

KOKKUVÖTE

Käesolev kokkuvõte (**kokkuvõte**) on ülevaade teabest, mis avaldati 2025. aasta 19. novembri põhiprospекtis, mida on muudetud ja täiendatud 2026. aasta 23. juuni esimese lisaga (**esimene lisa**) (**prospekt**, mida on täiendatud ja muudetud selle esimese lisaga) kuni 1 000 000 euro väärtuses ettevõtte UAB Kvartalas (registrikood 305475438, juriidiline aadress Jogailos g. 4, Vilnius, Leedu Vabariik (**ettevõtte** või **emitent**) võlakirjade (igaüks nimiväärtusega 100 eurot) (mis on osa 60 000 000 euro suurusest võlakirjaemissioonist) (**võlakirjad**) avaliku pakkumise (**pakkumine**) (**emissioon**) kohta kuni 12 kuu pikkuse perioodi jooksul eraldiseisvates seeriates (**osa**).

Kokkuvõtte on lisatud emissiooni kaheksandas osas emiteeritud võlakirjadele kehtivatele lõplikele tingimustele (**lõplikud tingimused**) ja kehtib seega konkreetset kaheksanda osa võlakirjadele. Käesolevas kokkuvõttes esitatud teave on esitatud ettevõtte poolt prospekti või selle esimese lisa registreerimisel, kui ei ole sätestatud teisiti. Käesolevas kokkuvõttes kasutatud mõistetel on prospektis määratletud tähendused, mida on täiendatud ja muudetud selle esimese lisaga, kui ei ole sätestatud teisiti.

1. SISSEJUHATUS JA HOIATUSED

1.1. Võlakirjade nimetus ja ISIN

8,00-EUROSED KVARTALAS 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 rbdf@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 Keskpang (peakontori aadressil Gedimino pr. 6, LT-01103 Vilnius, Leedu Vabariik; telefoninumber: +370 800 50 500).

1.4. Prospekti kinnitamise kuupäev:

Prospekt kinnitati 19. novembril 2025. Esimene lisa kinnitati 23. juunil 2026.

1.5. Hoiatus

- (i) Kokkuvõtte 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 väärtpaperite 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 pr. 14A, Vilnius, registrikoodiga 0101-0032-0250 (**krunt**), et arendada ja ehitada klassi A++ ärikeskus Šavaržėlė 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.

Ettevõtte on edukalt rajanud A++ klassi ärikeskuse aadressil Šavaržėlė. Projekt koosneb seitsmest maapealsest korrusest, mille brutopindala on 19 218 m², mis on mõeldud kontorite ja äripindade jaoks. Lisaks ehitatakse kaks maa-alust korrust brutopindalaga 11 017 m², mida kasutatakse eelkõige parklana.

Ettevõtte on sõlminud AB Artea bankas (endine AB Šiaulių bankas) rendilepingu 46% ulatuses kogu projekti renditavast brutopinnast. AB Artea bankas, mis tegutseb ruumides alates 2026. aasta aprillist, on projekti ankurrentnik, kellel on turul tugev maine kui kõige kauem tegutsenud ja suurim Leedu kapitaliga pank. Ettevõtte on sõlminud rendilepingud ka auditi- ja konsultatsioonifirmaga UAB „Audifina“ ning restorani „Lumo“ ja kohviku „Julius Meinl“ käitajatega ning soojustusmaterjalide tootjaga UAB „Paroc“. Lisaks hakkavad „Šavaržėlės“ tegutsema ka Leedu Vabariigi Liikluskindlustusbüroo ja UAB „Omnisend“. Praegu sõlmitud rendilepingute kohaselt on ärikeskuse „Šavaržėlė“ täituvus 73%.

Projektile väljastati BREEAMi sertifikaat klassiga „väljajapaiste“ uute hoonete kategoorias.

Projekti hinnanguline kogumaksumus on hetkel 86,8 miljonit eurot.

2.1.3. *Põhiaktsionärid*

Äriühingu praegune registreeritud ja täielikult sissemakstud aktsiakapital on 4 034 000 eurot, mis jaguneb 4 034 000 äriühingu lihtaktsiaks („**aktsiad**“) nimiväärtusega 1 euro. Kõik äriühingu 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 g. 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. Peamised tegevjuhid

Emitendil ei ole nõukogu ega juhatust ja ettevõtte tegevdirektor on Marius Žemaitis.

2.1.5. Sõltumatu audiitor

31. detsembril 2023, 31. detsembril 2024 ja 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaastate auditeeritud raamatupidamisaruanded (**auditeeritud raamatupidamisaruanne**) on koostatud vastavalt Leedu finantsaruandlusstandarditele (**LFRS**).

31. detsembril 2024 ja 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaastate auditeeritud raamatupidamisaruanded auditeeris audiitorühing PricewaterhouseCoopers, UAB, registrikood 111473315, registreeritud aadressiga Lvivo 21-101, Vilnius, Leedu Vabariik. 31. detsembril 2024 ja 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaastate auditeeritud raamatupidamisaruannete sõltumatu audiitor on Rimvydas Jogėla.

31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta auditeeritud raamatupidamisaruande auditeeris audiitorettevõtte UAB „KPMG Baltics“, registrikood 111494971, registreeritud aadressiga Lvivo g. 101, Vilnius, Leedu Vabariik. 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta auditeeritud raamatupidamisaruande sõltumatu audiitor on Ieva Voverienė.

2.2. Mis on emitendi põhiline finantsteave?

Emitent on piiratud vastutusega äriühing, mille tegevuse eesmärk on projekti arendamine. Projekt peaks hakkama tulu tootma 2026. aasta keskpaigaks. Ettevõtte kasutab oma võla- ja omakapitalipõhist rahastamist üksnes projekti arendamiseks ja lõpuleviimiseks.

31. detsembril 2023, 31. detsembril 2024 ja 31. detsembril 2025 lõppenud aastate auditeeritud raamatupidamisaruanded koostati vastavalt Leedu finantsaruandlusstandarditele. Auditeeritud raamatupidamisaruanded on prospektile lisatud viitena.

Audiitorühing väljastas 31. detsembril 2023 ja 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaastate auditeeritud raamatupidamisaruannete kohta märkusteta audiitori arvamused.

Sõltumatu audiitori aruanne 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta auditeeritud raamatupidamisaruande kohta sisaldab järgmist lõiku, mis käsitleb olulist ebakindlust seoses emitendi võimega tegevust jätkata:

Tegevuse jätkumisega seotud oluline ebakindlus

Juhime tähelepanu raamatupidamisaruande lisale 3.18, milles kirjeldatakse võlakirjade refinantseerimisega seotud olulist ebakindlust. Nagu märgitud lisas 3.18, viitavad need sündmused või asjaolud koos muude lisas 3.18 esitatud asjaoludega sellele, et esineb oluline ebakindlus, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte tegevuse jätkumise suhtes. Meie arvamus selles küsimuses ei ole muutunud.

Tabel 1. Kasumiaruanne (EUR)

Aasta / periood	31.12.2025 (auditeeritud)	31.12.2024 (auditeeritud)	31.12.2023 (auditeeritud)
Tegevuskasum/-kahjum	(677,438)	(278 573)	5 156

Allikas: auditeeritud raamatupidamisaruanded

Tabel 2. Bilanss (EUR)

Aasta / periood	31.12.2025 (auditeeritud)	31.12.2024 (auditeeritud)	31.12.2023 (auditeeritud)
Neto finantsvõlg (pikaajalised võlgnevused ja lühiajalised võlgnevused miinus raha) ¹	54,185,385	22 507 756	12 493 193
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevara / lühiajalised kohustised)	0.11	1,86	8,11
Finantsvõimendus (kohustised kokku/omakapital kokku) ¹	32.40	17,47	5,27
Intresside kattekordaja (tegevustulu/intressikulu) ¹	(0.23)	(0,37)	0,01
LTC suhtarv ²	49.34%	7,80%	Ei kohaldata ³

Allikas: auditeeritud raamatupidamisaruanded

Tabel 3. Rahavoogude aruanne (EUR)

Aasta / periood	31.12.2025 (auditeeritud)	31.12.2024 (auditeeritud)	31.12.2023 (auditeeritud)
-----------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------

¹ 2023. aasta lõpus ei olnud ettevõttel võörkapitali ja tema tegevust rahastas ainuaktsionär kontsernisisesse laenu, nagu on avaldatud prospekti punktis 13.5 „Seotud osapoolte vahelised tehingud“.

² Seisuga 31. märts 2026 oli LTC suhtarv 59,92%, nagu on avalikult avaldatud CSF-i kaudu veebilehel www.crib.lt.

³ Emitent hakkas LTC suhtarvu arvutama seoses võlakirjade emiteerimisega.

Netorahavood põhitegevusest	(560 267)	(195 764)	620 549
Netorahavood investeermistegevustest	(28 158 264)	(9 063 391)	(1 834 252)
Netorahavood finantseerimistegevustest	30 346 256	13 609 286	2 500 000

Allikas: auditeeritud raamatupidamisaruanded

2.3. Millised on emitendi peamised spetsiifilised riskid?

Finantsriskid

- (i) **Talitluspidevuse risk.** Seisuga 31. detsember 2025 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised lühiajalisi varasid 65 093 203 euro võrra (seisuga 31. detsember 2024 ületasid lühiajalised varad lühiajalisi kohustisi 2 778 430 euro võrra). Need kohustused koosnesid ainuaktsionäride võlgnetavatest summadest seoses kontsernisisesete võlakirjadega (nagu on avaldatud prospektis), esimese prospekti ja käesoleva prospekti alusel emitteeritud võlakirjadest, samuti tarnijatele ehitustööde eest maksmisele kuuluvatest summadest. Võttes arvesse juhtkonna selgitusi ettevõtte 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta raamatupidamisaruandes seoses ettevõtte finantsseisundiga seisuga 31. detsember 2025 ning asjaolu, et puuduvad mis tahes tagatud rahastamislepingud ettevõtte lõpptähtajale lähenevate täitmata kohustuste, sealhulgas võlakirjade refinantseerimiseks, sisaldab 2025. aasta auditeeritud raamatupidamisaruandesse lisatud audiitori aruanne märkust ettevõtte tegevuse jätkamise võime kohta, nagu on avaldatud prospektis. Seetõttu, kuigi projekt on lõpule jõudmas ja ettevõtte on juba taganud rendilepingud 73%-le projektist, nagu on märgitud prospektis, ja kuigi ettevõtte vaatab aktiivselt läbi pankade refinantseerimispakkumisi seoses võlakirjadega, ei ole ühtegi siduvat lepingut veel sõlmitud. Seega, kui ettevõtte ei refinantseeri õigeaegselt oma tasumata võlga, sealhulgas võlakirju, on olemas oluline risk, et ettevõtte ei pruugi olla võimeline tegevust jätkama, mis võib negatiivselt mõjutada ettevõtte võimet täita oma võlakirju puudutavaid kohustusi ja mille tagajärjel võivad võlakirjaomanikud kaotada kogu oma investeeringu või osa sellest.
- (ii) **Ehituskulud ja projekti edukusega seotud risk.** Ettevõtte on Leedu Vabariigis välja arendanud A++ klassi ärikeskuse „Šavaržėlė“. Ehitus algas 2024. aasta alguses ja hoone ehitus viidi lõpule 2026. aasta märtsi alguses, kusjuures täielik valmimine registreeriti nõuetekohaselt kinnistusraamatus. Projekti hinnanguline kogumaksumus on hetkel 86,8 miljonit eurot. Projekti eelarve, mis 2025. aastal hinnati 80,6 miljonile eurole, on kasvanud 86,8 miljoni euroni, kuna on tekkinud lisakulud, mis on seotud rentnike ruumide sisustustöödega, rentnike leidmise kuludega ja finantseerimiskuludega. Pange tähele, et kontoriruumide rendituru viimaste suundumuste tõttu on ettevõtte eraldanud rentnike ruumide sisustamisele ja uute rentnike leidmisele suurema osa vahenditest, kui algselt kavandatud. Kuigi see on kaasa toonud projekti kogukulude suurenemise, on see samas võimaldanud ettevõttel tagada „Šavaržėlė“ renditulu, mis ületab projekti eelarves algselt eeldatud taset. Kui „Šavaržėlė“ hakkab tulu tootma, loodab ettevõtte teha töövõtjatega lõpliku arvelduse, sealhulgas vabastada kinnipeetud summad üldehitustöödeks ja rentnike sisustustööde eest. Kuna hoone ehitus on lõpetatud ja 100-protsendiline valmimine on kinnitatud kinnistusraamatus, on järelejäanud maksed seotud peamiselt projekti lõpliku valmimisega, rentnikega seotud sisustustöödega ja eespool nimetatud kinnipeetud summadega, mitte aga arenduse varajase etapi riskidega. Seetõttu kavatses ettevõtte rahastada neid arveldusi tulust, mis saadakse suurendatud emissioonisummast kuni 60 miljoni euro ulatuses, mitte täiendavatest omakapitali sissemaksetest, et viia rahastamisallikas kooskõlla projekti lõppetapiga ning säilitada omakapital ettevõtte laiema kapitalistruktuuri ja jooksvate tegevuste jaoks. Kuigi projekti arendusrisk on märkimisväärselt vähenenud ja peaaegu kadunud ning „Šavaržėlė“ peaks hakkama tulu teenima 2026. aasta keskpaigaks, on siiski olemas väike risk, et projekti lõplikud valmimiskulud võivad ootamatult suurenedagi või et emitendil ei õnnestu projekti viimistlustööd teostavaid töövõtjaid täielikult kontrollida, mis omakorda võib oluliselt mõjutada emitendi tegevust, finantsseisundit ja võimet saada võlakirjade lunastamiseks vajalikku rahastamist.
- (iii) **Rentnike risk.** Projekti väljastamise sisuga on ettevõtte sõlminud rendilepingu pangaga AB Artea bankas 46% rentimiseks projekti renditavast brutopindalast. Kuigi „Šavaržėlė“ peamine rentnik on nendes ruumides tegutsenud alates 2026. aasta aprillist, on siiski olemas väike risk, et AB Artea bankasega sõlmitud rendileping võidakse selle kehtivusaja jooksul lõpetada kummagi poole süül olulise lepingurikkumise korral, millega kaasnevad trahvid ja muud lepingujärgsed hüvitised. Lisaks kolib 2026. aasta sügisel „Šavaržėlė“ ruumidesse auditi- ja konsultatsiooniettevõtte UAB „Audifina“, samas kui restoran „Lumo“ ja kohvik „Julius Meinl“ peaksid alustama tegevust „Šavaržėlė“ esimesel korrusel 2026. aasta keskpaigaks. Lisaks hakkavad „Šavaržėlės“ tegutsema ka Leedu Vabariigi Liikluskindlustusbüroo ja UAB „Omnisend“ ja UAB „Paroc“. Seega eeldatakse, et projekt hakkab tulu tootma 2026. aasta keskpaigaks ning praegu sõlmitud rendilepingute põhjal on ärikeskuse „Šavaržėlė“ täituvuse määr 73%. Ettevõtte eeldab, et projekti ülejäänud vabad ruumid renditakse edukalt ja et projekt toob eeldatava renditulu. Kuigi ettevõtte peab läbirääkimisi teiste osapooltega ülejäänud vabade ruumide osas ja eeldab, et „Šavaržėlė“ täituvus suureneb 2026. aasta jooksul, võib siiski juhtuda, et see ei suuda tekitada oodatud nõudlust. See võib kaasa tuua pikaajalisi vabu pindu ja avaldada negatiivset mõju ettevõtte renditulule. Arvestades ärikeskuste pakkumise suurenemist Vilniuses ja konkurentsitiheda üüriturgu, võib ettevõttel tekkida vajadus pakkuda rendi allahindlusi või teha märkimisväärsed lisainvesteeringud, mida ei ole võimalik täpselt prognoosida. Peale selle võivad rentimist mõjutada ka laiemad majandusteguri nagu intressimäärade kõikumine, muutused äripindade nõudluses või rentnike eelistustes. Lisaks peetakse inflatsiooni nii kohalikul kui ka ülemaailmsel tasandil endiselt üheks peamiseks makromajandusliikluse teguriks, mis kujutab endast märkimisväärselt ohtu majanduskasvule ja mõjutab seetõttu pikaajalisi tehinguid. Kuna rendimaksed on seotud inflatsiooniga, võib kõrge või püsiv inflatsioon sundida rentnikke renditingimuste üle uuesti läbirääkimisi pidama, mis võib kaasa tuua ettevõtte renditulu vähenemise ja netorahavoogude kahanemise. Kuigi emitent leiab, et käesoleva prospekti kuupäevast alates on siin kirjeldatud riskid keskmised – arvestades, et projekt on peaaegu lõpule jõudmas, samuti veel säilinud nõudlust uute äripindade järele Vilniuses –, võib nende riskide realiseerumine märkimisväärselt mõjutada projekti üldist rahalist elujõulisust ja ettevõtte suutlikkust täita oma rahalisi kohustusi, sealhulgas neid, mis on seotud võlakirjaomanikega.
- (iv) **Ettevõtte krediidi- ja makseviivituse 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 ka võlakirjad. Ettevõtte finantsaruanded näitavad kohustiste pidevat suurenemist, ent arendatava projekti väärtus kasvab samuti iga ehituspäevaga. Seetõttu tekitab ettevõttevälisest rahastamisest ning fondivalitseja õigeaegsetest otsustest sõltumine bilansiliste kohustuste suurenemist arvestades ettevõttele juhu, 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 ainuaktsionäridele. Täpsemalt makstakse võlg ainuaktsionäride 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 makseviivitusi. Seetõttu peaksid investorid enne võlakirjadesse investeerimist iseseisvalt emitendi

krediivõimekust 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.

- (v) **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 riskused 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 vastaspoolte maksejõulisusest tingitud riskidega, millel võib olla negatiivne mõju ettevõtte äritegevusele, finantsolukorrale ja tegevuse tulemustele. Ehkki juhtkond jälgib ja ohjab likviidsusrisiki 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.** Kinnisvaraturg 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. Büroopindade turul valitseb ka tihe konkurents, mis on tingitud praegusest ärikeskuste pakkumisest Vilniuses ning mitmest teisest ärikeskusest, mida ehitatakse praegu ning mis peaksid ajakava kohaselt valmima projektiga ligilähedasel ajal. Kuigi praegune nõudlus A-klassi büroopindade järele kinnitab rentnike huvi kaasaegsete ja tõhusate büroohoonete vastu, peavad potentsiaalsed rentnikud endiselt toime tulema muu hulgas eelarvepiirangute, ebakindla töötajate arvu ja muutuvate töökohastrateegiatega. Selle tulemusena suhtutakse pikaajalistesse renditehingutesse suurema ettevaatusega ning nende sõlmimine võtab tavaliselt rohkem aega. 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 vähesese mitmekesisuse tõttu projektipõhiste negatiivsete arengute suhtes haavatavam. Kuna ettevõttel 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 võimele. 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 ettevõtte 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 vastaspoolte õiguskulud ja oma õiguskulude katmist. Lisaks võivad vaidlused tekitada viivitusi projekti edukas ja õigeaegses lõpetamises või tuua kaasa projekti ruumide täitmata jätmise, 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) **Omandiõigusega seotud risk.** Emitendi ainuaktsionär on fond. Fondi tegevusperiood lõpeb 8. oktoobril 2026, kui seda ei pikendata veel kahe aasta võrra kooskõlas kehtivate õigusaktide ja fondi asutamisdokumentidega. Kuigi juhtkond eeldab, et fondi tegevusperioodi pikendatakse, ei ole mingit kindlust, et selline pikendamine heaks kiidetakse või õigeaegselt või üldse ellu viiakse. Kui fondil ei õnnestu oma tegevusperioodi pikendada või muul viisil oma tegevust kavakohaselt jätkata, võidakse fondilt nõuda meetmete võtmist seoses tegevusperioodi lõppemisega, sealhulgas varade kiirendatud võõrandamist ja fondi sulgemist. Sellised meetmed võivad hõlmata ka emitendi aktsiate müüki teistele äriühingutele, sealhulgas fondivalitseja kontrolli all olevatele äriühingutele, või kolmandatele isikutele. Fondi tegevusperioodi lõppemise lähenemisest tulenev varade kiirendatud müük ja muutused emitendi omandistruktuuris võivad avaldada negatiivset mõju emitendi äritegevusele, finantsseisundile ja väljavaadetele. Arvestades, et emitendi tegevust ja projekti toetab olulisel määral fondi osalus ja kaasatus, võib mis tahes muutus emitendi aktsionäride koosseisus mõjutada negatiivselt ka emitendi võimet võlakirju lunastada. Lisaks võivad sellised muudatused põhjustada või tingida võlakirjade ennetähtaegse lunastamise vastavalt võlakirjade tingimustele, mis võib võlakirjaomanikele kahjustada, sealhulgas seoses reinvesteeringuriskiga või oodatava tulevase intressitulu kaotusega. Kuigi ettevõtte hindab fondi tegevusperioodi pikendamata jätmise tõenäosust keskmiseks, leiab ettevõtte, et kui see risk peaks realiseeruma, võiks selle mõju ettevõttele olla suur.
- (ii) **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. OLULINE TEAVE VÄÄRTPABERITE KOHTA

3.1. Millised on väärtpaberite peamised omadused?

3.1.1. Tüüp, klass ja ISIN

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

3.1.2. Valuuta, nimetus, nimiväärtus, emiteeritud väärtpaberite arv ja periood

Võlakirjade vääring on euro. Võlakirja nimiväärtus on 100 eurot. Prospekti kohaselt on järelejäänud emissioonisumma 4 000 000 eurot (mis moodustab osa kuni 60 000 000 euro suurusest emissiooni kogumahust). 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 emissioon tagatud kinnistu ja hoone suhtes esimesel järjekohal oleva hüpoteegiga (**tagatis**), vastavalt 4. detsembril 2024. aasta tagatislepingule, notariaalregistri nr 2103, identifitseerimiskood 30000145206962, mida on muudetud 20. mail 2026 tagatud kohustuste summa suurendamiseks, notariaalregistri nr 2321. Ettevõtte UAB NEWSEC VALUATIONS poolt 31. oktoobril 2025 koostatud kinnisvara hindamisakti kohaselt oli kogu tagatise väärtus 2025. aasta 30. septembri seisuga 63 020 000 eurot. Hindamisi viiakse läbi kord aastas.

Emitent on võtnud endale võlakirjaomanike kasuks järgmised kohustused: i) likviidsuskattekindajaks; ii) täiendavate laenude võtmise keeld; iii) pantimise keeld; iv) hüpoteek kinnisvarale; v) vara võõrandamise keeld; v) ettevõtte õiguslik seisund; vi) otsused; vii) aruandluskohustused.

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

3.1.4. Väärtpaberite järjestus emitendi kapitali struktuuris maksejõuetuse korral

Emitendi likvideerimise või maksejõuetuse korral on investoritel õigus lunastamata võlakirjade põhisummalt ja võlakirjadelt kogunenud intressidelt vastavalt emitendi likvideerimise 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?

Võlakirjade seitse osa on juba noteeritud Leedu Vabariigi reguleeritud börsil AB Nasdaq Vilniuse Nasdaq'i võlakirjade nimekirjas (**Nasdaq'i võlakirjade nimekiri** või **Nasdaq**). Emitent püüab tagada ka emissiooni kaheksanda osa võlakirjade noteerimise Nasdaq'i võlakirjade nimekirjas.

3.3. Mis on tähtsamad nende väärtpaberitega kaasnevad spetsiifilised riskid?

Võlakirjadega seotud riskid

- (i) **Refinantseerimisrisk.** Ettevõtte võib olla vaja refinantseerida mõned või kõik tasumata võlad, sealhulgas võlakirjad. Ettevõtte kavatseb võlakirjade lunastamistähtajal lunastamiseks refinantseerimislaenu kasutada. Praegu ei ole siiski kokkuleppeid sõlmitud. Kui võlakirjade refinantseerimiseks laenu võtmine osutub laenu 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.** Kogu emissioon on tagatud esimesel järjekohal oleva hüpoteegiga kinnisvarale ja emissiooni tagamiseks ei ole muid kolmandate isikute 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 tehnorajatistest ja -võrkudest (hoone lisad). Ettevõtte UAB NEWSEC VALUATIONS 31. oktoobril 2025 koostatud kinnisvara hindamisakti kohaselt oli kogu tagatise väärtus 2025. aasta 30. septembri seisuga 63 020 000 eurot. Hindamisi viiakse läbi kord aastas. Kuigi tagatise väärtus ületab juba emissiooni kogusummat, mida on suurendatud 50 000 000 eurolt 60 000 000 euroni, peaksid investorid arvestama, et tagatise katvust tuleks hinnata lähtuvalt suurendatud emissiooni kogusummast ning tagatise väärtuse eeldatavast edasisest tõusust pärast projekti täielikku lõpuleviimist ja täituvuse taseme suurenemist. Kui aga Leedu kinnisvaraturul toimub langus, mis toob kaasa tagatise väärtuse märkimisväärse languse isegi pärast projekti lõpuleviimist, ei pruugi see olla piisav kõigi võlakirjaomanike nõuete rahuldamiseks. 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 kaasnedä 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 osutuda investori poolt esialgu eeldatust väiksemaks. See risk on ettevõtte hinnangul väga väike.
- (v) **Tehingukulud-tasud.** Võlakirjade ostmise, märkimise või müügiiga võivad lisaks tehingu hinnale kaasnedä kõrvalkulud, näiteks maakleritasud, vahendustasud ja muud kulud. Mitmesuguste osapoolte kaasamisega, näiteks kodumaiste edasimüüjate või maaklerite osalemisega välisurgudel võivad kaasnedä ettenägematud tasud, mida ei ole prospektis nimetatud. Lisaks võib Leedu ja/või investori asukohariigi seaduste muutumine või uute õigusmeetmete kasutuselevõtt investitoritele 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 emitteerimishind 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 summat 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 (müügioptsioon).** Võlakirjad kogusummas 50 000 000 eurot on võetud kauplemisele Nasdaq Vilniuse võlakirjade nimekirjas. Käesoleva prospekti alusel osadena emitteeritavate täiendavate võlakirjade puhul taotletakse samuti nende kauplemisele lubamist Nasdaq Vilniuse võlakirjade nimekirjas, kuid ei ole mingit kindlust, et Nasdaq need taotlused heaks kiidab, et mõni konkreetne võlakirjade osa kauplemisele lubatakse (st noteerimine võib ebaõnnestuda), et võlakirjadega hakatakse aktiivselt kaupleva või et neid ei eemaldata börsinimekirjast. Emitent ei saa tagada, et tema võlakirjade jaoks tekib järelturg või et juhul, kui see tekib, säilib see aktiivse turuna. See on eriti oluline, arvestades, et Nasdaq Vilniuse võlakirjade nimekirja iseloomustab teiste rahvusvaheliste võlakirjaturgudega võrreldes suhteliselt madal likviidsus ja piiratud kauplemismaht järelturul. Nasdaq Vilniuse võlakirjade nimekirja juba kantud võlakirjade varasem kauplemismaht on olnud suhteliselt väike; seetõttu võib käesoleva prospekti koostamise kuupäeva seisuga võlakirjade turgu pidada hõredaks. Investitorid saavad võlakirjade kauplemisstatistikat vaadata Nasdaq'i veebilehel aadressil www.nasdaqbaltic.com. Lisaks võivad võlakirjade likviidsus ja turuhind kõikuda turu- ja majandustingimuste muutuste, emitendi finantsseisundi ja väljavaadete ning muude väärtpaperite hinnakujundust üldiselt mõjutavate tegurite tõttu. Selle tulemusena ei pruugi võlakirjaomanikud olla võimelised oma võlakirju müüma või saavad neid müüa ainult ebasoodsa hinnaga, kandes seeläbi kahju. 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 osaliselt ulatuses kaotamise puhuks piisavad rahalised ressursid ja likviidsus. Selline hindamine on äärmiselt oluline, välja arvatud juhul, kui võlakirjad märgitakse börsiliikmete, maakleri 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 investori portfelli, ja saama nendest tööriistadest aru; (iii) omama riskidega toimetulekuks vajalikke rahalisi vahendeid, eriti juhul, kui võlakirjad on investori valuutast erinevas valuutas; (iv) saama täielikult aru võlakirjade tingimustest ning asjaomase turu käitumisest; ja (v) suutma mõelda mitmesuguste 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, maaklerid või edasimüüjad, kui nad on kohalduvate seaduste sätete kohaselt kohustatud vastavaid hindamisi läbi viima. Seega võidakse vajalikke teadmisi omamata või vajalikku hindamist läbi viimata otse emitendi kaudu märkimisel teha ebaõige investeerimisotsus. See risk on emitendi hinnangul väike.

4. OLULINE TEAVE PAKKUMISE KOHTA

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

Pakkumise käigus pakub ettevõtte kuni 1 000 000 euro väärtuses võlakirju, mis emitteeritakse emissiooni kaheksanda osa alusel (**pakutavad võlakirjad**). Pakutavate võlakirjade emitteerimishind ilma kogunenud intressita: 100.5772 eurot (100.5772% nimiväärtusest), emitteerimishind kogunenud intressidega: 102.3914 eurot (102.3914% nimiväärtusest) ühe pakutava võlakirja kohta (**emitteerimishind**), aastane tootlus on 5,75%. Vastavalt lõplikes tingimustes sätestatule võib pakkumise mahtu suurendada või vähendada märkimata jäänud summa võrra, mida võidakse uuesti pakkuda järgmises võlakirjade osas.

Märkimisperiood. Märkimisperiood on periood, mille vältel isikud, kellel on õigus pakkumises osaleda („märkimisperiood“), võivad pakutavate võlakirjade märkimiskorraldusi esitada („märkimiskorraldus“). Märkimisperiood algab 3. septembril 2026 kell 10.00 Vilniuse aja järgi ja lõpeb 8. septembril 2026 kell 12.00 Vilniuse aja järgi, **välja arvatud juhul, kui i) pakkumine tühistatakse vastavalt prospektile või ii) märkimisperioodi lühendatakse, kuna emitent teeb kindlaks, et investorite piisav nõudlus on saavutatud (sellisel juhul teatab emitent avalikult märkimisperioodi ennetähtaegsest lõpetamisest ja edasisi märkimiskorraldusi ei aktsepteerita).**

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

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

Märkimiskanalid. Pakkumine viiakse läbi Nasdaq'i kaudu oksjoni kujul, investorid peavad kaheksanda osa võlakirjade omandamiseks esitama börsiliikmetele märkimiskorralduse. Oksjoni reeglid avaldatakse Nasdaq'i veebilehel www.nasdaqbaltic.com (**oksjoni reeglid**).

Jaotamine. Emitent võtab vastu kõik prospekti alusel kehtivaks hinnatavad investorite märkimiskorraldused. Kui kaheksanda osa maksimaalne nominaalne koguväärtus on ületatud (st ülemärkimine), jaotab emitent maakleri soovitusel järgides võlakirjad kooskõlas lõplikes tingimustes sätestatud jaotuseeskirjaga. Pakkumise tulemused avalikustatakse 8. septembril 2026 või varem, kui märkimisperioodi lühendatakse.

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

Emiteerimise kuupäev. Pakutavad võlakirjad registreeritakse Nasdaq CSDs ja jaotatakse investoritele 10. septembril 2026 (emiteerimise kuupäev).

Kauplemisele võtmine. Eeldatakse, et pakutavad võlakirjad noteeritakse ja võetakse kauplemisele Nasdaq Vilniuse võlakirjade nimekirjas hiljemalt 4 kuu jooksul alates kaheksanda osa võlakirjade paigutamisest, kuid emitent loodab lõpetada noteerimise ja kauplemisele võtmise Nasdaq Vilniuse võlakirjade nimekirjas 10. septembriks 2026, st emiteerimise kuupäevaks.

Tagasimaksed. Investorid, kellele ei jagata võlakirju või kelle märkimiskorraldusi on vähendatud, saavad börsiliikmelt tagasimakse (st blokeeritud rahalised vahendid vabastatakse).

Pakkumise muutmise. Kõik otsused kaheksanda osa esmase jaotamise tühistamise, peatamise ja kuupäevade muutmise kohta või muu teave avaldatakse emitendi veebisaidil www.savarzele.lt/en/investment/ ja samuti Nasdaq hallatavas keskses hoiustamissüsteemis aadressil www.crib.lt. Emitent või märkimiskorralduse vastu võtnud isik (kui see on tema sisekorra kohaselt kohaldatav) võib investoritele tühistamistest, peatamisest, esmaste jaotamise kuupäevade muutmisest ning muust teatada ka e-posti teel.

4.2. Miks see prospekt koostatakse?

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

Prospekti alusel on juba emiteeritud võlakirju kogusummas 56 000 000 eurot. Sellise emissiooni tulud, millest on maha arvatud ettevõtte pakkumisega seoses tekkinud kulud ja kulutused, mis kaeti pakkumise tuludest, on kasutatud järgmistel eesmärkidel: (i) projekti ehituse ja sisustuse rahastamine, sealhulgas projektiga seotud rahastamiskulud, summas 53 350 000 eurot; ja (ii) prospektis avaldatud kontsernisest võlakirjade osalise lunastamise rahastamine koos fondist kogunenud intressidega summas 2 650 000 eurot.

Täiendavate võlakirjade emissioonist saadavat tulu põhisummas 10 000 000 eurot kasutatakse prospekti alusel järgmistel eesmärkidel: i) projektiga seotud ülejäänud kulude, sealhulgas projektiga seotud rahastamiskulude, peamiselt töövõtjatele tehtavate ülejäänud maksete ja sisustustööde rahastamine kuni 9 500 000 euro ulatuses; ning (ii) prospektis avaldatud kontsernisest võlakirjade osalise lunastamise rahastamine koos kogunenud kuni 500 000 euro ulatuses. Ettevõtte võib emissioonist saadud tulu ka oma käibekapitali vajaduste rahuldamiseks kasutada.

Eeldusel, et kõik prospekti alusel pakkumisele kuuluvad võlakirjad on ettevõtte poolt märgitud ja emiteeritud, oleks eeldatav brutotulu, arvatuna võlakirjade nimiväärtuse alusel, kuni 1 000 000 eurot, millest on maha arvatud pakkumisega seotud kulud ja väljaminekud, nagu allpool kirjeldatud.

Ettevõtte peab seoses pakkumisega kandma umbes kuni 200 000 euro suuruses summas tasusid ning kulusid (sh oma äranägemisel võetava vahendustasu maksimumsumma, Nasdaq Vilniuse võlakirjade nimekirjas kauplemiseks noteerimisega seotud kulud, õigusabikulud jms). Kui neid kulusid ei ole veel pakkumise tuludest kaetud, kaetakse need täiendavate võlakirjade pakkumisest saadud tuludest.

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