagatis**). Leping sõlmiti 4. detsembril 2024, notari registri number 2103, tunnuscode 30000145206962. Ettevõtte UAB NEWSEC VALUATIONS poolt 8. novembril 2024 koostatud kinnisvara hindamisakti kohaselt oli terve tagatise väärtus 30. septembri 2024 seisuga 31 520 000. Hindamisi viiakse läbi kord aastas.

Emitent on võtnud endale võlakirjaomanike kasuks järgmised kohustused: (i) likviidsuskattekindlustamine; (ii) negatiivsed laenud; (iii) negatiivne tagatis; (iv) hüpoteek varale; (v) vara käsutamine; (vi) ettevõtte staatus; (vii) otsused; (viii) aruandluskohustused.

Emitent sõlmis 14. novembril 2024 võlakirjaomanike huvide kaitsmiseks ettevõttega Grant Thornton Baltic UAB (registrikood 300056169, juriidiline aadress Upės st. 21-1, Vilnius, Leedu Vabariik) (**haldur**) usaldusisiku kokkuleppe.

3.1.4. Väärtpaberite järjestus emitendi kapitali struktuuris maksejõuetuse korral

Emitendi likvideerimise või maksejõuetuse korral on investoritel õigus lunastamata võlakirjade põhisummal ja võlakirjadelt kogunenud intressidelt vastavalt emitendi likvideerimist või maksejõuetust reguleerivate asjaomaste seaduste sätetele makseid saada. Võlakirjad on emitendi tagatud, allutamata, otsesed ja tingimusteta kohustused, mis on alati omavahel rangelt sama järjekohaga. Emitendi võlakirjadest tulenevad maksekohustused ja nendelt makstavad intressid, kui vastavaid maksekohustusi ei tasuta tähtaegselt ning seatud tagatise väärtusest, on vähemalt samal järjekohal emitendi kõigi teiste praeguste ja tulevaste tagamata kohustustega, välja arvatud potentsiaalselt õigusaktide sätete kohaselt eelistatud kohustused, mis on nii kohustuslikud kui ka üldkohaldatavad.

3.1.5. Väärtpaberitele vabalt võõrandamisele kehtivad piirangud

Võlakirjad on vabalt võõrandatavad, ent võõrandamisel võivad võõrandajale või omandajale teatud õigusruumide asjakohaste seaduste alusel piirangud kehtida.

3.2. Kus nende väärtpaberitega kaubeldakse?

Esimese osa võlakirjad on juba noteeritud Leedu Vabariigi reguleeritud börsil AB Nasdaq Vilniuse Nasdaq võlakirjade nimekirjas (**Nasdaq võlakirjade nimekiri** või **Nasdaq**). Emitent püüab tagada ka teise osa võlakirjade noteerimise Nasdaq võlakirjade nimekirjas.

3.3. Mis on nende tähtsamad nende väärtpaberitega kaasnevad spetsiifilised riskid?

Võlakirjadega seotud riskid

- (i) **Refinantseerimisrisk.** Ettevõtte võib olla vaja mõned või kõik tasumata võlad, sealhulgas võlakirjad refinantseerida. Ettevõtte kavatseb prospekti alusel emiteeritud võlakirjade lunastamistähtajal lunastamiseks refinantseerimislaenu kasutada. Praegu ei ole siiski kokkuleppeid sõlmitud. Kui võlakirjade refinantseerimiseks laenu võtmine osutub laenuuru negatiivsete tingimuste või muude probleemide tõttu teostamatuks, võib emitent kaaluda projekti müümist või kasutada võlakirjade refinantseerimiseks uute võlakirjade emiteerimisest saadavat tulu. Uue rahastuse saamise, projekti müügitheingu sõlmimise või uute võlakirjade emiteerimise võimalused sõltuvad turutingimustest ning emitendi maksejõulisusest. Ebasoodsate turutingimuste korral võib emitendil olla raske soodsatel tingimustel või üldse rahastamine tagada. Võla refinantseerimise ebaõnnestumisel võib olla negatiivne mõju emitendile, tema majanduslikule olukorrale, sissetulekutele ning võlakirjaomanike võlakirjadesse tehtud investeeringu täielikult või osaliselt tagasi saamise võimalusele. Võttes arvesse asjaolu, et ettevõtte võla refinantseerimine sõltub nii projekti edukast lõpetamisest kui ka ettevõtte majanduslikust olukorrast projekti lõpetamisel, on see risk ettevõtte hinnangul koos teiste projektis välja toodud riskide hindamisel keskmine.
- (ii) **Tagatise ebapiisava väärtuse risk.** Pakkumine on tagatud. Pakkumine ei ole tagatud ühegi teise kolmanda isiku tagatisega peale vastavalt prospektis kirjeldatule pakkumise käigus võlakirjaomanike kasuks seatud tagatise. Potentsiaalsed investorid peaksid arvesse võtma, et emitent ei taga, et tagatise väärtus on mis tahes ajahetkel emiteeritud võlakirjade nimiväärtusega võrdne või sellest suurem või et vastav väärtus säilib. Tagatis koosneb maatükist, hoonest ja muudest asjakohastest ehitatavatest tehnoarajatistest ja -võrkudest (hoone lisad). Ettevõtte UAB NEWSEC VALUATIONS poolt 8. novembril 2024 koostatud kinnisvara hindamisakti kohaselt oli terve tagatise väärtus 30. septembri 2024 seisuga 31 520 000. Hindamisi viiakse läbi kord aastas. Tagatise väärtus tõuseb eeldatavasti ehitustööde edenedes ning pärast projekti edukat lõpetamist. Kui ettevõtte tekivad maksehäired enne ehitustööde lõpetamist, ei pruugi tagatise väärtusest kõigi emitendi võlakirjaomanike ees võetud kohustuste katmiseks piisata. Lisaks ei pruugi sellest Leedu kinnisvaraturu languse korral, millega kaasneb tagatise väärtuse oluline langus isegi pärast projekti lõpetamist, siiski kõigi võlakirjaomanike nõuete rahuldamiseks piisata. Seetõttu on äärmiselt tähtis mõista, et tagatise väärtus võib aja jooksul kõikuda. Sundtäitmise korral rahuldatakse halduri ja võlakirjaomanike nõuded vastavalt tagatise väärtusele realiseerimise ajal, mis määratakse kindlaks ja pööratakse täitmisele vastavalt Leedu Vabariigi tsiviilkoodeksi sätetele. Arvesse tuleb võtta asjaolu, et tagatise laenu katteks äravõtmine võib olla pikaajaline protsess, eriti juhul, kui tagatisele on raske ostjaid leida. Lisaks kasutatakse tagatise realiseerimisest saadud tulu esmalt kõigi halduri sundtäitmise protsessiga seotud kulude katmiseks (muuhulgas riigilõivud ja notaritasud). Seega saavad võlakirjaomanikud ainult pärast halduri nõuete rahuldamist järele jääva summa. Tagatise väärtuse tagatise võimaliku realiseerimise ajal võlakirjaomanike nõuete katmiseks ebapiisavaks osutumise risk on ettevõtte hinnangul koos teiste prospektis kirjeldatud riskidega hindamisel keskmine.
- (iii) **Inflatsioonirisk.** Prospekti avaldamise ajal nähakse kõrget inflatsiooni globaalselt ühe peamise makromajandusliku tegurina, millega kaasneb oluline risk globaalsele majanduskasvule ning seega ka nii kapitali- kui võlaväärtpaberite väärtusele. Inflatsioon vähendab võlakirja tulevase intressi ja nimiväärtuse ostujõudu. Inflatsiooniga võib kaasneda intressimäärade kasv, millel võib olla negatiivne mõju võlakirjade hinnale teisesel turul, seetõttu loetakse seda riski keskmiseks.
- (iv) **Ennetähtaegse lunastamise risk.** Prospektis toodud pakkumise tingimuste kohaselt võib võlakirjad ettevõtte algatusel ennetähtaegselt lunastada. Kui ettevõtte kasutab ennetähtaegse lunastamise õigust, võib võlakirjadesse tehtud investeeringu tulumäär olla investori poolt esialgu eeldatust väiksem. Ettevõtte ei saa ka välistada võlakirjade erakorralist ennetähtaegset lunastamist, seega peab ettevõtte võlakirjade erakorralise ennetähtaegse lunastamise korral need lunastama vastavalt prospektis kirjeldatud korrale ning võlakirjadesse investeerimise tulumäär võib samuti osutada investori poolt esialgu eeldatust väiksemaks. See risk on ettevõtte hinnangul väga väike.
- (v) **Tehingukulud/-tasud.** Võlakirjade ostmise, märkimise või müügi jaoks võivad lisaks tehingu hinnale kaasneda kõrvalkulud, näiteks maakleritasud, vahendustasud ja muud kulud. Mitmesuguste osapoolte kaasamisega, näiteks kodumaiste edasimüüjate või maaklerite osalemisega välisurgudel võivad kaasneda ettenägematud tasud, mida ei ole prospektis nimetatud. Lisaks võib Leedu ja/või investori asukohariigi seaduste muutumine või uute õigusmeetmete kasutuselevõtt investoritele kaasa tuua täiendavaid kulusid või makse, mis võivad vähendada nende investeeringult teenitavat tulu. Leedu maksuresidentidest füüsilised isikud peavad arvesse võtma, et kui teatud osa võlakirja väljalaskehind on suurem kui võlakirja nimiväärtus, ei käsitleda pärast võlakirja emitendi poolt lunastamist saadud nimiväärtust füüsilise isiku sissetulekuna. Füüsilise isiku tulumaksu arvestamisel ei vähenda väljalaskehinna ja nimiväärtuse vahe ehk kahjum aga füüsilise isiku teenitud intresside summade ega muud maksustatavat tulu. See risk on ettevõtte hinnangul väike.

Pakkumisega ja Nasdaq Vilniuse võlakirjade nimekirjas kauplemiseks noteerimisega seotud riskid

- (i) **Võlakirjadega ei kaubelda turul aktiivselt / börsinimekirjast eemaldamise või noteerimise ebaõnnestumise risk (müügioption).** Võlakirjad on vastset emiteeritud väärtpaberid, mis ei pruugi laialdaselt levida ning millega ei kaubelda praegu turul aktiivselt. Turu arenedes võib likviidsus piiratuks jääda. Seetõttu ei ole võlakirjade likviidsus turul tagatud ning võlakirjaomanikele ei saa tagada, et neil on võimalik võlakirju müüa või müümisel soodsat hinda küsida. Võlakirjade turul võib esineda häireid või volatiilsust, millel võib olla ettevõtte majandustulemustest ja väljavaadetest sõltumata võlakirjade

väärtusele negatiivne mõju. Seetõttu ei ole tagatud, et võlakirjadega hakatakse turul aktiivselt kaupleva. Vaatamata sellele, et esitatakse avaldused võlakirjade Nasdaq Vilniuse võlakirjade nimekirjas kauplemiseks noteerimiseks, ei taga miski, et Nasdaq võtab need avaldused vastu, et noteeritakse võlakirjade konkreetne osa (st noteerimine võib ebaõnnestuda), et võlakirjadega hakatakse aktiivselt kaupleva või et neid ei eemaldata börsinimekirjast. Lisaks on Nasdaq Vilniuse võlakirjade nimekirjale teiste rahvusvaheliste aktsiaturgude võrreldes iseloomulikud suhteliselt väike likviidsus ja piiratud järelturg. Seetõttu võib võlakirjaomanikele tekkida kahju sellest, et võlakirju ei õnnestu müüa või need tuleb müüa ebasoodsa hinnaga. Risk, et võlakirjadega ei hakata turul aktiivselt kaupleva, on ettevõtte hinnangul suur, võlakirjade börsinimekirjast eemaldamise või noteerimise ebaõnnestumise (müügioptsioon) risk aga väga väike.

- (ii) **Võlakirjad ei pruugi kõigile investoritele sobida.** Need võlakirjad ei pruugi kõigile investoritele sobida. Potentsiaalsed investorid peaksid hoolikalt hindama, kas need võlakirjad sobivad nende isiklike asjaoludega, tagades, et neil on riskidega toimetulekuks, sh oma investeeringu täielikult või olulises ulatuses kaotamise puhuks piisavad rahalised ressursid ja likviidsus. Selline hindamine on äärmiselt oluline, välja arvatud juhul, kui võlakirjad märgitakse börsiliikmete või edasimüüjate kaudu, kes vastutavad juhul, kui see on kohalduvate seadustega nõutud, võlakirjade investorile sobivuse esialgse hindamise eest. Potentsiaalsed investorid peaksid eelkõige: (i) omama piisavalt teadmisi ja kogemusi võlakirjade ja nendega seotud riskide hindamiseks; (ii) omama juurdepääsu analüütilistele tööriistadele, mida saab kasutada investeeringu mõju hindamiseks investorite portfelli, ja saada nendest tööriistadest aru; (iii) omama riskidega toimetulekuks vajalikke rahalisi vahendeid, eriti juhul, kui võlakirjad on investorite valuutast erinevas valuutas; (iv) saada täielikult aru võlakirjade tingimustest ning asjaomase turu käitumisest; ja (v) suutma mõelda mitmesugustele majandus- ja intressimäärade muutumise stsenaariumitele, mis võivad investeeringut mõjutada. Investorid peaksid silmas pidama, et emitent ei hinda, kas kõnealused võlakirjad on neile sobiv finantsinstrument, kuna selle eest vastutavad börsiliikmed või edasimüüjad, kui nad on kohalduvate seaduste sätete kohaselt kohustatud vastavaid hindamisi läbi viima. Seega võidakse vajalikke teadmisi omamata või vajalikkust hindamist läbi viimata otse emitendi kaudu märkimisel teha ebaõige investeerimisotsus. See risk on emitendi hinnangul väike.

4. TÄHTSAM TEAVE PAKKUMISE KOHTA

4.1. Mis tingimustel ja millise ajakava alusel saan nendesse väärtipaberitesse investeerida?

Ettevõtte pakub pakkumise raames teises osas kuni 100 000 emiteeritavat võlakirja (**pakutavad võlakirjad**). Pakutavate võlakirjade emiteerimishind ilma kogunenud intressita: 101.5749 eurot (101.5749% nominaalhinnast), emiteerimishind kogunenud intressiga: 103,8386 eurot (103,8386% nominaalhinnast) ühe pakutava võlakirja eest (**emiteerimishind**). Aastane tootlus on 7,00%. Pakkumist võib märkimata jäänud osas vähendada või lõplike tingimuste kohaselt suurendada.

Märkimisperiood. Märkimisperiood on periood, mille vältel isikud, kellel on õigus pakkumises osaleda (**märkimisperiood**) võivad pakutavate võlakirjade märkimistellimusi esitada (**märkimistellimus**). Märkimisperiood algab 13. märtsil 2025 ja lõpeb 25. märtsil 2025, välja arvatud juhul, kui pakkumine tühistatakse vastavalt prospektis sätestatule.

Õigus pakkumises osaleda. Pakutavaid võlakirju pakutakse Leedu Vabariigis, Läti Vabariigis ja Eesti Vabariigis jae- ja institutsionaalsetele investoritele avalikul pakkumisel, ent emitent võib ka otsustada prospektide määruse artikli 1 lõikes 4 toodud asjakohaste erandite alusel võlakirju mis tahes EMP liikmesriigis investoritele pakkuda.

Nasdaq'i kaudu läbiviidud oksjonil (**oksjon**) võlakirjade märkimiseks peab investoril olema börsiliikme väärtipaberikonto ning ta peab selleks, et börsiliige saaks märkimisperioodil Nasdaq'i kauplemissüsteemis otustellimuse esitada, täitma börsiliikme esitatud märkimistellimuse.

Märkimiskanalid.

Pakkumine viiakse läbi Nasdaq'i kaudu oksjoni kujul, peavad investorid börsiliikmetele võlakirjade esimeses osas omandamiseks märkimistellimuse esitama. Oksjoni reeglid avaldatakse Nasdaq'i veebilehel www.nasdaqbaltic.com (**oksjoni reeglid**).

Jaotamine. Emitent võtab vastu kõik prospekti alusel kehtivaks hinnatavad investorite märkimistellimused. Teise osa maksimaalse koondnimivääruse ületamise (st ülemärkimise) korral jagab emitent võlakirjad maaklerisoovitusest vastavalt lõplike tingimustes välja toodud jaotamise reeglile. Pakkumise tulemused tehakse avalikult teatavaks 26. märtsil 2025.

Tasumine. Kuna pakkumine viiakse läbi Nasdaq'i kaudu korraldatava oksjonina, tasutakse märgitud võlakirjade eest ning võlakirjad jaotatakse meetodil „väärtipaberiülekanne makse vastu“, mis tähendab, et Nasdaq CSD ja börsiliikmete vaheline arveldamine toimub kuupäeval vastavalt oksjoni reeglitele ning omandiõigused märkimisprotsessi käigus ostetud võlakirjadele lähevad üle võlakirjade vastavale väärtipaberikontole ülekandmise hetkel, mis toimub samaaegselt ostetud võlakirjade eest sularahamakse tegemisega.

Emiteerimise kuupäev. Pakutavad võlakirjad registreeritakse Nasdaq CSD-s ja jagatakse investoritele 1. aprillil 2025 (**emiteerimise kuupäev**).

Kauplemiseks noteerimine. Pakutavad võlakirjad noteeritakse ja võetakse Nasdaq Vilniuse võlakirjade nimekirjas kauplemiseks vastu eeldatavalt 4 kuu jooksul pärast esimese osa võlakirjade suunatud pakkumist.

Tagasimaksed. Investorid, kellele ei eraldata võlakirju või kelle märkimistellimust on vähendatud, börsiliikmelt tagasimakse (st broneeritud rahalised vahendid vabastatakse).

Pakkumise muutmine. Mis tahes teise osa esmase levitamise tühistamise, ootele panemise või selle kuupäevade muutmise otsus ja muu teave avaldatakse emitendi veebisaidil www.savaze.lt/en/investment/ ja ka Nasdaq'i käitavas keskkonnas aadressil www.crib.lt. Emitent või märkimistellimuse vastu võtnud isik (kui see on tema ettevõttesiseste protseduurireeglitega lubatud) võib investoritele tühistamistest, ootele panemistest, esmaste levitamiskuupäevade muutmistest ning muust teatada ka e-posti teel.

4.2. Miks see võlakirjade emiteerimise prospekt avaldatakse?

Prospekt on koostatud seoses (i) Leedu Vabariigis, Lätis ja Eestis võlakirjade pakkumisega ning (ii) võlakirjade Nasdaq Vilniuse võlakirjade nimekirjas kauplemiseks noteerimisega.

Emissiooni ja pakkumise üldine eesmärk on rahastada (i) projekti ehitust ja sisseseade lisamist (sh projektiga seotud rahastamiskulud) kuni 47 000 000 euro ulatuses ja (ii) rahastada allutatud ettevõtteväliste võlakirjade ning kogunenud intressi lunastamist fondilt maksimaalselt 3 000 000 euro ulatuses. Ettevõtte võib emissioonist saadud tulu ka oma käibekapitali vajaduste rahuldamiseks kasutada.

Kui kõik emissiooni kaasatud võlakirjad märgitakse ning emiteeritakse ettevõtte poolt, küündib eeldatav brutotulu 50 000 000 euronit (viiskümmend miljonit eurot), millest arvutatakse vastavalt alltoodule maha seoses pakkumisega tekkivad kulud.

Ettevõtte peab seoses emissiooni raames tehtava pakkumisega kandma umbes kuni 650 000 euro suuruses summas tasusid ning kulusid (sh oma äranägemisel võetava vahendustasu maksimumsumma, Nasdaq Vilniuse võlakirjade nimekirjas kauplemiseks noteerimisega seotud kulud, õigusabikulud jms). Pakkumise kulud kaetakse pakkumisest saadavast tulust.

Väärtpaberite emissiooni tagamise lepingut ei ole sõlmitud. Emitendile teadaolevalt puuduvad pakkumise ja/või võlakirjade Nasdaq Vilniuse võlakirjade nimekirjas kauplemiseks noteerimisega seotud huvide konfliktid.