

## SANTRAUKA

Šioje santraukoje (toliau – **Santrauka**) trumpai apžvelgiama 2025 m. gegužės 5 d. baziniame prospekte atskleista informacija (toliau – **Prospektas**), susijusi su viešu siūlymu (toliau – **Siūlymas**) iki 23 500 obligacijų, vienos obligacijos nominali vertė 1 000 EUR (toliau – **Obligacijos**) (toliau – **Emisija**), kurias iki 12 mėnesių laikotarpiu atskiromis serijomis (toliau – **Dalis**) išleids UAB S3 Business, juridinio asmens kodas 306204660, registruotos buveinės adresas: K. Donelaičio g. 62-1, Kaunas, Lietuvos Respublika (toliau – **Bendrovė** arba **Emitentas**).

Ši Santrauka pridedama prie galutinių sąlygų, taikomų trečiosios Dalies Obligacijoms (toliau – **Galutinės sąlygos**), todėl ji skirta trečiosios Dalies Obligacijoms. Šioje santraukoje pateiktą informaciją Bendrovė pateikė Prospekto tvirtinimo metu, jei nenurodyta kitaip. Santraukoje vartojamos sąvokos turi Prospekte nurodytas reikšmes, jei nenurodyta kitaip.

### 1. ĮŽANGA IR ĮSPĖJIMAI

#### 1.1. Obligacijų pavadinimas ir ISIN

8,00 EUR S3 BUSINESS OBLIGACIJOS 25-2027, ISIN LT0000133472.

#### 1.2. Emitento pavadinimas ir kontaktinė informacija, įskaitant LEI kodą

UAB S3 Business yra uždaroji akcinė bendrovė, įsteigta ir veikianti pagal Lietuvos Respublikos įstatymus (įskaitant, be kita ko, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymą, Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą ir kt.), juridinio asmens kodas 306204660, registruotos buveinės adresas: K. Donelaičio g. 62-1, Kaunas, Lietuvos Respublika.

Kontaktinė informacija: tel. +37067103323, el. paštas info@sbaurban.lt.

Emitento LEI kodas 89450017VCN15B0NEE85.

#### 1.3. Prospektą tvirtinančios kompetentingos institucijos pavadinimas ir kontaktinė informacija

Prospektą patvirtino Lietuvos bankas, veikiantis kaip kompetentinga institucija pagal Prospekto reglamentą, kurios buveinės adresas yra Gedimino pr. 6, LT-01103 Vilnius, Lietuvos Respublika, telefono numeris: +370 800 50 500.

#### 1.4. Prospekto patvirtinimo data

Prospektas buvo patvirtintas 2025 m. gegužės 5 d.

#### 1.5. Įspėjimas

- i) Ši Santrauka parengta pagal Prospekto reglamento 7 ir 8 straipsnius ir turi būti vertinama kaip įvadas į Prospektą.
- ii) Bet koks sprendimas investuoti į Obligacijas turėtų būti grindžiamas investuotojo bendru Prospekto vertinimu.
- iii) Bet kuris investuotojas gali prarasti visą savo investuotą kapitalą arba jo dalį arba patirti kitų išlaidų, susijusių su ginčais dėl šio Prospekto ar Obligacijų.
- iv) 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.

### 2. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE EMITENTĄ

#### 2.1. Kas yra vertybinių popierių emitentas?

##### 2.1.1. *Buveinė, teisinė forma, LEI, steigimo jurisdikcija ir šalis, kurioje vykdoma veikla*

Emitentas yra įsteigtas Lietuvos Respublikoje, jo registruotoji buveinė yra adresu K. Donelaičio g. 62-1, Kaunas, Lietuvos Respublikoje, o jo LEI yra 89450017VCN15B0NEE85. Emitentas yra įregistruotas Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre kaip uždaroji akcinė bendrovė, juridinio asmens kodas 306204660. Informaciją apie Emitentą ir Siūlymą galima rasti adresu [www.nemunaiciai.lt](http://www.nemunaiciai.lt).

##### 2.1.2. *Pagrindinė veikla*

Bendrovė įsteigta 2022 m. gruodžio 27 d. atskyrimo būdu reorganizavus UAB „S3 Invest“, juridinio asmens kodas 303358639, registruotos buveinės adresas: K. Donelaičio g. 62-1, Kaunas. Minėto atskyrimo pagrindu Bendrovė įgijo 12 016 m<sup>2</sup> žemės sklypą, unikalus Nr. 4400-5823-6609, Nemunaičių g. 1, Kaunas, Lietuvos Respublika (buvęs H. ir O. Minkovskių g. 41C, Kaunas, Lietuvos Respublika) (toliau – **Žemės sklypas**). 2024 m. rugsėjo mėn. UAB TABA Invest įgijo 50 % Bendrovės akcijų ir kartu su UAB Urban LIVE teikia finansavimą A klasės verslo centro „Hermanas“ adresu H. ir O. Minkovskių g. 41C, Kaunas, Lietuvos Respublika (toliau – **Pastatas**) vystymui (toliau – **Projektas „Hermanas“** ir (arba) **Projektas**).

2025 m. balandžio mėn. Bendrovė užbaigė reorganizavimą dalinio atskyrimo būdu (toliau – **Atskyrimas**), po kurio buvo įsteigta UAB S3 Leaders. Po reorganizavimo Bendrovei priklauso 8 271 / 12 016 m<sup>2</sup> Žemės sklypo adresu Nemunaičių g. 1, Kaunas, Lietuvos Respublika (buvęs H. ir O. Minkovskių g. 41C, Kaunas, Lietuva Lietuvos Respublika), ši dalis skirta išimtinai Projektui „Hermanas“. Likusi Žemės sklypo dalis buvo perleista ir dabar priklauso UAB S3 Leaders ir bus skirta nekilnojamojo turto projektui „Oskaras“ Nemunaičių rajone vystyti. Po reorganizavimo vienintelis Bendrovės veiklos tikslas yra sėkmingai užbaigti Projektą „Hermanas“, iš kurio kol kas nėra gauta jokių pajamų. Kol nebus baigtas Projektas „Hermanas“, Bendrovė neplanuoja vykdyti jokių kitų investicijų, kurios nebūtų susijusios su Projektu.

Projektą „Hermanas“ sudarys A klasės verslo centras ir gretimas daugiaaukštės automobilių stovėjimo aikštelės pastatas – abu pastatai 8 antžeminių aukštų. Projekte bus apie 10 600 m<sup>2</sup> nuomojamo ploto. Verslo centro pirmas aukštas bus skirtas mažmeninei prekybai ir komercinei veiklai, 2–8 aukštai – biurų patalpoms. Daugiaaukštėje automobilių stovėjimo aikštelėje bus apie 520 automobilių stovėjimo vietų, joje taip pat bus elektromobilių įkrovimo stotelės ir sandėliukai. Daugiaaukštės automobilių stovėjimo aikštelės vietos bus nuomojamos verslo centro naudotojams bei gretimų Nemunaičių rajono daugiabučių namų gyventojams. Projekto „Hermanas“ verslo centro ir daugiaaukštės automobilių stovėjimo aikštelės nuoma bus pagrindinis Projekto pajamų šaltinis.

Projekto „Hermanas“ pabaiga numatoma 2026 m. 1 ketvirtyje. Vadovybės skaičiavimu, bendra Projekto investicijų suma sieks iki 35 mln. EUR.

### 2.1.3. Pagrindiniai akcininkai

Dabartinis registruotas ir visiškai apmokėtas Bendrovės akcinis kapitalas yra 5 792 EUR, kuris padalytas į 200 paprastųjų Bendrovės akcijų (toliau – **Akcijos**), kurių kiekvienos nominalioji vertė yra 28,96 EUR. Visos Bendrovės išleistos Akcijos yra nematerialios paprastosios vardinės akcijos.

Vienas iš Bendrovės tiesioginių akcininkų, kuriam priklauso 50 % Akcijų, yra bendrovė UAB Urban LIVE, kuri priklauso vienam pirmaujančių Lietuvos nekilnojamojo turto vystytojų – UAB SBA Urban. Nuo 2007 m. UAB SBA Urban sėkmingai įvykdė nekilnojamojo turto projektų, kurių bendras plotas viršija 280 000 m<sup>2</sup>.

Kitas Bendrovės tiesioginis akcininkas, kuriam priklauso likusios 50 % Akcijų, yra bendrovė UAB TABA Invest, kuri investuoja į įvairius nekilnojamojo turto projektus Lietuvoje ir kurią valdo žinomo Lietuvos verslininko Tautvydo Barščio šeima.

### 2.1.4. Pagrindiniai vykstantieji direktoriai

Emitento generalinis direktorius yra Andrius Mikalauskas. Generalinis direktorius atsako už įprastos Emitento veiklos vykdymą ir turi įgaliojimus jam atstovauti.

Emitentas turi valdybą, kurią sudaro toliau išvardyti nariai:

- Andrius Mikalauskas;
- Tautvydas Barštys (jaunesnysis);
- Justinas Barniškis (nepriklausomas narys);
- Lionginas Šepetys.

Bendrovės valdyba atsako už svarbiausius Emitento veiklos sprendimus, be kita ko, už klausimus, susijusius su investicijomis, finansavimu, verslo planais ir kitais pagrindiniais veiklos aspektais.

### 2.1.5. Nepriklausomas auditorius

Audituotos 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusiu metų finansinės ataskaitos (toliau – **Audituotos finansinės ataskaitos**) parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (**TFAS**), o jų auditą atliko audituotoja UAB „In salvo“, juridinio asmens kodas 135687548, registruotosios buveinės adresas: Gedimino g. 47, Kaunas, Lietuvos Respublika. Auditorė Eglė Žiemienė yra 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusiu metų Audituotų finansinių ataskaitų nepriklausoma auditorė.

## 2.2. Kokia yra Emitento pagrindinė finansinė informacija?

Emitentas yra ribotos civilinės atsakomybės bendrovė, skirta vystyti Projektą, o kadangi Projektas yra vystymo ir statybos stadijoje, Prospekto tvirtinimo momentu Bendrovė iš Projekto pajamų negauna. Bendrovė savo skolas ir kapitalą išimtinai skiria finansuoti Projekto vystymui ir statyboms. Įmonė naudoja savo skolų ir nuosavo kapitalo finansavimo šaltinius išimtinai Projekto plėtrai ir statybai.

2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusiu metų Audituotos finansinės ataskaitos į Prospektą įtraukiamos pateikiant nuorodą ir atskleidžia Bendrovės finansinę padėtį iki reorganizavimo Atskrymo būdu užbaigimo 2025 m. balandžio 28 d.

Audito įmonė pateikė besąlygines auditoriaus išvadas dėl 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusiu metų Audituotų finansinių ataskaitų.

Po Prospekto datos Emitento neaudituotos pusmetinės tarpinės finansinės ataskaitos už laikotarpį, pasibaigusį 2025 m. birželio 30 d., buvo parengtos pagal TFAS ir yra paskelbtos Nasdaq interneto svetainėje adresu [www.nasdaqbaltic.com](http://www.nasdaqbaltic.com) (kartu su Audituotomis finansinėmis ataskaitomis toliau vadinamos **Finansinėmis ataskaitomis**).

### **1 lentelė. Pelno (nuostolių) ataskaita (EUR)**

Metai	2025-06-30 (neaudituota)	2024-12-31 (audituota)	2023-12-31 (audituota)
Veiklos pelnas (nuostoliai)	(531 206)	2 709 082	(922 364)

Šaltinis: finansinės ataskaitos

### **2 lentelė. Balansas (EUR)**

Metai	2025-06-30 (neaudituota)	2024-12-31 (audituota)	2023-12-31 (audituota)
Ilgalaikio turto suma	13 731 395	8 720 000	8 167 636
Visas turtas	18 381 522	9 132 368	3 199 455
Išleistų obligacijų nominalioji vertė	7 000 000	-	-

Šaltinis: Finansinės ataskaitos

### **3 lentelė. Pinigų srautų ataskaita (EUR)**

Metai	2025-06-30 (neaudituota)	2024-12-31 (audituota)	2023-12-31 (audituota)
Pagrindinės veiklos grynieji pinigų srautai	84 561	983 716	-
Finansinės veiklos grynieji pinigų srautai	11 000 478	2 101 000	33
Investicinės veiklos grynieji pinigų srautai	(6 937 234)	(2 755 133)	(19 854)

Šaltinis: Finansinės ataskaitos

### 2.3. Kokios yra pagrindinės Emitento rizikos?

#### *Finansinė rizika*

- i) **Statybos kaina ir projekto sėkmės rizika.** Bendrovė investuoja į nekilnojamojo turto projektų vystymą. Šios rūšies investicijos įprastai yra rizikingesnės palyginti su investicijomis į užbaigtą nekilnojamąjį turtą, nes investicijos pradžioje jis dar negeneruoja veiklos pajamų, tačiau vis tiek patiria didelių išlaidų, įskaitant statybos ir vystymo išlaidas, mokesčius, draudimą ir kitas išlaidas. Nekilnojamojo turto vystymo veikla taip pat susijusi su potencialia rizika, kad finansiniai ištekliai bus skiriami projektams, kurie gali būti atšaukti dėl teisinių ar reguliacinių dalykų, ilgai užtrukti arba patirti didesnes nei tikėtasi išlaidas. Be to, Bendrovė Projekto statybos darbus užsako iš trečiųjų šalių rangovo, todėl kyla nuostolių rizika, jei trečiosios šalys nesugebės sėkmingai užbaigti statybų ar kitų vystymo darbų, o tai gali lemti statybų paklavimą ir sąnaudų viršijimą ar kitas neigiamas pasekmes. Atitinkamai, vystomas Projektas gali būti užbaigtas ir pradėti generuoti pajamas vėliau nei tikėtasi, iš jo gali būti gaunama mažiau pajamų nei planuota, jis gali iš viso negauti pajamų. Tai gali turėti didelį neigiamą poveikį Bendrovės finansinei padėčiai ir jos gebėjimui vykdyti savo įsipareigojimus Obligacijų savininkams. Be to, pasaulinės rinkos sąlygos, pavyzdžiui, tebesitęsianti Rusijos invazija Ukrainoje, kiti geopolitiniai neramumai, energetikos rinkų nepastovumas ir statybinių medžiagų tiekimo grandinių svyravimai gali turėti didelės įtakos pagrindiniams kintamiesiems, pavyzdžiui, finansavimo išlaidos, veiklos išlaidos, statybos ir kitos vystymo išlaidos. Atitinkamai, Projekto įgyvendinimas gali vėluoti, gauti mažiau pajamų arba patirti didesnių išlaidų, nei tikėtasi iš pradžių. Dėl šių vėlavimų būsimi nuomininkai taip pat gali nepasirašyti nuomos sutarčių ar jas nutraukti, o tai gali dar labiau paveikti Bendrovės finansinę padėtį ir jos gebėjimą vykdyti savo įsipareigojimus Obligacijų savininkams. Pažymėtina, kad dėl dabartinės geopolitinės padėties Prospekto dieną Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje kyla rizika, kad planuojama didelio masto karinės infrastruktūros plėtra Lietuvoje gali lemti su nekilnojamoju turto susijusių medžiagų ir paslaugų kainų augimą 2025 m. ir vėliau. Nors Projekto generalinės rangos sutartis sudaroma remiantis maksimalios garantuojamos kainos principu, didelė infliacija statybų laikotarpiu galimai sudarys spaudimą rangovui vykdyti savo įsipareigojimus neviršijant iš anksto sutartos viršutinės kainos ribos, o tai gali turėti neigiamos įtakos Projektui. Tokia situacija gali kelti ginčų persiderant dėl pagrindinių sutarties sąlygų, pavyzdžiui, kainodaros, o tai gali lemti vėlavimus vykdant Projekto pagrindines sutartis. Dar mažiau palankus scenarijus – dėl to kylančios statybų kainos. Todėl Bendrovė mano, kad čia nurodyta rizika yra reikšminga. Jei ši rizika pasitvirtintų, Obligacijų savininkai gali negauti laukiamos investicijų grąžos, o blogiausiai atveju gali prarasti visas savo investicijas.
- ii) **Nuomininkų rizika.** Prospekto dieną Bendrovė dar neturėjo jokių pasirašytų nuomos sutarčių Projekte, kuriame planuojama turėti daug nuomininkų. Tačiau po Prospekto dienos Bendrovė sudarė pirmąsias nuomos sutartis, apimančias iš viso 1 020 m<sup>2</sup> Projekto patalpų, taip pat vyksta derybos su keliais kitais potencialiais nuomininkais ir Vadovybė tikisi, kad jos pavirs pasirašytomis nuomos sutartimis. Dėl mažesnio bendro biuro patalpų nuomos rinkos aktyvumo Kaune, palyginti su Vilniumi, Bendrovei gali tekti siūlyti neplanuotas nuolaidas nuomininkams pritraukti ir (ar) skirti didesnes investicijas patalpoms įrengti pagal nuomininko poreikius. Tai gali lemti mažesnes nei tikėtasi nuomos pajamas ir didesnes investicijas, o tai gali neigiamai paveikti Projekto finansinį gyvybingumą. Be to, kiti ekonominiai veiksniai, pavyzdžiui, palūkanų normų svyravimai, biuro patalpų paklausos ar nuomininkų pageidavimų pokyčiai taip pat gali turėti įtakos nuomos veiklai. Nors Bendrovė mano, kad Kauno biuro patalpų rinkoje konkurencija yra ribota, galimas rinkos sulėtėjimas ir mažesnė nei tikėtasi patalpų paklausa gali lemti didesnę ilgiau nei planuota neišnuomotą plotą ir didesnę kainų konkurencingumą. Be to, bet kurios su būsimais nuomininkais pasirašomos nuomos sutartys gali būti nutrauktos dėl Bendrovės ar bet kurio nuomininko kaltės, jei padaromas esminis pažeidimas. Pavyzdžiui, nuomos sutartys gali būti nutrauktos Bendrovei neperdavus patalpų nuomininkui arba nuomininkui neperėmus patalpų iš Bendrovės. Sutartis gali būti nutraukta ir dėl kitų sutartinių prielaidų, taikant netesybas ir (ar) kompensacijas. Dėl to nuomos sutarčių nutraukimas gali kelti riziką, kad Bendrovė nuomos pajamas gaus vėliau nei tikėtasi, gaus mažiau nuomos pajamų nei tikėtasi arba iš viso negaus nuomos pajamų. Bendrovės nuomone, kadangi ji kol kas nėra pasirašiusi jokių nuomos sutarčių, Prospekto dieną pirmiau aptarta su nuomininkais susijusi rizika yra didelė ir jos materializavimasis gali reikšmingai paveikti bendrą Projekto finansinį gyvybingumą. Jei ši rizika pasireikštų, Projektas gali negauti planuotos grąžos ir (ar) patirti didelių nuostolių, o dėl to Obligacijų savininkai gali negauti investicijų grąžos, kurios tikėjosi ar netgi prarasti visą investiciją.
- iii) **Bendrovės kredito ir įsipareigojimų nevykdymo rizika.** Bendrovė yra specialios paskirties įmonė, įsteigta vieno nekilnojamojo turto Projekto statybai, vystymui, įrengimui ir eksploatavimui. Prospekto dieną, atsižvelgiant į Projekto vystymo stadiją, Bendrovė negauna pajamų iš vystomo objekto eksploatavimo. Visa Bendrovės veikla finansuojama Akcininkų kapitalo įnašais, taip pat ir Obligacijomis, kurios bus išleidžiamos pagal Prospektą. Planuojama, kad bendra investicijų į Projektą suma bus 35 milijonai EUR, 23,5 milijonų EUR Projekto vertės planuojama finansuoti Obligacijomis, likusius 11,5 milijonų EUR – Akcininkų kapitalo įnašais. Pagal Prospektą išleisus Obligacijas, Bendrovės finansinės atskaitos rodytų nuolatinių įsipareigojimų augimą. Nepaisant to, kad vystomo Projekto vertė su kiekviena statybų diena taip pat kils, priklausomybė nuo išorinio finansavimo, įskaitant pagal Prospektą išleidžiamas Obligacijas, kelia kredito riziką Bendrovei, jei jos su Projektu susiję kapitalo poreikiai nebus patenkinti. Be to, Akcininkų nuosavas kapitalas į Bendrovę įnešamas pasirašant jos akcinį kapitalą ir teikiant akcininkų paskolas. Akcininkų suteiktas nuosavas kapitalas laikomas visiškai subordinuotu ir užima žemesnę vietą nei emisijos Obligacijos (įskaitant visus mokėjimus pagal Prospektą, jei tokių yra). Tai rodo, kad nemokumo ar įsipareigojimų nevykdymo atveju vykdant Emitento skolinius įsipareigojimus Obligacijų savininkai turės didesnę prioritetą, nei Akcininkai. Tai reiškia, kad bet kokia negrąžinta skola Akcininkams bus grąžinta tik po to, kai bus visiškai patenkinti visi Obligacijų savininkų reikalavimai. Nors visi Bendrovės skoliniai įsipareigojimai Akcininkams pagal bet kokią obligacijų pasirašymo sutartį yra visiškai subordinuoti Obligacijų savininkų naudai, Bendrovės gebėjimas įvykdyti šiuos įsipareigojimus ir Obligacijų savininkų galimybes gauti mokėjimus vis tiek priklauso nuo Bendrovės finansinės būklės ir veiklos rezultatų, kuriems taikoma papildoma rizika, išsamiai aprašyta Prospekte. Todėl investavimas į Obligacijas yra susijęs su kredito rizika, o tai reiškia, kad Bendrovė gali laiku arba visiškai neįvykdyti savo įsipareigojimų dėl kredito rizikos materializavimosi. Bendrovės nemokumo atveju, Obligacijų savininkai reikalavimai pirmiausiai bus patenkinti iš įkeisto turto, kuriuo užtikrinama Emisija, tačiau Obligacijų savininkai gali neatgauti visų su Obligacijomis susijusių mokėjimų ar jų dalies, nes įkeisto turto vertė gali būti nepakankama. Bendrovė negali garantuoti, kad nebus įsipareigojimų nevykdymo atveju iki Galutinio termino datos, todėl Investuotojai, prieš investuodami į Obligacijas, turėtų atsižvelgti į tai, kad Bendrovė savo kredito ir įsipareigojimų nevykdymo riziką įvertino kaip vidutinę, ir savarankiškai įvertinti Emitento kreditingumą.
- iv) **Likvidumo rizika.** Likvidumo rizika – tai rizika, kad Emitentas negalės išlaikyti pakankamo pinigų ir kito likvidaus finansinio turto, kuris galėtų būti panaudotas mokėjimo įsipareigojimams įvykdyti suėjus jų terminui ir Obligacijoms išpirkti, kiekio. Likvidumo išlaikymas ir galimybė gauti finansavimą bei užsitikrinti veiklos įplaukas po to, kai Projekto vystymas bus užbaigtas, yra būtini, kad Bendrovė galėtų įvykdyti savo finansinius įsipareigojimus. Tačiau dėl galimų būsimų sunkumų užsitikrinti likvidumą gali būti sunkiau arba brangiau gauti finansavimą. Pavyzdžiui, jei Bendrovei nepavyks generuoti pakankamai nuomos pajamų pagal nuomos sutartis, jai gali nepavykti gauti pakankamo finansavimo iš bankų Obligacijoms išpirkti. Nėra jokių garantijų, kad Bendrovė galės užsitikrinti finansavimą už priimtina kainą ar apskritai jį gauti. Be to, jei iš bet kurios Obligacijų dalies Bendrovei nepavyks surinkti pakankamo finansavimo Projekto „Hermanas“ vystymui, statyboms ir įrengimui, Bendrovė galimai laiku neužsitikrins pakankamo likvidumo, kad įvykdytų savo mėnesinius įsipareigojimus Projekto tiekėjams, kurie išrašo sąskaitas kas mėnesį. Dėl to gali kilti ginčų ir (ar) gali būti nutrauktos pagrindinės Projekto vystymo sutartys. Be to, Bendrovė taip pat gali susidurti su rizika dėl kitų savo sandorių šalių, pavyzdžiui, Akcininkų, tiekėjų ir, vėliau, klientų (nuomininkų) mokumo. Nors Vadovybė aktyviai stebi kitų sandorių šalių finansinę padėtį, jų mokumo problemas ar galimybes vykdyti įsipareigojimus pagal sutartis gali neigiamai paveikti Bendrovės verslą, finansinę būklę ir veiklos rezultatus. Nors Vadovybė aktyviai valdo Bendrovės likvidumo riziką, įvertinusi įvairius vidinius ir išorinius veiksnius, Bendrovė savo likvidumo riziką įvertino kaip vidutinę. Bendrovės likvidumo sumažėjimas gali iš esmės pakenkti jos verslui, finansinei būklei ir gebėjimui išpirkti Obligacijas suėjus jų terminui, jei ji negaus pakankamai kapitalo įnašų.
- v) **Rizika, susijusi su reorganizavimu.** Investuotojai turėtų atkreipti dėmesį į tai, kad 2025 m. balandžio 28 d. Bendrovė užbaigė reorganizavimo procedūrą, po kurios nuo Bendrovės atsiskyrė atskiras juridinis asmuo, UAB S3 Leaders. Reorganizavimas buvo iš anksto planuotas strateginis sprendimas, kurio tikslas – sukurti atskirus juridinius asmenis dviem atskiriems nekilnojamojo turto projektams vystyti ir valdyti. Po reorganizavimo Bendrovė dirbs tik su Projektu „Hermanas“, o UAB S3 Leaders prižiūri atsakomybę už nekilnojamojo turto projektą „Oskaras“. Vykstant Atskyrimui, dalis Bendrovės turto, teisių ir prievolių buvo perleista UAB S3 Leaders, įskaitant, be kita ko, nuosavybės teisę į 3 745/12 016 m<sup>2</sup> dalį žemės sklypo, esančio adresu H. ir O. Minkovskių g. 41C, Kaunas, Lietuvos Respublika, skirtą projektui „Oskaras“, kuris šiuo metu yra planavimo stadijoje ir kuriam statybos leidimas suteiktas 2024 m. spalio 1 d. Be to, po reorganizavimo Bendrovės akcinis kapitalas sumažėjo nuo 250 paprastųjų vardinųjų akcijų, kurių kiekvienos nominalioji vertė 28,96 EUR, iki 200 paprastųjų vardinųjų akcijų, kurių kiekvienos nominalioji vertė 28,96 EUR. Turto ir įsipareigojimų padalijimas Bendrovei ir UAB S3 Leaders gali lemti Bendrovės finansinės padėties pokyčius, palyginti su istoriniais duomenimis. Nors reorganizavimas buvo rūpestingai suplanuotas, Bendrovė mano, kad su turto padalijimu, veiklos tęstinumu ir būsima finansine padėtimi susijusi vidutinio lygio rizika, kadangi jos turto struktūra iš esmės pasikeitė. Todėl

investuotojai turėtų rūpestingai apsvarstyti galimą užbaigto reorganizavimo poveikį Bendrovės veiklai, jos akcinio kapitalo struktūrai ir turtui ateityje.

#### *Verslo ir veiklos sektoriaus rizika*

- i) **Nekilnojamojo turto rinkos rizika.** Nekilnojamojo turto rinka gali būti nepastovi ir yra rizika, kad investicijos į nekilnojamąjį turtą laikui bėgant gali prarasti vertę. Kadangi Bendrovės veikla yra glaudžiai susijusi su nekilnojamojo turto statyba, plėtra ir nuoma, Bendrovė susiduria su rizika dėl nekilnojamojo turto rinkos svyravimų, dėl kurių gali sumažėti jos turto likvidumas ir vertė. Pirma, nekilnojamojo turto rinka yra konkurencinga dėl dabartinės verslo centrų pasiūlos Kaune, taip pat dėl kelių kitų verslo centrų, kurie yra statomi ir kuriuos planuojama baigti panašiu metu, kaip ir Projektą. Nors Bendrovė vertina, kad konkurencija modernių verslo centrų rinkoje Kaune yra ribota, Bendrovė vis tiek susidurs su konkurencija pritraukiant klientus (nuomininkus). Atsižvelgiant į tai, kad nekilnojamojo turto rinka yra glaudžiai susijusi su bendra vietos ir pasaulinės ekonomikos būkle, Bendrovės tiksliniai klientai gali sulėtinti savo plėtrą ir augimo planus, todėl susidomėjimas Bendrovės paslaugomis gali sumažėti ir gali būti sunku rasti Projektui tinkamų nuomininkų. Atitinkamai, konkurencija dėl klientų vietas nekilnojamojo turto rinkoje gali augti, o tai gali neigiamai paveikti Bendrovės veiklą. Be kita ko, nors Kauno biuro patalpų rinkoje laisvo ploto rodiklis yra mažas, o planuojama naujų patalpų pasiūla – ribota, tai nebūtinai reiškia, kad Projekto siūlomos naujos biuro erdvės turės paklausą. Dėl to gali užsitęsti laikotarpiai, kai Projekto patalpos yra neišnuomos, ir (ar) Bendrovei gali tekti nuomoti patalpas už mažesnę nei planuota nuomos kainą. Antra, nekilnojamojo turto rinkos svyravimus gali lemti finansų ir investicijų rinkų pokyčiai, pavyzdžiui, kylančios palūkanų normos ir sumažėjusios galimybės gauti finansavimą, o tai gali mažinti perkėjų aktyvumą ir kartu didinti parduodamų nekilnojamojo turto objektų skaičių. Dėl to gali sumažėti turto kainos ir sudaromų sandorių kiekis, o tai gali pakenkti Bendrovės finansinei padėčiai, jei ji ketintų parduoti užbaigtą Projektą. Be to, nekilnojamojo turto, kuris įkeistas Obligacijų savininkams, vertės ir likvidumo sumažėjimas gali turėti įtakos Bendrovės galimybei įvykdyti savo įsipareigojimus Obligacijų savininkams, o tai gali paveikti jų su Obligacijomis susijusius reikalavimus Emitentui. Prospektą dieną reikšmingo ekonominio nuosmukio šalyje nėra, tačiau Bendrovė tokių neigiamų pokyčių riziką įvertino kaip didelę, nes nepalankios aplinkybės gali paveikti nekilnojamojo turto rinką ir, atitinkamai, Bendrovės finansinę padėtį.
- ii) **Riboto investicijų diversifikavimo rizika.** Bendrovės veikla ir investicijos yra sutelktos į vieną Projektą. Tai padidina Bendrovės rizikos profilį. Nors Projekto vystymo ir statybos pažanga, finansavimo planas ir biudžeto valdymas vyksta pagal planą, diversifikacijos stoka daro Bendrovę labiau pažeidžiamą dėl neigiamų Projekto pokyčių. Bet kokios Projekto nesėkmės ar finansiniai sunkumai, pavyzdžiui, statybos problemos, finansavimo sunkumai, lėtesnis patalpų išnuomojimo procesas ar kiti nepalankūs įvykiai, su kuriais susiduriama vystant Projektą, gali turėti reikšmingos neigiamos įtakos Bendrovės finansinei padėčiai ar sukelti neigiamų pasekmių. Dėl diversifikacijos stokos kita veikla negali atsvirti šiam Projektui būdingos rizikos poveikio. Todėl kyla rizika Bendrovės gebėjimui vykdyti savo prievolės Obligacijų savininkams. Atitinkamai, dėl diversifikacijos stokos Bendrovės galimybės įvykdyti savo prievolės gali būti ribotos, o Bendrovę tokią riziką vertina kaip vidutinę.

#### *Teisinė rizika*

- i) **Teisinių ginčų rizika.** Nors šiuo metu Bendrovė nedalyvauja jokiuose teisiniuose procesuose ir mano, kad šios rizikos pasireiškimo tikimybė yra maža, tačiau ji negali užtikrinti, kad nekils ginčų su nuomininkais ar kitomis šalimis. Tokių potencialių ginčų rezultatai yra nenuspėjami, dėl jų gali būti anksčiau laiko nutrauktos pagrindinės su Projektu susijusios sutartys. Jei ginčas būtų išspręstas Bendrovei nepalankiu būdu, tai gali neigiamai paveikti jos veiklą, finansinę padėtį, reputaciją, lemti pirmiau aprašytos kredito rizikos pasireiškimą. Bendrovei taip pat gali tekti sumokėti priteistus nuostolius, įskaitant oponento ir savo pačios teises išlaidas. Be to, dėl ginčų gali būti vėluojama laiku užbaigti Projektą „Hermanas“, taip pat gali atsirasti laisvų Projekto patalpų, dėl to gali sumažėti su Projektu susijusios pajamos. Pavyzdžiui, generalinis rangovas (ar bet kuri kita esminė trečioji šalis) yra vienas iš pagrindinių dalyvių įgyvendinant Projektą. Atitinkamai, bet kurie teisiniai ginčai, kylantys iš generalinės rangos sutarties (ar bet kurių kitų pagrindinių sutarčių) dėl Projekto grafiko, kaštų ar kitų aspektų gali neigiamai paveikti Projektą, jo užbaigimą laiku bei Bendrovės finansinę padėtį. Panašūs įvykiai gali turėti įtakos Bendrovės gebėjimui tinkamai vykdyti savo įsipareigojimus investuotojams, potencialiai sumažinti Obligacijų patrauklumą ir likvidumą.

#### *Valdymo ir vidaus kontrolės rizika*

- (i) **Valdymo ir žmogiškųjų išteklių rizika.** Bendrovė yra specialiosios paskirties įmonė, įsteigta Projektui įgyvendinti. Jos sėkmė ir augimas priklauso ne tik nuo Akcininkų suteikiamo kapitalo, bet ir nuo jos generalinio direktoriaus, kitų pagrindinių vadovų ir kitų Akcininkų darbuotojų, turinčių kvalifikacijų ir specialiųjų igūdžių projektų įgyvendinimo, finansavimo, eksploatavimo ir nekilnojamojo turto priežiūros srityse. Šių asmenų pasitraukimas dėl jų žinių apie sektorių, Bendrovės ir Projektų procesų išmanymo, santykių su vietos partneriais ir plataus ryšių nekilnojamojo turto sektoriuje tinklo gali reikšmingai paveikti Bendrovės veiklą, Projekto vystymą, finansinį stabilumą, veiklos rezultatus ir ateities perspektyvas. Kadangi Bendrovė yra labai priklausoma nuo Akcininkų žmogiškųjų išteklių nekilnojamojo turto plėtrai, jų nesugebėjimas greitai paskirti kvalifikuotų asmenų į pasitraukusių darbuotojų vietą, taip pat iššūkiai valdant laikinus ekspertines patirties trūkumus, gali iš esmės neigiamai paveikti Bendrovės veiklą, finansinę būklę ir ilgalaikę perspektyvą, be kita ko, galimybę laiku užbaigti Projektą ir gauti iš jo planuotą grąžą.

### **3. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS**

#### **3.1. Kokios yra pagrindinės vertybinių popierių savybės?**

##### **3.1.1. Rūšis, klasė ir ISIN**

Terminuoti užtikrinti ne nuosavybės nekonvertuojami nesubordinuojami (skolos) vertybiniai popieriai, ISIN LT0000133472.

##### **3.1.2. Valiuta, pavadinimas, nominalioji vertė, išleistų vertybinių popierių skaičius ir trukmė**

Obligacijų valiuta yra eurai. Obligacijos nominalioji vertė yra 1 000 EUR. Didžiausia bendra nominalioji Emisijos pagal Prospektą vertė yra 23 500 000 EUR. Obligacijų Galutinio termino diena yra 2027 m. lapkričio 29 d.

##### **3.1.3. Vertybinių popierių suteikiamos teisės**

Obligacijos suteikia Obligacijų savininkams šias pagrindines teises, be kita ko: i) gauti sukauptas palūkanas; ii) gauti Nominaliąją vertę ir palūkanas, sukauptas Galutinio termino dieną arba, jei taikytina, Priešlaikinio termino dieną arba Priešlaikinio išpirkimo dieną, arba Išbraukimo iš sąrašo įvykio arba Neįtraukimo į sąrašą įvykio dieną; iii) dalyvauti Obligacijų savininkų susirinkimuose; iv) balsuoti Obligacijų savininkų susirinkimuose.

Siekiant apsaugoti Obligacijų savininkų interesus, 2025 m. balandžio 9 d. Emitentas sudarė Patikos sutartį su UAB „AUDIFINA“, uždaraja akcine bendrove, juridinio asmens kodas 125921757, registruotosios buveinės adresas: A. Juozapavičiaus g. 6, Vilnius, Lietuvos Respublika (toliau – **Patikėtinis**).

Be to, Emisija yra užtikrinta: i) 100 % Emitento akcijų pirmos eilės įkeitimu pagal 2025 m. gegužės 28 d. Užtikrinimo sutartį, notarinio registro Nr. JŠ-5780, identifikacinis kodas 30000150995405, kurią sudarė Bendrovė, Tiesioginiai akcininkai ir Patikėtinis (toliau – **Akcijų įkeitimas**); ii) Žemės sklypo ir Pastato (t. y. 8 271/12 016 m<sup>2</sup> Žemės sklypas adresu Nemunaičių g. 1, Kaunas, Lietuvos Respublika (buvęs H. ir O. Minkovskių g. 41C, Kaunas, Lietuva Lietuvos Respublika), unikalus Nr. 4400-5823-6609, ir Žemės sklype esantis Pastatas, unikalus Nr. 4400-6394-5384; toliau kartu – **Objektas**), pirmos eilės hipoteka pagal atitinkamą 2025 m. gegužės 28 d. Užtikrinimo sutartį, notarinio registro Nr. JŠ- 5778, identifikacinis kodas 30000150995404 , kurią sudarė Bendrovė ir Patikėtinis (toliau – **Objekto hipoteka**). Remiantis 2026 m. sausio 9 d. nekilnojamojo turto vertinimo

ataskaita, kurią parengė UAB Newsec valuations (juridinio asmens kodas 126212869, registruotosios buveinės adresas: Konstitucijos pr. 21C, Vilnius, Lietuvos Respublika, sertifikato Nr. 000170), 2025 m. gruodžio 31 d. Objekto vertė buvo 25 170 000 EUR.

Emitentas Obligacijų savininkams pateikė tokius įsipareigojimus jų atžvilgiu: i) LTC rodiklio; ii) draudimo skolinis; iii) draudimo įkeisti turtą; iv) subordinavimo; v) išmokų ribojimo; vi) Objekto hipotekos; vii) Akcijų įkeitimo; viii) disponavimo turtu; ix) įmonės statuso; x) sprendimų; xi) informacijos teikimo; xii) banko sąskaitos.

### 3.1.4. Vertybinių popierių reitingas Emitento kapitalo struktūroje nemokomo atveju

Nemokumo ar įsipareigojimų pažeidimo atveju Obligacijų savininkai Akcininkų atžvilgiu turi pirmumo teisę į gražinamus Emitento skolinius įsipareigojimus. Emitento likvidavimo ar nemokumo atveju investuotojai turi teisę gauti nesugrąžintą pagrindinę Obligacijų sumą ir už Obligacijas sukauptas palūkanas pagal Emitento nemokumą reglamentuojančius Lietuvos Respublikos įstatymus. Obligacijos yra tiesioginiai, besąlyginiai, nesubordinuoti ir užtikrinti Emitento įsipareigojimais, kurie visada bus lygiaverčiai tarpusavyje, o Emitento mokėjimo įsipareigojimais pagal Obligacijas kartu su palūkanomis, jeigu jie nebuvo įvykdyti laiku ir nebuvo padengti iš įkeisto turto vertės, laikomi bent jau lygiaverčiais visiems kitiems esantiems ir būsimiems neužtikrintiems Emitento įsipareigojimams, išskyrus tokius įsipareigojimus, kuriems gali būti teikiama pirmenybė pagal privalomas ir visuotinai taikomas teisės aktų nuostatas.

### 3.1.5. Ribojimai laisvai perleisti vertybinius popierius

Obligacijos yra laisvai perleidžiamos, atsižvelgiant į tam tikrus perleidimo apribojimus pagal atitinkamus įstatymus tam tikrose jurisdikcijose, kurie gali būti taikomi perleidėjui arba perėmėjui.

### 3.2. Kur bus prekiaujama vertybiniais popieriais?

Emitentas sieks, kad Obligacijos būtų įtrauktos į alternatyviosios rinkos First North (toliau – **First North**), kurią administruoja reguliuojamos rinkos operatorius AB Nasdaq Vilnius (toliau – **Nasdaq**), prekybos sąrašą.

### 3.3. Kokios yra pagrindinės šiems vertybiniais popieriams būdingos rizikos?

*Rizika, susijusi su Obligacijomis*

- i) **Refinansavimo rizika.** Bendrovei gali tekti refinansuoti kai kurias arba visas skolas, įskaitant Obligacijas. Bendrovė Obligacijoms išpirkti jų Galutinio termino dieną (ar anksčiau, jei Emitentas pasinaudos priešlaikinio išpirkimo teise) planuoja panaudoti banko paskolą, tačiau dėl to dar nėra sudaryta jokių susitarimų. Jei dėl nepalankių rinkos sąlygų ar kitų iššūkių paskolos gauti nepavyks, Emitentas svarstys galimybę parduoti Projektą „Hermanas“ ar išleisti naujas obligacijas. Refinansavimo sėkmė priklausys nuo rinkos sąlygų ir Emitento kreditingumo. Esant nepalankioms sąlygoms, Emitentui gali būti sunku gauti finansavimą, o nepavykus sėkmingai refinansuoti savo skolų, gali būti padarytas neigiamas poveikis Emitento finansinei būklei ir Obligacijų savininkų galimybei susigrąžinti savo investicijas į Obligacijas. Be kita ko, Obligacijos ketinama refinansuoti pirmiausiai iš banko paskolų. Įprastai bankai paskolas panašioms komerciniams nekilnojamojo turto projektams teikia remdamiesi pagal nuomos sutartis gaunamomis nuomos pajamomis, todėl kyla rizika, kad Bendrovė negaus pakankamai nuomos pajamų tam, kad galėtų gauti banko paskolą ir išpirkti Obligacijas. Be to, banko paskolos dydis labai priklauso nuo rinkoje vyraujančių palūkanų normų. Jei palūkanų normos kils, Bendrovei gali nepavykti gauti Obligacijoms visiškai išpirkti reikiamo dydžio paskolos, net jei bus pasirašyta pakankamai nuomos sutarčių. Atsižvelgiant į tai, kad refinansavimas priklauso tiek nuo sėkmingo Projekto „Hermanas“ užbaigimo, tiek nuo Bendrovės finansinės padėties, Bendrovė šią riziką vertina kaip vidutinę, vertinant kartu su kitomis Prospekte nurodytomis rizikomis.
- ii) **Įkeisto turto vertės nepakankamumo rizika.** Emisija bus užtikrinta Akcijų įkeitimu ir Objekto hipoteka (t. y. Žemės sklypo ir Pastato, sudarančių Projektą „Hermanas“, hipoteka), tačiau Prospekto dieną Užtikrinimas dar nėra sukurtas. Užtikrinimas bus sukurtas ir įregistruotas Lietuvos viešajame registre iki pirmosios Dalies išleidimo dienos, kaip nurodyta Galutinėje sąlygose. Be įkeisto turto, kuris pateiktas kaip užtikrinimas Obligacijų savininkų naudai Siūlymo pagal Prospektą metu, jokių kitų Emitento ir (ar) trečiųjų šalių užtikrinimo priemonių Emisijai nenumatoma. Atitinkamai, būsimi investuotojai turėtų atkreipti dėmesį į tai, kad nors Emitentas planuoja pirmiausiai siūlyti Obligacijas Nasdaq aukcione, kurio pajamas Aukciono organizatorius perves Emitentui tik po to, kai Obligacijos bus įregistruotos Nasdaq CSD, Emitentas taip pat gali nuspręsti Obligacijas siūlyti pats arba pasitelkti papildomus Platintojus. Tais atvejais, kai Obligacijos pasirašymas bus organizuojamas ne per Aukcioną biržos dalyviams, mokėjimai už pasirašytas Obligacijas turės būti pervedami į Emitento banko sąskaitą, kuri nėra įkeista Obligacijų savininkų naudai, tačiau kurios atžvilgiu Patikėtinis vykdo stebėseną ir taiko disponavimo apribojimus. Šių apribojimų pažeidimas laikomas Priešlaikinio išpirkimo įvykiu, dėl jo Obligacijos gali būti išperkamos anksčiau termino. Būsimi investuotojai turėtų atkreipti dėmesį į tai, kad Emitentas negarantuoja, jog viso įkeisto turto vertė bet kuriuo metu bus lygi ar viršys išleistų Obligacijų nominaliąją vertę arba kad ši vertė bus išlaikyta. Obligacijų savininkų naudai įkeičiamą Objektą sudaro Bendrovei priklausantis Žemės sklypas, skirtas Projektui „Hermanas“, ir Pastatas. Remiantis 2026 m. sausio 9 d. nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, kurią parengė UAB Newsec valuations, 2025 m. gruodžio 31 d. Objekto vertė buvo 25 170 000 EUR. Vertinami bus atliekami kiekvienais metais. Objekto vertė turėtų didėti statybų metu ir artėjant prie Projekto „Hermanas“ pabaigos. Tačiau, jei Bendrovė pažeistų savo įsipareigojimus iki statybų pabaigos, Objekto vertė gali būti nepakankama visiems Emitento įsipareigojimams Obligacijų savininkų atžvilgiu padengti. Be to, jei Lietuvos nekilnojamojo turto rinka patirtų nuosmukį, dėl kurio Objekto vertė reikšmingai sumažėtų net ir užbaigus Projektą „Hermanas“, jo vis tiek gali nepakakti visiems Obligacijų savininkų reikalavimams patenkinti, todėl svarbu suprasti, kad įkeisto Objekto vertė laikui bėgant gali svyruoti. Išieškojimo atveju Patikėtinio ir Obligacijų savininkų reikalavimai bus tenkinami iš Objekto vertės, esančios realizavimo metu, kaip numatyta Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekse. Investuotojai taip pat turėtų atkreipti dėmesį, kad Obligacijų savininkų naudai įkeičiamų Akcijų vertė taip pat gali svyruoti priklausomai nuo Emitento finansinių rezultatų, rinkos sąlygų ir kitų veiksnių, kurie gali paveikti bendrovės grynąją vertę, be to, Akcijų vertei nustatyti nebuvo atliktas ir nėra planuojamas atlikti joks išorinis vertinimas. Pažymėtina, kad išieškojimas iš viso įkeisto turto (Emitento akcijų ir Objekto) gali užsitęsti, ypač jei bus sunku rasti įkeisto turto pirkėjus. Be to, visos lėšos, gautos įkeisto turto realizavimo metu, pirmiausia bus naudojamos visoms Patikėtinio patirtoms su išieškojimo procesu susijusioms išlaidoms (įskaitant, be kita ko, mokesčius valstybei ir notaro mokesčius) padengti. Atitinkamai, Obligacijų savininkai gaus tik sumas, likusias po to, kai bus patenkinti Patikėtinio reikalavimai. Tokią riziką, kad viso įkeisto turto vertės įkeisto turto realizavimo metu gali nepakakti Obligacijų savininkų reikalavimams patenkinti, Bendrovė vertina kaip vidutinę, atsižvelgiant į kitas Prospekte nurodytas rizikas.
- iii) **Palūkanų normų rizika.** Obligacijoms taikomos fiksuotos palūkanos, skaičiuojamos nuo jų Nominaliosios vertės. Nors palūkanų norma bus fiksuota iki išpirkimo, numatyto po 2,5 metų nuo Obligacijų pirmosios Dalies išleidimo dienos, kapitalo rinkos normoms būdingi kasdieniai svyravimai. Jei rinkos sąlygos pasikeis (pavyzdžiui, išaugs palūkanų normos), be kita ko, dėl pasaulinių ar vietos infliacijos iššūkių, kurie lems palūkanų normų augimą (pavyzdžiui, dėl galimo EURIBOR normų dėjimo), Obligacijų rinkos vertė gali kristi. Tai gali lemti Obligacijų paklausos antrinėje rinkoje sumažėjimą, potencialiai apsunkinantį investuotojų galimybę jas parduoti. Be to, konkurencija nekilnojamojo turto sektoriuje ir bendros ekonominės sąlygos, pavyzdžiui, infliacija, gali turėti įtakos investuotojų elgsenai ir, atitinkamai, Obligacijų likvidumui ir patrauklumui. Todėl bet koks reikšmingas palūkanų normų augimas, be kita ko, dėl infliacijos tendencijų Lietuvoje ar pasauliniame mastu, gali neigiamai paveikti Obligacijų rinkos vertę ir galimybę jas parduoti, dėl ko investuotojai gali prarasti investicijos vertę. Atsižvelgdama į 2,5 metų Obligacijų terminą ir potencialius palūkanų normų svyravimus šiuo laikotarpiu, Bendrovė palūkanų normų riziką vertina kaip vidutinę.
- iv) **Išankstinio išpirkimo rizika.** Pagal Prospekte nustatytas Siūlymo sąlygas, Bendrovės iniciatyva Obligacijos gali būti išpirktos anksčiau nei sueis nustatytas jų terminas. Jei Bendrovė pasinaudoja priešlaikinio išpirkimo teise, gražos iš investicijos į Obligacijas norma gali būti mažesnė, nei iš pradžių tikėjosi investuotojas. Be to, Bendrovė negali garantuoti, kad neįvyks Nėeilinis priešlaikinio išpirkimo įvykis, todėl įvykus Nėeiliniam priešlaikinio išpirkimo įvykiui, Obligacijos Bendrovė turės išpirkti Prospekte nustatytą tvarka ir grąža iš investicijos į Obligacijas taip pat gali būti mažesnė, nei iš pradžių tikėjosi investuotojas. Bendrovė šią riziką vertina kaip mažai tikėtiną.

- i) **Nėra aktyvios prekybos rinkos / Išbraukimo iš sąrašo arba Neįtraukimo į sąrašą rizika.** Obligacijos yra naujai išleidžiamas vertybinis popierius, jos nėra plačiai paplitusios ir jomis nėra aktyviai prekiaujama rinkoje. Jei rinka susiformuos, jai gali trūkti likvidumo, todėl nėra jokių garantijų, kad bus galima parduoti Obligacijas arba gauti už jas palankią kainą. Rinkos sutrikimai ar svyravimai gali neigiamai paveikti Obligacijų vertę nepaisant Bendrovės finansinių rezultatų. Nors paraiškos dėl Obligacijų įtraukimo į Nasdaq prekybos sąrašus bus teikiamos, jų patvirtinimas nėra garantuotas ir Obligacijos gali būti neįtrauktos į First North prekybos sąrašą, taip pat gali būti iš jo išbrauktos. Palyginti su kitomis tarptautinėmis skolos rinkomis, First North likvidumas ir antrinė prekyba yra sąlyginai maži, todėl Obligacijų turėtojai gali patirti nuostolių, jei negalės parduoti savo Obligacijų arba turės jas parduoti nepalankiomis kainomis. Bendrovė vertina, kad rizika, jog aktyvi prekybos rinka nesivystys, yra didelė, o išbraukimo iš sąrašo įvykio arba neįtraukimo į sąrašą įvykio rizika yra maža.
- ii) **Siūlymo atšaukimas.** Emitentas šio Siūlymo atžvilgiu turi visišką diskreciją ir be atskiro investuotojų ar Patikėtinio patvirtinimo gali bet kuriuo metu iki Emisijos dienos atšaukti bet kurias Obligacijų dalies Siūlymą. Tokį sprendimą gali lemti tokie veiksniai, kaip rinkos sąlygos, reguliavimas, nenumatytos aplinkybės. Jei Dalis atšaukiama, visos Pasirašymo paraiškos bus panaikintos, o bet kokie atlikti mokėjimai gražinami be palūkanų ar kompensacijų. Emitentas neatsako už investuotojų patirtas išlaidas, nuostolius ar žalą, be kita ko, teisinės, audito ar kitas išlaidas ekspertams. Emitentas Siūlymą planuoja rūpestingai ir Siūlymo atšaukimo riziką vertina kaip mažą.

#### 4. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE SIŪLYMĄ

##### 4.1. Kokiomis sąlygomis ir kada galiu investuoti į šį vertybinį popierių?

Siūlymo metu Bendrovė siūlo iki 4 500 Obligacijų, išleidžiamų trečiojoje Dalyje (toliau – **Siūlomos obligacijos**). Siūlomų Obligacijų emisijos kaina be priskaičiuotų palūkanų: 1007.9054 EUR (100.79054% Nominalios vertės), emisijos kaina su priskaičiuotomis palūkanomis: 1027.1931 EUR (102.71931% Nominalios vertės) už vieną Siūlomą Obligaciją (toliau – **Emisijos kaina**), Pajamingumas nustatytas 7,50 % per metus. Siūlymas taip pat gali būti sumažintas atsisakymo pasirašymo suma arba padidintas, kaip numato Galutinės sąlygos.

**Pasirašymo laikotarpis.** Pasirašymo laikotarpis – tai laikotarpis, per kurį asmenys, turintys teisę dalyvauti Siūlyme (toliau – **Pasirašymo laikotarpis**), gali pateikti Siūlomų obligacijų pasirašymo paraišką (toliau – **Pasirašymo paraiška**). Pasirašymo laikotarpis prasideda 2026 m. vasario 9 d. d. ir baigiasi 2026 m. vasario 20 d., nebent Siūlymas atšaukiamas Prospekte nustatyta tvarka.

**PASTABA:** Pasirašymo laikotarpis gali būti sutrumpintas, jei Emitentas nustato, kad pasiekta pakankama investuotojų paklausa. Tokiu atveju Emitentas viešai paskelbs apie ankstyvą Pasirašymo laikotarpio pabaigą, o tolesnės Pasirašymo paraiškos nebus priimanos.

**Teisė dalyvauti Siūlyme.** Siūlomos obligacijos yra viešai siūlomos Lietuvos Respublikos, Latvijos Respublikos ir Estijos Respublikos mažmeniniams ir instituciniams investuotojams, tačiau Emitentas taip pat gali nuspręsti siūlyti Obligacijas investuotojams bet kurioje Europos ekonominės erdvės valstybėje narėje pagal atitinkamas Prospekto reglamento 1 straipsnio 4 dalyje numatytas išimtis.

Norint įsigyti Obligacijų ir pateikti įsigijimo paraišką Aukciono būdu per Nasdaq (toliau – **Aukcionas**), investuotojas turi turėti vertybinių popierių sąskaitą pas Biržos narį ir per Pasirašymo laikotarpį užpildyti Biržos nario pateiktą įsigijimo paraišką, tam, kad Biržos narys galėtų įvesti pirkimo pavedimą Nasdaq prekybos sistemoje.

##### **Pasirašymo kanalai**

Siūlymas vykdomas Aukciono būdu per Nasdaq, įsigijimo paraiškos dėl trečiosios Dalies Obligacijų turi būti teikiamos Biržos nariams, taip pat ir per Tarpininką (angl. *Dealer*). Aukciono taisyklės yra paskelbtos Nasdaq svetainėje [www.nasdaqbaltic.com](http://www.nasdaqbaltic.com) (toliau – **Aukciono taisyklės**).

**Paskirstymas.** Emitentas priima visas investuotojų įsigijimo paraišką, kurios pagal Prospektą laikomos galiojančiomis. Jei viršijama trečiosios Dalies didžiausia bendra nominalioji vertė (t. y. pasirašymo perviršis), Emitentas, vadovaudamasis Platintojo rekomendacija, paskirstys Obligacijas pagal atitinkamą paskirstymo taisyklę, nurodytą Galutinėse sąlygose ir Aukciono taisyklėse.

**Apmokėjimas. Kadangi Siūlymas vykdomas Aukciono būdu per Nasdaq,** apmokėjimas už pasirašytas Obligacijas ir jų pervedimas yra vykdomas Pavedimo apmokėjus metodu (*Delivery Versus Payment*), kuris reiškia kad atsiskaitymo procedūrą Emisijos dieną atlieka Nasdaq CSD ir Biržos nariai pagal Aukciono taisyklės, 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.

**Emisijos diena.** Siūlomos obligacijos registruojamos Nasdaq CSD ir pervedamos investuotojams 2026 m. vasario 25 d. (toliau – **Emisijos diena**).

**Įtraukimas į prekybą.** Tikimasi, kad Siūlomos obligacijos bus įtrauktos į prekybą First North sąrašė, ne vėliau kaip trečiosios Dalies Obligacijų Emisijos dieną, o jeigu dėl techninių priežasčių tai nebus įmanoma – per 1 mėnesį nuo trečiosios Dalies Obligacijų išleidimo.

**Lėšų gražinimas.** Investuotojai, kuriems nebuvo paskirstytos Obligacijos arba kurių įsigijimo paraiškos buvo sumažintos, atgaus lėšas iš Biržos narių (t. y. taikytas lėšų apribojimas bus panaikintas).

**Siūlymo pakeitimai.** Bet koks sprendimas, trečiojo platinimo atšaukimas, sustabdymas, nukėlimas ar datų pakeitimas, ar kita aktuali informacija bus paskelbta Emitento svetainėje [www.nemunaiciai.lt](http://www.nemunaiciai.lt). Emitentas arba subjektas, priėmęs įsigijimo paraišką (jei taikoma pagal jo vidines procedūras), investuotojus apie pirminio platinimo atšaukimą, sustabdymą, nukėlimą ar datų pakeitimą ar kitą aktualią informaciją taip pat gali informuoti el. paštu.

##### 4.2. Kodėl yra rengiamas šis Prospektas?

Prospektas yra parengtas ryšium su i) Siūlymu Lietuvos Respublikoje, Estijos Respublikoje ir Latvijos Respublikoje; ir ii) įtraukimu į First North sąrašą.

Bendras Emisijos ir Siūlymo tikslas yra pritraukti iki 23 500 000 EUR finansavimą, reikalingą Projekto „Hermanas“ Kaune, Lietuvos Respublikoje vystymui, statybai ir įrengimui finansuoti, įskaitant susijusias finansavimo išlaidas. Numatoma bendra investicijos kaina – 35 milijonų EUR, iš kurių 23,5 milijonų EUR planuojama finansuoti iš Obligacijų, o 11,5 milijonų EUR – iš Akcininkų kapitalo.

Jeigu bus pasirašytos visos Emisijos Obligacijos ir Bendrovė jas išleis, numatoma bendra įplaukų suma sieks iki 23 500 000 EUR, atėmus su Siūlymu susijusių išlaidų ir sąnaudų sumas, kaip nurodyta toliau.

Bendrovė patirs apytiksliai 250 000 EUR mokesčių ir išlaidų, susijusių su Siūlymu (įskaitant maksimalią bet kokio diskrecinio komisinio mokesčio sumą, su įtraukimu į First North sąrašą susijusias išlaidas, teises išlaidas ir kt.) pagal Emisiją. Šios su Siūlymu susijusios išlaidos bus padengtos iš Siūlymo pajamų.

Siūlymui netaikomas platinimas pagal įsipareigojimą išplatinti. Emitento turimomis žiniomis, nėra jokių su Siūlymu ir (ar) įtraukimu į First North sąrašą, susijusių interesų konfliktų.