

KOPSAVILKUMS

Šis Kopsavilkums (**Kopsavilkums**) ir īss pamata prospektā (**Prospekts**), kas datēts ar 2025. gada 5. maiju, izklāstītās informācijas pārskats, kas saistīts ar publisku piedāvājumu (**Piedāvājums**) līdz pat 23 500 UAB S3 Business, juridiskās personas reģistrācijas Nr.: 306204660, juridiskā adrese: K. Donelaičio st. 62-1, Kauņa, Lietuvas Republika (**Uzņēmums vai Emitents**) obligācijām ar nominālvērtību 1000 EUR katra (**Obligācijās**) laika periodā līdz 12 mēnešiem, izlaižot atsevišķas kopas (**Laidiens**).

Šajā Kopsavilkumā veiktas izmaiņas nolūkā palielināt pirmajā maksājuma daļas maksimālo kopējo vērtību no EUR 5 000 000 uz EUR 7 000 000. Šis Kopsavilkums pievienots pirmajā Laidienā izlaisto Obligāciju galīgajiem nosacījumiem (**Galīgie nosacījumi**), tādējādi tas ir attiecināms uz pirmā Laidiena Obligācijām. Šajā Kopsavilkumā sniegto informāciju Uzņēmums ir norādījis tādu, kāda tā bijusi aktuāla Prospekta reģistrācijas brīdī, ja vien nav norādīts citādi. Šajā Kopsavilkumā izmantotajiem terminiem ir šajā Prospektā piešķirtā nozīme, ja vien nav norādīts citādi.

1. IEVADS UN BRĪDINĀJUMI

1.1. Obligāciju nosaukums un ISIN kods

8,00 EUR S3 BUSINESS OBLIGĀCIJAS 25-2027 ar ISIN kodu LT0000133472.

1.2. Emitenta identitāte un kontaktinformācija, ietverot LEI

UAB S3 Business ir privāta sabiedrība ar ierobežotu atbildību, kas dibināta un darbojas saskaņā ar Lietuvas Republikas tiesību aktiem (tostarp, bet ne tikai Lietuvas Republikas Uzņēmumu likumu, Lietuvas Republikas Civilt kodeksu u.c.), juridiskās personas reģistrācijas Nr. 306204660, juridiskā adrese: K. Donelaičio st. 62-1, Kauņa, Lietuvas Republika.

Kontaktinformācija: tālr. Nr. +37067103323, e-pasts info@sbaurban.lt.

Emitenta LEI ir 89450017VCN15B0NEE85.

1.3. Prospektu apstiprinājušās kompetentās iestādes identitāte un kontaktinformācija

Kā kompetenta iestāde Prospektu saskaņā ar Prospektu regulu apstiprinājis Lietuvas Banka, kuras galvenais birojs atrodas Gedimino ave. 6, LT-01103, Viļņa, Lietuvas Republika, un tālruna Nr. ir: +370 800 50 500.

1.4. Prospekta apstiprināšanas datums

Prospekts tika apstiprināts 2025. gada 5. maijā.

1.5. Brīdinājums

- (i) Šis Kopsavilkums ir sagatavots saskaņā ar Prospektu regulas 7. un 8. pantu, un tas ir jālasa kā Prospekta ievads.
- (ii) Jebkurš lēmums par investīcijām Obligācijās Investoram jābalsta uz Prospekta izskatīšanu kopumā.
- (iii) Jebkurš Investors var zaudēt visu savu investēto kapitālu vai tam var rasties citas izmaksas, kas saistītas ar strīdiem par Prospektu vai Obligācijām.
- (iv) Civiltiesiskā atbildība tiek piemērota vienīgi tām personām, kuras ir izvērtējušas Kopsavilkumu, tostarp jebkuru tā tulkojumu, bet vienīgi gadījumā, ja Kopsavilkums ir maldinošs, neprecīzs vai neatbilstošs, to lasot kopā ar citām Prospekta daļām, vai ja, lasot to kopā ar citām Prospekta daļām, tas nenodrošina svarīgu informāciju, lai palīdzētu investoriem, apsverot jautājumu par līdzekļu investēšanu Obligācijās.

2. SVARĪGA INFORMĀCIJA PAR EMITENTU

2.1. Kas ir vērtspapīru emitents?

2.1.1. *Atrašanās vieta, juridiskā forma, LEI, reģistrācijas jurisdikcija un darbības valsts*

Emitents ir reģistrēts Lietuvas Republikā, un tā juridiskā adrese ir: K. Donelaičio st. 62-1, Kauņa, Lietuvas Republika, un tā LEI ir 89450017VCN15B0NEE85. Emitents ir dibināts un kā privāta sabiedrība ar ierobežotu atbildību reģistrēts Lietuvas Republikas Juridisko personu reģistrā ar juridiskās personas reģistrācijas Nr. 306204660. Informāciju par Emitentu un Piedāvājumu var atrast saitē www.nemunaiciai.lt.

2.1.2. *Galvenie darbības veidi*

Uzņēmums dibināts 2022. gada 27. decembrī reorganizācijas rezultātā, atdaloties no UAB "S3 Invest", juridiskās personas reģistrācijas Nr. 303358639, juridiskā adrese: K. Donelaičio g. 62-1, Kauņa. Atdalīšanās rezultātā Uzņēmums iegādājās 12 016 m² zemes gabalu adresē: H. ir O. Minkovskij St. 41C, Kauņa, Lietuva, ar unikālo Nr. 4400-5823-6609 (**Zemes gabals**). 2024. gada septembrī UAB TABA Invest iegādājās 50% Uzņēmuma akciju un kopā ar UAB Urban LIVE nodrošina kapitāla finansējumu A klases biznesa centra "Hermanas" attīstīšanai adresē: H. ir O. Minkovskij st. 41C, Kauņa, Lietuvas Republika (**Ēka**) (**projekts "Hermanas"** un / vai **Projekts**).

2025. gada aprīlī Uzņēmums pabeidza reorganizāciju, daļēji atdaloties (**Atdalīšanās**), kā rezultātā tika nodibināta UAB S3 Leaders. Pēc reorganizācijas Uzņēmums paturēja īpašumā 8 271/12 016 m² no Zemes gabala H. ir O. Minkovskij St. 41C, kas paredzēts tikai projektam "Hermanas". Atlikušais Zemes gabals tika nodots citam īpašniekam un šobrīd pieder UAB S3 Leaders, lai attīstītu nekustamā īpašuma projektu "Oskaras" Nemunaicu rajonā. Pēc reorganizācijas vienīgais Uzņēmuma mērķis ir veiksmīgi pabeigt projektu "Hermanas", kas šobrīd vēl nav devis nekādus ienākumus. Līdz projekta "Hermanas" pabeigšanai Uzņēmums neplāno veikt nekādus citus ieguldījumus, izņemot ar Projektu saistītos.

Projekts "Hermanas" sastāvēs no A klases biznesa centra un tā tuvumā esošas daudzstāvu autostāvvietas ēkas, un abām ēkām virs zemes būs 8 stāvi. Projektā būs aptuveni 10 600 m² liela nomājamā platība. Biznesa centra pirmais stāvs tiks atvēlēts mazumtirdzniecībai un komercijai, savukārt telpās no 2. līdz 8. stāvam tiks iekārtoti biroji. Daudzstāvu autostāvvietā nodrošinās stāvvietas aptuveni 520 automašīnām, kā arī e-uzlādes stacijas un mikromobilitātes līdzekļu uzglabāšanas vietas. Daudzstāvu autostāvvietā tiks iznomāta biznesa centra lietotājiem, kā arī netālu esošo Nemunaicu rajona daudzdzīvokļu namu iedzīvotājiem. Projekta "Hermanas" biznesa centra un daudzstāvu autostāvvietas ēkas noma veidos Projekta ienākumu ģenerēšanas komponenti.

Projekta "Hermanas" pabeigšana tiek plānota aptuveni 2025. gada 4. ceturksnī. Vadība lēš, ka Projekta kopējās investīciju izmaksas pēc tā pabeigšanas sasniegs līdz 35 miljoniem eiro.

2.1.3. *Lielākie akcionāri*

Uzņēmuma patlaban reģistrētais un pilnībā apmaksātais akciju kapitāls ir EUR 5792, kas ir sadalīts 200 parastajās Uzņēmuma akcijās (**Akcijas**) ar nominālo vērtību 28,96 eiro par katru. Visas Uzņēmuma emitētās akcijas ir dematerializētas parastās reģistrētās akcijas.

Viens no Uzņēmuma tiešajiem akcionāriem ar 50% Akciju ir UAB Urban LIVE, kas pieder UAB SBA Urban, vienam no Lietuvas vadošajiem nekustamā īpašuma attīstītājiem. Kopš 2007. gada UAB SBA Urban ir veiksmīgi attīstījis nekustamos īpašumus vairāk nekā 280 000 m² platībā.

Uzņēmuma otrs tiešais akcionārs, kam pieder atlikušie 50% Akciju, ir UAB TABA Invest, kas iegulda līdzekļus dažādos nekustamā īpašuma projektos Lietuvā un ko vada prominentā Lietuvas uzņēmēja Tautvīda Barša (*Tautvydas Baršys*) ģimene.

2.1.4. Galvenie rīkotājdirektori

Emitentam izpilddirektors ir Andriuss Mikalausks (*Andrius Mikalauskas*). Izpilddirektors ir atbildīgs par Emitenta ikdienas vadību un pilnvarots to pārstāvēt.

Emitentam ir valde, kurā darbojas šādi locekļi:

- Andriuss Mikalausks (*Andrius Mikalauskas*);
- Tautvids Baršis (*Tautvydas Barštys*) (jr.);
- Justins Barniškis (*Justinas Barniškis*) (neatkarīgais loceklis);
- Liongins Šepetis (*Lionginas Šepetys*).

Valde ir atbildīga par Emitenta vissvarīgāko lēmumu pieņemšanu, tostarp jautājumos, kas saistīti ar investīcijām, finansējumu, biznesa plāniem un citiem galvenajiem darbības aspektiem.

2.1.5. Neatkarīgā revidenta identitāte

Revidētie finanšu pārskati par gadiem, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī un 2023. gada 31. decembrī (**Revidētie finanšu pārskati**) tika sagatavoti saskaņā ar Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (**SFPS**), un tos revidēja auditorfirma UAB "In salvo", juridiskās personas reģistrācijas Nr. 135687548, juridiskā adrese: Gedimino st. 47, Kauņa, Lietuvas Republika. Revidente Egle Žiemene (*Eglė Žiemenė*) ir attiecīgo revidēto finanšu pārskatu par gadiem, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī un 2023. gada 31. decembrī, neatkarīgā revidente.

2.2. Kāda ir Emitenta pamata finanšu informācija?

Emitents ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību, kuras mērķis ir Projekta attīstība, un, ņemot vērā to, ka Projekts ir tā attīstības un būvniecības stadijā, Projekta apstiprināšanas brīdī Uzņēmumam nav nekādu ar Projektu saistītu ieņēmumu. Uzņēmums Projekta attīstībai un būvniecībai izmanto tikai kredītīdzekļus un kapitāla finansējumu.

Revidētie finanšu pārskati par gadiem, kas ir iekļauti Prospektā ar atsauci, atspoguļo Uzņēmuma finanšu datus pirms tā reorganizācijas pabeigšanas, veicot atdalīšanos, 2025. gada 28. aprīlī. Finanšu pārskati par periodu pēc reorganizācijas vēl nav pieejami, bet investoriem ir jāizvērtē Uzņēmuma nerevidētā bilance, kas norādīta zemāk 4. tabulā.

Auditorfirma izdeva nekvalificētus revidenta slēdzienus par revidētajiem finanšu pārskatiem par gadiem, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī un 2023. gada 31. decembrī.

1. tabula. Peļņas/zaudējumu pārskats (EUR)

Gads	31.12.2024. (revidēts)	31.12.2023. (revidēts)
Peļņa/zaudējumi no pamatdarbības	2 709 082	(922,364)

Avots: Finanšu pārskati

2. tabula. Balance (EUR)

Gads	31.12.2024. (revidēts)	31.12.2023. (revidēts)
Neto finanšu parāds (ilgtermiņa parāds plus īstermiņa parāds mīnus nauda)	932 962	1 207 088
Apgrozāmā kapitāla rādītājs (apgrozāmie līdzekļi/īstermiņa saistības)	0,30	0,24
Parādu un pašu kapitāla attiecība (kopējā saistību summa/kopējais akcionāru pašu kapitāls)	0,57	0,96
Procentu seguma rādītājs (ieņēmumi no pamatdarbības / procentu izdevumi)	7 762	(4 028)

Avots: Revidētie finanšu pārskati

3. tabula. Naudas plūsmas pārskats (EUR)

Gads	31.12.2024. (revidēts)	31.12.2023. (revidēts)
Neto naudas plūsmas no pamatdarbības	983 716	
Naudas plūsmas no finansēšanas darbības	2 101 000	33
Neto naudas plūsma no investīciju darbības	(2 755 133)	(19 854)

Avots: Revidētie finanšu pārskati

4. tabula. Uzņēmuma bilances kopsavilkums 2025. gada 31. martā salīdzinājumā ar Uzņēmuma bilances kopsavilkumu pirms atdalīšanās 2024. gada 31. decembrī (vērtības norādītas EUR)

Gads	31.03.2025. (nerevidēts)	31.12.2024. (revidēts)
AKTĪVI		
Ilgtermiņa aktīvi		
Ieguldījuma īpašums		
Zeme	2 753 329	4 000 000

Nepabeigtās ēkas	7 107 375	4 720 000
Ieguldījuma īpašums kopā	9 860 704	8 720 000
Ilgtermiņa aktīvi kopā	9 860 704	8 720 000
Apgrozāmie līdzekļi		
Avansa maksājumi piegādātājiem	11 654	479
Pircēju un pasūtītāju parādi	16 502	16 177
Nodokļu debitoru parādi	125 371	61 865
Nauda	68,466	333 847
Apgrozāmie līdzekļi kopā	221 993	412 368
Aktīvi kopā	10 082 697	9 132 368
PAŠU KAPITĀLS UN SAISTĪBAS		
Pašu kapitāls		
Pamatkapitāls	5 792	7240
Akciju uzcenojums	2 259 430	2 721 854
Obligātā rezerve	570	362
Nesadalītā peļņa	2 197 966	3 074 529
Pašu kapitāls kopā	4 463 758	5 803 985
Ilgtermiņa saistības		
Aizdevumi no saistītajām personām	3 606 698	1 266 809
Atliktās nodokļu saistības	471 888	666 418
Ilgtermiņa saistības kopā	4 078 587	1 933 227
Īstermiņa saistības		
Parādi ar piegādātājiem saistītajām pusēm	202 926	244 646
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	1 337 405	644 126
Maksājami nodokļi	-	498 368
Citas īstermiņa saistības	22	8016
Īstermiņa saistības kopā	1 540 352	1 395 156
Pašu kapitāls un saistības kopā	10 082 697	9 132 368

Avots: Uzņēmuma nerevidētā bilance uz 2025. gada 31. martu

2.3. Kādi ir galvenie Emitentam raksturīgie riski?

Finanšu riski

- (i) **Būvniecības izmaksu un Projekta veiksmes risks.** Uzņēmums iegulda līdzekļus nekustamā īpašuma attīstībā. Šāda veida ieguldījums kopumā ir saistīts ar augstāku risku nekā ieguldījumi pabeigtos īpašumos, jo ieguldījumu veikšanas sākumā netiek gūti ieņēmumi no pamatdarbības, savukārt rodas ievērojamas izmaksas, piemēram, būvniecības un attīstības izmaksas, nodokļi, apdrošināšana un citas izmaksas. Nekustamā īpašuma attīstība arī rada potenciālu risku ieguldīt finanšu līdzekļus projektos, kas juridisku un regulatīvu iemeslu dēļ var tikt atcelti, kuru pabeigšanai var būt nepieciešams pārmērīgi ilgs laiks vai arī var rasties izmaksas, kas pārsniedz plānotās. Turklāt Uzņēmums Projekta būvdarbus iegādājas ārvalstu valūtā, tādējādi pastāv zaudējumu risks saistībā ar trešo personu nespēju veiksmīgi pabeigt būvniecības vai citus attīstības darbus, kā rezultātā var tikt kavēti būvniecības termiņi, pārsniegtas plānotās izmaksas vai iestāties citas nelabvēlīgas sekas. Pēc tam attīstības stadijā esošais Projekts var tikt pabeigts un sākt ģenerēt ieņēmumus vēlāk nekā plānots, tas var radīt mazākus ieņēmumus no pamatdarbības nekā plānots vai neģenerēt vispār nekādus ieņēmumus. Tas var radīt būtisku negatīvu ietekmi uz Uzņēmuma finansiālo stāvokli un traucēt tā spējam izpildīt saistības pret Obligāciju turētājiem. Turklāt globālā tirgus apstākļi, piemēram, Krievijas īstenotais iebrukums Ukrainā, citas ģeopolitiskās spriedzes, nepastāvība energoresursu tirgos un būvmateriālu piegādes ķēdes svārstības var būtiski ietekmēt svarīgākos mainīgos lielumus, piemēram, finansēšanas izmaksas, pamatdarbības izdevumus, būvniecības un citas attīstības izmaksas. Tā rezultātā var tikt kavēta Projekta īstenošana, tas var ģenerēt mazāku ieņēmumu apjomu vai vispār neģenerēt nekādus ieņēmumus, vai arī izmaksas var pārsniegt sākotnēji plānotās. Šādu kavējumu dēļ potenciālie nomnieki var arī atteikties parakstīt vai izbeigt nomas līgumus, kas var vēl vairāk ietekmēt Uzņēmuma finansiālo situāciju un tā spējas izpildīt saistības pret Obligāciju turētājiem. Proti, pašreizējās ģeopolitiskās situācijas dēļ Prospekta izdošanas brīdī Lietuvas nekustamā īpašuma tirgus rada risku, ka plānotās liela apjoma militārās infrastruktūras attīstības rezultātā Lietuvā 2025. gadā un pēc tam varētu paaugstināties materiālu un ar nekustamo īpašumu saistīto pakalpojumu izmaksas. Lai arī Projekta ģenerāluņēmēja līgums balstās uz maksimālās garantētās cenas principu, ievērojama inflācija būvniecības laikā varētu radīt ģenerāluņēmējam papildu spiedienu izpildīt līgumsaistības sākotnēji saskaņotajā laikā, tādējādi radot potenciāli negatīvu ietekmi uz Projektu. Šī situācija varētu izraisīt strīdus saistībā ar būtiskāko līguma noteikumu pārskatīšanu, piemēram, attiecībā uz cenu noteikšanu, potenciāli radot savlaicīgas Projekta galveno līgumu izpildes kavējumus. Mazāk labvēlīga scenārija gadījumā tā rezultātā var paaugstināties arī būvniecības izmaksas. Tādēļ Uzņēmums uzskata, ka šeit aprakstītie riski ir būtiski. Gadījumā, ja šie riski īstenojas, Obligāciju turētāji var nesaņemt plānoto ieguldījuma atdevi vai pilnībā zaudēt savus ieguldījumus.
- (ii) **Nomnieku risks.** Līdz Prospekta sagatavošanas dienai Uzņēmumam saistībā ar daudzu nomnieku Projektu vēl nav neviena parakstīta nomas līguma. Tomēr, tā kā Projekta pabeigšana tiek plānota līdz 2025. gada 4. ceturksnim, Uzņēmums jau ir uzsācis mārketinga kampaņu, lai piesaistītu potenciālos nomniekus. Līdz Prospekta sagatavošanas dienai Uzņēmums ar vairākiem potenciālajiem nomniekiem ir parakstījis nodomu protokolu par 985 m² no Projekta platības, un turpinās pārrunas ar citiem potenciālajiem īrniekiem, vadība prognozē, ka šie nodomu protokoli noslēgsies ar nomas līgumu parakstīšanu. Ņemot vērā zemāku vispārējo biroju telpu tirgus aktivitāti Kauņā salīdzinājumā ar Viļņu, Uzņēmumam nomnieku piesaistes nolūkā var būt nepieciešams piedāvāt neplānotas atlaides vai veikt būtiskus papildu ieguldījumus nomnieku aprikojumā. Tā rezultātā nomas ieņēmumi var nesasniegt plānotos vai arī ieguldījumi pārsniegt iecerēto apjomu, kas var negatīvi ietekmēt Projekta finansiālo dzīvotspēju. Turklāt ar iznomāšanu saistītās darbības var ietekmēt arī plašāka mēroga ekonomiskie faktori, piemēram, procentu līkmu svārstības, biroja telpu pieprasījuma vai nomnieku vēlmju izmaiņas. Lai gan Uzņēmums uzskata, ka konkurence Kauņas biroju tirgū ir ierobežota, iespējamā tirgus palēnināšanās un par plānoto mazāks pieprasījums pēc telpām var novest pie augstāka brīvo telpu īpatnsvara uz ilgāku laiku un augstāku cenu konkurenci. Turklāt jebkuri nākotnē ar potenciālajiem nomniekiem parakstītie nomas līgumi būtiska pārkāpuma gadījumā Uzņēmuma un/vai nomnieka vainas dēļ var tikt izbeigti. Piemēram, līgumi var tikt izbeigti, ja Uzņēmums nespēj nodot nomniekam telpas vai arī ja nomnieks tās nespēj pieņemt no Uzņēmuma. Līgumu izbeigšana iespējama arī uz citu līgumā norādīto iemeslu pamata un var būt saistīta ar līgumsodu un citu atbilstošu kompensāciju piemērošanu. Tādēļ nomas līgumu izbeigšana var izraisīt risku, ka Uzņēmums nomas ieņēmumus gūst vēlāk nekā plānots, ieņēmumu summa ir zemāka vai arī ieņēmumi netiek gūti vispār. Uzņēmums uzskata, ka, tā kā līdz Prospekta sagatavošanas dienai tam vēl nav

nevienu parakstīta nomas līguma, šeit norādītie ar nomniekiem saistītie riski ir būtiski, un šo risku īstenošanās varētu būtiski ietekmēt Projekta finansiālo dzīvotspēju kopumā. Šo risku īstenošanās gadījumā Projekts var nesniegt plānoto atdevi un/vai var rasties būtiski zaudējumi, kas nozīmē, ka Obligāciju turētāji var nesaņemt plānoto ieguldījumu atdevi vai pilnībā zaudēt savus ieguldījumus.

- (iii) **Uzņēmuma kredītrisks un saistību neizpildes risks.** Uzņēmums ir īpašam nolūkam dibināta sabiedrība, kas izveidota, lai uzbūvētu, attīstītu, aprīkotu un ekspluatētu vienu konkrētu nekustamā īpašuma Projektu. Prospekta sagatavošanas brīdī, ņemot vērā Projekta attīstības posmu, Uzņēmums negūst ieņēmumus no attīstības stadijā esošo īpašumu ekspluatācijas. Visa Uzņēmuma darbība tiek finansēta ar Akcionāru kapitālu un papildus arī no Obligācijām, ko plānots izlaist saskaņā ar Prospektu. Plānots, ka Projekta kopējās investīciju izmaksas pēc tā pabeigšanas sasniegs 35 miljonus eiro. Projektu 23,5 miljonu eiro apmērā plānots finansēt ar līdzekļiem, kas gūti no Obligācijām, kā arī Akcionāru kapitālu 11,5 eiro apmērā. Uzņēmuma finanšu pārskatos būs redzams pastāvīgs saistību palielinājums līdz ar Obligāciju izlaišanu saskaņā ar Prospektu. Tādēļ, neskatoties uz attīstības procesā esošā Projekta vērtības palielināšanos pēc noteiktu būvdarbu pabeigšanas, palaušanās uz ārejo finansējumu, tostarp Obligācijām un Akcionāru kapitālu, Uzņēmumam rada kredītrisku, ja netiek sasniegtas tā ar Projektu saistītās kapitāla vajadzības. Turklāt Akcionāru pašu kapitāls ir iemaksāts Uzņēmumā, parakstot tā pamatkapitālu un pagarinot akcionāru aizdevumu termiņus. Iemaksātais Akcionāru pašu kapitāls ir uzskatāms par pilnībā subordinētu un vērtējams zemākā līmenī nekā Emisijas Obligācijas (ieskaitot visus saskaņā ar Prospektu veiktos maksājumus, ja tādi ir). Tas norāda, ka maksātnespējas vai saistību neizpildes gadījumā Emitenta parādu atmaksas procesā Obligāciju turētājiem būs augstāka prioritāte nekā Akcionāriem. Citiem vārdiem, jebkādas parādsaistības pret Akcionāriem tiks nokārtotas tikai pēc pilnīgas Obligāciju turētāju prasījumu apmierināšanas. Lai arī visas Uzņēmuma parādsaistības pret Akcionāriem ir pilnībā subordinētas par labu Obligāciju turētājiem, Uzņēmuma spējas izpildīt šīs saistības un Obligāciju turētāju spējas saņemt maksājumus joprojām ir atkarīgas no Uzņēmuma finansiālās veselības un darbības rezultātiem, kas ir pakļauti Prospektā detalizēti aprakstītajiem papildu riskiem. Tādēļ ieguldījumi Obligācijās ir saistīti ar kredītrisku, kas nozīmē, ka kredītriska īstenošanās dēļ Uzņēmums var nespēt savlaicīgi vai pilnībā nokārtot savas saistības. Uzņēmuma maksātnespējas gadījumā Obligāciju turētāju prasības no Emisijas Nodrošinājuma tiks apmierinātas vispirām kārtām, tomēr Obligāciju turētāji ar Obligācijām saistītos maksājumus var nesaņemt pilnā apmērā, jo Nodrošinājuma vērtība var būt nepietiekama. Uzņēmums nevar garantēt, ka līdz Obligāciju Galīgā izpirkšanas termiņa iestāšanās brīdim neiestāsies saistību neizpildes situācija. Tādēļ investoriem pirms investēšanas Obligācijās ir jāņem vērā, ka Uzņēmums kredītrisku un saistību neizpildes risku vērtē kā vidēju, un neatkarīgi jānovērtē Emitenta kredītspēja.
- (iv) **Likviditātes risks.** Likviditātes risks ir risks, ka Uzņēmumam var nebūt pietiekami daudz naudas vai likvīdu aktīvu, lai spētu izpildīt savas maksājumu saistības un noteiktajā termiņā izpirkt Obligācijas. Likviditātes uzturēšana, finansējuma pieejamība un naudas plūsmas nodrošināšana no pamatdarbības pēc Projekta attīstības pabeigšanas Uzņēmumam ir būtiska, lai spētu izpildīt savas finanšu saistības. Tomēr nākotnē iespējamās likviditātes nodrošināšanas grūtības varētu padarīt finansējuma saņemšanu problemātiskāku vai dārgāku. Piemēram, Uzņēmums var nespēt saņemt pietiekamu banku finansējumu Obligāciju izpirkšanai, ja tas negūst pietiekamus ieņēmumus no telpu nomas, pamatojoties uz noslēgtajiem nomas līgumiem. Nav garantijas, ka Uzņēmums spēs nodrošināt finansējumu par saprātīgām izmaksām vai vispār. Turklāt, ja jebkura Obligāciju Laidiena laikā Uzņēmums nepiesaista pietiekamu finansējumu projekta "Hermanas" attīstīšanai, būvniecībai un aprīkošanai, Uzņēmums var nespēt savlaicīgi nodrošināt nepieciešamo likviditāti, lai izpildītu ikmēneša maksājumu saistības pret Projekta piegādātājiem, kas reizi mēnesī izraksta rēķinus. Tā rezultātā var rasties strīdi un/vai tikt izbeigti būtiskākie Projekta attīstīšanas līgumi. Turklāt Uzņēmums var arī saskarties ar darījumu partneru, piemēram, Akcionāru, piegādātāju un vēlāk arī klientu (nomnieku) maksātnespējas riskiem. Lai arī Vadība aktīvi uzrauga savu darījumu partneru finansiālo stāvokli, to maksātnespējas problēmas un spējas izpildīt līgumus var negatīvi ietekmēt Uzņēmuma darbību, finanšu stāvokli un darbības rezultātus. Vadība aktīvi pārvalda Uzņēmuma likviditātes risku, un pēc dažādu iekšējo un ārējo faktoru izvērtēšanas Uzņēmums likviditātes risku novērtējis kā vidēju. Uzņēmuma likviditātes pazemināšanās varētu būtiski kaitēt tā darbībai, finanšu stāvoklim un spējai noteiktajā termiņā izpirkt Obligācijas, ja vien neizdosies saņemt nepieciešamo kapitāla papildinājumu.
- (v) **Ar reorganizāciju saistītais risks.** Investoriem ir jāapzinās, ka Uzņēmums 2025. gada 28. aprīlī ir pabeidzis reorganizāciju, kā rezultātā no Uzņēmuma ir atdalījusies atsevišķa struktūra UAB S3 Leaders. Reorganizācija bija stratēģisks un ilgtermiņā plānots lēmums, kas vērsti uz atsevišķu juridisko personu izveidošanu, lai efektīvi attīstītu un pārvaldītu divus atsevišķus nekustamā īpašuma projektus. Pēc reorganizācijas Uzņēmums koncentrē uzmanību tikai uz projektu "Hermanas", savukārt UAB S3 Leaders ir uzņēmies atbildību par nekustamā īpašuma projektu "Oskaras". Atdalīšanās ietvaros noteikti Uzņēmuma aktīvi, tiesības un saistības tika nodotas UAB S3 Leaders, tostarp bez ierobežojumiem īpašumtiesības uz zemes gabalu ar platību 3745/12 016 m², kas atrodas H. ir O. Minkovskiju St. 41C, Kauņā, Lietuvas Republikā, un paredzēts projektam "Oskaras", kas patlaban atrodas plānošanas stadijā un kuram ir izdota 2024. gada 21. oktobra būvatļauja. Turklāt reorganizācijas rezultātā Uzņēmuma pamatkapitāls no 250 parastajām vārda akcijām ar nominālvērtību EUR 28,96 par katru tika samazināts līdz 200 parastajām vārda akcijām ar nominālvērtību EUR 28,96 par katru. Investoriem tāpat jāņem vērā, ka pieejamajos Uzņēmuma revidētajos finanšu pārskatos ir sniegta informācija par laiku pirms iepriekšminētās reorganizācijas pabeigšanas. Tā rezultātā Uzņēmuma vēsturiskie finanšu dati pilnībā neatspoguļo tā pašreizējo finanšu stāvokli, jo šobrīd to ietekmē Atdalīšanās. Aktīvu un saistību nodalīšana starp Uzņēmumu un UAB S3 Leaders var radīt atšķirības starp Uzņēmuma nākotnes finanšu stāvokli salīdzinājumā ar vēsturiskajiem datiem. Lai arī reorganizācija tika veikta, balstoties uz rūpīgu plānošanu, Uzņēmums uzskata, ka ar aktīvu nodalīšanu, darbības turpināšanu un tā nākotnes finanšu stāvokli saistītie riski ir vidēji, jo tā aktīvu struktūra ir būtiski mainīta. Tādēļ investoriem rūpīgi jāizvērtē šīs pabeigtās reorganizācijas ietekme uz Uzņēmuma darbību, kā arī uz tā turpmāko pamatkapitāla un aktīvu struktūru, tostarp faktu, ka nav finanšu pārskatu, kuros būtu atspoguļoti Uzņēmuma finanšu dati, un Uzņēmuma balance 2025. gada 31. martā ir jāizvērtē ar pienācīgu rūpību.

Uzņēmējdarbības un nozares riski

- (i) **Nekustamā īpašuma tirgus risks.** Nekustamā īpašuma tirgus var būt nepastāvīgs, un pastāv risks, ka investīcijas nekustamajā īpašumā ar laiku var zaudēt vērtību. Tā kā Uzņēmuma darbība ir cieši saistīta ar nekustamā īpašuma būvniecību, attīstību un iznomāšanu, Uzņēmums ir pakļauts nekustamā īpašuma tirgus svārstību riskam, kas varētu samazināt tā aktīvu likviditāti un vērtību. Pirmkārt, nekustamā īpašuma tirgus ir konkurējošs, ko nosaka pašreizējais biznesa centru piedāvājums Kauņā, kā arī citi biznesa centri, kas atrodas būvniecības stadijā un kurus plānots pabeigt aptuveni vienā laikā ar Projektu. Lai arī Uzņēmums vērtē, ka konkurence Kauņas moderno biznesa centru tirgū ir ierobežota, Uzņēmums joprojām saskaras ar konkurenci klientu (nomnieku) piesaistē. Tā kā nekustamā īpašuma tirgus ir cieši saistīts ar vietējās un globālās ekonomikas vispārējo stāvokli, Uzņēmuma mērķa klienti var palēnināt savus paplašināšanās un izaugsmes plānus, tādēļ interese par Uzņēmuma pakalpojumiem var samazināties, un var būt grūti atrast Projektam piemērotus nomniekus. Pēc tam konkurence par nomniekiem vietējā nekustamā īpašuma tirgū var palielināties, kas varētu negatīvi ietekmēt Uzņēmuma darbību. Konkrēti, lai arī brīvo telpu apjoma īpatsvars Kauņas biroju tirgū ir zems un plānotais jaunais piedāvājums ir ierobežots, tas viennozīmīgi nenorāda, ka pēc Projekta piedāvātajām jaunajām biroju telpām būs pieprasījums. Rezultātā Projektā iespējami ilgstoši brīvo telpu periodi, un/vai Uzņēmumam var būt nepieciešams iznomāt telpas par zemāku nomas maksu nekā plānots. Otrkārt, svārstības nekustamā īpašuma tirgū var radīt izmaiņas finanšu un ieguldījumu tirgos, piemēram, augošas procentu likmes un samazināta finansējuma pieejamība, kas var apslāpēt pircēju aktivitāti, vienlaikus palielinot pārdošanai piedāvāto īpašumu skaitu. Tā rezultātā varētu samazināties aktīvu cenas un darījumu apjomi, kas potenciāli var kaitēt Uzņēmuma finanšu stāvoklim, ja tas vēlēties pārdot pabeigto Projektu. Turklāt par Obligāciju turētāju Nodrošinājumu izmantoto nekustamā īpašuma aktīvu vērtības un likviditātes samazināšanās varētu ietekmēt Uzņēmuma spēju izpildīt saistības pret Obligāciju turētājiem, tādējādi ietekmējot ar Obligācijām saistītos prasījumus pret Emitentu. Prospekta sagatavošanas brīdī nekāds būtisks ekonomikas kritums vietējā mērogā nav novērots. Tomēr Uzņēmums šādas lejuplīdes ietekmes risku ir novērtējis kā būtisku, jo nelabvēlīgi apstākļi varētu ietekmēt nekustamā īpašuma tirgu un, secīgi, arī Uzņēmuma finanšu stāvokli.
- (ii) **Ierobežotas investīciju diversifikācijas risks.** Uzņēmuma darbība ir vērsta uz vienu Projektu. Tas paaugstina Uzņēmuma riska profilu. Lai arī Projekta attīstība un būvniecības darbi, finansēšanas plāns un budžeta vadība notiek atbilstoši plānam, diversifikācijas trūkums padara Uzņēmumu jūtīgāku pret šim Projektam raksturīgām nelabvēlīgām izmaiņām. Jebkādi Projekta īstenošanas šķēršļi, piemēram, būvniecības problēmas, finansēšanas grūtības, lēnāks iznomāšanas process vai citi nelabvēlīgi notikumi Projekta attīstības laikā varētu būtiski nelabvēlīgi ietekmēt Uzņēmuma finanšu stāvokli. Šādas problēmas varētu pārtraukt Projekta īstenošanas procesu, paaugstināt izmaksas, kavēt Projekta pabeigšanu vai izraisīt citas negatīvas sekas. Diversifikācijas trūkuma dēļ šim Projektam raksturīgo risku ietekmi nevarētu līdzsvarot ar citām darbībām. Tādēļ Uzņēmuma spējas izpildīt saistības pret Obligāciju turētājiem varētu tikt apdraudētas. Tādēļ diversifikācijas trūkuma dēļ Uzņēmuma spējas izpildīt saistības pret Obligāciju turētājiem varētu tikt apdraudētas, un Uzņēmums šādu risku vērtē kā vidēju.

Juridiskie riski

- (i) **Juridisko strīdu risks.** Lai arī Uzņēmums šobrīd nav iesaistīts nekādās tiesvedībās un uzskata, ka šāda riska iespēja ir zema, tas nevar garantēt, ka nākotnē neradīsies strīdi ar nomniekiem vai citām personām. Potenciālo strīdu iznākumi ir neskaidri, un to rezultātā var tikt pirms termiņa izbeigti būtiski ar Projektu saistīti līgumi. Ja strīda risinājums ir Uzņēmumam nelabvēlīgs, tas varētu negatīvi ietekmēt tā darbību, finansiālo situāciju un reputāciju, kā arī izraisīt iepriekš aprakstītā kredītriska rašanos. Uzņēmumam arī varētu būt jāsedz zaudējumi, tostarp pretējās puses tiesāšanās izmaksas, kā arī savi tiesas izdevumi. Turklāt strīdi varētu izraisīt projekta "Hermanas" savlaicīgas pabeigšanas kavējumus vai arī to dēļ varētu netikt izmantotas ģeogrāfiskās telpas, kas varētu samazināt ar Projektu saistītos ieņēmumus. Piemēram, ģenerāluzņēmējs (vai jebkura cita būtiska trešā persona) ir svarīgs darījuma partneris Projekta īstenošanā. Secīgi, jebkādi juridiski strīdi, kas izriet no ģenerāluzņēmēja līguma (vai citiem būtiskiem līgumiem) saistībā ar Projekta īstenošanas grafiku, izmaksām vai citiem jautājumiem, varētu negatīvi ietekmēt Projektu un tā savlaicīgu pabeigšanu, kā arī Uzņēmuma finanšu stāvokli. Līdzīgi notikumi var ietekmēt Uzņēmuma spējas izpildīt savas saistības pret investoriem un potenciāli samazināt Obligāciju pievilcīgumu un likviditāti.

Pārvaldības un iekšējās kontroles risks

- (i) **Vadības un cilvēkresursu risks.** Uzņēmums ir īpašam nolūkam dibināta sabiedrība, kas izveidota, lai Projekta attīstīšanai. Tā panākumi un izaugsme ir atkarīga ne vien no pašu kapitāla finansējuma, ko Projektam nodrošina Akcionāri, bet arī no izpilddirektora, augstākā līmeņa vadītāju un citu Akcionāru darbinieku, kuri ir kvalificēti un kuriem ir specializētas prasmes projektu attīstībā, finansēšanā, ekspluatācijā un nekustamā īpašuma apsaimniekošanā, kompetences. Šādu personu aiziešana viņu zināšanu par nozari, izpratnes par Uzņēmuma un ar Projektu saistītiem procesiem un attiecību ar vietējiem partneriem dēļ un ņemot vērā viņu plašos sakarus nekustamā īpašuma nozarē varētu būtiski ietekmēt Uzņēmuma darbību un attīstīto Projektu, finansiālo stabilitāti, darbības rezultātus un nākotnes izredzes. Tā kā Uzņēmums lielā mērā paļaujas uz Akcionāru nekustamo īpašumu attīstības cilvēkresursiem, jebkāda kavēšanās ar kvalificētu aizstājēju iecelšana aizgājušo darbinieku vietā apvienojumā ar grūtībām attiecībā uz pagaidu kompetences trūkuma pārvaldīšanu varētu būtiski ietekmēt Uzņēmuma darbību, finansiālo stāvokli un ilgtermiņa perspektīvu, tostarp savlaicīgu Projekta pabeigšanu un plānotās atdeves saņemšanu.

3. SVARĪGA INFORMĀCIJA PAR VĒRTSPAPĪRIEM

3.1. Kādas ir vērtspapīru galvenās iezīmes?

3.1.1. *Tips, klase un ISIN kods*

Nodrošināts fiksēta termiņa nekonvertējams nekapitāla nesubordinēts (parāda) nodrošinājuma instruments ar ISIN kodu LT0000133472.

3.1.2. *Valūta, denominācija, nominālvērtība, emitēto vērtspapīru skaits un termiņš*

Obligāciju valūta ir eiro. Obligācijas nominālā vērtība ir EUR 1000. Maksimālā kopējā Prospektā paredzētās Emisijas nominālvērtība ir EUR 23 500 000. Obligāciju dzēšanas gala termiņš ir 2027. gada 29. novembris.

3.1.3. *Vērtspapīriem piesaistītās tiesības*

Obligācijas cita starpā piešķir Obligāciju turētājiem šādas galvenās tiesības: i) saņemt uzkrātos procentus; ii) iestāties Galīgajam izpirkšanas termiņam vai, ja attiecas, Agrīnajam izpirkšanas termiņam, vai Agrīnajam atpirkšanas termiņam, vai svītrošanas no saraksta gadījumā, vai sarakstā neiekļaušanas dienā saņemt nominālvērtību un uzkrātos procentus; iii) piedalīties Obligāciju turētāju sapulcēs; iv) balsot Obligāciju turētāju sapulcēs.

Nolūkā aizsargāt Obligāciju turētāju intereses, Emitents 2025. gada 9. aprīlī ar UAB "AUDIFINA", privātu sabiedrību ar ierobežotu atbildību, juridiskas personas reģistrācijas Nr. 125921757, juridiskā adrese: A. Juozapavičiaus st. 6, Vilņa, Lietuvas Republika (**Pilnvarotā persona**), ir noslēdzis trasta līgumu.

Turklāt Emisija būs nodrošināta (kopā vai atsevišķi saukts – **Nodrošinājums**): (i) ar pirmā līmeņa ķīlu uz 100% Emitenta Akciju saskaņā ar attiecīgo Nodrošinājuma līgumu, ko noslēgs Uzņēmums, Tiesīe akcionāri un Pilnvarotā persona un kas pirms pirmā Laidiena Emisijas dienas vai pirmā Laidiena Emisijas dienā tiks reģistrēts Lietuvas publiskajā reģistrā (**Akciju ķīla**); (ii) ar pirmā līmeņa ķīlu uz Zemes gabalu un Ēku (t.i., Zemes gabalu ar platību 8271/12 016 m² H. ir O. Minkovskiu st. 41C, Kauņa, Lietuvas Republika, unikālais Nr. 4400-5823-6609, un Ēku, kas atrodas uz Zemes gabalu, unikālais Nr. 4400-6394-5384; **Īpašums**), saskaņā ar attiecīgu Nodrošinājuma līgumu, ko noslēgs Uzņēmums un Pilnvarotā persona un kas pirms pirmā Laidiena Emisijas dienas vai pirmā Laidiena Emisijas dienā tiks reģistrēts Lietuvas publiskajā reģistrā (**Īpašuma ķīla**). Saskaņā ar UAB Newsec valuations (juridiskas personas reģistrācijas Nr. 126212869, juridiskā adrese: Konstitucijos ave. 21C, Vilņa, Lietuvas Republika, sertifikāta Nr. 000170) sagatavoto 2025. gada 16. janvāra nekustamā īpašuma vērtēšanas protokolu 2024. gada 31. decembrī visa Īpašuma tirgus vērtība bija EUR 7 216 000.

Emitents ir uzņēmis izpildīt šādus nosacījumus par labu Obligāciju turētājiem: (i) LTC koeficients; (ii) Negatīvs aizņēmums; (iii) Negatīva ķīla; (iv) Subordinācija; (v) Izmaksu ierobežojums; (vi) Ķīla uz Īpašumu; (vii) Ķīla uz Akcijām; (viii) Īpašuma atsavināšana; (ix) Korporatīvais statuss; (x) Lēmumi; (xi) Ziņošanas saistības; (xii) Bankas konts.

3.1.4. *Vērtspapīru prioritārā secība Emitenta kapitāla struktūrā maksātnespējas gadījumā*

Maksātnespējas vai saistību neizpildes gadījumā Emitenta parādsaistību atmaksas procesā Obligāciju turētājiem būs augstāka prioritāte nekā Akcionāriem. Emitenta likvidācijas vai maksātnespējas gadījumā investoriem ir tiesības saņemt Obligāciju atlikušās pamatsummas un uzkrāto Obligāciju procentu maksājumu saskaņā ar Emitenta likvidāciju vai maksātnespēju reglamentējošajiem tiesību aktiem. Obligācijas rada tiesas, nodrošinātas, nesubordinētas beznosacījumu Emitenta saistības, kas vienmēr savstarpēji būs *pari passu*, un Emitenta maksājumu saistības saskaņā ar Obligācijām kopā ar to procentiem, ciktāl šādas maksājumu saistības nav nokārtotas noteiktajā termiņā un no noteiktā Nodrošinājuma vērtības tiek klasificētas vismaz *pari passu* ar visām pārējām pašreizējām un nākotnes nenodrošinātajām Emitenta saistībām, izņemot tādas saistības, kas varētu būt vēlamas saskaņā ar tiesību aktu noteikumiem, kas ir gan obligāti, gan vispārīgi piemērojami.

3.1.5. *Vērtspapīru brīvas pārvedamības ierobežojumi*

Obligācijas ir brīvi pārvedamas, ievērojot noteiktās jurisdikcijās attiecīgajos tiesību aktos noteiktus atsevišķus pārvedamības ierobežojumus, kas varētu būt piemērojami atsavinātājam vai saņēmējam.

3.2. Kur tiks tirgoti vērtspapīri?

Emitents centīsies saņemt atļauju Obligāciju iekļaušanai tirdzniecībai alternatīvā tirgus First North sarakstā (**First North**), ko nodrošina regulēta tirgus operators AB Nasdaq Vilnius (**Nasdaq**).

3.3. Kādi ir šiem vērtspapīriem tipiskie galvenie riski?

Ar Obligācijām saistītie riski

- (i) **Refinansēšanas risks.** Uzņēmumam var būt nepieciešams refinansēt visus neatmaksātos parādus vai to daļu, tostarp Obligācijas. Uzņēmums Obligāciju atpirkšanai Galīgajā izpirkšanas termiņā (vai agrāk, ja Emitents izmantos agrīnās atpirkšanas tiesības) plāno izmantot bankas aizdevumu, bet pagaidām nekādi līgumi nav noslēgti. Ja aizdevuma saņemšana Obligāciju nelabvēlīgu tirgus apstākļu vai citu problēmu dēļ nebūs iespējama, Emitents var apsvērt iespēju projektu "Hermanas" pārdot vai arī emitēt jaunas obligācijas. Refinansēšanas iespējas būs atkarīgas no tirgus apstākļiem un Emitenta kredītpējas. Nelabvēlīgu tirgus apstākļu gadījumā finansējuma saņemšana varētu būt apgrūtināta, un nespēja veikt refinansēšanu varētu negatīvi ietekmēt Emitenta finanšu stāvokli un Obligāciju turētāju iespējas atgūt savus ieguldījumus. Konkrēti, Obligāciju refinansēšana galvenokārt paredzēta, izmantojot bankas aizdevumu. Parasti bankas aizdevumus

līdzīgiem komerciālā nekustamā īpašuma projektiem piešķir, balstoties uz nomas līgumos paredzētajiem ienākumiem. Tādēļ pastāv risks, ka Uzņēmums nespēj generēt pietiekamus nomas ienākumus, lai varētu nodrošināt bankas aizdevumu un izpirkt Obligācijas. Turklāt bankas aizdevuma summa lielā mērā ir atkarīga no tirgū dominējošajam procentu likmēm. Procentu likmēm paaugstinoties, Uzņēmums var nespēt nodrošināt pilnīgai Obligāciju izpirkšanai nepieciešamo aizdevumu pat tad, ja tiek parakstīts ievērojams skaits nomas līgumu. Ņemot vērā to, ka refinansēšana ir atkarīga no projekta "Hermanas" pabeigšanas un Uzņēmuma finanšu stāvokļa, Uzņēmums šo risku, vērtējot to kopā ar citiem Prospektā ietvertajiem riskiem, uzskata par vidēju.

- (ii) **Nepietiekamas Nodrošinājuma vērtības risks.** Emisija tiks nodrošināta, reģistrējot Kīļu uz Akcijām un Hipotēku uz Īpašumu (t.i., hipotēku uz Zemes gabalu un Ēku, kas veido projektu "Hermanas"). Tomēr Prospekta sagatavošanas dienā nekāda Nodrošinājuma vēl nav. Nodrošinājums tiks nodibināts un reģistrēts Lietuvas publiskajā reģistrā ne vēlāk kā līdz pirmā Laidiena Emisijas dienai, kā sīkāk aprakstīts Nobeiguma noteikumos. Bez Nodrošinājuma, kas saskaņā ar Prospektu Piedāvājuma laikā nodibināts par labu Obligāciju turētājiem, nekādu citu Emitenta un/vai trešo personu nodrošinājumu Emisijas nodrošināšanai nebūs. Proti, iespējamajiem investoriem jāņem vērā, ka, lai arī Emisijas Obligācijas plāno piedāvāt galvenokārt ar izsoles Nasdaq Auction starpniecību, ieņēmumus pārskaitot Emitentam ar Dīlera (izsoles organizatora) starpniecību tikai pēc Obligāciju reģistrācijas Nasdaq Auction, Emitents var nolemt piedāvāt Obligācijas patstāvīgi vai iesaistīt papildu Izplatītājus. Gadījumos, kad parakstīšanās uz Obligācijām nav veikta Auction ar biržas dalībnieku starpniecību, maksājumi par parakstītajām Obligācijām būs jāpārskaita uz Emitenta bankas kontu, kas nebūs iekļāts par labu Obligāciju turētājiem, un uz tā attieksies tikai Pilnvarotās personas uzraudzības un atsavināšanas ierobežojumi. Pārākānot šos ierobežojumus, iestāsies Ārkārtas agrinās atpiršanas gadījums, kā rezultātā var tikt veikta agrīna Obligāciju atpiršana. Iespējamajiem investoriem jāņem vērā – Emitents negarantē, ka visa Nodrošinājuma vērtība jebkurā brīdī būs vienāda vai pārsniedz emitēto Obligāciju Nominālo vērtību vai ka šāda vērtība tiks uzturēta. Par labu Obligāciju turētājiem iekļājamais Īpašums ietvers Uzņēmumam piederošo un projektam "Hermanas" paredzēto Zemes gabalu un Ēku. Saskaņā ar UAB Newsec valuations sagatavoto 2025. gada 16. janvāra nekustamā īpašuma vērtēšanas protokolu 2024. gada 31. decembrī Zemes gabala un Ēkas tirgus vērtība bija EUR 7 216 000. Vērtējums tiks veikts katru gadu. Sagaidāms, ka būvdarbiem turpinoties un projektam "Hermanas" tuvojoties noslēgumam, Īpašuma vērtība palielināsies. Tomēr, ja Uzņēmums pirms būvniecības pabeigšanas nespēj izpildīt saistības, Īpašuma vērtība visu Emitenta saistību pret Obligāciju turētājiem nosegšanai var būt nepietiekama. Turklāt, ja Lietuvas nekustamā īpašuma tirgū būs kritums, kā rezultātā būtiski samazināsies Īpašuma vērtība pat pēc projekta "Hermanas" pabeigšanas, ar to joprojām var būt nepietiekami visu Obligāciju turētāju prasījumu apmierināšanai. Tādēļ ir svarīgi atzīt, ka iekļātā Īpašuma vērtība laika gaitā var svārstīties. Piespiedu izpildes gadījumā Pilnvarotās personas un Obligāciju turētāju prasījumi tiks apmierināti, pamatojoties uz Īpašuma vērtību pārdošanas brīdī, kā noteikts un atbilstoši kam veikta izpilde saskaņā ar Lietuvas Republikas Civilprocesa kodeksu. Investoriem jāapzinās, ka iekļāšanai par labu Obligāciju turētājiem paredzēto Akciju vērtība ir pakļauta svārstībām atkarībā no Emitenta finanšu rezultātiem, tirgus apstākļiem un citiem faktoriem, kas var ietekmēt uzņēmuma neto vērtību, un Akciju vērtības noteikšanai ārējā vērtēšana nav veikta un nav arī paredzēta. Jāpiebilst, ka visa Nodrošinājuma (Emitenta Akciju un Īpašuma) piespiedu pārdošana var būt ilgstošs process, īpaši tad, ja ir grūti atrast Nodrošinājuma pircējus. Turklāt jebkādi no Nodrošinājuma realizācijas iegūtie līdzekļi vispirms tiks izmantoti, lai nosegtu visas izmaksas un izdevumus, kas Pilnvarotajai personai radušies saistībā ar piedziņas procesu (tostarp, bet ne tikai valsts nodevas un maksu par notāra pakalpojumiem). Secīgi, Obligāciju turētāji saņems tikai summu, kas būs atlikusi pēc Pilnvarotās personas prasījumu apmierināšanas. Uzņēmums risku, ka Nodrošinājuma realizācijas, ja tāda notiks, brīdī visa Nodrošinājuma vērtība Obligāciju turētāju prasījumu nosegšanai varētu būt nepietiekama, kā vidēju, vērtējot to kopsakarībā ar pārējiem Prospektā norādītajiem riskiem.
- (iii) **Procentu likmju risks.** Obligācijas uzkrās procentus ar fiksētu likmi, kas tiks aprēķināti atbilstoši to atlikušajai nominālvērtībai. Lai arī procentu likme saglabāsies nemainīga līdz atpiršanas brīdim, kas ielānāts 2,5 gadus no Obligāciju pirmā Laidiena emisijas, kapitāla tirgus likmes ir pakļautas ikdienas svārstībām. Tomēr, ja tirgus apstākļi mainās (piemēram, palielinās procentu likmes), tostarp notiek izmaiņas globālu vai vietēja rakstura inflācijas spiediena dēļ, kā rezultātā paaugstinās procentu likmes (piemēram, potenciāls EURIBOR likmju palielinājums), Obligāciju tirgus vērtība var samazināties. Tas varētu samazināt pieprasījumu pēc Obligācijām sekundārajos tirgos, kas potenciāli apgrūtinātu investoru iespējas tās pārdot. Turklāt investoru rīcību var ietekmēt konkurence nekustamā īpašuma nozarē, kā arī plašāki ekonomikas apstākļi, piemēram, inflācija, tādējādi papildus ietekmējot Obligāciju likviditāti un pievilcīgumu. Turklāt jebkāds būtisks procentu likmju palielinājums, ko cita starpā ietekmē inflācijas tendences Lietuvā vai globālā mērogā, var negatīvi ietekmēt šo Obligāciju tirgus vērtību un iespēju tās pārdot, kā rezultātā investori var zaudēt vērtību. Ņemot vērā Obligāciju 2,5 gadu termiņu un potenciālās procentu likmju svārstības šajā laikā, Uzņēmums procentu likmju risku vērtē kā vidēju.
- (iv) **Agrinās atpiršanas risks.** Saskaņā ar Prospektā norādītajiem Piedāvājuma noteikumiem un nosacījumiem Obligācijas pēc Uzņēmuma iniciatīvas var tikt izpirktas agrīnā stadijā. Ja Uzņēmums izmanto agrinās atpiršanas tiesības, atdeves likme no ieguldījumiem Obligācijās var būt zemāka, nekā to sākotnēji iecerējis investors. Turklāt Uzņēmums nesniedz garantiju, ka neiestāsies Ārkārtas agrinās atpiršanas gadījums, tādēļ, ja iestājas Ārkārtas agrinās atpiršanas gadījums, Obligācijas Uzņēmumam būs jāatpērk saskaņā ar Prospektā noteikto kārtību, un arī Obligācijās ieguldīto investīciju atdeves likme var būt zemāka, nekā to sākotnēji iecerējis investors. Uzņēmums šo risku ir novērtējis kā maznozīmīgu.

Ar Piedāvājumu un atļauju tirdzniecībai First North sarakstā saistītie riski

- (i) **Aktīva tirdzniecības tirgus neesamība / Svītrosānas no saraksta vai sarakstā nieklāšanās (pārdošanas iespējas līguma) risks.** Obligācijas ir no jauna emitēti vērtspapīri, kas var nebūt plaši izplatīti un kam šobrīd var nebūt aktīva tirdzniecības tirgus. Tirgus attīstības gadījumā var tikt ierobežota tā likviditāte, un nav garantiju attiecībā uz Obligāciju pārdošanas iespējām vai labvēlīgu cenu nodrošināšanu. Obligāciju tirgū var rasties pārrāvumi vai nepastāvība, kas var negatīvi ietekmēt Obligāciju vērtību neatkarīgi no Uzņēmuma finanšu rezultātiem. Lai arī tiks iesniegti pieteikumi atļaujas saņemšanai Obligāciju tirdzniecībai Nasdaq, pieteikumu apstiprināšana nav garantēta, un Obligācijas var netikt iekļautas First North sarakstā vai arī var tikt no tā svītrotas. Salīdzinājumā ar citiem starptautiskajiem parādu tirgiem, kā rezultātā Obligāciju turētājiem var rasties zaudējumi, jo viņi nevar pārdot Obligācijas vai arī ir spiesti tās pārdot par neizdevīgu cenu. Uzņēmums aktīva tirgus neattīstīšanās risku uzskata par augstu, savukārt svītrosānas no saraksta vai sarakstā nieklāšanās risks ir zems.
- (ii) **Piedāvājuma atcelšana.** Emitentam attiecībā uz šo Piedāvājumu ir pilnīga rīcības brīvība, un tas jebkurā brīdī līdz Emisijas datumam var atcelt jebkuru Obligāciju Laidiena Piedāvājumu, turklāt tam nav nepieciešams investoru vai Pilnvarotās personas apstiprinājums. Šādu lēmumu var ietekmēt tādi faktori kā tirgus apstākļi, regulatīvie jautājumi vai neparedzēti gadījumi. Ja Laidiens tiks atcelts, visi Parakstīšanās pieprasījumi tiks anulēti, un jebkādi veiktie maksājumi tiks atgriezti bez procentiem vai kompensācijas. Emitents nebūs atbildīgs par jebkādam potenciālajiem investoriem radītām izmaksām, zaudējumiem vai kaitējumu, tostarp par juristu honorāriem, maksu par padziļinātas izpētes veikšanu vai citiem profesionālajiem pakalpojumiem. Lai arī Emitents Piedāvājumu rūpīgi plāno, tas atcelšanas risku uzskata par minimālu.

4. SVARĪGA INFORMĀCIJA PAR PIEDĀVĀJUMU

4.1. Kādos apstākļos un saskaņā ar kādu grafiku es varu investēt šajos vērtspapīros?

Piedāvājuma laikā Uzņēmums piedāvā 7 000 Obligāciju, kas tiks emitētas pirmajā Laidenā (**Piedāvājuma obligācijas**). Obligācijas tiek piedāvātas par cenu EUR 1000 par katru Piedāvājuma obligāciju (**Emisijas cena**). Piedāvājums var tikt samazināts atbilstoši atceltajiem parakstiem vai palielināts, kā paredzēts Nobeiguma noteikumos.

Parakstīšanās periods. Parakstīšanās periods ir laika posms, kurā personas, kurām ir tiesības piedalīties Piedāvājumā (**Parakstīšanās periods**), var iesniegt parakstīšanās pieprasījumus Piedāvājuma obligācijām (**Parakstīšanās pieprasījums**). Parakstīšanās periods sākas 2025. gada 12. maijā un beidzas 2025. gada 26. maijā, ja vien Piedāvājums saskaņā ar Prospektu netiek atcelts.

Tiesības piedalīties Piedāvājumā. Piedāvājuma obligācijas tiek publiski piedāvātas privātajiem un iestāžu investoriem Lietuvas Republikā, Latvijas Republikā un Igaunijas Republikā, bet Emitents var izvēlēties arī piedāvāt Obligācijas investoriem jebkurā EEZ dalībvalstī, ievērojot attiecīgos Prospekta regulas 1. panta (4) punktā paredzētos izņēmumus.

Lai parakstītos uz Obligācijām, piedaloties Nasdaq izsolē (**Izsole**), investoram ir jābūt pie Biržas dalībnieka atvērtam Vērtspapīru kontam un jāaizpilda Biržas dalībnieka Parakstīšanās periodā izsniegta Parakstīšanās pieprasījuma veidlapa, lai Biržas dalībnieks varētu ievadīt Nasdaq tirdzniecības sistēmā pirkuma pieprasījumu.

Parakstīšanās kanāli.

Piedāvājums tiek veikts, ar Nasdaq starpniecību piedaloties Izsolē, Parakstīšanās pieprasījumi par pirmā Laidiena Obligāciju iegādi investoriem jāiesniedz Biržas dalībniekiem, ieskaitot ar Dīlera. Izsoles noteikumi ir publicēti Nasdaq tīmekļa vietnē www.nasdaqbaltic.com (**Izsoles noteikumi**).

Piešķiršana. Emitents apstiprina visus investoru Parakstīšanās pieprasījumus, kas saskaņā ar Prospektu tiek uzskatīti par spēkā esošiem. Ja pirmā Laidiena Maksimālā kopējā nominālvērtība tiek pārsniegta (t.i., pārāk liels parakstītāju skaits), Emitents, ievērojot Dīlera ieteikumus, piešķir Obligācijas atbilstoši Nobeiguma noteikumos un Izsoles noteikumos paredzētajam piešķiršanas nosacījumam.

Apmaksa. Tā kā Piedāvājums tiek veikts, ar Nasdaq starpniecību piedaloties Izsolē, maksājums par parakstītajām Obligācijām un Obligāciju izplatīšanu notiek, izmantojot metodi Delivery Versus Payment (piegāde pret samaksu), kas nozīmē, ka norēķinu procedūru Nasdaq CSD un Biržas dalībnieki Emisijas datumā veic saskaņā ar Izsoles noteikumiem, un īpašumtiesības uz parakstīšanās procesā iegādātajām Obligācijām tiek iegūtas, kad Obligācijas tiek pārvestas uz attiecīgajiem Vērtspapīru kontiem, kas notiek vienlaicīgi ar naudas samaksu par iegādātajām Obligācijām.

Emisijas datums. Piedāvājuma Obligācijas tiek reģistrētas Nasdaq CSD un izplatītas investoriem 2025. gada 2. maijā (**Emisijas datums**).

Tirdzniecības atļauja. Tiek prognozēts, ka Piedāvājuma Obligācijas tiks iekļautas un to tirdzniecība būs atļauta First North sarakstā ne vēlāk kā 1 mēneša laikā no Obligāciju iekļaušanas pirmajā Laidienā.

Līdzekļu atgriešana. Investori, kuriem nav piešķirtas Obligācijas vai kuru Parakstīšanās pieprasījumi ir samazināti, saņems no Biržas dalībniekiem kompensāciju (t.i., tiks atcelts līdzekļu bloķējums).

Piedāvājuma izmaiņas. Jebkurš lēmums par pirmā Laidiena primārās izplatīšanas atcelšanu, apturēšanu un datumu izmaiņām vai cita informācija tiks publicēta Emitenta interneta vietnē www.nemunaicijai.lt. Investorus par atcelšanu, apturēšanu, primāro izplatīšanas datumu izmaiņām var informēt vai citu informāciju sniegt e-pastā var arī Emitents vai struktūra, kas apstiprinājusi Parakstīšanās pieprasījumu (ja tas atbilst iekšējai kārtībai).

4.2. **Kādēļ tiek sagatavots šis Prospekts?**

Prospekts ir sagatavots saistībā ar i) Piedāvājumu Lietuvas Republikā, Latvijā un Igaunijā, kā arī ii) atļauju Obligāciju tirdzniecībai First North sarakstā.

Emisijas un Piedāvājuma vispārējais mērķis ir piesaistīt parāda finansējumu līdz EUR 23 500 000 apmērā, kas nepieciešams projekta "Hermanas" attīstīšanas, būvniecības un aprīkojuma finansēšanai Kauņā, Lietuvas Republikā, ieskaitot saistītās finansēšanas izmaksas. Projektā kopējās investīciju izmaksas tiek lēstas 35 miljonu eiro apmērā, no kuriem 23,5 miljonus eiro plānots nodrošināt, emitējot Obligācijas, bet 11,5 miljonus eiro – izmantojot Akcionāru kapitālu.

Ar nosacījumu, ka visas Emisijas Obligācijas ir parakstītas un Uzņēmums tās ir emitējis, prognozējamā bruto ieņēmumu summa ir līdz EUR 23 500 000 mīnus to izmaksu un izdevumu summas, kas radušās saistībā ar Piedāvājumu, kā norādīts tālāk.

Saistībā ar Piedāvājumu Uzņēmums apņemsies segt Emisijā paredzētos maksājumus un izdevumus līdz aptuveni EUR 250 000 (ieskaitot maksimālu saprātīgu komisijas maksu, izmaksas saistībā ar atļauju Obligāciju tirdzniecībai First North sarakstā, juridiskās izmaksas utt.). Šīs Piedāvājuma izmaksas tiks segtas no Piedāvājuma ieņēmumiem.

Saistībā ar Piedāvājumu nav parakstīta vienošanās par vērtspapīru izvietošanu. Tāpat, cik Emitentam zināms, attiecībā uz Piedāvājumu un/vai atļauju tirdzniecībai First North sarakstā nepastāv nekādi interešu konflikti.