Pamatprospekta Programmai UAB "Sostinės bokštai" obligāciju piedāvājumam 26 536 000 EUR apmērā (kas ir daļa no kopējās 67 000 000 EUR emisijas), obligāciju iekļaušanai "First North" obligāciju sarakstā, un

šo obligāciju sestā laidiena Galīgo nosacījumu

KOPSAVILKUMS

Ievads un brīdinājumi	
Šis kopsavilkums (**Kopsavilkums**) ir sagatavots saskaņā ar Prospekta Regulas 7. pantu un ir lasāms tikai kā prospekta (**Prospekts**) ievads. Ieguldītājam visus lēmumus par ieguldīšanu Obligācijās vajadzētu balstīt apsvērumos par Prospektu kopumā. Ja saistībā ar Prospektā ietverto informāciju tiek iesniegta prasība tiesā, prasītājam ieguldītājam saskaņā ar EEZ attiecīgās dalībvalsts likumiem būtu jāsedz Prospekta tulkošanas izmaksas, pirms tiek uzsākts tiesvedības process; civiltiesiskā atbildība attiecināma tikai uz tām personām, kuras iekļautas Kopsavilkuma sarakstos, tostarp to tulkojumā, tomēr tikai tad, ja Kopsavilkums ir maldinošs, neprecīzs vai neatbilstošs, lasot kopā ar pārējām Prospekta daļām, vai, lasot kopā ar pārējām Prospekta daļām, nesniedz svarīgāko informāciju, kas palīdzētu ieguldītājiem pieņemt lēmumu par to, vai ieguldīt šādos vērtspapīros. Ieguldījumi Obligācijās ietver risku, un ieguldītājs var zaudēt visu vai daļu no ieguldītā kapitāla.	
Obligāciju nosaukums un starptautiskais vērtspapīru identifikācijas numurs (ISIN)	UAB "Sostinės bokštai" Obligāciju emisijas sestais laidiens 10 153 000 EUR apmērā no 26 536 000 EUR (kas ir daļa no kopējās emisijas 67 000 000 EUR apmērā) ar dzēšanas termiņu 2026. gadā; reģistrētas "Nasdaq CSD" ar starptautisko vērtspapīru identifikācijas numura kodu (ISIN) LT0000407629.
Emitenta identitāte un kontaktinformācija, ieskaitot juridiskās personas identifikatoru (LEI)	Emitenta uzņēmuma un juridiskais nosaukums ir UAB "Sostinės bokštai" (turpmāk tekstā – **Sabiedrība** vai **Emitents**). Sabiedrība ir reģistrēta Lietuvas Republikas Juridisko personu reģistrā ar kodu 304849153. Uzņēmuma kontaktinformācija ir šāda: adrese – Ozo g. 12A-1, Viļņa, Lietuva, tālrunis +370 659 17111, e-pasta adrese – info@realco.lt. Sabiedrības juridiskās personas identifikators (LEI) ir 9845009C3QBB08EFB768.
Kompetentās iestādes, kura apstiprināja šo Prospektu, identitāte un kontaktinformācija, apstiprināšanas datums	Lietuvas banka, rīkojoties kā kompetentā iestāde Lietuvā, 2025. gada 24. aprīlī saskaņā ar Prospekta Regulu ir apstiprinājusi šo Prospektu. Lietuvas Banka par apstiprināšanu ir paziņojusi Latvijas finanšu uzraudzības iestādei (latviešu valodā – *Latvijas Banka*) un Igaunijas finanšu uzraudzības un noregulējuma iestādei (igauņu valodā – *Finantsinspektsioon*).
Emitents	
Kas ir vērtspapīru emitents?	
Juridiskais un komerciālais nosaukums	UAB "Sostinės bokštai"
Juridiskā forma / dibināšanas valsts / juridiskā adrese	Sabiedrība ir dibināta un darbojas saskaņā ar Lietuvas Republikas likumiem kā privāta sabiedrība ar ierobežotu atbildību un darbojas uz nenoteiktu laiku; juridiskās personas kods 304849153, juridiskās personas identifikators (LEI) 9845009C3QBB08EFB768.
Pamatdarbība	Emitents ir nekustamo īpašumu attīstības uzņēmums, kas dibināts 2018. gada 28. maijā Projekta (uz zemes gabala Lvivo g. 21, Viļņā) attīstīšanai. Projekts aptver biroju ēkas būvniecību un attīstīšanu – kopējā platība ir 44 639 m2, no kuras 32 010 m^2 būs virszemē un 12 629 m^2 – pazemē. Tīrā platība iznomāšanai būs 31 606 m^2, un šai ēkai būs 15 stāvi. Emitents iesaistās šādās darbībās: attīstīšana, būvniecība un nekustamo īpašumu projektu vadīšana.
Galvenie dalībnieki	Kontroli pār emitentu nodrošina emitenta dalībnieki. Emitenta kapitāla daļas pieder: 1) **UAB "Cygnus Invest"**, juridiskās personas kods 305945838, adrese Ozo g. 12A-1, Viļņa, kurai pieder 1250 emitenta kapitāla daļas, kas veido 50 % no reģistrētā pamatkapitāla un emitenta balsstiesībām. UAB

	"Cygnus Invest" vienīgais dalībnieks ir Gintauts Jaugielavičs [*Gintautas Jaugielavičius*]; 2) **UAB "Tektita"**, juridiskās personas kods 305937460, adrese Ozo g. 12A-1, Viļņa, kurai pieder 1250 emitenta kapitāla daļas, kuras veido 50 % no reģistrētā pamatkapitāla un emitenta balsstiesībām. UAB "Tektita" vienīgais dalībnieks ir "Stichting Adminstratiekantoor Fressia", uzņēmuma kods 71362355. "Stichting Adminstratiekantoor Fressia" ir divi akcionāri – Vits Janukonis [*Vitas Janukonis*] un Igns Janukonis [*Ignas Janukonis*], kuri ir brāļi. Emitentam nav zināms par nekādām citām šeit nenorādītām tiešām vai netiešām kontroles saitēm starp akcionāriem.
Galvenie rīkotājdirektori:	Juļus Dovidonis [*Julius Dovidonis*] ir Emitenta ģenerāldirektors. Viņš ir vienīgais Emitenta darbinieks. Sabiedrībai nav citu vadības institūciju.
Apstiprinātie revidenti	Ikgadējie finanšu pārskati par gadiem, kuri noslēdzās 2024. gada 31. decembrī un 2023. gada 31. decembrī, sagatavoti saskaņā ar starptautiskajiem grāmatvedības standartiem, un to revīziju veikusi UAB "Grant Thornton Baltic", juridiskās personas kods 300056169, adrese Upės g. 21-1, Viļņa, Lietuva, tālr. +37052127856, revīzijas licences numurs 001513. Revīziju par 2024. un 2023. gadu veica revidents Darjus Gļaubics [*Darius Gliaubicas*], revidenta licences Nr. 000594.

Kāda ir svarīgāka finanšu informācija par emitentu?

Finanšu informācija par Sabiedrību (bilance, peļņas un zaudējumu pārskati, naudas plūsmas pārskati) sniegta tabulās turpmāk tekstā. Revidētie gada finanšu pārskati ar atsauci ietverti šajā Prospektā (tie pieejami Emitenta tīmekļvietnē www.bc-hero.lt). Ja vien nav norādīts citādi, šajā sadaļā turpmāk tekstā sniegtā informācija jālasa un kopā ar šiem finanšu pārskatiem un saistītajām piezīmēm un kopumā vērtējama, atsaucoties uz tiem.

Bilance, EUR	**2023.** (revidēts)	**2024.** (revidēts)
Materiālie aktīvi	-	-
Ieguldījumi īpašumā	39 000 000	65 000 000
Nemateriālie ieguldījumi	-	-
Ilgtermiņa ieguldījumi	**39 000 000**	**65 000 000**
Priekšapmaksas	133 766	15 493
Pircēju un pasūtītāju parādi	13 719	154 924
Nauda un naudas ekvivalenti	5 108 134	3 642 983
Avansa maksājumi par precēm vai pakalpojumiem	-	1 286
Apgrozāmie līdzekļi	**5 255 619**	**3 814 686**
AKTĪVI KOPĀ	**44 255 619**	**68 814 686**
Pamatkapitāls	2500	2 500
Juridiskās rezerves	-	250
Nesadalītā peļņa	16 953 662	17 601 538
PAŠU KAPITĀLS KOPĀ	**16 956 162**	**17 604 288**
Aizdevumi no saistītajām pusēm	12 009 212	16 152 956
Parādi kreditoriem	26 371	70 114
Citas ilgtermiņa saistības	13 500 000	32 838 283
Atliktā nodokļa saistības	356,452	899 208
Ilgtermiņa saistības	**25 892 035**	**49 960 561**
Aizdevumi	-	-
Parādi kreditoriem	99 705	269 825

Aizdevumi no saistītajām pusēm	1 143 451	615 441
Citas īstermiņa saistības	164 266	364 571
Īstermiņa saistības	**1 407 422**	**1 249 837**
SAISTĪBAS KOPĀ	**30 763 110**	**51 210 398**
PAŠU KAPITĀLS UN SAISTĪBAS KOPĀ	**44 255 619**	**68 814 686**

Revidenta ziņojumos par Sabiedrības gada finanšu pārskatiem gadiem, kuri noslēdzās 2023. gada 31. decembrī un 2024. gada 31. decembrī, nebija iebildumi.

Kādi ir emitenta specifiskie galvenie riski?

Ar Emitenta finanšu stāvokli saistītie riski

Izmaiņas Emitenta finanšu stāvoklī

Emitents ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību ar minimālo pamatkapitālu 2500 EUR apmērā, kas dibināta ar mērķi attīstīt Projektu. Saskaņā ar Emitenta revidētajiem gada finanšu pārskatiem par gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī, Emitenta pašu kapitāls ir 17 604 288 EUR, kuru veido pamatkapitāls 2500 EUR, juridiskās rezerves 250 EUR un nesadalītā peļņa 17 601 538 EUR apmērā. Nesadalītā peļņa ir uzkrājusies saistībā ar Emitentam piederošo aktīvu atkārtotu novērtēšanu. Emitentam piederošie nekustamā īpašuma aktīvi iegādāti par līdzekļiem, kurus Emitentam aizdevuši tā dalībnieki. Jebkādas nelabvēlīgas izmaiņas Emitenta finanšu stāvoklī vai plānos var radīt nozīmīgu negatīvu ietekmi uz Obligāciju likviditāti, kas var izraisīt Obligāciju būtisku tirgus cenas samazināšanos vai Emitenta nespēju pilnībā atpirkt šīs Obligācijas, kā rezultātā ieguldītāji varētu zaudēt daļu vai visus ieguldītos līdzekļus.

Likviditātes risks

Likviditātes risks ir risks, ka Emitents nebūs spējīgs saglabāt pietiekamu naudas rezervi un citus likvīdos finanšu līdzekļus, kurus varēs izmantot, lai izpildītu savas maksājumu saistības, pienākot to izpildes termiņam, un atpirkt Obligācijas. Nepieciešama likviditātes pieejamība uzņēmējdarbības veikšanai un iespēja piekļūt ilgtermiņa finansējumam, lai Emitents varētu izpildīt savas plānotās vai neplānotās maksājumu saistības. Kaut arī Emitents uzrauga savu likviditātes stāvokli un ievēro likviditātes riska pārvaldības kārtību, Emitenta likviditātes stāvokļa pasliktināšanās varētu būtiski nelabvēlīgi ietekmēt Emitenta uzņēmējdarbības un finanšu stāvokli, saimnieciskās darbības rezultātus vai plānus, kā arī spēju atpirkt Obligācijas pēc to dzēšanas termiņa iestāšanās.

Būvniecības izmaksu un Projekta panākumu risks

Plānojot šo Projektu, Emitenta darbinieks un Emitenta nolīgtās personas ieguva visu pieejamo informāciju un analītiskos resursus, tomēr nav garantijas, ka visa informācija, balstoties uz kuru, tika plānoti ieguldījumi, ir patiesa un visaptveroša. Pieaugusī ģeopolitiskā spriedze kara starp Krieviju un Ukrainu dēļ, kā arī svārstības elektroenerģijas tirgū izraisīja lielu spiedienu pasaules būvmateriālu piegādes ķēdēs un palielināja materiālu un vietējā darbaspēka izmaksas. Būvniecības izmaksu neparedzētais pieaugums vai nespēja nodrošināt Projekta pabeigšanai nepieciešamos būvmateriālus var mazināt kopējo Projekta ienesīgumu, kavēt Projekta pabeigšanu un tā rezultātā negatīvi ietekmēt Emitenta darbību, finanšu stāvokli un spēju atpirkt Obligācijas.

Pat tad, ja līdz Projekta pabeigšanai ekonomiskā un ģeopolitiskā situācija stabilizētos, nav garantijas, ka veiktie ieguldījumi sniegs gaidīto vai plānoto peļņu no šī Projekta. Arī jebkādi strīdi ar Sabiedrības piegādātājiem vai darījumu attiecību pārtraukšana ar līdzšinējiem piegādātājiem varētu negatīvi ietekmēt šī Projekta ienesīgumu.

Ekonomiskās vides un maksātnespējas risks

Emitenta darbība un rezultāti ir atkarīgi no ekonomiskajiem procesiem Lietuvā un ārvalstīs. Pat tad, ja pašlaik nedz Lietuvā, nedz ārvalstīs nav būtiska ekonomiska krituma, gadījumā, ja tas notiktu, pieprasījums pēc Emitenta pakalpojumiem var kristies, var palielināties Sabiedrības nomnieku un / vai citu līgumslēdzēju maksātnespējas risks, kam varētu būt negatīva ietekme uz Projekta ieviešanu un Emitenta biznesa stratēģijas rezultātiem, un Projekts var nesniegt cerēto pozitīvo peļņu. Šie faktori katrs atsevišķi un kopā var izraisīt Emitenta maksātnespēju.

Projekta izmaksu palielināšanās risks inflācijas dēļ

Lietuva un citas Eiropas ekonomikas pēdējo gadu laikā piedzīvojušas ievērojamu inflāciju. Lai gan sagaidāms, ka turpmākajos gados tā samazināsies, 2025.gadā inflācija joprojām varētu būt ievērojami augstāka par vēsturiski vidējiem līmeņiem. Turpmāks inflācijas pieaugums var liegt Emitentam mainīt savu pakalpojumu cenas, lai saglabātu līdzšinējo peļņas normu, vai var izraisīt lielākus zaudējumus. Tādējādi, ja vien Emitentam neizdodas palielināt tā cenas, inflācijas dēļ būtiski pieaugtu Emitenta izdevumi, un Emitentam nāktos segt

pieaugušās izmaksas no iekšējiem resursiem Līdz ar to spēcīgai inflācijai var būt ievērojama negatīva ietekme uz Emitenta finanšu stāvokli un uzņēmējdarbības rezultātiem.

<u>Ar Emitenta uzņēmējdarbību un nozari saistītie riski</u>

Nekustamā īpašuma tirgus risks

Šī Prospekta sagatavošanas laikā Krievijas iebrukuma Ukrainā dēļ pieaugošos ģeopolitiskos riskus uzskata par vienu no faktoriem, kuriem varētu būt negatīva ietekme uz Lietuvas nekustamā īpašuma tirgu. Cenu un pārdošanas apjomu samazinājumam varētu būt nelabvēlīga ietekme uz Emitenta finanšu stāvokli un tas varētu samazināt par labu Obligacionāriem ieķīlātā nekustamā īpašuma kā Nodrošinājuma vērtību un likviditāti, kam savukārt varētu būt nelabvēlīga ietekme uz Obligacionāru spēju pilnībā apmierināt savas prasības pret Emitentu saistībā ar Obligācijām.

Covid-19 pandēmijas un ar to saistīto ierobežojumu dēļ plaši izplatījusies Lietuvas biroju darbaspēka strādāšana no mājām. Ja šī tendence turpināsies lielā apmērā un tiks saglabāta ilgtermiņā, tās dēļ telpu izmantotājiem būs vajadzīgs mazāk telpas, pieaugs brīvās platības un mazināsies nomas maksa. Ja Emitentam neizdosies attīstīt vai modernizēt savus īpašumus tā, lai tie atbilstu šiem mērķiem, tam, visticamāk, būs būtiska negatīva ietekme uz Emitenta darbības rādītājiem.

Nekustamo īpašumu attīstīšanas risks

Nekustamo īpašumu attīstīšana parasti rada lielāku risku, nekā ieguldījumi gatavos objektos, jo tiem nav saimnieciskās darbības ieņēmumu (piem., iznomājot). Lai gan ēkas būvniecība ir gandrīz pabeigta, joprojām var rasties lielas izmaksas, tostarp dažādu iekšējo struktūru un sastāvdaļu būvniecības un uzstādīšanas izmaksas, nekustamā īpašuma nodokļi un apdrošināšana. Nekustamo īpašumu attīstīšanu skar arī risks, ka lieli finanšu līdzekļi tiks ieguldīti projektos, kurus var apturēt juridisku vai regulatīvu iemeslu dēļ, to pabeigšana var ļoti aizkavēties, vai var rasties neplānoti augstas izmaksas. Tam var būt būtiska negatīva ietekme uz Emitenta finanšu stāvokli, un tas var ierobežot spēju norēķināties ar Obligacionāriem.

Darījumu partnera risks

Darījumu partnera risks attiecināms uz visu saimniecisko darbību, kurā Emitents ir iesaistījies. Šāds darījumu partnera risks Emitentam var radīt finansiālus zaudējumus. Emitenta darījumu partnera saistību nepildīšana var ietekmēt Emitenta uzsākto ieguldījumu projektu pabeigšanu, Emitenta sniegto pakalpojumu kvalitāti vai kaitēt Emitenta reputācijai – tas viss var negatīvi ietekmēt Emitenta uzņēmējdarbības un finanšu stāvokli.

<u>Pārvaldības riski</u>

Projekta vadības risks

Galvenais līgumslēdzējs, plānojot ieguldījumus, iegūst visu pieejamo informāciju un analītiskos resursus, tomēr nav garantijas, ka visa informācija, balstoties uz kuru, ir plānoti ieguldījumi, ir bijusi patiesa un visaptveroša. Gaidāmo ieguldījumu projektu neizdošanās, ja peļņa no ieguldījumiem šajos projektos ir mazāka, nekā gaidīts, vai šo ieguldījumu cena ir augstāka, nekā plānots, var būtiski negatīvi ietekmēt Emitenta darbību, finanšu stāvokli un uzņēmējdarbības rezultātus.

Svarīgākā informācija par vērtspapīriem

Kādas ir šo vērtspapīru svarīgākās iezīmes?

Vērtspapīru veids, klase un starptautiskais vērtspapīru identificēšanas numurs (ISIN)	Nodrošinātas nekonvertējamas un nesubordinētas Sabiedrības Obligācijas – parāda vērtspapīri ar fiksētu termiņu, kuram pienākot Sabiedrība kļūst par Obligacionāru parādnieku un uzņemas saistības pret Obligacionāriem. Šīs Obligācijas nevar konvertēt par parastajām kapitāla daļām vai citiem Emitenta īpašuma instrumentiem. Obligāciju starptautiskais vērtspapīru identifikācijas numurs (ISIN) – LT0000407629.
Vērtspapīru valūta, nominālvērtība, emitēto vērtspapīru skaits un termiņš	Emisijas valūta – EUR Atpirkšanas datums – Obligāciju dzēšanas termiņš ir trīs gadi pēc pirmā obligāciju laidiena dienas 2023. gada 18. maijā. Līdz ar to visu laidienu dzēšanas termiņš ir 2026. gada 18. maijs. Sestajā laidienā plānoto emitēto Obligāciju skaits – līdz 10 153. Obligāciju nominālvērtība – 1000 EUR; sestajā laidienā emitēto Obligāciju emisijas cena – 1 013,9510 EUR; sestajā laidienā emitēto Obligāciju ienesīgums – 7,121 %. Sestajā laidienā emitēto Obligāciju kopējā nominālvērtība – līdz 10 153 000 EUR

	Obligāciju gada procentu likme – maksājamā gada procentu likme ir šeit norādīto procentu bāzes likmes un pievienotās likmes summa. Bāzes procentu likme atbilst 6 mēnešu EURIBOR likmei. Pievienotā likme ir 6 % (seši procenti) gadā. Bāzes procentu likmi nosaka, izmantojot sešu mēnešu EURIBOR vērtību, kas publicēta vietnē https://www.euribor-rates.eu/en/.
Ar vērtspapīriem saistīto tiesību apraksts	Sākot no Obligāciju dzēšanas datuma, Obligacionāriem ir tiesības saņemt no Sabiedrības Obligāciju nominālvērtību un aprēķinātos un līdz šai dienai nesamaksātos procentus, kuri norādīti iepriekš, t.i., viņiem ir tiesības pieprasīt, lai Obligācijas tiktu atpirktas par to atpirkšanas cenu. Obligacionāriem ir Obligacionāru interešu aizsardzības likumā, Civilkodeksā, Uzņēmumu likumā un citos Obligacionāru tiesības regulējošajos likumos noteiktās tiesības, kā arī tiesības, kuras norādītas attiecīgajā lēmumā emitēt Obligācijas. Obligacionāriem ir šādas vispārējas tiesības: (i) reizi pusgadā saņemt aprēķinātos procentus; (ii) saņemt Obligāciju nominālvērtību un aprēķinātos procentus, kas aprēķināti un nav nomaksāti Obligāciju dzēšanas dienā; (iii) pārdot vai citādi pārvest visas Obligācijas vai daļu no tām; (iv) atstāt mantojumā citu personu īpašumā visas vai daļu no sev piederošajām Obligācijām (attiecas tikai uz fiziskām personām); (v) piedalīties Obligacionāru sanāksmēs; (vi) balsot Obligacionāru sanāksmēs; (vii) Obligacionāru interešu aizsardzības likumā noteiktajā kārtībā un gadījumos ierosināt Obligacionāru sanāksmes sasaukšanu; (viii) Obligacionāru interešu aizsardzības likumā noteiktajā kārtībā un gadījumos pieņemt lēmumu par Obligacionāru sanāksmes sasaukšanu; (ix) iegūt informāciju par Emitentu, attiecīgo Obligāciju emisiju vai citu informāciju, kas saistīta ar viņu interešu aizsardzību; (x) saņemt no Pārstāvja starp Emitentu un Pārstāvi noslēgtā līguma kopiju; (xi) citas tiesības, kuras nostiprinātas piemērojamos likumos. Obligacionāru tiesības jāizmanto attiecīgo Obligāciju termiņā (no to Emisijas datuma līdz dzēšanas termiņam) saskaņā ar kārtību, kāda norādīta šajā Pamatprospektā, Galīgajos nosacījumos un piemērojamos Lietuvas Republikas likumos.
Vērtspapīru relatīvā prioritāte emitenta kapitāla struktūrā maksātnespējas gadījumā	Saskaņā ar šo Pamatprospektu emitējamās Obligācijas saskaņā ar Nodrošinājuma Līgumu ir nodrošinātas ar pirmās kārtas hipotēku (hipotēkas ID kods 30000127854464). Obligācijas un ar tām saistītie kuponi ir prioritāri nodrošinātas Emitenta saistības un savā starpā ir līdzvērtīgas un bez savstarpējas prioritātes. Emitenta maksājumu saistības par šīm Obligācijām un ar tām saistītajiem kuponiem, ja šīs maksājumu saistības nav nokārtotas laikus un tās nesedz nodibinātā Ķīlas vērtība, vienmēr būs vismaz tādā pašā prioritātes pakāpē kā visi citi nenodrošināti un nesubordinēti Emitenta parādi.
Vērtspapīru pārvešanas ierobežojumi	Piemērojamos Lietuvas Republikas likumos nav ierobežojumu paredzēto Obligāciju pārvešanai. Tomēr šīs Obligācijas nevar piedāvāt, pārdot, pārdot tālāk, pārvest vai nodot tādās valstīs vai jurisdikcijās, vai citādi nodot tādos apstākļos, kuros tas būtu nelikumīgi / prasītu pasākumus, kas nav noteikti Lietuvas Republikas likumos, tostarp, bez ierobežojumiem – Amerikas Savienotajās Valstīs, Austrālijā, Kanādā, Honkongā un Japānā.
Kur šie vērtspapīri tiks tirgoti?	
Saskaņā ar AB Nasdaq valdes 2024. gada 31. jūlija, 2024. gada 8. oktobra un 2025. gada 7. marta lēmumiem šobrīd emitētās Obligācijas (40 464 Obligācijas) tika iekļautas tirdzniecībā Nasdaq First North alternatīvajā tirgū. No jauna emitētās Obligācijas saskaņā ar turpmākiem laidieniem (ieskaitot šo sesto obligāciju laidienu) tiks iekļautas tirdzniecībā Nasdaq First North alternatīvajā tirgū saskaņā ar atsevišķiem pieteikumiem, kolīdz	

uz Obligācijām notikusi parakstīšanās un investori ir tās ir pilnībā apmaksājuši, un tās ir reģistrētas Nasdaq CSD. Ja ne uz visām sestā laidiena obligācijām ir notikusi parakstīšanās un/vai investori nav tās pilnībā apmaksājuši, Emitenta Galvenais Rīkotājs var izlemt par jebkādu mazāku Obligāciju apjoma emisiju un iekļaušanu tirdzniecībai Nasdaq First North alternatīvajā tirgū.

Kādi ir šo vērtspapīru specifiskie galvenie riski?

<u>Ar Obligāciju raksturu saistītie riski –</u>

Refinansēšanas risks

Pienākot Obligāciju dzēšanas termiņam, Emitents plāno refinansēt savas saistības pret Obligacionāriem ar bankas aizdevumu. Emitenta spēja veiksmīgi refinansēt šādu parādu ir atkarīga no finanšu tirgus vispārējiem apstākļiem šajā laikā. Līdz ar to Emitentam konkrētā laikā finanšu avoti var nebūt pieejami ar labvēlīgiem noteikumiem vai var nebūt pieejami vispār. Emitenta nespēja refinansēt savas parādsaistības ar labvēlīgiem noteikumiem var būtiski nelabvēlīgi ietekmēt Emitenta uzņēmējdarbību, finanšu stāvokli un saimnieciskās darbības rezultātus, kā arī ieguldītāja ienākumus no Obligāciju atpirkšanas.

Cenas risks

Obligāciju emisijas cena ar fiksētu procentu likmi var būt zemāka vai augstāka par to nominālvērtību. Turklāt otrreizējā tirgū šo Obligāciju cena var samazināties tirgus situācijas vai ar Emitentu saistītu notikumu dēļ. Papildu Emitenta darbībām, Obligāciju vērtību var ietekmēt arī notikumi finanšu tirgos; piem., pieaugot procentu likmēm, līdzšinējo Obligāciju vērtība var kristies.

Pirmstermiņa atpirkšanas risks

Saskaņā ar emisijas noteikumiem, Obligācijas var tikt atpirktas pirms termiņa pēc Emitenta iniciatīvas. Ja Emitents izmanto pirmstermiņa atpirkšanas tiesību, peļņas norma no ieguldījuma Obligācijās var būt zemāka nekā sākotnēji sagaidāms, vai Obligacionāri var pat ciest zaudējumus, gadījumā, ja Obligācijas tika iegādātas par augstāku cenu nekā Obligāciju nominālvērtība.

Kredīta un saistību neizpildīšanas risks

Obligacionāri ir pakļauti riskam, ka Emitents daļēji vai pilnīgi nespēs veikt viņam pienākošos procentu un / vai atpirkšanas maksājumus par Obligācijām. Jo sliktāka Emitenta kredītspēja, jo lielāks zaudējumu risks. Kredītriska īstenošanās var izraisīt Emitenta daļēju vai pilnīgu nespēju veikt procentu un / vai atpirkšanas maksājumus.

Turklāt pat tad, ja Emitents pilnībā izpildītu visas savas ar Obligācijām saistītās saistības to termiņā, tirgus dalībnieki tomēr varētu uzskatīt, ka Emitenta kredītspēja ir kritusies, un rezultātā var samazināties šo Obligāciju tirgus vērtība.

<u>Ar piedāvājumu un iekļaušanu tirgū saistītie riski –</u>

Likviditātes, iekļaušanas tirgū un neaktīva otrreizējā tirgus risks

Šīs Obligācijas ir jauna Emitenta vērtspapīru emisija. Lai gan emitētās Obligācijas saskaņā ar iepriekšējiem laidieniem ir iekļautas tirdzniecībā "Nasdaq Vilnius First North", Obligāciju publiskais tirgus nav aktīvs un Obligāciju likviditāti nevar garantēt. Obligacionāri var ciest zaudējumus, nespējot pārdot Obligācijas vai esot spiestiem tās pārdot par neizdevīgu cenu.

Turpmākais piedāvājums

Ar šo Prospektu saistītais piedāvājums ir līdz 26 536 000 EUR apmērā (kas ir daļa no kopējās emisijas 67 000 000 EUR apmērā). Kaut arī Emitents plāno turpmāk publiski emitēt vērtspapīrus līdz pat 26 536 000 EUR apmērā, var gadīties, ka Emitents neemitē visas saistībā ar šo Prospektu plānotās Obligāciju vienības un neiegūst Projekta veiksmīgai attīstībai nepieciešamos aprēķinātos līdzekļus. Šāda situācija būtiski ietekmētu no Obligācijām plānoto iegūto kopējo summu, Projekta attīstību, Emitenta finansiālo stabilitāti un tirgū pieejamo Obligāciju daudzumu.

<u>Ar nodrošinājumu saistītie riski –</u>

Nodrošinājuma nepietiekamas vērtības risks

Saskaņā ar Nodrošinājuma līgumu šī Emisija ir nodrošināta ar pirmās kārtas hipotēku pret Nodrošinājumu. Neskaitot Nodrošinājumu, nav citu trešo pušu nodrošinājumi, kas nodrošinātu ar šo Prospektu saistīto Emisiju. Saskaņā ar 2024. gada 31. decembra Novērtējuma ziņojumu, Nodrošinājuma vērtība bija 65 000 000 EUR. Nodrošinājumu veido nekustamais īpašums attīstības posmā, kuru Projekta ietvaros būvē Emitents. Līdz ar to Nodrošinājuma vērtība ir tieši atkarīga no būvniecības norises un veiksmīgas Projekta pabeigšanas, un gadījumā, ja Emitents nespēs izpildīt saistības pirms būvniecības posma beigām, Nodrošinājuma vērtība varētu nebūt pietiekami augsta, lai segtu Emitenta saistības pret Obligacionāriem. Negatīva attīstība Lietuvas nekustamā īpašuma tirgū un no tās izrietošā Nodrošinājuma vērtības būtiska

krišanās var radīt līdzīgas sekas. Turklāt pat parādu piedziņas gadījumā no ieņēmumiem pirms to sadalīšanas starp Obligacionāriem tiks atskaitītas piedziņas izmaksas un Pārstāvja izdevumi.

Svarīgākā informācija par vērtspapīru publisko piedāvājumu un / vai iekļaušanu regulētā tirgū

Pēc kādiem noteikumiem un kāda grafika es varu ieguldīt šajos vērtspapīros?

Pieteikšanās laiks Obligāciju sestajam laidienam būs no 2025. gada 19. maija līdz 2025. gada 6. jūnijam, plkst. 15:30 (pēc Viļņas laika). Šajā pieteikšanās periodā jebkurā laikā ieguldītājiem, kuri vēlas pieteikties / iegādāties Obligācijas, ir jāiesniedz Obligāciju pirkšanas rīkojumi.

Pieteikšanās uz Obligācijām notiks izsoles ceļā Nasdaq Viļņa biržā ("**Izsole**"). Lai pieteiktos uz Obligācijām Izsoles ceļā, investoram ir jābūt atvērtam finanšu instrumentu (vērtspapīru) kontam pie biržas biedra un pieteikšanās periodā jāaizpilda Pirkšanas rīkojuma anketa, ko izsniedzis biržas biedrs, lai biržas biedrs varētu ievadīt Pirkšanas rīkojumu Nasdaq tirdzniecības sistēmā.

Iegādājamo Obligāciju kopējam skaitam, kas norādīts katrā Pirkšanas rīkojumā, jābūt vismaz vienai Obligācijai.

Lēmums par Obligāciju sestā laidiena izvietošanu tiks izziņots 2025. gada 9. jūnijā. Gadījumā, ja kopējais pieteikto Obligāciju sestā laidiena skaits būs lielāks par kopējo skaitu, un Emitents izlems turpināt Piedāvājumu un nolems samazināt pieteikto rīkojumu skaitu, Privāto ieguldītāju gadījumā tiks izmantots proporcionāls samazināšanas princips, un Emitents nedos priekšrocības / nediskriminēs Privātos ieguldītājus. Ciktāl tas skar piešķiršanu Institucionālajiem ieguldītājiem, Emitents šīs Obligācijas var viņiem piešķirt pilnīgi diskrētā veidā.

Maksājumi par Obligācijām, uz kurām iesniegti pieteikumi, un Obligāciju izplatīšana notiks Piegāde pret Maksājumu (*angļu valodā – Delivery Versus Payment)* ceļā, kas nozīmē, ka norēķinu procesu nodrošina Nasdaq CSD depozitārijs un biržas biedri Emisijas datumā saskaņā ar Izsoles noteikumiem, un īpašumtiesības uz iegādātajām Obligācijām tiek iegūtas ar Obligāciju pārvešanu uz attiecīgo finanšu instrumentu (vērtspapīru) kontu, kas notiek vienlaikus ar naudas maksājuma veikšanu par iegādātajām Obligācijām.

Obligācijas tiks reģistrētas Nasdaq CSD depozitārijā un izplatītas investoriem 2025. gada 10. jūnijā (Emisijas datums un Norēķinu datums).

Emitents neiekasēs no ieguldītājiem nekādus izdevumus vai nodokļus attiecībā uz Obligāciju Piedāvājumu.

Saskaņā ar AB Nasdaq valdes 2024. gada 31. jūlija, 2024. gada 8. oktobra un 2025. gada 7. marta lēmumiem, šobrīd emitētās Obligācijas (40 464 Obligācijas) tiek tirgotas Nasdaq First North alternatīvajā tirgū; no jauna emitētās Obligācijas saskaņā ar turpmākiem laidieniem (ieskaitot šo sesto Obligāciju laidienu) tiks iekļautas tirdzniecībā Nasdaq First North alternatīvajā tirgū saskaņā ar atsevišķiem Emitenta pieteikumiem.

Investoriem, kuriem nav piešķirtas nevienas Obligācijas vai kuru Pieteikšanās tiks samazināta, saņems veiktā maksājuma atmaksu, iesniedzot Pirkšanas rīkojumu (vai arī rezervētie līdzekļi tiks atbrīvoti) saskaņā ar katra tāda investora sniegtajiem norādījumiem un kā noteikts tā ieguldījumu pakalpojumu sniedzēja, kuram tika iesniegts Pirkšanas rīkojums, procedūrās.

Jebkāds lēmums par Piedāvājuma atcelšanu, apturēšanu, pārcelšanu vai datumu izmaiņām tiks publicēts saskaņā ar piemērojamajiem normatīvajiem aktiem, kā arī saskaņā ar Lietuvas tirgus praksi.

Kādēļ tiek sagatavots šis prospekts?

Šis Pamatprospekts ir paredzēts (i) Sabiedrības Obligāciju publiskajam piedāvājumam līdz 26 536 000 EUR apmērā (kas ir daļa no kopējās emisijas 67 000 000 EUR apmērā) un (ii) Emisijas emitēto Obligāciju iekļaušanai "Nasdaq Vilnius First North" "First North" obligāciju sarakstā.

Ieņēmumi no Obligāciju sestā laidiena (aprēķinātā summa ir līdz EUR 10 153 000) tiks izmantoti tikai Projekta attīstības finansēšanai.

Uz Obligāciju sestā laidiena piedāvājumu neattiecas neviens emisijas izplatīšanas līgums, kura pamatā būtu apņemšanās iegādāties visu emisiju.

Emitentam nav zināms par nevienu Obligāciju piedāvājumā iesaistītu personu, kurai būtu jebkādi nozīmīgi interešu konflikti saistībā ar šo piedāvājumu vai iekļaušanu tirdzniecībā.