

KOPSAVILKUMS

Šis Kopsavilkums (**Kopsavilkums**) ir īss pamata prospektā (**Prospekts**), kas datēts ar 2025. gada 19. novembri, izklāstītās informācijas pārskats, kas saistīts ar publisku piedāvājumu (**Piedāvājums**) līdz pat 93,913 obligācijas ar nominālvērtību 100 EUR par katru (daļa no kopējās 50 000 000 EUR obligāciju emisijas (**Obligācijas**) (**Emisija**) UAB "Kvartalas", juridiskās personas kods: 305475438, juridiskā adrese: Jogailos iela 4, Viļņa, Lietuvas Republika (**Uzņēmums** vai **Emitents**) laika periodā līdz 12 mēnešiem, izlaižot atsevišķas kopas (**Laidiens**).

Šis Kopsavilkums pievienots Emisijas piektajā Laidienā izlaisto Obligāciju galīgajiem nosacījumiem (**Galīgie nosacījumi**), tādējādi tas ir attiecināms uz piektā Laidiena Obligācijām. Šajā Kopsavilkumā sniegto informāciju Uzņēmums ir prezentējis tādu, kāda tā bijusi Prospekta reģistrācijas brīdī, ja vien nav norādīts citādi. Šajā Kopsavilkumā izmantotajiem terminiem ir šajā Prospektā piešķirtā nozīme, ja vien nav norādīts citādi.

1. IEVADS UN BRĪDINĀJUMI

1.1. Obligāciju nosaukums un ISIN kods

EUR 8,00 KVARTALAS OBLIGĀCIJAS 24-2026 ar ISIN kodu LT0000411167.

1.2. Emitenta identitāte un kontaktinformācija, ietverot LEI

UAB "Kvartalas" ir slēgta akciju sabiedrība, kas dibināta un darbojas saskaņā ar Lietuvas Republikas tiesību aktiem (tostarp, bet ne tikai Lietuvas Republikas Uzņēmumu likumu, Lietuvas Republikas Civilt kodeksu u.c.), juridiskās personas reģistrācijas Nr. 305475438, juridiskā adrese: Jogailos iela 4, Viļņa, Lietuvas Republika.

Kontaktinformācija: tālr. Nr. +370 5 261 9470, e-pasta adrese: rbdf@lordslb.lt.

Emitenta LEI ir 98450090J5CC5A19F957.

1.3. Prospektu apstiprinājušās kompetentās iestādes identitāte un kontaktinformācija

Kā kompetenta iestāde Prospektu saskaņā ar Prospektu regulu apstiprinājusi Lietuvas Banka, kuras galvenais birojs atrodas Gedimino ave. 6, LT-01103, Viļņa, Lietuvas Republika, un tālruna Nr. ir: +370 800 50 500.

1.4. Prospekta apstiprināšanas datums

Prospekts tika apstiprināts 2025. gada 19. novembrī.

1.5. Brīdinājums

- (i) Šis Kopsavilkums ir sagatavots saskaņā ar Prospektu regulas 7. un 8. pantu, un tas ir jālasa kā Prospekta ievads.
- (ii) Jebkurš lēmums par investīcijām Obligācijās Investoram kopumā jābalsta uz Prospekta izskatīšanu.
- (iii) Jebkurš Investors var zaudēt visu savu investēto kapitālu vai tam var rasties citas izmaksas, kas saistītas ar strīdiem par Prospektu vai Obligācijām.
- (iv) Civiltiesiskā atbildība tiek piemērota vienīgi tām personām, kuras ir izvērtējušas Kopsavilkumu, tostarp jebkuru tā tulkojumu, bet vienīgi gadījumā, ja Kopsavilkums ir maldinošs, neprecīzs vai neatbilstošs, to lasot kopā ar citām Prospekta daļām, vai ja, lasot to kopā ar citām Prospekta daļām, tas nenodrošina svarīgu informāciju, kas palīdzētu Investoriem, pieņemot lēmumu par līdzekļu investēšanu Obligācijās.

2. SVARĪGA INFORMĀCIJA PAR EMITENTU

2.1. Kas ir vērtspapīru emitents?

2.1.1. *Atrašanās vieta, juridiskā forma, LEI, reģistrācijas jurisdikcija un darbības valsts*

Emitents ir reģistrēts Lietuvas Republikā, un tā juridiskā adrese ir: Jogailos iela 4, LT-01116 Viļņa, Lietuvas Republika, un tā LEI ir 98450090J5CC5A19F957. Emitents ir dibināts un kā slēgta akciju sabiedrība reģistrēts Lietuvas Republikas Juridisko personu reģistrā ar juridiskās personas reģistrācijas Nr. 304099538. Informāciju par Emitentu un Piedāvājumu var atrast saitē www.savarzele.lt/en/investment/.

2.1.2. *Galvenie darbības veidi*

Uzņēmums dibināts 2020. gada 24. februārī. 2021. gada 28. aprīlī Emitents ir iegādājies zemes gabalu adresē: Konstitucijos ave. 14A, Viļņa, ar unikālo Nr. 0101-0032-0250 (**Zemes gabals**) A++ klases biznesa centra "Savaržėlė", unikālais Nr. 4400-6487-5418 (**Ēka**) attīstīšanai un būvniecībai (**Projekts**). 2021. gada 1. oktobrī informētiem investoriem paredzēts slēgtais nekustamā īpašuma investīciju fonds Right Bank Development Fund (**Fonds** jeb **Vienīgais akcionārs**) iegādājies 100% Uzņēmuma akciju.

Projekts sastāvēs no septiņiem virszemes stāviem, piedāvājot biroju un komercietelpas ar kopējo bruto platību 19 235 m². Turklāt tiks izbūvēti divi pazemes stāvi ar kopējo bruto platību 11 048 m², kas pamatā tiks izmantota kā autostāvvietas.

Uzņēmums ir noslēdzis nomas līgumu ar AB Artea bankas (iepriekš – AB Šiaulių bankas) par 46% Projekta kopējās iznomājamās bruto platības (**GLA**) nomu. AB Artea bankas būs Projekta lielākais nomnieks ar Lietuvas galvaspilsētā visvecākās un lielākās bankas reputāciju.

Prospekta datumā, Projekta pabeigšana tika plānota līdz 2025. gada beigām un šobrīd sagaidāma uz 2026. gada 1. ceturksni, atskatoties uz konkrētiem faktoriem, kas ietekmēja celtniecības attīstību, kurus Uzņēmums pilnībā nevarēja kontrolēt, uz Projekta budžetu neatstājot nekādu materiālu iespaidu. Sagaidāms, ka pirmie nomnieki joprojām ir plānoti ievākties Ēkā pēc tam.. Paredzams, ka Projekts "Jaunbūvju" kategorijā iegūs BREEAM "Izcilas ilgtspējas" sertifikāciju. Emitents lēš, ka Projekta kopējās investīciju izmaksas pēc tā pabeigšanas sasniegs EUR 80,6 miljonus eiro.

2.1.3. Lielākie akcionāri

Uzņēmuma patlaban reģistrētais un pilnībā apmaksātais akciju kapitāls ir EUR 4 034 000, kas ir sadalīts 4 034 000 parastajās Uzņēmuma akcijās (**Akcijas**) ar nominālo vērtību 1 eiro par katru. Visas Uzņēmuma emitētās akcijas ir dematerializētas parastās reģistrētās akcijas.

Prospekta sagatavošanas datumā Emitentu pilnībā kontrolē Vienīgais akcionārs (Fonds), un citu akcionāru, kuriem tieši pieder vairāk par 5% akciju, nav. Fondu vada UAB "Lords LB Asset Management" (juridiskās personas reģistrācijas Nr. 301849625, juridiskā adrese: Jogailos st. 4, Viļņa, Lietuvas Republika) (**Vadības uzņēmums**), kas tika izveidots 2008. gadā un kam ir plaša pieredze komerciālo nekustamā īpašuma projektu attīstības vadībā Lietuvā, tostarp saistībā ar projektiem Viļņas Centrālajā biznesa rajonā, piemēram, SEB galvenā biroja ēka, biznesa centrs Lvivo, Artery un biznesa centrs K29.

2.1.4. Galvenie rīkotājdirektori

Emitentam nav padomes vai valdes, un tā izpilddirektors ir Marius Žemaitis.

2.1.5. Neatkarīgā revidenta identitāte

Revidētie finanšu pārskati par gadiem, kas noslēdzās 2022. gada 31. decembrī, 2023. gada decembrī un 2024. gada 31. decembrī (**Revidētais finanšu pārskats**) tika sagatavoti saskaņā ar Lietuvas Finanšu pārskatu standartiem (**LFPS**).

Revidētos finanšu pārskatus par gadu, kas beidzās 2024. gada 31. decembrī revidēja revīzijas uzņēmums PricewaterhouseCoopers UAB, juridiskās personas kods 111473315, reģistrēts adresē Lvivo iela 21-101 Viļņā, Lietuvas Republikā. Revidents Rimvīds Jogēla ir neatkarīgs revidēto finanšu pārskatu revidents gadam, kas beidzās 2024. gada 31. decembrī.

Revidētos finanšu pārskatus gadu, kas beidzās 2023. gada 31. decembrī revidēja auditorfirma UAB "KPMG Baltics", juridiskās personas reģistrācijas Nr. 111494971, juridiskā adrese: Lvivo iela 101, Viļņa, Lietuvas Republika. Revidētā finanšu pārskata par gadiem, kas noslēdzās 2023. gada 31. decembrī, revidente ir Ieva Voveriene (*Ieva Voverienė*).

2.2. Kāda ir Emitenta pamata finanšu informācija?

Emitents ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību, kuras mērķis ir Projekta attīstība, un, ņemot vērā to, ka Projekts ir agrīnā tā attīstības un būvniecības stadijā, Prospekta apstiprināšanas brīdī Uzņēmumam nav nekādu ar Projektu saistītu ieņēmumu. Uzņēmums Projekta attīstībai izmanto tikai aizņemtus un pašu kapitāla līdzekļus.

Revidētais finanšu pārskats par gadiem, kas noslēdzās 2023. gada 31. decembrī un 2024. gada 31. decembrī, sagatavoti saskaņā ar LFPS. Revidētais finanšu pārskats iekļauts Prospektā ar atsauci.

Revidentu uzņēmums izdeva nekvalificētus revidenta atzinumus saistībā ar Revidēto finanšu pārskatu par gadiem, kas noslēdzās 2023. gada 31. decembrī un 2024. gada 31. decembrī.

Emitenta nerevidētais pusgada starposma finanšu pārskats par periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā, tika sagatavots saskaņā ar LFPS un pieejams Nasdaq uzturētajā CSF vietnē www.crib.lt (kopā ar revidēto finanšu pārskatu saukts – **Finanšu pārskats**).

1. tabula. Peļņas/zaudējumu pārskats (EUR)

Gads / periods	30.06.2026. (nerevidēts)	31.12.2024. (revidēts)	31.12.2023. (revidēts)
Peļņa/zaudējumi no pamatdarbības	(331 402)	(278 573)	5156

Avots: Finanšu pārskats

2. tabula. Balance (EUR)

Gads / periods	30.06.2026. (nerevidēts)	31.12.2024. (revidēts)	31.12.2023. (revidēts)
Neto finanšu parāds (ilgtermiņa parāds plus īstermiņa parāds mīnus skaidra nauda) ¹	36 300 483	22 507 756	12 493 193
Apgrozāmā kapitāla rādītājs (apgrozāmie līdzekļi/īstermiņa saistības)	2,61	1,86	7,90
Parāda un pašu kapitāla attiecība (kopējā saistību summa/kopējais akcionāru pašu kapitāls) ¹	378,91	17,48	5,27
Procentu seguma rādītājs (ieņēmumi no pamatdarbības /procentu izdevumi) ¹	0,28	0,37	(0,01)

¹ 2023. gada beigās Uzņēmums nebija saņēmis ārēju finansējumu, un tā darbību ar savstarpējo parādu starpniecību finansēja Vienīgais akcionārs, kā norādīts Prospekta 13.5. punktā Saistīto personu darījumi.

LTC koeficients	34,44%	7,80%	N/A ²
-----------------	--------	-------	------------------

Avots: Finanšu pārskats

3. tabula. Naudas plūsmas pārskats (EUR)

Gads / periods	30.06.2026. (nerevidēts)	31.12.2024. (revidēts)	31.12.2023. (revidēts)
Neto naudas plūsmas no pamatdarbības	(163 011)	(195 764)	620 549
Neto naudas plūsmas no finansēšanas darbības	21 706 810	13 609 286	2 500 000
Neto naudas plūsma no (uz) investīciju darbības	(12 436 104)	(9 063 391)	(1 834 252)

Avots: Finanšu pārskats

2.3. Kādi ir Emitentam raksturīgie galvenie riski?

Finanšu riski

- (i) **Būvniecības izmaksu un Projekta veiksmes risks.** Uzņēmums apņemas Lietuvas Republikā attīstīt A++ klases biznesa centru "Savārželė". Būvniecība sākas 2024. gada sākumā un Prospekta datumā pabeigšana bija paredzēta līdz 2025. gada beigām, ar kopējām Projekta izmaksām, kas tika aprēķinātas 80,6 miljonu eiro apmērā. Tomēr faktoru dēļ, kas ietekmē būvniecības gaitu un kurus Uzņēmums nevar pilnībā kontrolēt, Projekta pabeigšana pašlaik ir paredzēta ap 2026. gada 1. ceturksni, bez paredzētas materiālās ietekmes uz Projekta aprēķināto budžetu. Sagaidāms, ka pirmie nomnieki joprojām ir plānoti ievākties Ēkā pēc tam.. Investīcijas no jauna uzbūvētās Ēkās salīdzinājumā ar investīcijām jau gatavos īpašumos ir saistītas ar lielāku risku, jo no jauna uzbūvētās Ēkās vēl nenodrošina ienākumus (piemēram, no nomas), bet joprojām rada ievērojamas izmaksas, ieskaitot būvniecības izdevumus, nekustamā īpašuma nodokļus un apdrošināšanas izmaksas. Nekustamā īpašuma attīstība ietver arī risku saistībā ar ievērojamu Projektam paredzētu finanšu resursu ieplānošanu, ko juridisku vai regulatīvu problēmu dēļ var atcelt, garākiem darbu izpildes termiņiem vai arī plānoto izmaksu pārsniegšanu. Turklāt pastāv risks ciest ievērojamus zaudējumus, ja trešās personas nepabeidz būvdarbus, kas potenciāli nozīmē kavējumus un izmaksu pārsniegumus. Turklāt globālā tirgus nosacījumu dēļ, piemēram, uzsāktais Krievijas-Ukrainas karš, elektroenerģijas tirgus nepastāvīgums (lai gan Projekts tiek būvēts kā energoefektīvs un, tāpēc, Projekts ir noturīgāks pret enerģijas cenu svārstībām), pastāv neliels risks, ka negaidīti pieaugs būvniecības izmaksas vai nebūs iespējams nodrošināt Projekta pabeigšanai nepieciešamos būvmateriālus, kas var samazināt Projekta kopējo rentabilitāti, aizkavēt Projekta pabeigšanu un rezultātā negatīvi ietekmēt Emitenta darbības, finansiālo stāvokli un spēju izpirkt Obligācijas. Lai gan būvniecības posms tuvojas noslēgumam, Emitents uzskata, ka šeit izklāstītie riski ir mēreni. Ja šie riski īstētos, tie varētu būtiski ietekmēt Projekta kopējo finansiālo dzīvotspēju un Uzņēmuma spēju pildīt savas finansiālās saistības, tostarp pret Obligāciju turētājiem.
- (ii) **Nomnieku risks.** Līdz Prospekta sagatavošanas dienai Uzņēmums ir noslēdzis nomas līgumu ar AB Artea bankas par 46% Projekta bruto iznomājamās platības nomu. Prospekta sagatavošanas dienā AB Artea bankas bija vienīgais nomnieks. Tomēr nomas līgums ar AB Artea bankas būtiska pārkāpuma gadījumā var tikt izbeigts jebkuras puses vienas dēļ, piemēram, ja Uzņēmums nenodod nomniekam (AB Artea bankas) telpas vai nomnieks tās nepieņem no Uzņēmuma, tāpat līgums var tikt izbeigts citu līgumā paredzēto iemeslu dēļ, kā rezultātā var būt jāmaksā līgumsodi un citas atbilstošas kompensācijas. Pēc Prospekta datuma Uzņēmums noslēdza vairākus nomas līgumus ar nomniekiem par ēdināšanas un dzērienu nodrošināšanas pakalpojumiem Ēkā, kas attiecas uz nebūtisku Ēkas daļu un nav saistīta ar lielajiem īrniekiem. Uzņēmums paredz, ka atlikušās brīvās telpas Projektā tiks veiksmīgi iznomātas un ka Projekts radīs paredzētos nomas ienākumus. Lai gan Uzņēmums risina sarunas ar citām pusēm par atlikušajām brīvajām telpām, tam var neizdoties piesaistīt sagaidāmo pieprasījuma līmeni. Tas varētu radīt ilgstošu brīvu telpu veidošanos un negatīvi ietekmēt Uzņēmuma nomas ienākumus. Ņemot vērā Vilņā pieaugošo biznesa centru piedāvājumu un konkurences piesātināto nomas tirgu, Uzņēmumam nomnieku piesaistei varētu tikt prasīts piedāvāt nomu vai jāveic ievērojami papildu ieguldījumi, kas nav precīzi prognozējami. Turklāt iznomāšanas centienus var ietekmēt arī plašāki ekonomikas faktori, piemēram, procentu likmju svārstības, izmaiņas pieprasījumā pēc komercietelpām vai nomnieku vēlmju izmaiņas. Turklāt inflācija joprojām tiek uzskatīta par vienu no galvenajiem makroekonomiskajiem faktoriem gan vietējā, gan globālā līmenī, kas rada būtisku risku ekonomikas izaugsmei un līdz ar to ietekmē ilgtermiņa darījumus. Tā kā nomas maksājumi tiek indeksēti atbilstoši inflācijai, paaugstināts vai ilgstošs inflācijas līmenis varētu radīt spiedienu uz nomniekiem, pārskatīt nomas līgumu nosacījumus, kas varētu samazināt nomas ienākumus un samazināt Uzņēmuma neto naudas plūsmas. Lai arī Emitents uzskata, ka Prospekta sagatavošanas dienā šeit aprakstītie riski ir mēreni – jo būvniecība notiek atbilstoši Projekta izpildes grafikam un izmaksu struktūrai, kā arī Vilņā joprojām ir pieprasījums pēc jaunām komercietelpām – šo risku īstenošanās varētu būtiski ietekmēt Projekta vispārējo finansiālo dzīvotspēju un Uzņēmuma spējas izpildīt savas finanšu saistības, tostarp pret Obligāciju turētājiem.
- (iii) **Uzņēmuma kredītrisks un saistību neizpildes risks.** Uzņēmums ir īpašam nolūkam dibināta sabiedrība, kas izveidota, lai uzbūvētu, attīstītu un aprīkotu vienu konkrētu nekustamā īpašuma Projektu. Patlaban, ņemot vērā Projekta attīstības posmu, Uzņēmums no attīstības stadijā esošā biznesa centra darbības negūst ieņēmumus, un visu tā darbību galvenokārt finansē Vienīgais akcionārs, kā arī papildus saskaņā Obligācijām. Uzņēmuma finanšu pārskats liecina par pieaugošām saistībām, savukārt arī attīstības stadijā esošais Projekts aug ar katru būvniecības dienu. Tādēļ pašlaik nav ārējo finansējumu un Vadības uzņēmuma savlaicīgi pieņemti lēmumi, ņemot vērā palielinātās bilances saistības, rada Uzņēmumam kredītrisku, ja netiek nodrošinātas tā kapitāla vajadzības. Turklāt esošais un prognozētais Uzņēmuma parādsaistību palielinājums saistībā ar Vienīgā akcionāra nodrošināto pašu kapitālu liecina par ciešu finansiālu saikni starp Vienīgajam akcionāram un Uzņēmumu. Vienīgā akcionāra nodrošinātais iemaksātais pašu kapitāls no parakstīšanās datuma ir uzskatāms par pilnībā subordinētu un zemākā pozīcijā esošu nekā Emisijas Obligācijas (tostarp visi saskaņā ar Prospektu veicamie maksājumi, ja tādi ir). Tas norāda, ka maksātnespējas vai saistību neizpildes gadījumā Obligāciju turētājiem attiecībā uz Emitenta parādsaistību atmaksu būs augstāka prioritāte nekā Vienīgajam akcionāram. Konkrēti, parāds Vienīgajam akcionāram tiks atmaksāts tikai pēc tam, kad būs pilnībā nokārtotas saistības pret visiem Obligāciju turētājiem. Tādēļ investīcijas Obligācijās ir saistītas ar kredītrisku, kas nozīmē, ka kredītriska dēļ Uzņēmums var savlaicīgi vai pilnībā neizpildīt savas saistības. Lai arī visas Uzņēmuma parādsaistības pret Vienīgo akcionāru saskaņā ar jebkādu līgumu par

² LTC koeficientu Emitents sāka aprēķināt saistībā ar Obligāciju izlaišanu.

parakstīšanos uz obligācijām ir pilnībā subordinētas par labu Obligāciju turētājiem, Uzņēmuma spējas izpildīt šīs saistības un Obligāciju turētāju spējas saņemt maksājumus joprojām ir atkarīgas no Uzņēmuma finansiālā stāvokļa un darbības rezultātiem, kas ir pakļauti Prospektā aprakstītajiem papildu riskiem. Uzņēmuma maksātnespējas gadījumā Obligāciju turētāji saistībā ar Obligācijām var nesaņemt pilnus vai jebkādas maksājumus. Uzņēmums nevar garantēt, ka pirms Obligāciju galīgā izpiršanas termiņa iestāšanās neiestāsies saistību neizpildes situācija. Tādēļ investoriem pirms investēšanas Obligācijās ir neatkarīgi jānovērtē Emitenta kredītspēja. Iepriekšminētajos apstākļos Uzņēmums risku ir novērtējis kā vidēju, bet gadījumā, ja risks īstenosies, tas būtiski ietekmēs Uzņēmuma finansiālo stāvokli, reputāciju un spējas izpildīt savas finanšu saistības.

- (iv) **Likviditātes risks.** Likviditātes risks ir risks, ka Uzņēmumam var nebūt pietiekami daudz naudas vai likvidu aktīvu, lai spētu izpildīt savas maksājumu saistības un noteiktajā termiņā izpirkt Obligācijas. Likviditātes uzturēšana un ilgtermiņa finansējuma pieejamība Uzņēmumam ir būtiska, lai spētu izpildīt savas finanšu saistības. Tomēr nākotnē iespējamās grūtības saistībā ar piekļuvi finanšu tirgiem varētu padarīt finansējuma saņemšanu problemātiskāku vai dārgāku. Nav garantijas, ka Uzņēmums spēs nodrošināt finansējumu par saprātīgām izmaksām vai vispār. Uzņēmums var arī sastapties ar riskiem, ko rada tā finanšu partneru maksātspēja, kas varētu nelabvēlīgi ietekmēt tā darbību, finanšu stāvokli un darbības rezultātus. Lai arī Vadība aktīvi uzrauga un pārvalda likviditātes risku un pēc dažādu iekšējo un ārējo faktoru izvērtēšanas Uzņēmums likviditātes risku novērtējis kā vidēju, Uzņēmuma likviditātes pazemināšanās varētu būtiski kaitēt tā darbībai, finanšu stāvoklim un spējai noteiktajā termiņā izpirkt Obligācijas, ja vien neizdosies saņemt nepieciešamo kapitāla papildinājumu.

Uzņēmējdarbības un nozares riski

- (i) **Nekustamā īpašuma tirgus risks.** Nekustamā īpašuma tirgus ir tipiski nepastāvīgs, un pastāv risks, ka investīcijas nekustamajā īpašumā ar laiku var zaudēt vērtību. Tā kā Uzņēmuma darbība ir cieši saistīta ar nekustamā īpašuma būvniecību un attīstību, tā primārais risks ir nekustamā īpašuma tirgus svārstības, kas varētu samazināt tā aktīvu likviditāti un vērtību. Turklāt biroja ēku tirgus ir konkurences piesātināts, ko nosaka pašreizējais biznesa centru piedāvājums Viļņā, kā arī vairāki citi biznesa centri, kas atrodas būvniecības stadijā un ko plānots pabeigt aptuveni vienā laikā ar Projektu. Lai gan pašreizējais pieprasījums pēc A klases birojiem pierāda nomnieku interesi pēc modernām un efektīvām biroju ēkām, potenciālie nomnieki turpina orientēties, cita starpā, budžeta ierobežojumu, nenoteikta darbinieku skaita un mainīgu darba vietas stratēģiju apstākļos. Tā rezultātā ilgtermiņa nomas darījumi tiek pieņemti piesardzīgāk, un to pabeigšana parasti aizņem ilgāku laiku. Ievērojot to, ka nekustamā īpašuma tirgus ir cieši saistīts ar vispārējo Lietuvas un starptautisko ekonomisko situāciju, Uzņēmuma mērķa klienti (nomnieki) var palēnināt paplašināšanās un izaugsmes plānu īstenošanu, tādējādi interese par Uzņēmuma pakalpojumiem var mazināties, un var būt grūti atrast Projektam piemērotus nomniekus. Nekustamā īpašuma tirgus svārstības var veicināt augošās procentu likmes un samazinātā finansējuma pieejamība, kas var apslāpēt pircēju aktivitāti, vienlaikus palielinot pārdodamo īpašumu skaitu. Šāda scenārija īstenošanās gadījumā varētu samazināties aktīvu cenas un darījumu apjomi, potenciāli kaitējot Uzņēmuma finansiālajam stāvoklim, ja tas nolemtu Projektu pārdot. Turklāt nekustamā īpašuma aktīvu, kas attiecībā pret Obligāciju turētājiem tiek izmantoti kā nodrošinājums, vērtības un likviditātes samazinājums, varētu ietekmēt Uzņēmuma spējas izpildīt savas saistības pret Obligāciju turētājiem, tādējādi ietekmējot ar Obligācijām saistītos prasījumus pret Emitentu. Lai arī Prospekta sagatavošanas nekāds būtisks ekonomikas kritums vietējā mērogā nav novērots, kā arī Lietuvas Republikas galvaspilsētā palielinās pieprasījums pēc vides aspektā ilgtspējīgu nekustamo īpašumu attīstības, Uzņēmums risku un tā ietekmi uz Uzņēmuma finanšu stāvokli ir novērtējis kā būtisku, jo nekustamā īpašuma tirgu var ātri ietekmēt nelabvēlīgi apstākļi.
- (ii) **Ierobežotas investīciju diversifikācijas risks.** Uzņēmuma darbības un investīciju koncentrācija vienā Projektā paaugstina Uzņēmuma riska profilu. Lai arī Projekta attīstība un būvniecība notiek atbilstoši grafikam un aplēstajai izmaksu struktūrai, diversifikācijas trūkums padara Uzņēmumu jūtīgāku pret nelabvēlīgiem Projektam raksturīgiem notikumiem. Tā kā Uzņēmumam nav citu nekustamā īpašuma aktīvu vai ieņēmumu ģenerējošu darbību, tas šo risku vērtē kā vidēju. Jebkādi šķēršļi vai finanšu problēmas šī nekustamā īpašuma Projekta attīstības laikā varētu atstāt uz Uzņēmuma finansiālo stāvokli būtisku nelabvēlīgu ietekmi. Šādas problēmas varētu apturēt Projekta virzību, palielināt izmaksas vai aizkavēt tā pabeigšanu. Tas savukārt varētu ietekmēt vispārējo investīciju risku dinamiku, potenciāli apdraudot Uzņēmuma spējas gūt paredzētos ieņēmumus un izpildīt savas finanšu saistības. Secīgi, Uzņēmuma spējas izpirkt Obligācijas noteiktajā termiņā varētu tikt apdraudētas, paaugstinot Obligāciju turētāju risku.

Juridiskie riski

- (i) **Juridisko strīdu risks.** Lai arī Uzņēmums šobrīd nav iesaistīts nekādās tiesvedībās un uzskata, ka šis risks ir neievērojams, tas nevar garantēt, ka nākotnē neradīsies strīdi ar nomniekiem vai citiem partneriem. Šādu strīdu iznākumi ir neparedzami, bet to rezultātā var tikt pirms termiņa izbeigti būtiski ar Projektu saistīti līgumi. Ja strīda risinājums ir Uzņēmumam nelabvēlīgs, tas varētu nelabvēlīgi ietekmēt tā darbību, finansiālo situāciju un reputāciju, kā arī izraisīt iepriekš aprakstītā kredītriska rašanos. Uzņēmumam varētu būt jāsedz zaudējumu, tostarp pretējās puses tiesāšanās izmaksas, kā arī savi tiesas izdevumi. Turklāt strīdi vienmēr var izraisīt veiksmīgu un savlaicīgu Projekta pabeigšanu vai arī to dēļ Projektā var palikt tukšas telpas, kas pats par sevi var samazināt ar Projektu saistītos ieņēmumus. Šādi notikumi varētu ietekmēt Uzņēmuma spējas izpildīt savas saistības pret investoriem un potenciāli samazināt Obligāciju pievilcīgumu un likviditāti.

Pārvaldības un iekšējās kontroles risks

- (i) **Vadības un cilvēkresursu risks.** Emitents ir Uzņēmums, kas pilnībā pieder Fondam, ko savukārt kontrolē Vadības uzņēmums (ja Uzņēmums kļūš par kolektīvo investīciju uzņēmumu, tā vadība tiks nodota Vadības uzņēmumam). Vadības uzņēmumam ir ievērojama kompetence, kvalificēta vadības komanda, profesionāli darbinieki un resursi ārējo konsultantu iesaistīšanai. Uzņēmuma panākumi un izaugsme ir lielā mērā atkarīgi no tā izpilddirektora kompetences un Vadības uzņēmumā strādājošajiem, īpaši augstākā līmeņa vadītājiem un personām, kurām ir specializētas prasmes Projekta attīstīšanā, finansēšanā, ekspluatācijā un uzturēšanā. Šādu svarīgu personu aiziešana viņu zināšanu par nozari, Uzņēmuma procesu un attiecību ar vietējiem partneriem pārzināšanas dēļ varētu būtiski ietekmēt Uzņēmuma darbību, finansiālo stabilitāti, ekspluatācijas rezultātus un nākotnes izredzes. Tā kā Emitents nekustamā īpašuma attīstībā lielā mērā paļaujas uz Vadības uzņēmuma resursiem, jebkāda Vadības uzņēmuma nespēja aizgājušo darbinieku vietā ātri iecelt kvalificētus aizstājējus apvienojumā ar grūtībām attiecībā uz pagaidu kompetences trūkuma pārvaldīšanu varētu nelabvēlīgi ietekmēt Uzņēmuma darbību, finansiālo stāvokli un ilgtermiņa perspektīvu.

3. SVARĪGA INFORMĀCIJA PAR VĒRTSPAPĪRIEM

3.1. Kādas ir vērtspapīru galvenās iezīmes?

3.1.1. *Tips, klase un ISIN kods*

Nodrošināti fiksēta termiņa nekonvertējams nekapitāla nesubordinēts (parāda) nodrošinājuma instruments ar ISIN LT0000411167.

3.1.2. *Valūta, denominācija, nominālvērtība, emitēto vērtspapīru skaits un termiņš*

Obligāciju valūta ir eiro. Obligācijas nominālā vērtība ir EUR 100. Atlikušais Prospektā paredzētais Emisijas apjoms ir EUR 9 391 300 (daļa no visa emisijas apjoma līdz 50 000 000 EUR)5. Obligāciju dzēšanas gala termiņš ir 2026. gada 19. decembris.

3.1.3. *Vērtspapīriem piesaistītās tiesības*

Obligācijas piešķir Obligāciju turētājiem šādas galvenās tiesības: i) saņemt uzkrātos procentus; ii) iestāties galīgajam izpiršanas termiņam vai, ja attiecas, agrīnajam izpiršanas termiņam, vai agrīnajam atpiršanas termiņam, vai agrīnas svītrosšanas no saraksta gadījumā, vai sarakstā neiekļaušanas dienā saņemt nominālvērtību un uzkrātos procentus; iii) piedalīties Obligāciju turētāju sapulcēs; iv) balsot Obligāciju turētāju sapulcēs.

Turklāt Emisija ir nodrošināta ar pirmās pakāpes hipotēku, kas būs reģistrēta uz Zemes gabalu un Ēku (**Nodrošinājums**) saskaņā ar 2024. gada 4. decembra Nodrošinājuma līgumu, notariālā reģistra Nr. 2103, identifikācijas kods 30000145206962. Atbilstoši UAB "NEWSEC VALUATIONS" 2025. gada 31. oktobra nekustamā īpašuma novērtējuma aktam visa Nodrošinājuma vērtība 2025. gada 30. septembrī bija EUR 63 020 000. Novērtējums tiks veikts reizi gadā.

Emitents par labu Obligāciju turētājiem ir uzņēmis izpildīt šādas līgumsaistības: (i) aizdevuma-izmaksu attiecība; (ii) negatīvs aizņēmums; (iii) negatīva kīla; (iii) Īpašuma hipotēka; (iv) Īpašuma atsavināšana; (v) juridiskas personas statuss; (vi) Lēmumi; (vii) pienākums iesniegt pārskatus.

Nolūkā aizsargāt Obligāciju turētāju intereses, Emitents 2024. gada 14. novembrī ar Grant Thornton Baltic UAB, slēgtu akciju sabiedrību, juridiskās personas reģistrācijas Nr. 300056169, juridiskā adrese: Upės iela 21-1, Vilņa, Lietuvas Republika (**Pilnvarotā persona**) ir noslēdzis trasta līgumu.

3.1.4. *Vērtspapīru prioritārā secība Emitenta kapitāla struktūrā maksātnespējas gadījumā*

Emitenta likvidācijas vai maksātnespējas gadījumā investoriem ir tiesības saņemt Obligāciju atlikušās pamatsummas un uzkrāto Obligāciju procentu maksājumu saskaņā ar Emitenta likvidāciju vai maksātnespēju reglamentējošajiem Lietuvas Republikas tiesību aktiem. Obligācijas rada nodrošinātas, nesubordinētas, tiešas un beznosacījumu Emitenta saistības, kas vienmēr savstarpēji būs *pari passu*. Emitenta maksājumu saistības saskaņā ar Obligācijām kopā ar to procentiem, ciktāl šādas maksājumu saistības nav nokārtotas noteiktajā termiņā un no noteiktā Nodrošinājuma vērtības tiek klasificētas vismaz *pari passu* ar visām pārējām pašreizējām un nākotnes nenodrošinātajām Emitenta saistībām, izņemot tādas saistības, kas varētu būt vēlamas saskaņā ar tiesību aktu noteikumiem, kas ir gan obligāti, gan vispārīgi piemērojami.

3.1.5. *Vērtspapīru brīvas pārvedamības ierobežojumi*

Obligācijas ir brīvi pārvedamas, ievērojot noteiktās jurisdikcijās tiesību aktos noteiktus atsevišķus pārvedamības ierobežojumus, kas varētu būt piemērojami atsavinātajam vai saņēmējam.

3.2. Kur tiks tirgoti vērtspapīri?

Četri Obligāciju laidieni jau ir iekļauti tirdzniecībai AB Nasdaq Vilnius Nasdaq Obligāciju sarakstā (**Nasdaq Obligāciju saraksts** vai **Nasdaq**), regulētā Lietuvas Republikas tirgū. Emitents arī centīsies saņemt atļauju piektā Emisijas Laidiena Obligāciju tirdzniecībai Nasdaq Obligāciju sarakstā.

3.3. Kādi ir šiem vērtspapīriem tipiskie galvenie riski?

Ar Obligācijām saistītie riski

- (i) **Refinansēšanas risks.** Uzņēmumam var būt nepieciešams refinansēt visus neatmaksātos parākus vai to daļu, tostarp Obligācijas. Uzņēmums plāno izmantot refinansētu bankas aizdevumu, lai Galīgajā izpiršanas termiņā izpirktu Obligācijas. Tomēr šobrīd par to nekādi līgumi nav noslēgti. Ja aizdevuma saņemšana Obligāciju refinansēšanai nelabvēlīgu tirgus apstākļu vai citu problēmu dēļ izrādās neizpildāma, Emitents var apsvērt iespēju Projektu pārdot vai arī Obligāciju refinansēšanai izmantot ieņēmumus no jaunas obligāciju emisijas. Spējas saņemt jaunu finansējumu vai pabeigt Projekta pārdošanas darījumu, vai emitēt jaunas Obligācijas būs atkarīgas no tirgus apstākļiem un Emitenta kredītspējas. Nelabvēlīgu tirgus apstākļu gadījumā Emitentam varētu būt grūti saņemt finansējumu ar labvēlīgiem nosacījumiem vai saņemt to vispār. Nespēja veiksmīgi refinansēt savu parādu varētu nelabvēlīgi ietekmēt Emitentu, tā finanšu stāvokli, ieņēmumus un Obligāciju turētāju spējas pilnībā vai daļēji atgūt savas saskaņā ar obligācijām veiktās investīcijas. Ņemot vērā to, ka veiksmīga Uzņēmuma parādu refinansēšana ir atkarīga gan no veiksmīgas Projekta pabeigšanas, gan Uzņēmuma finansiālās situācijas attiecīgajā brīdī, Uzņēmums šo risku vērtē kā vidēju, ja tā novērtējums tiek veikts kopā ar citiem Prospektā aprakstītajiem riskiem.
- (ii) **Nepietiekamas Nodrošinājuma vērtības risks.** Visa Emisija ir nodrošināta ar pirmā līmeņa Hipotēku attiecībā pret Īpašumu un nebūs nekādu citu nodrošinājumu vai trešo personu, kas nodrošinās Emisiju. Iespējamajiem investoriem jāņem vērā – Emitents negarantē, ka Nodrošinājuma vērtība jebkurā brīdī būs vienāda vai pārsniegs emitēto Obligāciju Nominālo vērtību vai ka šāda vērtība tiks uzturēta. Nodrošinājums sastāv no Zemes gabala, Ēkas un citām saistītajām būvniecības stadijā esošajām inženiertehniskajām komunikācijām un tīkliem (Ēkas papildierīcēm). Atbilstoši UAB "NEWSEC VALUATIONS" 2025. gada 31. oktobra nekustamā īpašuma novērtējuma aktam visa Nodrošinājuma vērtība 2025. gada 30. septembrī bija EUR 63 020 000. Novērtējums tiks veikts reizi gadā. Lai gan Nodrošinājuma apjoms Prospekta datumā jau pārsniedz kopējo Emisijas apjomu. Sagaidāms, ka, būvniecībai turpinoties, Nodrošinājuma vērtība trupinās palielināties, un Projekts tiks veiksmīgi pabeigts. Neskatoties uz to, ja Lietuvas nekustamā īpašuma tirgū būs kritums, kā rezultātā būtiski samazināsies Nodrošinājuma vērtība pat pēc Projekta pabeigšanas, ar to var būt nepietiekami visu Obligāciju turētāju prasījumu apmierināšanai. Tādēļ ir ļoti svarīgi saprast, ka Nodrošinājuma vērtība laika gaitā var svārstīties. Piespiedu izpildes gadījumā Pilnvarotās personas un Obligāciju turētāju prasījumi tiks apmierināti, pamatojoties uz Nodrošinājuma vērtību pārdošanas brīdī, kā noteikts un atbilstoši kam veikta izpilde atbilstoši Lietuvas Republikas Civilprocesa kodeksam. Jāpiebilst, ka Nodrošinājuma piespiedu pārdošana var būt ilgstošs process, īpaši gadījumā, ja

Nodrošinājumam ir grūti atrast pircējus. Turklāt jebkādi līdzekļi, kas iegūti no Nodrošinājuma pārdošanas, vispirms tiks izmantoti, lai nosegtu visas Pilnvarotajai personai radušās ar izpildes procesu saistītās izmaksas un izdevumus (tostarp, bet ne tikai valsts nodevas un notāra pakalpojumu apmaksu). Secīgi, Obligāciju turētāji saņems tikai summas, kas būs atlikušas pēc Pilnvaroto personu prasījumu apmierināšanas. Uzņēmums risku, ka Nodrošinājuma vērtība tā pārdošanas gadījumā, ja tāda notiks, būs nepietiekama Obligāciju turētāju prasījumu apmierināšanai, vērtē kā vidēju, ja tas tiek novērtēts kopā ar citiem Prospektā aprakstītajiem riskiem.

- (iii) **Inflācijas risks.** Prospekta sagatavošanas brīdī augsta inflācija globālā mērogā tiek uzskatīta par vienu no galvenajiem makroekonomikas faktoriem, kas rada būtisku risku globālajai ekonomikas izaugsmei un, secīgi, gan kapitāla, gan parāda vērtspapīru vērtībai. Inflācija samazina Obligāciju nākotnes procentu pirktspēju un nominālvērtību. Inflācija var izraisīt procentu likmju palielināšanos, kas var negatīvi ietekmēt Obligāciju cenu sekundārajā tirgū, tādēļ risks tiek uzskatīts par vidēju.
- (iv) **Agrīna atpirkšanas termiņa risks.** Atbilstoši Prospektā ietvertā piedāvājuma noteikumiem un nosacījumiem Obligācijas pēc Uzņēmuma iniciatīvas var atpirkt pirms termiņa. Ja Uzņēmums izmanto agrīnas atpirkšanas tiesības, atdeves likme no investīcijām Obligācijās var būt zemāka par Investora sākotnēji cerēto. Turklāt Uzņēmums negarantē, ka nenotiks Ārkārtas agrīnas atpirkšanas notikums, tādēļ Ārkārtas agrīnas atpirkšanas notikuma gadījumā Obligācijas Uzņēmumam būs jāatpērk saskaņā ar Prospektā noteikto procedūru, un atdeves likme no investīcijām Obligācijās arī var būt zemāka par Investora sākotnēji cerēto. Uzņēmums šādu risku novērtējis kā maznozīmīgu.
- (v) **Darījuma izmaksas/maksas.** Iegādājoties, pārdodot Obligācijas vai parakstoties uz tām, papildus darījuma cenai var rasties saistītās izmaksas, piemēram, starpniecības maksājumi, komisijas maksas un citi izdevumi. Dažādu personu, piemēram, vietējo dīleru vai brokeru, iesaiste ārvalstu tirgos var radīt neparedzētas, Prospektā neiekļautas maksas. Turklāt izmaiņas Lietuvas un/vai investora juridiskās adreses valsts tiesību aktos vai jaunu juridisku pasākumu ieviešana investoriem var radīt papildu izdevumus vai nodokļus, potenciāli samazinot atdevi no investīcijām. Fiziskām personām, kuras ir Lietuvas nodokļu rezidenti, jāņem vērā, ka gadījumā, ja noteikta Laidiena Obligācijas Emisijas cena ir augstāka nekā Obligācijas Nominālā vērtība, tad Nominālā vērtība pēc Emitenta veiktās Obligācijas atpirkšanas nav uzskatāma par fiziskas personas ienākumu. Tomēr kontekstā ar iedzīvotāju ienākuma nodokli starp Emisijas cenu un Nominālo vērtību, t.i., zaudējumi, nesamazinās saņemto procentu apmēru vai jebkādu citu ar nodokli apliekamu fiziskas personas ienākumu. Uzņēmums šo risku novērtējis kā vidēju.

Ar Piedāvājumu un atļauju tirdzniecībai Nasdaq Vilnius Obligāciju sarakstā saistītie riski

- (i) **Nav aktīva Obligāciju tirdzniecības tirgus/Svīturošanas no saraksta vai sarakstā neiekļaušanas (pārdošanas iespējas līguma) risks.** Obligācijas, kas Emitētas saskaņā ar pirmo Prospektu (i) Nasdaq Vilnius Obligāciju sarakstā tirdzniecībai tiek iekļauta kopējā summa 40 608 700 EUR apmērā. Obligācijas, kas tiks emitētas saskaņā ar Prospektu pa daļām (Laidieniem), arī tiks pieteiktas iekļaušanai Nasdaq Vilnius Obligāciju sarakstā, taču nav garantijas, ka Nasdaq apstiprinās šos pieteikumus, ka konkrēts Obligāciju Laidiens tajā tiks iekļauts (Laidiens) (t. i., var notikt Kotēšanas neveiksme) vai ka attīstīsies aktīvs tirdzniecības tirgus, vai Obligācijas netiks pakļautas izslēgšanai no biržas saraksta. Emitents nevar garantēt, ka attīstīsies tā Obligāciju otrreizējais tirgus vai, ja tas notiks, ka tas saglabāsies kā aktīvs tirgus. Tas ir īpaši svarīgi, ņemot vērā, ka Nasdaq Vilnius Obligāciju sarakstam, salīdzinot ar citiem starptautiskajiem parāda vērtspapīru tirgiem, ir raksturīga relatīvi zema likviditāte un ierobežots otrreizējās tirdzniecības apjoms. Nasdaq Vilnius Obligāciju sarakstā jau iekļauto Obligāciju vēsturiskais tirdzniecības apjoms ir bijis relatīvi zems; tāpēc šī Prospekta datumā Obligāciju tirgu var uzskatīt par vāju. Investori var iepazīties ar Obligāciju tirdzniecības statistiku Nasdaq tīmekļa vietnē www.nasdaqbaltic.com. Turklāt Obligāciju likviditāte un tirgus cena var svārstīties tirgus un ekonomisko apstākļu izmaiņu dēļ, Emitenta finansiālā stāvokļa un perspektīvu, kā arī citu faktoru dēļ, kas parasti ietekmē vērtspapīru cenu noteikšanu. Tā rezultātā Obligāciju turētāji, iespējams, nevarēs pārdot savas Obligācijas vai varēs tās pārdot tikai par neizdevīgu cenu, tādējādi ciešot zaudējumus. Uzņēmums vērtē, ka aktīva tirgus neattīstīšanās risks ir augsts, savukārt svīturošanas no saraksta vai sarakstā neiekļaušanas (pārdošanas iespējas līguma) risks ir maznozīmīgs.
- (ii) **Obligācijas dažiem investoriem var nebūt piemērotas.** Obligācijas visiem investoriem var nebūt piemērotas. Potenciālajiem investoriem ir rūpīgi jānovērtē, vai Obligācijas ir piemērotas viņu personīgajiem apstākļiem, nodrošinot, ka viņiem ir atbilstoši finanšu resursi un likviditāte, lai spētu izturēt riskus, tostarp iespēju zaudēt visu investīciju vai tās daļu. Šis novērtējums ir būtisks, ja vien parakstīšanās uz Obligācijām nenotiek, izmantojot Biržas dalībniekus, Dīleri vai Izplatītājus, kuri ir atbildīgi par sākotnējo Obligāciju atbilstības izvērtējumu investoram, ja to nosaka spēkā esošie tiesību akti. Konkrēti, potenciālajiem investoriem ir jābūt: (i) pietiekamām zināšanām un pieredzei, lai novērtētu Obligācijas un ar tām saistītos riskus; (ii) piekļuvei un izpratnei par analītiskajiem rīkiem, lai spētu novērtēt investīcijas ietekmi uz to vispārējo portfeli; (iii) finanšu resursiem, lai uzņemtos riskus, īpaši gadījumā, ja Obligāciju valūta atšķiras no viņu valūtas; (iv) pilnīgai izpratnei par Obligāciju termiņiem un attiecīgo tirgus reakciju; un (v) spējām ņemt vērā dažādus ekonomikas un procentu likmju scenārijus, kas varētu ietekmēt viņu investīciju. Investoriem jāņem vērā, ka Emitents nenovērtēs, vai Obligācijas ir tiem piemērotas finanšu instruments, jo par to ir atbildīgi Biržas dalībnieki, Dīlerīvai Izplatītāji, ja tiem saskaņā ar spēkā esošajiem tiesību aktiem ir jāveic šādi novērtējumi. Tādēļ parakstīšanās tieši ar Emitenta starpniecību bez atbilstošām zināšanām vai novērtējuma var tikt pieņemts nepiemērots lēmums par investīcijas veikšanu. Emitents šo risku vērtē kā zemu.

4. SVARĪGA INFORMĀCIJA PAR PIEDĀVĀJUMU

4.1. Kādos apstākļos un saskaņā ar kādu grafiku es varu investēt šajos vērtspapīros?

Piedāvājuma laikā Uzņēmums piedāvā līdz 93 913 Obligāciju, kas tiek emitētas piektajā Emisijas Laidenā (**Piedāvājuma obligācijas**). Piedāvāto Obligāciju emisijas cena bez uzkrātiem procentiem: EUR 101.0512 (101.0512% no Nominālvērtības), emisijas cena ar uzkrātiem procentiem: EUR 101.9303 (101.9303% no Nominālvērtības) par vienu Piedāvājuma Obligāciju (**Emisijas cena**). Peļņa ir noteikta 6,75 % gadā. Piedāvājums var tikt samazināts atbilstoši atceltajiem parakstiem, kas var tikt atkārtoti piedāvāts sekojošajā Obligāciju Laidienā.

Parakstīšanās periods. Parakstīšanās periods ir laika posms, kurā personas, kurām ir tiesības piedalīties Piedāvājumā (**Parakstīšanās periods**), var iesniegt parakstīšanās pieprasījumus Piedāvājuma obligācijām (**Parakstīšanās pieprasījums**). Parakstīšanās periods sākas 2026. gada 13. janvārī. un beidzas 2026. gada 21. janvārī, **ja vien (i) Piedāvājums saskaņā ar Prospektu netiek atcelts vai (ii) Parakstīšanās periods netiek saīsināts, jo Emitents secina, ka ir sasniegts pietiekams Investoru pieprasījums (šādā gadījumā Emitents publiski paziņos par priekšlaicīgām Parakstīšanās perioda beigām, un tam sekojoši Parakstīšanās pieprasījumi netiks pieņemti).**

Tiesības piedalīties Piedāvājumā. Piedāvājuma obligācijas tiek publiski piedāvātas privātajiem un iestāžu investoriem Lietuvas Republikā, Latvijas Republikā un Igaunijas Republikā, bet Emitents var izvēlēties arī piedāvāt Obligācijas investoriem jebkurā EEZ dalībvalstī, ievērojot attiecīgos Prospekta regulas 1. panta (4) punktā paredzētos izņēmumus.

Lai parakstītos uz Obligācijām, piedaloties Nasdaq izsolē (**Izsole**), investoram ir jābūt pie Biržas dalībnieka atvērtam Vērtspārīru kontam un jāaizpilda Biržas dalībnieka Parakstīšanās periodā izsniegta Parakstīšanās pieprasījuma veidlapa, lai Biržas dalībnieks varētu ievadīt Nasdaq tirdzniecības sistēmā pirkuma pieprasījumu.

Parakstīšanās kanāli. Piedāvājums tiek veikts, ar Nasdaq starpniecību piedaloties Izsolē, Parakstīšanās pieprasījumi par pietā Laidiena Obligāciju iegādi investoriem jāiesniedz Biržas dalībniekiem. Izsoles noteikumi ir publicēti Nasdaq tīmekļa vietnē www.nasdaqbaltic.com (**Izsoles noteikumi**).

Piešķiršana. Emitents apstiprina visus investoru Parakstīšanās pieprasījumus, kas saskaņā ar Prospektu tiek uzskatīti par spēkā esošiem. Ja pietā Laidiena Maksimālā kopējā nominālvērtība tiek pārsniegta (t.i., pārkāps liels parakstītāju skaits), Emitents, ievērojot Dīlera ieteikumus, piešķir Obligācijas atbilstoši Nobeiguma noteikumos paredzētajam piešķiršanas noteikumam. Piedāvājuma rezultāti tiks paziņoti publiski 2026. gada 22. janvārvai agrāk, ja Parakstīšanās periods tiek saīsināts.

Apmaksa. Tā kā Piedāvājums tiek veikts, ar Nasdaq starpniecību piedaloties Izsolē, maksājums par parakstītajām Obligācijām un Obligāciju izplatīšanu notiek, izmantojot metodi Delivery Versus Payment (piegāde pret samaksu), kas nozīmē, ka norēķinu procedūru Nasdaq CSD un Biržas dalībnieki Emisijas datumā veic saskaņā ar Izsoles noteikumiem, un īpašumtiesības uz parakstīšanās procesā iegādātajām Obligācijām tiek iegūtas, kad Obligācijas tiek pārvestas uz attiecīgajiem Vērtspārīru kontiem, kas notiek vienlaicīgi ar naudas samaksu par iegādātajām Obligācijām.

Emisijas datums. Piedāvājuma Obligācijas tiek reģistrētas Nasdaq CSD un izplatītas investoriem 2026. gada 28. janvārī (**Emisijas datums**).

Tirdzniecības atļauja. Tiek prognozēts, ka Piedāvājuma Obligācijas tiks iekļautas un to tirdzniecība būs atļauta Nasdaq Vilnius Obligāciju sarakstā ne vēlāk kā 4 mēnešu laikā no Obligāciju iekļaušanas pietajā Laidienā.

Līdzekļu atgriešana. Investori, kuriem nav piešķirtas Obligācijas vai kuru Parakstīšanās pieprasījumi ir samazināti, saņems no Biržas dalībniekiem kompensāciju (t.i., tiks atcelts līdzekļu bloķējums).

Piedāvājuma izmaiņas. Jebkurš lēmums par pietā Laidiena primārās izplatīšanas atcelšanu, apturēšanu un datumu izmaiņām vai cita informācija tiks publicēta Emitenta interneta vietnē www.savarzele.lt/en/investment/ un Nasdaq vadītā centrālajā uzglabāšanas iestādē www.crib.lt.

Investorus par atcelšanu, apturēšanu, izmaiņām primārajos izplatīšanas datos vai citu informāciju e-pastā var informēt arī Emitents vai struktūra, kas apstiprinājusi Parakstīšanās pieprasījumu (ja tas iekšējai kārtībai).

4.2. Kādēl ir sagatavots šis Prospekts?

Prospekts ir sagatavots saistībā ar i) Piedāvājumu Lietuvas Republikā, Latvijā un Igaunijā, kā arī ii) atļauju Obligāciju tirdzniecībai Nasdaq Vilnius Obligāciju sarakstā.

Ienākumi no Piedāvājuma saskaņā ar šo Prospektu tiks novirzīti, lai turpinātu finansēt (i) Projekta būvniecību un aprīkošanu (tostarp ar Projektu saistītās finansēšanas izmaksas) līdz EUR 8 591 300 apmērā; un (ii) starpuzņēmumu Obligāciju atpirkšanai kopā ar uzkrātajiem procentiem no Fonda līdz maksimālajai summai EUR 800 000. Uzņēmums no Emisijas gūtos ienākumus var izmantot arī sava darba kapitāla vajadzībām.

Ar nosacījumu, ka visas Prospekta Piedāvājumā norādītās Obligācijas ir parakstītas un Uzņēmums tās ir emitējis, prognozējamā bruto ieņēmumu summa ir līdz EUR 9 391 300 mīnus to izmaksu un izdevumu summas, kas radušās saistībā ar Piedāvājumu, kā paredzēts tālāk.

Saistībā ar Piedāvājumu Uzņēmums apņemsies segt Emisijā paredzētos maksājumus un izdevumus līdz aptuveni EUR 200 000 (ieskaitot maksimālu saprātīgu komisijas maksu, izmaksas saistībā ar atļauju Obligāciju tirdzniecībai Nasdaq Vilnius Obligāciju sarakstā, juridiskās izmaksas utt.). Šis Piedāvājuma izmaksas tiks segtas no Piedāvājuma ieņēmumiem.

Saistībā ar Piedāvājumu nav parakstīta vienošanās par vērtspārīru izvietošanu. Tāpat, cik Emitentam zināms, attiecībā uz Piedāvājumu un/vai atļauju tirdzniecībai Nasdaq Vilnius Obligāciju sarakstā nepastāv nekādi interešu konflikti.