UAB „Sostinės bokštai“ obligacijų siūlymo iki 26 536 000 eurų sumai programos (sudarančios dalį bendros 67 000 000 eurų dydžio emisijos) ir išleistų obligacijų įtraukimo į „First North“ obligacijų prekybos sąrašą bazinio prospekto ir

šių Obligacijų 7 dalies galutinių sąlygų

SANTRAUKA

Įžanga ir įspėjimai	
Ši santrauka (toliau – **Santrauka**) buvo parengta pagal Prospekto reglamento 7 straipsnį ir turi būti vertinama tik kaip įvadas į prospektą (toliau – **Prospektas**). Bet koks sprendimas investuoti į Obligacijas turėtų būti grindžiamas investuotojo bendru Prospekto vertinimu. Jeigu teismui pateikiamas su Prospekte nurodyta informacija susijęs ieškinys, investuotojas, kuris yra ieškovas, gali turėti atitinkamos EEE valstybės narės nacionalinių įstatymų numatytą pareigą apmokėti Prospekto vertimo išlaidas iki teisminio proceso inicijavimo; civilinė atsakomybė taikoma tik tiems asmenims, kurie pateikė Santrauką, įskaitant jos vertimą, tačiau tik tuo atveju, jei Santrauka yra klaidinanti, netiksli ar nenuosekli skaitant kartu su kitomis Prospekto dalimis arba jei skaitant kartu su kitomis Prospekto dalimis, joje nenurodoma pagrindinė informacija, padedanti investuotojams svarstant, ar investuoti į Obligacijas. Investavimas į Obligacijas yra susijęs su rizika, ir investuotojas gali prarasti visą savo investuotą kapitalą arba ar jo dalį.	
Obligacijų pavadinimas ir tarptautinis vertybinių popierių identifikavimo numeris (ISIN)	UAB „Sostinės bokštai“ iki 26 536 000 eurų dydžio Obligacijų emisijos (sudarančios dalį bendros 67 000 000 eurų dydžio emisijos) 7 dalis iki 6 000 000 eurų sumai su išpirkimo terminu 2026 m., įregistruota „Nasdaq CSD“ su ISIN kodu LT0000407629.
Emitento pavadinimas ir kontaktinė informacija, įskaitant juridinio asmens identifikatorių (LEI)	Emitento verslo ir teisinis pavadinimas yra UAB „Sostinės bokštai“ (toliau tekste – **Bendrovė** arba **Emitentas**). Bendrovė yra įregistruota Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre, įmonės kodas 304849153. Bendrovės kontaktinė informacija: adresas: Ozo g. 12A–1, Vilnius, Lietuva, telefonas: +370 659 17111, el. paštas: info@realco.lt. Bendrovės juridinio asmens identifikatorius (LEI) yra 9845009C3QBB08EFB768.
Prospektą patvirtinusios kompetentingos institucijos pavadinimas ir kontaktinė informacija, patvirtinimo data	Lietuvos bankas, veikdamas kaip Lietuvos kompetentinga institucija pagal Prospekto reglamentą, 2025 m. balandžio 24 d. patvirtino Prospektą. Lietuvos bankas pranešė apie Prospekto patvirtinimą Latvijos finansų priežiūros institucijai (latvių kalba: *Latvijas Banka*) ir Estijos finansų priežiūros institucijai (estų kalba: *Finantsinspektsioon*).
Emitentas	
Kas yra vertybinių popierių emitentas?	
Teisinis ir komercinis pavadinimas	UAB „Sostinės bokštai“.
Teisinė forma, steigimo / buveinės valstybė	Bendrovė yra įsteigta ir veikia pagal Lietuvos Respublikos įstatymus kaip privati ribotos atsakomybės bendrovė neribotam laikui, įmonės kodas 304849153, juridinio asmens identifikatorius (LEI) 9845009C3QBB08EFB768.
Pagrindinė veikla	Emitentas yra nekilnojamojo turto vystymo bendrovė, įsteigta 2018 m. gegužės 28 d. Projekto vystymo (žemės sklype adresu Lvivo g. 21, Vilniuje) tikslu. Projektas apima biurų pastato statybą ir vystymą; pastato bendras plotas sudarys 44 639 kv. m, iš kurių 32 010 kv. m teks antžeminei daliai ir 12 629 kv. m teks požeminei daliai. Nuomojamas plotas sudarys 31 606 kv. m, pastate bus 15 aukštų. Emitentas užsiima šia veikla: nekilnojamojo turto projektų vystymas, statyba ir valdymas.
Pagrindiniai akcininkai	Emitento kontrolę vykdo Emitento akcininkai. Emitento akcijų savininkai: 1) **UAB „Cygnus Invest“**, įmonės kodas 305945838, adresas: Ozo g. 12A–1, Vilnius, turinti 1 250 Emitento akcijų, sudarančių 50 proc. Emitento akcinio kapitalo ir suteikiančių 50 proc. balsų. UAB „Cygnus Invest“ vienintelis akcininkas yra Gintautas Jaugielavičius.

	2) **UAB „Tektita“**, įmonės kodas 305937460, adresas: Ozo g. 12A–1, Vilnius, turinti 1 250 Emitento akcijų, sudarančių 50 proc. Emitento akcinio kapitalo ir suteikiančių 50 proc. balsų. UAB „Tektita“ vienintelis akcininkas yra „Stichting Adminstratiekantoor Fressia“, įmonės kodas 71362355. „Stichting Adminstratiekantoor Fressia“ yra du akcininkai – Vitas Janukonis ir Ignas Janukonis, jie yra broliai. Be nurodytos informacijos, Emitentui nėra žinoma apie kokius nors tiesioginės ar netiesioginės kontrolės ryšius tarp akcininkų.
Pagrindiniai vykdantieji direktoriai ir kiti valdymo organai	Julius Dovidonis yra Emitento generalinis direktorius. Jis yra vienintelis Emitento įdarbintas asmuo. Nuo 2025 m. rugsėjo 2 d. Bendrovėje veikia 2025 m. rugpjūčio 29 d. Emitento akcininko sprendimu sudaryta UAB „Sostinės bokštai“ valdyba.
Nepriklausomi auditoriai	Metinės finansinės ataskaitos už 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus buvo parengtos pagal TFAS, jų auditą atliko „Grant Thornton Baltic“ UAB, įmonės kodas 300056169, adresas: Upės g. 21–1, Vilnius, Lietuva, tel. +37052127856, audito įmonės pažymėjimo numeris 001513. Auditą už 2024 m. ir 2023 m. atliko auditorius Darius Gliaubicas, auditoriaus pažymėjimas Nr. 000594.

Kokia yra Emitento pagrindinė finansinė informacija?

Bendrovės finansinė informacija (balansas, pelno ir nuostolių ataskaita, pinigų srautų ataskaita) pateikiama toliau pateiktose lentelėse. Audituotos metinės finansinės ataskaitos yra įtrauktos į šį Prospektą nuorodos forma (su jomis galima susipažinti Emitento tinklalapyje adresu www.bc-hero.lt). Jeigu nenurodyta ko kita, toliau šiame skirsnyje pateikta informacija turi būti skaitoma bei visa apimtimi aiškinama kartu su tokiomis finansinėmis ataskaitomis ir prie jų pridedamomis pastabomis. Papildomai, į šią santrauką įtraukiama finansinė informacija pagal 2025 m. I pusmečio neauditutas finansines ataskaitas.

Balansas, eurais	**2023** (audituota)	**2024** (audituota)	**2025 I pusmetis (neaudituota)**
Materialusis turtas	-	-	-
Investicinis turtas	39 000 000	65 000 000	82 568 000
Nematerialusis turtas	-	-	-
Ilgalaikis turtas	**39 000 000**	**65 000 000**	**82 568 000**
Išankstiniai mokėjimai	133 766	15 493	90 931
Prekybos ir kitos gautinos sumos	13 719	154 924	78 225
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	5 108 134	3 642 983	9 713 390
Ateinančių laikotarpių sąnaudos	-	1 286	1 080
Trumpalaikis turtas	**5 255 619**	**3 814 686**	**9 883 626**
TURTO IŠ VISO	**44 255 619**	**68 814 686**	**92 451 712**
Akcinis kapitalas	2 500	2 500	2 500
Privalomasis rezervas	-	250	250
Nepaskirstytas pelnas	16 953 662	17 601 538	16 942 518
NUOSAVO KAPITALO IŠ VISO	**16 956** 162	**17 604 288**	**16 945 268**
Paskolos iš susijusių šalių	12 009 212	16 152 956	18 794 390
Mokėtinos sumos	26 371	70 114	187 025
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	13 500 000	32 838 283	-
Atidėtų mokesčių įsipareigojimai	356 452	899 208	1 226 567

Ilgalaikiai įsipareigojimai	**25 892 035**	**49 960 561**	**20 207 982**
Paskolos	-	-	-
Mokėtinos sumos	99 705	269 825	267 796
Paskolos iš susijusių šalių	1 143 451	615 441	4 370 341
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	164 266	364 571	50 660 325
Trumpalaikiai įsipareigojimai	**1 407 422**	**1 249 837**	**55 298 462**
ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO	**30 763 110**	**51 210 398**	**75 506 444**
NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO	**44 255 619**	**68 814 686**	**92 451 712**

Auditorių ataskaitose pateiktos nuomonės dėl Bendrovės finansinių ataskaitų už 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus yra besąlyginės.

Kokios yra pagrindinės Emitento rizikos?

<u>Su Emitento finansine situacija susijusi rizika:</u>

Emitento finansinės būklės pokyčiai

Emitentas yra ribotos atsakomybės bendrovė, įsteigta Projekto plėtros tikslais su minimaliu 2 500 eurų įstatiniu kapitalu. Remiantis Emitento audituotomis metinėmis finansinėmis ataskaitomis už 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus, Emitento nuosavas kapitalas lygus 17 604 288 eurams, jį sudaro 2 500 eurų dydžio akcinis kapitalas, 250 eurų privalomasis rezervas ir 17 601 538 eurų dydžio nepaskirstytas pelnas. Nepaskirstytas pelnas susidarė dėl Emitento turimo turto perkainojimo. Emitento turimas nekilnojamasis turtas buvo įsigytas naudojant Emitento akcininkų paskolintas lėšas. Neigiamai pasikeitus Emitento finansinei situacijai ar perspektyvoms, tai gali turėti didelę neigiamą įtaką Obligacijų likvidumui, dėl ko Obligacijų rinkos kaina gali reikšmingai sumažėti, arba Emitentas gali nesugebėti pilnai išpirkti Obligacijų, dėl ko investuotojai gali prarasti visas investuotas lėšas arba jų dalį.

Likvidumo rizika

Likvidumo rizika – tai rizika, kad Emitentas negalės palaikyti pakankamo pinigų ir kito likvidaus finansinio turto, kurį galima būtų panaudoti jo mokėjimo įsipareigojimams vykdyti nustatytu terminu ir Obligacijoms išpirkti, rezervo. Likvidumo verslo veiklai vykdyti buvimas ir galimybė gauti ilgalaikį finansavimą būtini, kad Emitentas galėtų įvykdyti savo mokėjimo įsipareigojimus pinigais, nepriklausomai nuo to, ar jie buvo numatyti ar ne. Nors Emitentas stebi savo likvidumo rodiklius ir vykdo likvidumo rizikai kontroliuoti skirtas procedūras, Emitento likvidumo situacijos pablogėjimas gali turėti didelę neigiamą įtaką Emitento veiklai, finansinei būklei, veiklos rezultatams ir perspektyvoms bei gebėjimui išpirkti Obligacijas nustatytu terminu.

Statybos sąnaudos ir Projekto sėkmės rizika

Planuodami Projektą, Emitento darbuotojas bei Emitento pasitelkti asmenys naudojosi visa turima informacija ir analitiniais ištekliais, tačiau nėra jokios garantijos, kad visa informacija, kuria buvo grindžiamos planuojamos investicijos į Projektą, buvo teisinga ir išsami. Be to, padidėjusi geopolitinė įtampa dėl Rusijos ir Ukrainos karo, taip pat elektros rinkos nepastovumas sukėlė didelį spaudimą pasaulinei statybinių medžiagų tiekimo grandinei ir padidino medžiagų bei vietos darbo jėgos kainas. Netikėtas statybos sąnaudų padidėjimas arba nesugebėjimas užsitikrinti statybinių medžiagų, reikalingų Projektui užbaigti, gali sumažinti bendrą Projekto pelningumą, pavėlinti Projekto užbaigimą ir dėl to neigiamai paveikti Emitento veiklą, finansinę būklę ir gebėjimą išpirkti Obligacijas.

Net jei ekonominė ir geopolitinė padėtis stabilizuotųsi iki Projekto užbaigimo, nėra jokios garantijos, kad padarytos investicijos užtikrins numatomą ar planuojamą Projekto grąžą. Be to, Bendrovė negali užtikrinti, kad nekils jokių ginčų su tiekėjais arba kad jai pavyks išlaikyti verslo santykius su esamais tiekėjais, ir tai galėtų neigiamai paveikti Projekto pelningumą.

Ekonominė aplinka ir nemokumo rizika

Emitento veikla ir rezultatai priklauso nuo ekonominių procesų Lietuvoje ir pasauliniu mastu. Net jei šiuo metu nėra reikšmingo ekonominio nuosmukio tiek šalies, tiek tarptautiniu mastu, jam įvykus, gali sumažėti Emitento paslaugų paklausa, padidėti Bendrovės nuomininkų ir (arba) kitų kontrahentų nemokumo rizika, o tai gali turėti neigiamos įtakos Emitento verslo strategijos įgyvendinimui ir rezultatams, o Projektas gali neduoti laukiamos teigiamos grąžos. Šie veiksniai atskirai arba kartu gali sukelti Emitento nemokumą.

Projekto išlaidų padidėjimo dėl infliacijos rizika

Lietuvos ir kitų Europos šalių ekonomikos per pastaruosius metus patyrė didelę infliaciją. Nors tikimasi, kad ateinančiais metais infliacija mažės, 2025 m. infliacija vis tiek gali būti gerokai didesnė už istorinį vidutinį lygį. Didėjanti infliacija ateityje gali neleisti Emitentui keisti savo paslaugų kainas siekiant išlaikyti turimą pelno maržą arba gali sukelti didesnius nuostolius. Taigi, Emitento sąnaudos reikšmingai padidėtų dėl infliacijos, ir Emitentas turėtų padengti išaugusius kaštus iš vidinių išteklių, nebent Emitentui pavyktų pakelti savo kainas. Taigi, didelė infliacija gali turėti reikšmingos neigiamos įtakos Emitento finansinei situacijai ir veiklos rezultatams.

Su Emitento verslo veikla ir pramonės sektoriumi susijusi rizika:

Nekilnojamojo turto rinkos rizika

Šio Prospekto parengimo dieną geopolitinės rizikos padidėjimas dėl Rusijos karo Ukrainoje laikomas vienu iš veiksnių, galinčių turėti neigiamos įtakos Lietuvos nekilnojamojo turto rinkai. Kainų ir sandorių apimčių sumažėjimas gali turėti neigiamos įtakos Bendrovės finansinei būklei ir sumažinti Obligacijų savininkų naudai įkeisto nekilnojamojo turto, kaip Užstato, vertę ir likvidumą, o tai savo ruožtu gali turėti neigiamos įtakos Obligacijų savininkų galimybėms visiškai patenkinti savo reikalavimus iš Emitento pagal Obligacijas.

Dėl COVID-19 pandemijos bei su ja susijusių apribojimų kai kurie biurų darbuotojai Lietuvoje pradėjo dirbti lanksčiau bei iš namų. Šiai tendencijai išliekant ir nesikeičiant ilgalaikėje perspektyvoje, nuomininkams gali reikėti mažiau plotų, laisvo ploto apimtys padidės, nuomos kainos mažės. Jeigu Emitentas nesugebės vystyti ar atnaujinti savo turto, kad atitiktų šiuos tikslus, tai gali turėti esminės neigiamos įtakos Emitento veiklos rezultatams.

Nekilnojamojo turto vystymo rizika

Nekilnojamojo turto vystymas paprastai yra rizikingesnis lyginant su investicijomis į pilnai užbaigtus objektus, kadangi jis negeneruoja veiklos (pvz., nuomos) pajamų. Nors pastatų statybos darbai baigti ir 2025 m. rugpjūčio 19 d. Emitento vystomo Verslo centro HERO statiniams, esantiems adresu Lvivo g. 21 ir Lvivo g. 21B, Vilnius, yra gautas statybos užbaigimo aktas, vis dėlto gali būti patiriamos išlaidos, įskaitant patalpų vidaus įrengimo išlaidas ir įvairių vidaus konstrukcijų ir įrangos statybos ir įrengimo išlaidas, nekilnojamojo turto mokesčius ir draudimą. Nekilnojamojo turto vystymas taip pat yra susijęs su rizika, kad reikšmingi finansiniai ištekliai bus investuoti į projektus, kurie gali būti nutraukti dėl teisinių ir reglamentavimo priežasčių, gali būti ilgam atidėti arba kurių sąnaudos gali būti didesnės nei planuota. Tai gali turėti esminės neigiamos įtakos Emitento finansinei būklei bei sumažinti jo galimybes tinkamai atsiskaityti su Obligacijų savininkais.

Kontrahentų rizika

Kontrahentų rizika yra būdinga visai Emitento vykdomai verslo veiklai. Dėl tokios kontrahentų rizikos Emitentas gali patirti finansinių nuostolių. Kontrahentui nevykdant įsipareigojimų, tai gali paveikti pradėtų Emitento investicinių projektų užbaigimą, Emitento teikiamų paslaugų kokybę arba pakenkti Emitento reputacijai, ir visa tai gali turėti neigiamos įtakos Emitento verslui ir finansinei būklei.

Su valdymu susijusios rizikos:

Projekto valdymo rizika

Planuodamas investicijas, generalinis rangovas naudojasi visa turima informacija ir analitiniais ištekliais, tačiau nėra jokios garantijos, kad visa informacija, kuria buvo grindžiamos suplanuotos investicijos, buvo teisinga ir išsami. Numatytų investicinių projektų nesėkmė, kuomet šių projektų grąža yra žemesnė nei tikėtasi arba tokių investicijų kainos yra aukštesnės nei numatyta, gali turėti didelės neigiamos įtakos Emitento veiklai, finansinei būklei ir veiklos rezultatams.

Pagrindinė informacija apie vertybinius popierius

Kokios yra pagrindinės vertybinių popierių savybės?

Vertybinių popierių rūšis, klasė ir tarptautinis identifikavimo numeris (ISIN)	Užtikrintos nekonvertuojamos nesubordinuotos Bendrovės Obligacijos – skolos vertybiniai popieriai su fiksuotu terminu, pagal kurias Bendrovė tampa Obligacijų savininkų skolininku ir prisiima įsipareigojimus Obligacijų savininkų naudai. Obligacijos negali būti konvertuojamos į paprastąsias akcijas ar kitus Emitento nuosavybės vertybinius popierius. Obligacijų ISIN: LT0000407629.
Valiuta, pavadinimas, nominalioji vertė, išleistų vertybinių popierių skaičius ir trukmė	Emisijos valiuta: eurai. Išpirkimo data: Obligacijos išleidžiamos trejų metų terminui skaičiuojant nuo Emisijos pirmos dalies išleidimo, kuris įvyko 2023 m. gegužės 18 d. Todėl visų dalių išpirkimo data yra 2026 m. gegužės 18 d. Išleidžiamų 7 dalies Obligacijų skaičius: iki 6 000.

	Obligacijos nominalioji vertė – 1 000 eurų; 7 dalies Obligacijos emisijos kaina – 1 037,3478 eurų už vieną Obligaciją; 7 dalies Obligacijų pajamingumas – 7,121 %. Bendra išleidžiamų 7 dalies Obligacijų nominalioji vertė: iki 6 000 000 eurų. Obligacijos metinė palūkanų norma: mokėtina metinė palūkanų norma yra bazinės palūkanų normos ir šiame dokumente nurodytos maržos suma. Bazinė palūkanų norma yra lygi 6 mėnesių EURIBOR. Marža sudaro 6 (šešis) procentus per metus. Bazinė palūkanų norma nustatoma atsižvelgiant į 6 mėnesių EURIBOR vertę, skelbiamą adresu https://www.euribor-rates.eu/en/.
Vertybiniams popieriams suteiktų teisių aprašymas	Nuo Obligacijų Išpirkimo datos, Obligacijų savininkai turi teisę gauti iš Bendrovės Obligacijų nominaliąją vertę ir sukauptas bei neišmokėtas palūkanas, kaip tai nurodyta pirmiau, t. y. jie turi teisę reikalauti, kad Obligacijos būtų išpirktos už jų išpirkimo kainą. Obligacijų savininkai turi Obligacijų savininkų interesų gynimo įstatyme, Civiliniame kodekse, Akcinių bendrovių įstatyme ir kituose Obligacijų savininkų teises reglamentuojančiuose įstatymuose numatytas teises bei atitinkamame sprendime išleisti Obligacijas numatytas teises. Obligacijų savininkai turi šias pagrindines teises: (i) gauti sukauptas palūkanas du kartus per metus; (ii) Obligacijų galutinio termino dieną gauti Obligacijų nominaliąją vertę bei sukauptas ir dar nesumokėtas palūkanas; (iii) parduoti arba kitaip perleisti visas Obligacijas arba jų dalį; (iv) perduoti visas Obligacijas arba jų dalį kitų asmenų nuosavybėn (taikoma tik fiziniams asmenims); (v) dalyvauti Obligacijų savininkų susirinkimuose; (vi) balsuoti Obligacijų savininkų susirinkimuose; (vii) inicijuoti Obligacijų savininkų susirinkimų sušaukimą Obligacijų savininkų interesų gynimo įstatyme nustatyta tvarka bei atvejais; (viii) priimti sprendimą sušaukti Obligacijų savininkų susirinkimą Obligacijų savininkų interesų gynimo įstatyme nustatyta tvarka bei atvejais; (ix) gauti informaciją apie Emitentą, atitinkamą Obligacijų emisiją ar kitą su jo (jos) interesų gynimu susijusią informaciją; (x) gauti iš Patikėtinio tarp Emitento ir Patikėtinio sudarytos sutarties kopiją; (xi) kitas taikomų įstatymų numatytas teises. Obligacijų savininkų teisės įgyvendinamos atitinkamų Obligacijų galiojimo laikotarpio metu (nuo Emisijos datos iki Išpirkimo datos) šiame Baziniame prospekte, Galutinėse sąlygose ir Lietuvos įstatymuose nustatyta tvarka.
Santykinis vertybinių popierių prioritetas emitento kapitalo struktūroje emitento nemokumo atveju	Pagal šį Bazinį prospektą išleidžiamos Obligacijos yra užtikrintos pagal Užtikrinimo sutartį pirmos eilės hipoteka (hipotekos identifikavimo kodas 30000127854464). Obligacijos ir su jomis susiję kuponai yra Emitento viršesni užtikrinti įsipareigojimai bei klasifikuojami kaip lygiaverčiai (*pari passu*) ir be privilegijų vienas kito atžvilgiu. Emitento mokėjimo įsipareigojimai pagal tokias Obligacijas ir su jomis susijusius kuponus, kiek tokie mokėjimo įsipareigojimai nebuvo įvykdyti laiku bei iš numatyto Užstato vertės, atsižvelgiant į taikomų teisės aktų numatytas išimtis, visuomet klasifikuojami bent kaip lygiaverčiai visiems kitiems neužtikrintiems ir nesubordinuotiems Emitento įsiskolinimams.
Vertybinių popierių perleidimo apribojimai	Vertybinių popierių perleidimo apribojimų, kaip jie aprašyti taikomuose Lietuvos įstatymuose, nėra. Tačiau Obligacijos negali būti siūlomos, parduodamos, perparduodamos, perleidžiamos ar pateikiamos tokiose valstybėse ar jurisdikcijose arba tokiomis aplinkybėmis, kuriose (kuriomis) tai būtų neteisėta arba reikalautų Lietuvos įstatymuose nenumatytų priemonių, įskaitant, tačiau tuo neapsiribojant, Jungtinėse Amerikos Valstijose, Australijoje, Kanadoje, Honkonge ir Japonijoje.
Kur bus prekiaujama vertybiniais popieriais?	

Atsižvelgiant į 2024 m. liepos 31 d., 2024 m. spalio 8 d., 2025 m. kovo 7 d. ir 2025 m. birželio 13 d. AB Nasdaq valdybos sprendimus, šiuo metu išleistos Obligacijos (50 617 Obligacijų) įtrauktos į prekybą alternatyvioje rinkoje „First North“. Dėl naujai išleistų Obligacijų (įskaitant šios Obligacijų emisijos 7 dalies Obligacijas) įtraukimo į prekybą alternatyvioje rinkoje „First North“ Emitentas pateiks atskirus prašymus po to, kai Obligacijas pasirašys ir pilnai apmokės investuotojai bei jos bus įregistruotos „Nasdaq CSD“. Tuo atveju, jei ne visos 7 dalies Obligacijos bus pasirašytos ir (arba) pilnai apmokėtos investuotojų, Emitento generalinis direktorius gali priimti sprendimą išleisti ir įtraukti į prekybą alternatyvioje rinkoje „First North“ bet kokį mažesnį Obligacijų skaičių.

Kokios yra pagrindinės šiems vertybiniams popieriams būdingos rizikos?

<u>Su Obligacijų pobūdžiu susijusios rizikos:</u>

Refinansavimo rizika

Suėjus Obligacijų išpirkimo terminui, Emitentas planuoja refinansuoti savo skolą Obligacijų savininkams banko paskola. Emitento galimybės sėkmingai refinansuoti tokią skolą priklauso nuo bendrų finansų rinkų sąlygų tuo metu. Dėl to Emitentas gali neturėti galimybės gauti finansavimą konkrečiu metu palankiomis sąlygomis arba neturėti jokios galimybės gauti finansavimą. Emitento nesugebėjimas palankiomis sąlygomis refinansuoti savo skolinių įsipareigojimų gali turėti neigiamos įtakos Emitento veiklai, finansinei būklei, pajamoms ir investuotojo galimybei atgauti priklausančias sumas pagal Obligacijas.

Kainos rizika

Obligacijų emisijos kaina su fiksuota palūkanų norma gali būti žemesnė ar aukštesnė už jų nominaliąją vertę. Be to, antrinėje rinkoje Obligacijų kaina gali sumažėti dėl rinkos situacijos arba dėl su Emitentu susijusių įvykių. Be Emitento veiklos, Obligacijų vertei gali turėti įtakos įvykiai finansinėse rinkose; pavyzdžiui, palūkanų normoms didėjant, turimų Obligacijų vertė gali mažėti.

Ankstyvo išpirkimo rizika

Pagal emisijos sąlygas Obligacijos gali būti išperkamos anksčiau laiko Emitento iniciatyva. Emitentui pasinaudojus išankstinio išpirkimo teise, investicijos į Obligacijas grąžos norma gali būti mažesnė nei iš pradžių tikėtasi, arba Obligacijų turėtojai gali net patirti nuostolių, jei Obligacijas įsigijo už kainą, didesnę nei nominali obligacijų vertė.

Kredito ir įsipareigojimų nevykdymo rizika

Obligacijų savininkai susiduria su rizika, kad Emitentas gali iš dalies arba visa apimtimi negalėti atlikti palūkanų ir (arba) išpirkimo mokėjimų, kuriuos Emitentas privalo mokėti už Obligacijas. Kuo žemesnis Emitento kreditingumas, tuo didesnė nuostolių rizika. Kredito rizika gali pasireikšti tuo, kad Emitentas negalės iš dalies arba visa apimtimi atlikti palūkanų ir (arba) išpirkimo mokėjimų.

Be to, netgi Emitentui visa apimtimi bei laiku įvykdžius visus su Obligacijomis susijusius įsipareigojimus, rinkos dalyviai gali laikytis nuomonės, kad Emitento kreditingumas sumažėjo, ir dėl to Obligacijų rinkos vertė galėtų sumažėti.

<u>Su Siūlymu ir Įtraukimu susijusi rizika:</u>

Likvidumas, įtraukimas į prekybos sąrašą ir neaktyvios antrinės rinkos rizika

Obligacijos yra nauja Emitento vertybinių popierių emisija. Nors anksčiau išleistos Obligacijos yra įtrauktos į prekybą Nasdaq Vilnius First North, viešoji Obligacijų rinka nėra aktyvi ir negali būti garantuotas Obligacijų likvidumas. Obligacijų savininkai gali patirti nuostolių dėl negalėjimo parduoti Obligacijas arba būtinumo jas parduoti už nepalankią kainą.

Tęstinis siūlymas

Siūlymas pagal šį Prospektą yra sumai iki 26 536 000 eurų (sudarančiai dalį bendros 67 000 000 eurų dydžio emisijos). Nors Emitentas planuoja tęsti viešą Obligacijų išleidimą iki bendros 26 536 000 eurų sumos, gali atsitikti taip, kad Emitentas neišleis visų numatytų Obligacijų vienetų pagal šį Prospektą ir nesurinks numatytų pajamų, reikalingų sėkmingai Projekto plėtrai. Tokia situacija turės didelę įtaką visai iš Obligacijų gautai sumai, Projekto plėtrai, Emitento finansiniam stabilumui ir rinkoje siūlomų Obligacijų kiekiui.

<u>Su Užstatu susijusi rizika:</u>

Nepakankamos Užstato vertės rizika

Emisija yra užtikrinta Užstato pirmos eilės hipoteka pagal Užtikrinimo sutartį. Be Užstato, Emisija pagal šį Prospektą nėra užtikrinama jokiomis kitomis trečiųjų šalių užtikrinimo priemonėmis. Pagal 2024 m. gruodžio 31 d. Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitą Užstato vertė sudarė 65 000 000 eurų. Užstatą sudaro nekilnojamasis turtas, kurį Emitentas šiuo metu vysto ir stato, įgyvendindamas Projektą. Todėl Užstato vertė tiesiogiai priklauso nuo statybų eigos ir sėkmingo Projekto užbaigimo, o Emitentui neįvykdžius įsipareigojimų iki statybų etapo

pabaigos, Užstato vertė gali būti nepakankama, kad padengtų Emitento įsipareigojimus Obligacijų savininkams. Neigiami Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos pokyčiai ir dėl to smarkiai sumažėjusi Užstato vertė gali turėti panašių padarinių. Be to, netgi išieškojimo atveju, išieškojimo išlaidos ir Patikėtinio patirtos išlaidos bus išskaičiuotos iš pajamų prieš jas paskirstant Obligacijų savininkams.

Pagrindinė informacija apie vertybinių popierių siūlymą ir (arba) įtraukimą į prekybą reguliuojamoje rinkoje

Kokiomis sąlygomis ir pagal kokį grafiką galiu investuoti į šiuos vertybinius popierius?

Obligacijų 7 dalies pasirašymo laikotarpis bus nuo 2025 m. rugsėjo 22 d. iki 2025 m. rugsėjo 29 d. 15:30 val. (Vilniaus laiku). Norėdami pasirašyti / pirkti Obligacijų, investuotojai pateikia pavedimus įsigyti Obligacijų bet kuriuo metu pasirašymo laikotarpiu.

Obligacijų pasirašymas vyks aukciono per Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržą būdu (toliau – **Aukcionas**). Norint pasirašyti Obligacijas Aukciono būdu, investuotojas turi turėti vertybinių popierių sąskaitą pas vertybinių popierių biržos narį ir per Pasirašymo laikotarpį užpildyti vertybinių popierių biržos nario pateiktą Įsigijimo paraišką, tam, kad vertybinių popierių biržos narys galėtų įvesti pirkimo pavedimą Nasdaq prekybos sistemoje.

Bendras mažiausias įsigyjamų bei kiekviename pasirašymo pavedime nurodytas Obligacijų kiekis – 1 Obligacija.

Sprendimas paskirstyti 7 dalies Obligacijas bus priimtas 2025 m. spalio 6 d. Tuo atveju, jei bendras pasirašytų 7 dalies Obligacijų skaičius bus didesnis už bendrą skaičių ir Emitentas priims sprendimą tęsti Siūlymą bei bus nuspręsta sumažinti pateiktų Pasirašymo pavedimų skaičių, Mažmeninių investuotojų atveju bus taikomas proporcingo sumažinimo principas, ir Emitentas nesudarys preferencijų jokiam Mažmeniniam investuotojui bei jų nediskriminuos. Kalbant apie paskirstymą Instituciniams investuotojams, Obligacijos gali būti paskirstytos jiems Emitento nuožiūra pasirinktu būdu.

Apmokėjimas už pasirašytas Obligacijas ir jų paskirstymas yra vykdomas Pervedimo apmokėjus metodu, kuris reiškia, kad atsiskaitymo procedūrą Emisijos dieną atlieka Nasdaq CSD ir vertybinių popierių biržos nariai pagal Aukciono taisykles, kai nuosavybės teisė į Obligacijas įsigytas Pasirašymo metu įgyjama tuomet, kai Obligacijos pervedamos į atitinkamą vertybinių popierių sąskaitą, o tai daroma kartu su apmokėjimu už įsigytas Obligacijas.

Obligacijos bus registruojamos Nasdaq CSD ir paskirstomos investuotojams 2025 m. spalio 7 d. (Emisijos diena ir Atsiskaitymo diena).

Emitentas neprašys investuotojų sumokėti kokias nors su Obligacijų Siūlymu susijusias sąnaudas ar mokesčius.

Atsižvelgiant į 2024 m. liepos 31 d., 2024 m. spalio 8 d., 2025 m. kovo 7 d. ir 2025 m. birželio 13 d. AB Nasdaq valdybos sprendimus, šiuo metu išleistomis Obligacijomis (50 617 Obligacijų) prekiaujama viešai Nasdaq Vilnius alternatyvioje rinkoje „First North“, naujai išleistos Obligacijos (įskaitant šios Obligacijų emisijos 7 dalies Obligacijas) į prekybą alternatyvioje rinkoje „First North“ bus įtraukiamos pagal atskirus Emitento prašymus.

Investuotojai, kuriems nebuvo paskirstytos Obligacijos arba kurių Įsigijimo paraiškos buvo sumažintos, atgaus teikiant Pasirašymo paraišką sumokėtas lėšas (ar taikytas lėšų apribojimas bus panaikintas) pagal kiekvieno tokio investuotojo nurodymus, kaip reikalaujama pagal procedūras tos finansų maklerio įmonės per kurią buvo teikiama Pasirašymo paraiška.

Bet koks sprendimas dėl Siūlymo atšaukimo, sustabdymo, atidėjimo ar datų pakeitimo bus paskelbtas laikantis taikomų teisės aktų bei rinkos praktikos Lietuvoje.

Kodėl yra rengiamas šis Prospektas?

Šis Bazinis prospektas skirtas: (i) Bendrovės Obligacijų viešam siūlymui iki 26 536 000 eurų sumai (tai yra bendros 67 000 000 eurų dydžio emisijos dalis), ir (ii) išleistų Obligacijų įtraukimui į „Nasdaq Vilnius“ „First North“ obligacijų prekybos sąrašą.

Iš 7 dalies Obligacijų gautos pajamos (kurių numatoma suma yra iki 6 000 000 eurų) bus panaudotos tik Projekto vystymui finansuoti.

7 dalies Obligacijų pasiūlymui netaikoma jokia įsipareigojimą jas išplatinti numatanti pasirašymo sutartis.

Emitento turimomis žiniomis, joks Obligacijų Siūlyme dalyvaujantis asmuo neturi jokių esminių su Siūlymu ar įtraukimu į obligacijų prekybos sąrašą susijusių interesų konfliktų.