KOKKUVÕTE

UAB Sostinės Bokštai põhiprospektist võlakirjade pakkumiseks võlakirjaprogrammist summas kuni 26 536 000 eurot (osa kogu 67 000 000-eurosest emissioonist) ja emiteeritud võlakirjade kauplemisele võtmiseks First North võlakirjade nimekirjas ning

nende võlakirjade 7. seeria lõplikest tingimustest

Sissejuhatus ja hoiatused	
See kokkuvõte (**kokkuvõte**) on koostatud prospektimääruse artikli 7 kohaselt ja seda tuleks lugeda ainult prospekti (**prospekt**) tutvustusena. Võlakirjadesse investeerimise üle otsustamisel peaks investor tutvuma prospektiga tervikuna. Kui prospektis sisalduva teabega seotud nõue esitatakse kohtule, võib hagejast investoril olla asjaomase EMP liikmesriigi õigusaktide kohaselt kohustus kanda prospekti tõlkimise kulud enne kohtumenetluse algatamist; ja tsiviilvastutus on seotud ainult nende isikutega, kes on esitanud kokkuvõtte, muu hulgas selle tõlke, kuid ainult juhul, kui kokkuvõte on eksitav, ebatäpne või prospekti teiste osadega vastuolus või kui see ei anna koos prospekti teiste osadega lugedes põhiteavet, et aidata investoritel sellistesse väärtpaberitesse investeerida. Võlakirjadesse investeerimisega kaasneb risk ja investor võib kaotada kogu investeeritud kapitali või osa sellest.	
Võlakirjade nimetus ja rahvusvaheline väärtpaberite identifitseerimisnumber (ISIN-kood)	UAB Sostinės bokštai kuni 6 000 000 euro suurune 7. seeria emissioon kuni 26 536 000 eurose mahuga (mis on osa 67 000 000 euro suurusest koguemissioonist) 2026. aasta lõpptähtajaga võlakirjadest,mille Nasdaq CSD registreeringu ISIN-kood on LT0000407629.
Emitendi nimi ja kontaktandmed, muu hulgas tema juriidilise isiku tunnus (LEI)	Emitendi ärinimi ja juriidiline nimi on UAB Sostinės Bokštai (edaspidi **ettevõte** või **emitent**). Ettevõte on registreeritud Leedu Vabariigi juriidiliste isikute registris koodiga 304849153. Ettevõtte kontaktandmed on järgmised: aadress Ozo str. 12A-1, Vilnius, Leedu, telefon +370 659 17111, e-post: info@realco.lt. Ettevõtte LEI on 9845009C3QBB08EFB768.
Prospekti kinnitanud pädeva asutuse nimi ja kontaktandmed, kinnitamise kuupäev	Leedu Pank on prospektimääruse alusel 24.04.2025 kinnitanud prospekti. Leedu Pank on teavitanud Läti Finantsinspektsiooni (läti keeles *Latvijas Banka*) ning Eesti Finantsinspektsiooni (eesti keeles *Finantsinspektsiooni*) prospekti kinnitamisest.
Emitent	
Kes on väärtpaberite emitent?	
Juriidiline ja ärinimi	UAB Sostinės Bokštai
Õiguslik vorm / asutamise riik / alaline asukoht	Ettevõte on asutatud ja tegutseb Leedu Vabariigi seaduste alusel piiratud ajaks asutatud piiratud vastutusega äriühinguna, juriidilise isiku kood 304849153, LEI 9845009C3QBB08EFB768.
Põhitegevusalad	Emitent on kinnisvaraarendusettevõte, mis asutati 28.05.2018 konkreetse projekti arendamiseks (kinnistul aadressil Lvivo tn 21, Vilnius). Projekt hõlmab büroohoone ehitamist ja arendamist, mille kogupindala on 44 639 m2, millest 32 010 m2 on maapinnast kõrgemal ja 12 629 m2 maa all. Üüritav netopind on 31 606 m2 ja hoonesse on kavandatud 15 korrust. Emitent tegeleb järgmiste tegevustega: kinnisvaraprojektide arendamine, ehitamine ja juhtimine.
Peamised aktsionärid	Emitendi üle teostavad kontrolli emitendi aktsionärid. Emitendi aktsiad kuuluvad järgmistele isikutele: 1) **UAB Cygnus Invest**, juriidilise isiku kood 305945838, aadress Ozo g. 12A-1, Vilnius, kellele kuuluvad emitendi 1250 aktsiat, mis moodustavad 50% emitendi põhikirjajärgsest aktsiakapitalist ja hääleõigusest. UAB Cygnus Invest ainuaktsionär on Gintautas Jaugielavičius. 2) **UAB Tektita**, juriidilise isiku kood 305937460, aadress Ozo g. 12A-1, Vilnius, kellele kuuluvad emitendi 1250 aktsiat, mis moodustavad 50% emitendi põhikirjajärgsest aktsiakapitalist ja hääleõigusest. UAB Tektita ainuaktsionär on Stichting Adminstratiekantoor Fressia, ettevõtte kood

	71362355. Stichting Adminstratiekantoor Fressial on kaks aktsionäri – Vitas Janukonis ja Ignas Janukonis, kes on vennad. Peale deklareeritu ei ole emitent teadlik otsestest ega kaudsetest kontrollsidemetest aktsionäride vahel.
Juhatuse peamised liikmed ja teised juhtorganid	Hr Julius Dovidonis on emitendi peadirektor. Ta on ainus emitendi palgal olev isik. Alates 2. septembrist 2025 alustas tegevust UAB Sostinės bokštai juhatus, mis loodi emitendi aktsionäride 29. augusti 2025. aasta otsusega.
Vannutatud audiitor	31. detsembril 2024 ja 31. detsembril 2023 lõppenud aastate raamatupidamise aastaaruanded koostati kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega (IFRS) ja neid auditeeris Grant Thornton Baltic UAB, juriidilise isiku kood 300056169, aadress Upės tn 21-1, Vilnius, Leedu, tel +37052127856, audiitorloa number 001513. Aastate 2024 ja 2023 auditi teostas audiitor Darius Gliaubicas, audiitorloa number 000594.

Milline on emitenti puudutav põhiline finantsteave?

Ettevõtte finantsteave (bilanss, kasumiaruanded, rahavoogude aruanded) on esitatud allolevates tabelites. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanded ja auditeerimata vahearuanded on lisatud viitena käesolevasse prospekti (need on leitavad emitendi veebisaidil www.bc-hero.lt). Kui ei ole sätestatud teisiti, tuleb selle jaotise teavet lugeda koostoimes selliste finantsaruannete ja nendega seotud lisadega ning see on tervikuna kvalifitseeritav viitega nendele. Lisaks sisaldab see kokkuvõte finantsteavet, mis põhineb 2025. aasta esimese poolaasta auditeerimata finantsaruannetel.

Bilanss eurodes	**2023** (auditeeritud)	**2024** (auditeeritud)	**2025. aasta I poolaasta (auditeerimata)**
Materiaalne vara	-	-	-
Kinnisvarainvesteeringud	39 000 000	65 000 000	82 568 000
Immateriaalne vara	-	-	-
Põhivarad	**39 000 000**	**65 000 000**	**82 568 000**
Ettemaksed	133 766	15 493	90 931
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	13 719	154 924	78 225
Raha ja raha ekvivalendid	5 108 134	3 642 983	9 713 390
Ettemakstud kulud	-	1 286	1 080
Käibevara	**5 255 619**	**3 814 686**	**9 883 626**
VARAD KOKKU	**44 255 619**	**68 814 686**	**92 451 712**
Aktsiakapital	2500	2 500	2 500
Reservkapital	-	250	250
Jaotamata kasum	16 953 662	17 601 538	16 942 518
OMAKAPITAL KOKKU	**16 956 162**	**17 604 288**	**16 945 268**
Laenud seotud osapooltelt	12 009 212	16 152 956	18 794 390
Võlgnevused	26 371	70 114	187 025
Muud pikaajalised kohustised	13 500 000	32 838 283	-
Edasilükkunud tulumaksu kohustised	356 452	899 208	1 226 567
Pikaajalised kohustised	**25 892 035**	**49 960 561**	**20 207 982**
Laenud	-	-	-
Võlgnevused	99 705	269 825	267 796
Laenud seotud osapooltelt	1 143 451	615 441	4 370 341
Muud lühiajalised kohustised	164 266	364 571	50 660 325
Lühiajalised kohustised	**1 407 422**	**1 249 837**	**55 298 462**

KOHUSTUSED KOKKU	**30 763 110**	**51 210 398**	**75 506 444**
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED KOKKU	**44 255 619**	**68 814 686**	**92 451 712**

Äriühingu 31. detsemberil 2023 ja 31. detsemberil 2024 lõppenud aastate raamatupidamise aastaaruannete audiitori aruandes ei olnud märkusi.

Millised on emitendiga seotud konkreetsed põhiriskid?

Emitendi finantsseisundiga seotud riskid:

Muutused emitendi finantsseisundis

Emitent on projekti arendamise eesmärgil asutatud piiratud vastutusega äriühing minimaalse osakapitaliga 2500 eurot. Emitendi 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta auditeeritud raamatupidamise aastaaruande põhjal on emitendi omakapital 17 604 288 eurot, mis koosneb 2500 euro suurusest aktsiakapitalist, 250 euro suurusest reservkapitalist ja 17 601 538 euro suurusest jaotamata kasumist. Jaotamata kasum akumuleerus emitendi omatavate varade ümberhindamise tõttu. Emitendi kinnisvara omandati tema aktsionäride poolt emitendile laenatud rahaliste vahenditega. Emitendi finantsseisundi või väljavaadete mis tahes ebasoodsal muutusel võib olla oluline kahjulik mõju võlakirjade likviidsusele, mis võib viia võlakirjade turuhinna olulise languseni või võib muuta emitendi võimetuks võlakirju täielikult lunastama, mis võib viia investorite poolt investeeritud vahendite osalise või täieliku kaotamiseni.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on risk, et emitent ei suuda säilitada piisavat raha ja muude likviidsete finantsvarade reservi, mida saab kasutada oma maksekohustuste täitmiseks nende tähtaja saabumisel ja võlakirjade lunastamiseks. Likviidsuse kättesaadavus äritegevuseks ja võime kasutada pikaajalist rahastamist on vajalikud, et võimaldada emitendil täita oma maksekohustusi rahas, olgu need siis planeeritud või planeerimata. Kuigi emitent jälgib oma likviidsuspositsiooni ja järgib likviidsusriski juhtimise protseduure, võib emitendi likviidsuspositsiooni vähenemisel olla oluline kahjulik mõju emitendi äritegevusele, finantsseisundile, tegevuse tulemustele või väljavaadetele, samuti võimele lunastada võlakirjad nende lõpptähtajal.

Ehituskulud ja projekti edukuse risk

Emitendi töötaja ja emitendiga lepingulistes suhetes olevad isikud kasutasid projekti planeerimisel kogu kättesaadavat teavet ja analüütilisi ressursse, kuid puudub garantii, et kogu teave, millel projekti kavandatud investeeringud põhinesid, oli tõene ja ammendav. Peale selle avaldasid suurenenud geopoliitilised pinged, mis tulenesid Venemaa ja Ukraina vahelisest sõjast, ning elektrituru volatiilsus suurt survet ülemaailmsele ehitusmaterjalide tarneahelale ning materjalide ja kohalike tööjõukulude tõusule. Ehituskulude ootamatu suurenemine või suutmatus tagada projekti lõpuleviimiseks vajalikku ehitusmaterjali võib vähendada projekti üldist kasumlikkust, viivitada projekti lõpuleviimist ning selle tulemusena negatiivselt mõjutada emitendi tegevust, finantsseisundit ja võlakirjade lunastamise võimet.

Isegi kui majanduslik ja geopoliitiline olukord stabiliseeruks projekti valmimiseni, ei ole mingit garantiid, et tehtud investeeringud toovad projektile eeldatavat või planeeritud tulu. Samuti võivad kõik vaidlused ettevõtte tarnijatega või ärisuhete katkestamine olemasolevate tarnijatega avaldada negatiivset mõju projekti kasumlikkusele.

Majanduskeskkond ja maksejõuetuse risk

Emitendi tegevus ja tulemused sõltuvad majandusprotsessidest Leedus ja rahvusvaheliselt. Isegi kui praegu ei ole olulist majanduslangust nii riigisiseselt kui ka rahvusvaheliselt, võib selle esinemise korral väheneda nõudlus emitendi teenuste järele, võib suureneda ettevõtte üürnike ja/või muude töövõtjate maksejõuetuse oht, mis võib avaldada negatiivset mõju emitendi äristrateegia rakendamisele ja tulemustele ning projekt ei pruugi tekitada eeldatavat positiivset tulu. Need tegurid eraldi või koos võivad põhjustada emitendi maksejõuetuse.

Projektikulude suurenemise risk inflatsiooni tõttu

Leedu ja teised Euroopa riigid on viimastel aastatel kogenud märkimisväärset inflatsiooni. Kuigi inflatsioon peaks lähiaastatel vähenema, võib see 2025. aastal siiski olla oluliselt kõrgem kui ajalooline keskmine tase. Kasvas inflatsioon võib tulevikus takistada emitendil muuta oma teenuste hindu olemasoleva kasumimarginaali säilitamiseks või põhjustada suuremaid kahjumeid. Seega suureneksid emitendi kulud inflatsiooni tõttu märkimisväärselt ja emitent peaks katma oma suurenenud kulud siseressurssidest, välja arvatud juhul, kui emitendil õnnestub oma hindu tõsta. Seega võib tugev inflatsioon avaldada märkimisväärset negatiivset mõju emitendi finantsolukorrale ja äritulemustele.

Emitendi äritegevuse ja tegevusvaldkonnaga seotud riskid:

Kinnisvaraturu risk

Selle prospekti kuupäeval peetakse üheks teguriks, mis võib negatiivselt mõjutada Leedu kinnisvaraturgu, Venemaa sõjast Ukrainas tingitud geopoliitiliste riskide suurenemist. Hindade ja mahtude vähenemine võib avaldada negatiivset mõju emitendi finantsseisundile ning vähendada võlakirjaomanike kasuks panditud kinnisvara väärtust ja likviidsust tagatisena, mis omakorda võib avaldada negatiivset mõju võlakirjaomanike võimele rahuldada täielikult nõuded emitendi vastu võlakirjade alusel.

Covid-19 pandeemia ja sellega seotud sulgemispiirangud on toonud kaasa laialt levinud paindlikkuse ja kodutöö osade Leedu kontoritöötajate jaoks. Kui see suundumus jätkub kõrgel tasemel ja püsib ka pikas perspektiivis, võib see viia selleni, et kasutajad vajavad vähem ruumi, vaba ruum suureneb ja üürimäärad langevad. Kui emitent ei suuda oma omadusi nende eesmärkide saavutamiseks arendada või ajakohastada, avaldab see tõenäoliselt olulist negatiivset mõju emitendi tulemuslikkusele.

Kinnisvaraarenduse risk

Kinnisvaraarendusega kaasneb tavaliselt suurem risk kui täielikult valmis objektidena investeerimisega, sest neil puudub tegevustulu (nt üüritulu). Isegi pärast hoonete ehituse valmimist ja 19. augustil 2025 Vilniuses Lvivo g. 21 ja Lvivo g. 21B asuvate ärikeskuse HERO hoonete ehituse valmimistõendi saamist Emitendi poolt arendatuna võivad kaasneda kulud, sealhulgas ruumide sisustustööde kulud, mitmesuguste sisekonstruktsioonide ja -komponentide ehitus- ja paigalduskulud, kinnisvaramaksud ja kindlustus. Kinnisvaraarendusega kaasneb ka oht, et investeeritakse märkimisväärseid rahalisi vahendeid projektidesse, mille võib juriidilistel ja regulatiivsetel põhjustel lõpetada või millega võib kaasneda tõsine viivitus või mille kulud on planeeritust suuremad. See võib avaldada olulist negatiivset mõju emitendi finantsseisundile ja piirata võimalust võlakirjaomanikega nõuetekohaselt arveldada.

Vastaspoole risk

Vastaspoole risk on omane kogu emitendi äritegevusele. Selline vastaspoole risk võib põhjustada emitendile finantskahju. Emitendi vastaspoole kohustuste täitmata jätmine võib mõjutada emitendi alustatud investeerimisprojektide lõpuleviimist, emitendi osutatavate teenuste kvaliteeti või kahjustada emitendi mainet, mis kõik võib avaldada negatiivset mõju emitendi äritegevusele ja finantsseisundile.

Juhtimisriskid:

Projektihalduse risk

Peatöövõtja kasutab investeeringute planeerimisel kogu kättesaadavat teavet ja analüütilisi ressursse, kuid puudub garantii, et kogu teave, millel planeeritud investeeringud põhinesid, oli tõene ja ammendav. Eeldatavate investeerimisprojektide ebaõnnestumine, kui nende projektide investeeringutasuvus on oodatust väiksem või selliste investeeringute hinnad on kavandatust kõrgemad, võib avaldada olulist negatiivset mõju emitendi tegevusele, tema finantsolukorrale ja äritulemustele.

Põhiteave väärtpaberite kohta	
Mis on väärtpaberite põhitunnused?	
Väärtpaberite tüüp, liik ja ISIN-kood	Ettevõtte tagatud mittekonverteeritavad allutamata võlakirjad – tähtajalised võlaväärtpaberid, mille alusel saab ettevõttest võlakirjaomanike võlgnik ja millega võetakse kohustusi võlakirjaomanike kasuks. Võlakirju ei tohi konverteerida lihtaktsiateks ega muudeks emitendi omandiõiguse instrumentideks. Võlakirjade ISIN-kood: LT0000407629.
Vääring, nimiväärtus, pariteet aktsia kohta, emiteeritud väärtpaberite arv ja väärtpaberite tähtaeg	Emissiooni valuuta – EUR Lunastustähtaeg: võlakirjade tähtaeg on kolm aastat alates emissiooni esimese osa emiteerimise kuupäevast, milleks on 18. mai 2023. Seetõttu on kõigi osamaksete lõpptähtaeg 18. mai 2026. 7. seeria raames emiteeritavate võlakirjade arv: kuni 6 000. Võlakirja nimiväärtus - 1000 eurot; Võlakirja 7. seeria emissioonihind – 1 037,3478 eurot; 7. seeria tootlus - 7,121 %. 7. seeria raames emiteeritavate võlakirjade nimiväärtus kokku: kuni 6 000 000 eurot. Võlakirja aastane intressimäär: makstav aastane intressimäär on siin täpsustatud baasintressimäära ja marginaali summa. Intressi baasmäär on 6 kuu EURIBOR. Marginaal on 6% (kuus protsenti) aastas. Intressimäära määramisel kasutatakse 6 kuu EURIBORI väärtust, mis on avaldatud aadressil https://www.euribor-rates.eu/en/.

Väärtpaberitega kaasnevate õiguste kirjeldus	Alates võlakirjade lõpptähtajast on võlakirjaomanikel õigus saada ettevõttelt võlakirjade nimiväärtus ning kogunenud ja tasumata intressid kuni kuupäevadeni, nagu eespool märgitud, st tal on õigus nõuda, et võlakirjad lunastataks nende lunastushinna eest. Võlakirjaomanikel on võlakirjaomanike huvide kaitse seaduses, tsiviilseadustikus, äriühingute seaduses ja muudes seadustes sätestatud õigused, mis reguleerivad võlakirjaomanike õigusi, samuti õigused, mis on sätestatud vastavas võlakirjade emiteerimise otsuses. Võlakirjaomanikel on järgmised põhiõigused: (i) saada poolaastas kogunenud kumulatiivset intressi; (ii) saada võlakirjade nimiväärtus ja kogunenud kumulatiivne intress, mida ei ole veel välja makstud võlakirjade lunastustähtpäeval; (iii) müüa või võõrandada muul viisil kõik võlakirjad või osa võlakirjadest; (iv) pärandada täielikult või osaliselt omandis olevad võlakirjad teiste isikute omandisse (kohaldatakse ainult füüsiliste isikute suhtes); (v) osaleda võlakirjaomanike koosolekutel; (vi) hääletada võlakirjaomanike koosolekutel; (vii) algatada võlakirjaomanike koosolekute kokkukutsumine võlakirjaomanike huvide kaitse seaduses sätestatud korras ja juhtudel; (viii) võtta vastu otsus võlakirjaomanike koosoleku kokkukutsumise kohta võlakirjaomanike huvide kaitse seaduses sätestatud korras ja juhtudel; (ix) saada teavet emitendi, vastava võlakirjade emissiooni või muu tema huvide kaitsega seotu kohta; (x) saada usaldusisikult emitendi ja usaldusisiku vahel sõlmitud lepingu koopia; (xi) muud kohaldatavates seadustes sätestatud õigused. Võlakirjaomanike õigused täidetakse vastavate võlakirjade kehtivusaja jooksul (alates väljalaskekuupäevast kuni lõpptähtajani) vastavalt selles põhiprospektis, lõplikes tingimustes ja kohaldatavates Leedu seadustes esitatud korrale.
Väärtpaberite suhteline nõudeõiguse järk emitendi kapitalistruktuuris maksejõuetuse korral	Käesoleva põhiprospekti alusel emiteeritavad võlakirjad on tagatud tagatislepingu alusel esimese järjekoha hüpoteegiga (hüpoteegi ID-kood 30000127854464). Nendega seotud võlakirjad ja kupongid kujutavad endast emitendi kõrgema nõudeõiguse järguga tagatud kohustusi ning on samaväärsed ja ilma omavahelise eelistuseta. Sellistest võlakirjadest ja nendega seotud kupongidest tulenevad emitendi maksekohustused, niivõrd kui neid maksekohustusi ei ole õigeaegselt ja kehtestatud tagatise väärtusest tasutud, on alati, välja arvatud kohaldatavates õigusaktides sätestatud erandite korral, vähemalt samaväärsed emitendi kõigi teiste tagamata ja allutamata võlgadega.
Väärtpaberite võõrandamise piirangud	Võlakirjade võõrandamisel ei ole piiranguid, nagu neid on kirjeldatud kohaldatavates Leedu seadustes. Võlakirju ei saa siiski pakkuda, müüa, edasi müüa, üle anda ega väljastada sellistes riikides või kohtualluvustes või muul viisil olukordades, kus see oleks ebaseaduslik või nõuaks muid meetmeid kui Leedu seadustes nõutud, muu hulgas, kuid mitte ainult, Ameerika Ühendriikides, Austraalias, Kanadas, Hongkongis ja Jaapanis.
Kus väärtpaberitega kaubeldakse?	
Vastavalt AB Nasdaq juhatuse poolt 31. juulil 2024, 8. oktoobril 2024, 7. märtsil 2025 ja 13. juuni 2025 vastu võetud otsustele, võeti hetkel emiteeritud Võlakirjad (50 617 Võlakirja) Nasdaq First North alternatiivturul kauplemisele. Tulevaste seeriate (sealhulgas käesoleva 7. seeria) raames emiteeritud uued Võlakirjad võetakse Nasdaq First North alternatiivturul kauplemisele eraldi taotlustega peale seda, kui investorid on Võlakirjad märkinud ja nende eest täielikult tasunud ning Võlakirjad on Nasdaq CSD-s registreeritud. Juhul, kui investorid ei ole märkinud ja/või täielikult tasunud kõiki 7. seeria Võlakirju, võib emitendi peadirektor	

otsustada emiteerida ja First North võlakirjanimekirjas kauplemisele võtta mis tahes väiksema arvu Võlakirju.

Mis on väärtpaberitele omased põhiriskid?

<u>Võlakirjade olemusega seotud riskid:</u>

Refinantseerimisrisk

Võlakirjade tähtaja saabumisel plaanib emitent oma võla Võlakirjaomanike ees refinantseerida pangalaenu abil. Emitendi võime sellist võlga edukalt refinantseerida sõltub finantsturgude tingimustest üldiselt. Selle tulemusena ei pruugi emitendi juurdepääs rahastamisallikatele konkreetsel ajal olla soodsatel tingimustel või üldse mitte kättesaadav. Emitendi suutmatus refinantseerida oma võlakohustusi soodsatel tingimustel võib avaldada olulist negatiivset mõju emitendi äritegevusele, finantsseisundile ja tegevuse tulemustele, samuti investori võlakirjadesse tehtud investeeringu tagasisaamisele.

Hinnarisk

Fikseeritud intressimääraga võlakirjade emissioonihind võib olla nimiväärtusest madalam või kõrgem. Peale selle võib järelturul võlakirjade hind emitendiga seotud turuolukorra või sündmuste tõttu langeda. Peale emitendi tegevuse võivad võlakirjade väärtust mõjutada finantsturgude arengud, nt intressimäärade tõustes võib olemasolevate võlakirjade väärtus langeda.

Ennetähtaegse lunastamise risk

Vastavalt emissiooni tingimustele võib Võlakirju ennetähtaegselt lunastada Emitendi diskretsiooni alusel. Kui Emitent kasutab ennetähtaegse lunastamise õigust, võib Võlakirjadesse tehtud investeeringu tootlus olla madalam kui algselt eeldatud. Võlakirjaomanikud võivad isegi kanda kahju juhul kui nad omandasid Võlakirjad hinnaga, mis oli kõrgem kui Võlakirjade nimiväärtus.

Krediidi- ja makseviivituse risk

Võlakirjaomanikke ohustab emitendi osaline või täielik suutmatus teha intressi- ja/või lunastusmakseid, mida emitent on kohustatud võlakirjade alusel tegema. Mida halvem on emitendi krediidivõimelisus, seda suurem on kahju tekkimise risk. Krediidiriski realiseerumine võib põhjustada emitendi osalise või täieliku suutmatuse teha intressi- ja/või lunastusmakseid.

Peale selle võivad turuosalised isegi juhul, kui emitent täidab tähtajaks kõik oma võlakirjadest tulenevad kohustused, jõuda seisukohale, et emitendi krediidivõimelisus on vähenenud, mis võib kaasa tuua võlakirjade turuväärtuse vähenemise.

<u>Pakkumise ja turuletulekuga seotud riskid:</u>

Likviidsuse, noteerimise ja passiivse järelturu risk

Võlakirjad moodustavad Emitendi väärtpaberite uue emissiooni. Kuigi varasemate seeriate raames emiteeritud võlakirjad on Nasdaq Vilnius First Northil kauplemisele võetud, ei ole Võlakirjade avalik turg aktiivne ja Võlakirjade likviidsus ei ole tagatud. Võlakirjade omanikud võivad kanda kahju, kuna nad ei saa Võlakirju müüa või peavad neid müüma ebasoodsa hinnaga.

Pidev pakkumine

Selle prospekti raames korraldatava pakkumise ulatus on kuni 26 536 000 eurot (mis on osa kogu 67 000 000 euro suurusest emissioonist). Kuigi emitent kavatseb jätkata avalikku emissiooni summas kuni 26 536 000 eurot, võib juhtuda, et emitent ei emiteeri selle prospekti alusel kõiki eeldatavaid võlakirju ega kogu projekti edukaks arendamiseks vajalikke hinnangulisi rahalisi vahendeid. Selline olukord avaldaks olulist mõju võlakirjadest saadava kogutulu summale, projekti arengule, emitendi finantsstabiilsusele ja turul saadaolevate võlakirjade summale.

<u>Tagatisega seotud riskid:</u>

Tagatise ebapiisava väärtuse risk

Emissioon on tagatud esimese järjekoha hüpoteegiga tagatislepingu alusel. Peale tagatise ei ole muid kolmandate isikute poolt antud tagatisi, mis tagaksid käesoleva prospekti alusel läbiviidud emissiooni. Vastavalt 31. detsember 2024 kuupäevaga hindamisaruandele oli tagatise väärtus 65 000 000 eurot. Tagatis koosneb hetkel emitendi poolt projekti osana arendatavast ja ehitatavast kinnisvarast. Selle tulemusena sõltub tagatise väärtus otseselt ehituse edenemisest ja projekti edukast lõpuleviimisest ning emitendi kohustuste täitmata jätmise korral enne ehitusetapi lõppu ei pruugi tagatise väärtus olla piisavalt kõrge, et katta emitendi kohustusi võlakirjaomanike ees. Leedu kinnisvaraturu negatiivsel arengul ja sellest tuleneval tagatise väärtuse märkimisväärsel langusel võivad olla sarnased tagajärjed. Peale selle arvatakse tulust maha ka täitemenetluse kulud ja usaldusisiku kulud, enne kui need võlakirjaomanikele jaotatakse.

Põhiteave väärtpaberite avaliku pakkumise ja/või reguleeritud turul kauplemisele võtmise kohta

Millistel tingimustel ja millise ajakava alusel saan ma sellesse väärtpaberisse investeerida?

Võlakirjade 7. seeria märkimise periood kestab 22. septembrist 2025 kuni 29. septembrini 2025 kell 15:30 (Vilniuse aja järgi).

Investorid, kes soovivad märkida/osta võlakirju, peavad esitama oma korraldused võlakirjade omandamiseks selle märkimisperioodi jooksul.

Võlakirjade märkimine toimub Nasdaq Vilniuse börsil toimuva oksjoni teel (**oksjon**). Selleks, et võlakirju oksjoni käigus märkida, peab investoril olema börsiliikme juures väärtpaberikonto, samuti peab investor täitma märkimisperioodi jooksul börsiliikme poolt antud märkimiskorralduse vormi, et börsiliige saaks sisestada Nasdaqi kauplemissüsteemi ostukorralduse.

Omandatavate ja igas märkimiskorralduses märgitud võlakirjade kogusumma peab olema vähemalt 1 võlakiri.

7. seeria võlakirjade jaotamise otsus võetakse vastu 6. Oktoober 2025. Juhul, kui märgitud 7. seeria võlakirjade koguarv on suurem kui koguarv ja emitent otsustab jätkata pakkumisega ning otsustatakse vähendada tehtud märkimisi, rakendataks jaeinvestorite puhul proportsionaalse vähendamise põhimõtet ja emitent ei kohtle jaeinvestoreid eelisjärjekorras ega diskrimineeri neid omavahel. Institutsionaalsetele investoritele jaotamise osas võib võlakirju neile jaotada emitendi ainuisikulisel äranägemisel.

Makse märgitud võlakirjade eest ja võlakirjade jaotamine toimub makse vastu väärtpaberiülekannet (ingl. *delivery versus payment*) meetodil, mis tähendab, et Nasdaq CSD ja börsiliikmed teostavad arvelduprotseduuri emissioonipäeval vastavalt oksjonireeglitele ning märkimisprotsessis ostetud võlakirjade omandiõigus saadakse pärast võlakirjade ülekandmist vastavale väärtpaberikontole, mis toimub samaaegselt ostetud võlakirjade eest maksete tasumisega.

Võlakirjad registreeritakse Nasdaq CSDs ja jaotatakse investoritele 7. oktoober 2025 (emiteerimise ja arvelduse kuupäev).

Emitent ei võta investoritelt seoses võlakirjade pakkumisega mingeid tasusid ega makse.

Vastavalt AB Nasdaq juhatuse 31. juuli 2024, 8.oktoobri 2024, 7. märts 2025 ja 13. juuni 2025 otsustele on hetkel emiteeritud Võlakirjad (50 617 Võlakirja) Nasdaq First North alternatiivturul kaubeldavad; tulevaste seeriate (sealhulgas käesoleva 7. seeria) raames emiteeritud uued Võlakirjad võetakse Nasdaq First North alternatiivturul kauplemisele emitendi eraldi taotlustega.

Investoritele, kellele võlakirju ei jaotatud või kelle märkimiskogust on vähendatud, tagastatakse märkimiskorralduse andmisel tehtud makse (või vabastatakse blokeeritud vahendid) järgides iga sellise investori antud juhiseid, mis vastavad investori poolt märkimiskorralduse tegemiseks kasutatud investeerimisühingu reeglistikule.

Mis tahes otsus pakkumise tühistamise, peatamise, edasilükkamise või kuupäevade muutmise kohta avaldatakse vastavalt Leedus kehtivatele õigusaktidele ja Leedu turutavadele.

Miks see prospekt koostati?

See põhiprospekt on (i) ettevõtte võlakirjade avalikuks pakkumiseks summas kuni 26 536 000 eurot (mis on osa kogu 67 000 000 euro suurusest emissioonist) ja (ii) emissiooni võlakirjade kauplemisele võtmiseks Nasdaq Vilnius First Northi võlakirjade nimekirjas.

Võlakirjade 7. Seeria pakkumisest saadud tulu (hinnanguliselt kuni 6 000 000 eurot) kasutatakse ainult projekti arenduse rahastamiseks.

7. seeria võlakirjade pakkumise tarbeks ei olesõlmitud ühtegi märkimislepingut siduva kohustuse alusel.

Emitendile teadaolevalt ei esine ühelgi võlakirjade pakkumisega seotud isikul olulisi huvide konflikte seoses pakkumise või kauplemisele lubamisega.