

Pamatprospekta Programmai UAB "Sostinēs bokštai" obligāciju piedāvājumam 53 500 000 EUR apmērā (kas ir daļa no kopējās 67 000 000 EUR emisijas), obligāciju iekļaušanai "First North" obligāciju sarakstā, un

šo obligāciju ceturtdā laidiena Galīgo nosacījumu

KOPSAVILKUMS

Ievads un brīdinājumi	
<p>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.</p>	
Obligāciju nosaukums un starptautiskais vērtspapīru identifikācijas numurs (ISIN)	UAB "Sostinēs bokštai" Obligāciju emisijas ceturtais laidiens EUR 4 000 000 apmērā no 53 500 000 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 "Sostinēs 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, 2024. gada 12. martā saskaņā ar Prospekta Regulu ir apstiprinājusi šo Prospektu un 2024. gada 25. aprīlī apstiprinājusi Prospekta 1. papildinājumu. Lietuvas Banka par apstiprināšanu ir paziņojusi Latvijas finanšu uzraudzības iestādei (latviešu valodā – <i>Latvijas Banka</i>) un Igaunijas finanšu uzraudzības un noregulējuma iestādei (igauņu valodā – <i>Finantsinspeksioon</i>).
Emitents	
Kas ir vērtspapīru emitents?	
Juridiskais un komerciālais nosaukums	UAB "Sostinēs 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 Kalvariju g. 24, Viļņā) attīstīšanai. Projekts aptver biroju ēkas būvniecību un attīstīšanu – kopējā platība ir 44 639 m ² , 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 "Flos

	<p>Investment” vienīgais dalībnieks ir Gintauts Jaugielavičs [<i>Gintautas Jaugielavičius</i>];</p> <p>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 [<i>Vitas Janukonis</i>] un Igns Janukonis [<i>Ignas Janukonis</i>], kuri ir brāji.</p> <p>Emitentam nav zināms par nekādām citām šeit nenorādītām tiešām vai netiešām kontroles saitēm starp akcionāriem.</p>
Galvenie rīkotājdirektori:	<p>Juļus Dovidonis [<i>Julius Dovidonis</i>] ir Emitenta ģenerāldirektors. Viņš ir vienīgais Emitenta darbinieks.</p> <p>Sabiedrībai nav citu vadības institūciju.</p>
Apstiprinātie revidenti	<p>Ilgadējie finanšu pārskati par gadiem, kuri noslēdzās 2023. gada 31. decembrī, 2022. gada 31. decembrī un 2021. gada 31. decembrī, sagatavoti saskaņā ar starptautiskajiem grāmatvedības standartiem, un to revīziju veikusi UAB “Grant Thornton Baltic”, juridiskās personas kods 300056169, adrese Upēs g. 21-1, Viļņa, Lietuva, tālr. +37052127856, revīzijas licences numurs 001513. Revīziju par 2023., 2022. un 2021. gadu veica revidents Darjus Gļaubics [<i>Darius Gļaubicas</i>], revidenta licences Nr. 000594.</p>

Kāda ir svarīgāka finanšu informācija par emitentu?

Finanšu informācija par Sabiedrību (balance, peļņas un zaudējumu pārskati, naudas plūsmas pārskati) sniegta tabulās turpmāk tekstā. Revidētie gada finanšu pārskati un nerevidētie pagaidu 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	2021. (revidēts)	2022. (revidēts)	2023. (revidēts)	2024. (starpperiodu, nerevidēts)
Materiālie aktīvi	195	-	-	-
Ieguldījumi īpašumā	27 000 000	28 900 000	39 000 000	48 028 040
Nemateriālie ieguldījumi	5080	1693	-	-
Ilgtermiņa ieguldījumi	27 005 275	28 901 693	39 000 000	48 028 040
Priekšapmaksas	2300	162 966	133 766	89 887
Pircēju un pasūtītāju parādi	56 973	22 001	13 719	77 187
Nauda un naudas ekvivalenti	3289	15 874	5 108 134	2 726 624
Apgrozāmie līdzekļi	62 562	200 841	5 255 619	2 893 698
AKTĪVI KOPĀ	27 067 837	29 102 534	44 255 619	50 921 738
Pamatkapitāls	2500	2500	2500	2 500
Juridiskās rezerves	-	-	-	250
Nesadalītā peļņa	15 379 903	13 441 433	16 953 662	250
PAŠU KAPITĀLS KOPĀ	15 382 403	13 443 933	16 956 162	16 616 521
Aizdevumi no saistītajām pusēm	7 736 183	9 371 662	12 009 212	16 619 271
Parādi kreditoriem	-	-	26 371	13 392 849
Citas ilgtermiņa saistības	-	-	13 500 000	26 197
Atliktā nodokļa saistības	3 657 688	3 536 788	356,452	19 500 000
Ilgtermiņa saistības	11 393 871	12 908 450	25,892,035	356 452
Aizdevumi	96 137	1 970 367	-	33 275 498

Parādi kreditoriem	195 409	12 481	99 705	-
Aizdevumi no saistītajām pusēm	-	766 622	1 143 451	212 771
Citas īstermiņa saistības	17	681	164 266	584 328
Īstermiņa saistības	291 563	2 750 151	1 407 422	229 870
SAISTĪBAS KOPĀ	11 685 434	15 658 601	30 763 110	1 026 969
PAŠU KAPITĀLS UN SAISTĪBAS KOPĀ	27 067 837	29 102 534	44 255 619	34 302 467
				50 921 738

Revidenta ziņojumos par Sabiedrības gada finanšu pārskatiem gadiem, kuri noslēdzās 2021. gada 31. decembrī, 2022. gada 31. decembrī un 2023. gada 31. decembrī, nebija iebildumi. Revidenta pārskatā par gadu, kurš noslēdzās 2021. gada 31. decembrī, bija šādi norādījumi: (a) finanšu pārskati vispirms tika sagatavoti obligāciju emisijai un pēc tam vēlreiz – vispārīgai izmantošanai; (b) Sabiedrības aktīvu novērtēšanas pamatā tika izmantota ieņēmumu metode; un (c) 2020. gada finanšu pārskati nav revidēti. Revidenta pārskatā par gadu, kurš noslēdzas 2021. gada 31. decembrī, bija šādi norādījumi par šo tēmu – Sabiedrības aktīvu novērtēšanas pamatā tika izmantota ieņēmumu metode.

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 nerevidēto starpperiodu finanšu pārskatu par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2024. gada 30. decembrī, Emitenta pašu kapitāls ir 16 619 271 EUR, kuru veido pamatkapitāls 2500 EUR, juridiskās rezerves EUR 250 un nesadalītā peļņa 16 616 521 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 likvidos 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 nolīgtais personāls ieguva visu pieejamo informāciju un analītiskos resursus, tomēr nav garantijas, ka visa informācija, balstoties uz kuru, tika plānoti ieguldījumi, ir patiesa un visaptveroša. Turklāt COVID-19 uzliesmojums un pieaugusi ģeopolitiskā spriedze kara starp Krieviju un Ukrainu dēļ 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 maksātspējas 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 maksātspējas 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

Ņemot vērā inflācijas pieaugumu 2022. un 2023. gadā, 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.

Ar Emitenta uzņēmējdarbību un nozari saistītie riski

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 iekļātā 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). Vienlaikus rodas lielas izmaksas, tostarp būvniecības un attīstīšanas 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 uzsāktu ieguldījumu projektu pabeigšanu, Emitenta sniegto pakalpojumu kvalitāti vai kaitēt Emitenta reputācijai – tas viss var negatīvi ietekmēt Emitenta uzņēmējdarbības un finanšu stāvokli.

Pārvaldības riski

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 nekonvertējamās 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 laidienų dzēšanas termiņš ir 2026. gada 18. maijs.

	<p>Ceturtajā laidienā plānoto emitēto Obligāciju skaits – līdz 4000.</p> <p>Obligāciju nominālvērtība– 1000 EUR, Obligācijas emisijas cena – EUR 1 029,80.</p> <p>Trešajā laidienā emitēto Obligāciju kopējā nominālvērtība – līdz 4 000 000 EUR</p> <p>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 % (sešiem procenti) gadā. Bāzes procentu likmi nosaka, izmantojot sešu mēnešu EURIBOR vērtību, kas publicēta vietnē https://www.euribor-rates.eu/en/.</p>
Ar vērtspapīriem saistīto tiesību apraksts	<p>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.</p> <p>Obligacionāriem ir Obligacionāru interešu aizsardzības likumā, Civill kodeksā, Uzņēmumu likumā un citos Obligacionāru tiesības regulējošajos likumos noteiktās tiesības, kā arī tiesības, kuras norādītas attiecīgajā lēmumā emitēt Obligācijas. Obligacionāriem ir šādas vispārējas tiesības:</p> <ul style="list-style-type: none"> (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. <p>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.</p>
Vērtspapīru relatīvā prioritāte emitenta kapitāla struktūrā maksātnespējas gadījumā	<p>Saskaņā ar šo Pamatprospektu emitējamās Obligācijas saskaņā ar Nodrošinājuma Līgumu ir nodrošinātas ar pirmās kārtas hipotēku (hipotēkas ID kods 30000127854464).</p> <p>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 KĶlās vērtība, vienmēr būs vismaz tādā pašā prioritātes pakāpē kā visi citi nenodrošināti un nesubordinēti Emitenta parādi.</p>
Vērtspapīru pārvešanas ierobežojumi	<p>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.</p>
Kur šie vērtspapīri tiks tirogi?	

Saskaņā ar AB Nasdaq valdes 2024. gada 3. jūlija lēmumu, šobrīd emitētās Obligācijas (19 500 Obligācijas) tika iekļautas tirdzniecībā Nasdaq First North alternatīvajā tirgū. No jauna emitētās Obligācijas saskaņā ar turpmākiem laidieniem (ieskaitot šo ceturto 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 ceturta 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?

Ar Obligāciju raksturu saistītie riski –

Refinansēšanas risks

Pienākot Obligāciju dzēšanas termiņam, Emitentam var nākties refinansēt savu parādu. 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 Obligāciju vērtību Emitenta darbības var ietekmēt arī notikumi finanšu tirgos; piem., pieaugot procentu likmēm, līdzšinējo Obligāciju vērtība var kristies.

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.

Ar piedāvājumu un iekļaušanu tirgū saistītie riski –

Likviditātes, iekļaušanas tirgū un neaktīva otrreizējā tirgus risks

Šīs Obligācijas ir jauna Emitenta vērtspapīru emisija. Saskaņā ar AB Nasdaq valdes 2024. gada 3. jūlija lēmumu, šobrīd emitētās Obligācijas (19 500 Obligācijas) tiek tirgotas Nasdaq First North alternatīvajā tirgū kopš 2024. gada 9. augusta; no jauna emitētās Obligācijas saskaņā ar turpmākiem laidieniem (ieskaitot šo ceturto obligāciju laidienu) tiks iekļautas tirdzniecībā Nasdaq First North alternatīvajā tirgū saskaņā ar atsevišķiem Emitenta pieteikumiem. Obligāciju likviditāti nevar garantēt pat tad, ja Obligācijas tiek iekļautas "Nasdaq Vilnius First North". Obligacionāri var ciest zaudējumus, nespējot pārdot Obligācijas vai esot spiestiem tās pārdot par neizdevīgu cenu.

Turpmākais piedāvājums

Ar šo Prospektu saistītais piedāvājums ir līdz 53 500 000 EUR apmērā (kas ir daļa no kopējās emisijas 67 000 000 EUR apmērā). Kaut arī Emitents plāno turpmāk publiski emitēt vērtspapīrus līdz pat 53 500 000 EUR apmērā, var gadīties, ka Emitents neemitē visas saistības 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.

Ar nodrošinājumu saistītie riski –

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. Aktīvu cenas apliecībā norādīts, ka 2023. gada 31. decembrī Projekta ticamākā cena bija 39 000 000 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 Ceturtajam laidienam būs no 2024. gada 19. augusta līdz 2024. gada 4. septembrim, 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 Ceturtā laidiena izvietošanu tiks izziņots 2024. gada 5. septembrī. Gadījumā, ja kopējais pieteikto Obligāciju Ceturtā 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 diskretā 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 deponētārijs 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 deponētārijā un izplatītas investoriem 2024. gada 6. septembrī (Emisijas datums un Norēķinu datums).

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

Saskaņā ar AB Nasdaq valdes 2024. gada 3. jūlija lēmumu, šobrīd emitētās Obligācijas (19 500 Obligācijas) tiek tirgotas Nasdaq First North alternatīvajā tirgū kopš 2024. gada 9. augusta; no jauna emitētās Obligācijas saskaņā ar turpmākiem laidieniem (ieskaitot šo ceturto obligāciju laidieni) 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, pārceļšanu 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 53 500 000 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 Ceturtā laidiena (aprēķinātā summa ir līdz EUR 4 000 000) tiks izmantoti tikai Projekta attīstības finansēšanai.

Uz Obligāciju Ceturtā laidiena piedāvājumu neattiecas neviena 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.