

KOKKUVÖTE

Käesolev kokkuvõte (**kokkuvõte**) on ülevaade teabest, mis avaldati [5. mail]2025 põhiprospektis (**prospekt**) kuni 23 500 ettevõtte UAB S3 Business (registrikood 306204660, juriidiline aadress K. Donelaičio st. 62-1, Kaunas, Leedu Vabariik (**ettevõtte** või **emitent**) võlakirja (iga nimiväärtusega 1000 eurot (**võlakirjad**)) avaliku pakkumise (**pakkumine**) (**emissioon**) kohta kuni 12 kuu pikkuse perioodi jooksul eraldiseisvates seeriates (**osa**).

Sinset kokkuvõtet on muudetud, et suurendada esimese osa maksimaalset koondnominaalväärtust 5 000 000 eurolt 7 000 000 eurole. Kokkuvõtte on lisatud esimeses osas emitentide võlakirjadele kehtivatele lõplikele tingimustele (**lõplikud tingimused**) ja kehtib seega konkreetset esimese seeria võlakirjadele. Kui ei ole täpsustatud teisiti, esitas ettevõtte käesolevas kokkuvõttes esitatud teabe prospekti registreerimise seisuga. Kui ei ole täpsustatud teisiti, kasutatakse käesolevas kokkuleppes kasutatavaid neile prospektis omastatud tähenduses.

1. SISSEJUHATUS JA HOIATUSED

1.1. Võlakirjade nimetus ja ISIN

EUR 8.00 S3 BUSINESS VÕLAKIRJAD 25-2027, ISIN LT0000133472.

1.2. Emitendi nimi ja kontaktandmeid, kaasa arvatud registrikood (LEI)

UAB S3 Business on Leedu Vabariigi seaduste kohaselt (sh Leedu Vabariigi äriühingute seadus, Leedu Vabariigi tsiviilseadustik jms) asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing registrikoodiga 306204660 ja juriidilise aadressiga K. Donelaičio st. 62-1, Kaunas, Leedu Vabariik.

Kontaktandmed: tel +37067103323, e-post info@sbaurban.lt.

Emitendi registrikood (LEI) on 89450017VCN15B0NEE85.

1.3. Prospekti heaks kiitnud pädeva asutuse nimetus ja kontaktandmed

Prospekti on kinnitanud prospektide määrase sätete kohane pädev asutus, Leedu Keskpang (peakontori aadressil Gedimino ave. 6, LT-01103 Vilnius, Leedu Vabariik; telefoninumber: +370 800 50 500).

1.4. Prospekti kinnitamise kuupäev:

Prospekt kinnitati 5. mail 2025.

1.5. Hoiatus

- (i) Kokkuvõtte on koostatud vastavalt prospektide määrase artiklitele 7 ja 8 ning seda tuleb käsitleda prospekti tutvustusena.
- (ii) Investor peab enne võlakirjadesse investeerimise otsuse tegemist kaaluma täispikas prospektis toodud teavet.
- (iii) Investor võib investeeritud kapitali osaliselt või täielikult kaotada ja tal võib tekkida teisi prospekti või võlakirjadega seotud vaidlustest tekkivaid kulusid.
- (iv) Tsiviilvastutus kehtib ainult kokkuvõtte, kaasa arvatud selle tõlke koostanud isikutele, ent ainult juhul, kui kokkuvõtte on eksitav, ebatäpne või ei vasta prospekti teistes osades toodud tingimustele või kui sellest ei saa koos teiste prospekti osadega lugemise korral olulist teavet, mis aitab investoritel võlakirjadesse investeerimise kaalumisel otsuseid teha.

2. TÄHTSAM TEAVE EMITENDI KOHTA

2.1. Kes on väärtapaberite emitent?

2.1.1. Juriidiline aadress, juriidiline vorm, registrikood (LEI), asutamis- ja tegevusriik

Emitent on asutatud Leedu Vabariigis, ettevõtte juriidiline aadress on K. Donelaičio st. 62-1, Kaunas, Leedu Vabariik, ning ettevõtte registrikood (LEI) on 89450017VCN15B0NEE85. Emitent on asutatud ja Leedu Vabariigis ning registreeritud piiratud vastutusega äriühinguna Leedu Vabariigi äriregistris registrikoodiga 306204660. Teave emitendi ja pakkumise kohta on avaldatud veebilehel www.nemunaiciai.lt.

2.1.2. Põhitegevusalad

Ettevõtte asutati 27. detsembril 2022 UAB „S3 Invest“ (registrikood 303358639) ümberkorraldamise ja jagunemise teel ning selle registreeritud aadress on K. Donelaičio g. 62-1, Kaunas. Jagunemise tulemusena omandas ettevõtte 12 016 m² suuruse maatüki aadressil H. ir O. Minkovskij St. 41C, Kaunas, Leedu, unikaalse numbriga 4400-5823-6609 (**maatükk**). 2024. aasta septembris omandas UAB TABA Invest 50% ettevõtte aktsiastest ja koos ettevõttega UAB Urban LIVE rahastab omakapitaliga A-klassi ärikeskuse „Hermanas“ arendamist aadressil H. ir O. Minkovskij St. 41C, Kaunas, Leedu Vabariik (**hoone**) (**projekt „Hermanas“** ja/või **projekt**).

2025. aasta aprillis viis ettevõtte lõpule ümberkorraldamise osalise jagunemise kaudu (**jagunemine**), mille tulemusel loodi ettevõtte UAB S3 Leaders. Pärast ümberkorraldamist jäi ettevõtte omandisse 8 271/12 016 m² suurune maatükk aadressil H. ir O. Minkovskij St. 41C, mis on ette nähtud üksnes projekti „Hermanas“ jaoks. Ülejäänud osa maatükist anti üle ettevõttele UAB S3 Leaders, kes on nüüd selle omanik, et arendada kinnisvaraprojekti „Oskaras“ Nemunaiciai linnaosas. Pärast ümberkorraldamist on ettevõtte ainus eesmärk viia edukalt lõpule projekt „Hermanas“, mis ei ole veel tulu toonud. Kuni projekti „Hermanas“ valmimiseni ei kavatse ettevõtte teha muid investeringuid kui need, mis on seotud projektiga.

Projekt „Hermanas“ koosneb A-klassi ärikeskusest ja selle lähedal asuvast maapealsest parkimismajast – mõlemad on 8-korruselised. Projekti käigus luuakse umbes 10 600 m² renditavat pinda. Ärikeskuse esimene korrus on mõeldud jaemüügile ja kaubandusele, samas kui 2.–8. korrus on mõeldud kontoritöötajatele. Mitmekorruseline parkla pakub umbes 520 parkimiskohta, samuti e-laadimisjaamu ja kergliiklusvahendite hoiukohti. Mitmekorruseline parkla renditakse nii ärikeskuse kasutajatele kui ka Nemunaiciai linnaosa elanikele lähedalasuvates kortermajades. Projekti „Hermanas“ ärikeskuse ja mitmekorruselise parkimismaja rentimine moodustab projekti tulu teeniva osa.

Projekti „Hermanas“ valmimine on kavandatud 2025. aasta neljandaks kvartaliks. Juhatuse hinnangul on projekti investeerimiskulu kokku selle valmimise ajal kuni 35 miljonit eurot.

2.1.3. Tähtsamad aktsionärid

Ettevõtte praegune registreeritud ja terves ulatuses sissemakstud aktsiakapital on 5 792 eurot, mis on jagatud ettevõtte 200 lihtaktsiaks (**aktsiad**) nimiväärtusega 28,96 eurot. Kõik ettevõtte emitentide aktsiad on dematerialiseeritud nimelised lihtaktsiad.

Üks ettevõtte otsestest aktsionäridest, kellele kuulub 50% aktsiastest, on UAB Urban LIVE, mis kuulub Leedu ühele juhtivale kinnisvaraarendajale UAB SBA Urban. Alates 2007. aastast on UAB SBA Urban arendanud edukalt üle 280 000 m² kinnisvarapinda.

Ettevõtte teine otsene aktsionär, kellele kuulub ülejäänud 50% aktsiastest, on UAB TABA Invest, mis investeerib erinevatesse kinnisvaraprojektidesse Leedus ja mida juhib tuntud Leedu ettevõtja Tautvydas Barštys pere.

2.1.4. Tegevdirektorid

Emitendi tegevjuht on Andrius Mikalauskas. Tegevjuht vastutab emitendi igapäevase juhtimise eest ja tal on volitused emitendi esindamiseks.

Emitendil on juhatus, mis koosneb järgmistest liikmetest:

- Andrius Mikalauskas;
- Tautvydas Barštys (Jr.);
- Justinas Barniškis (sõltumatu liige);
- Lionginas Šepetys.

Juhatus vastutab emitendi kõige olulisemate otsuste tegemise eest, sealhulgas investeeeringute, rahastamise, äriplaanide ja muude oluliste tegevustega seotud küsimuste eest.

2.1.5. Sõltumatu audiitor

31. detsembril 2024 ja 31. detsembril 2023 lõppenud aastate auditeeritud raamatupidamisaruanded (**auditeeritud raamatupidamisaruanded**) koostati vastavalt rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (**RFS**) nõuetele ja neid auditeeris ettevõtte UAB „In salvo“ (registrikood 135687548, juriidiline aadress Gedimino st. 47, Kaunas, Leedu Vabariik). 31. detsembril 2024 ja 31. detsembril 2023 lõppenud aastate vastavate auditeeritud raamatupidamisaruannete sõltumatu audiitor on Eglė Žiemienė.

2.2. Mis on emitendi põhiline finantsteave?

Emitent on projekti arendamise eesmärgil asutatud piiratud vastutusega äriühing ning kuna projekt on arendus- ja ehitusjärgus, ei teeni ettevõtte prospekti avaldamise seisuga projektist tulu. Ettevõtte kasutab oma laenudel ja omakapitalil põhinevat rahastamist ainult projekti arendamiseks ning ehitamiseks.

Auditeeritud raamatupidamisaruanded, mis on prospekti viidetena lisatud, kajastavad ettevõtte finantsandmeid enne selle ümberkorraldamise lõpuleviimist jagunemise teel 28. aprillil 2025. Raamatupidamisaruanded ümberkorraldamisele järgneva perioodi kohta ei ole veel kättesaadavad, kuid investorid peaksid hindama ettevõtte auditeerimata bilanssi, mis on esitatud allpool tabelis 4.

Auditorühing väljastas 31. detsembril 2024 ja 31. detsembril 2023 lõppenud aastate auditeeritud raamatupidamisaruannete kohta märkusteta audiitori arvamused.

Tabel 1. Kasumiaruanne (EUR)

Aasta	31.12.2024 (auditeeritud)	31.12.2023 (auditeeritud)
Tegevuskasum/-kahjum	2 709 082	(922 364)

Allikas: raamatupidamisaruanne

Tabel 2. Bilanss (EUR)

Aasta	31.12.2024 (auditeeritud)	31.12.2023 (auditeeritud)
Rahalisel netolaenu (pikaajalised laenud ja lühiajalised laenud miinus sularaha)	932 962	1 207 088
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustised)	0,30	0,24
Võla ja omakapitali suhe (kohustused kokku/aktsionäride omakapital kokku)	0,57	0,96
Intressikulude kattekordaja (tegevustulu/intressikulu)	7,762	(4,028)

Allikas: auditeeritud raamatupidamisaruanded

Tabel 3. Rahavoogude aruanne (EUR)

Aasta	31.12.2024 (auditeeritud)	31.12.2023 (auditeeritud)
Netorahavood põhitegevusest	983 716	(8 882)
Rahavood finantseerimistegevustest	2 101 000	33
Netorahavood investeeringustegevustest	(2 755 133)	(19 854)

Allikas: auditeeritud raamatupidamisaruanded

Tabel 4. Ettevõtte bilansi kokkuvõtte seisuga 31. märts 2025 võrreldes ettevõtte jagunemisejärgse bilansi kokkuvõttega seisuga 31. detsember 2024 (väärtused on esitatud eurodes)

Aasta	31.03.2025 (auditeerimata)	31.12.2024 (auditeeritud)
VARAD		
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud		
Maa	2 753 329	4 000 000
Ehitatavad hooned	7 107 375	4 720 000
Kinnisvarainvesteeringud kokku	9 860 704	8 720 000
Põhivarad kokku	9 860 704	8 720 000
Käibevarad		

Ettemaksed tarnijatele	11 654	479
Nõuded ostjate vastu	16 502	16 177
Maksunõuded	125 371	61 865
Sularaha	68 466	333 847
Käibevarad kokku	221 993	412 368
Varad kokku	10 082 697	9 132 368
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED		
Omakapital		
Aktiivkapital	5 792	7 240
Ülekurs	2 259 430	2 721 854
Kohustuslik reserv	570	362
Jaotamata kasum	2 197 966	3 074 529
Omakapital kokku	4 463 758	5 803 985
Pikaajalised kohustused		
Laenud seotud osapooltelt	3 606 698	1 266 809
Edasilükkunud tulumaksukohustused	471 888	666 418
Pikaajalised kohustused kokku	4 078 587	1 933 227
Lühiajalised kohustused		
Võlad seotud osapooltele	202 926	244 646
Võlad hankijatele	1 337 405	644 126
Tasumisele kuuluvad maksud	-	498 368
Muud lühiajalised kohustused	22	8 016
Lühiajalised kohustused kokku	1 540 352	1 395 156
Omakapital ja kohustused kokku	10 082 697	9 132 368

Allikas: ettevõtte auditeerimata bilanss seisuga 31. märts 2025

2.3. Millised on emitendi peamised spetsiifilised riskid?

Finantsriskid

- (i) **Ehituskulud ja projekti edukusega seotud risk.** Ettevõtte investeerib kinnisvaraarendusse. Seda tüüpi investeeringud on üldiselt riskantsemad kui investeeringud valminud kinnisvarasse, kuna investeeringu alguses ei teki tegevustulu, samas kui tekivad märkimisväärsed kulud, nagu ehitus- ja arenduskulud, maksud, kindlustus ja muud kulud. Kinnisvaraarendus kujutab endast ka potentsiaalset riski, et rahalisi vahendeid investeeritakse projektidesse, mis võidakse õiguslikel ja regulatiivsetel põhjustel tühistada, mille valimine võib võtta liiga kaua aega või mille kulud võivad olla oodatust suuremad. Lisaks annab ettevõtte projekti ehitustööd allhanke korras üle kolmandale isikule kui peatöövõtjale, mistõttu on oht, et kolmandad isikud ei suuda ehitustöid või muid arendustöid edukalt lõpule viia, mis võib kaasa tuua viivitusi, ülekulusid või muid negatiivseid tulemusi. Seejärel võib arendatav projekt valmida ja hakata tulu teenima oodatust hiljem, võib teenida planeeritud vähem tegevustulu või ei pruugi üldse tegevustulu teenida. Sellel võib olla märkimisväärne negatiivne mõju ettevõtte finantsseisundile ja see võib takistada ettevõtte võimet täita oma kohustusi võlakirjaomanike ees. Lisaks võivad ülemaailmse turu tingimused, nagu Venemaa jätkuv sissetung Ukrainasse, muud geopoliitilised pinged, elektrituru volatiilsus ning ehitusmaterjalide tarneahela kõikumised avaldada suurt mõju olulistele muutujatele, nagu finantseerimiskulud, tegevuskulud, ehituskulud ja muud arenduskulud. Selle tulemusena võib projekti elluviimisel viivitusi tekkida, projekt võib toota vähem või üldse mitte tulu või projekti kulud võivad olla esialgselt prognoosist suuremad. Rentnikud võivad selliste viivituste tõttu rendilepingud lõpetada või üldse sõlmimata jätta, mis võib omakorda mõjutada ettevõtte finantsolukorda ning võimet täita oma kohustusi võlakirjaomanike ees. Praeguse geopoliitilise olukorra tõttu on Leedu kinnisvaraturul prospekti kuupäeva seisuga oht, et Leedu sõjalise taristu kavandatud ulatuslik arendamine võib tõsta kinnisvaraga seotud materjalide ja teenuste hinda 2025. aastal ja pärast seda. Kuigi projekti peatöövõtja leping põhineb maksimaalse garanteeritud hinna põhimõttel, võib märkimisväärne inflatsioon ehitusperioodi jooksul avaldada peatöövõtjale täiendavat survet oma lepinguliste kohustuste täitmiseks algselt kokkulepitud ülemmäära piires, mis võib avaldada negatiivset mõju projektile. Selline olukord võib põhjustada vaidlusi peamiste lepingutingimuste, näiteks hinnakujunduse üle peetavate läbirääkimiste üle, mis võib põhjustada viivitusi projekti jaoks oluliste lepingute õigeaegsel täitmisel. Halvima stsenaariumi korral võib see kaasa tuua ka ehituskulude kasvu. Seetõttu on siin kirjeldatud risk ettevõtte hinnangul oluline. Nende riskide realiseerumise korral ei pruugi võlakirjaomanikud oma investeeringult oodatud tulu teenida või võivad investeeringust täielikult ilma jääda.
- (ii) **Rentnike risk.** Prospekti kuupäeva seisuga ei ole ettevõtte veel sõlminud ühtegi allkirjastatud rendilepingut mitme rentnikuga projekti jaoks. Arvestades, et projekt peaks valmima 2025. aasta neljandaks kvartaliks, on ettevõtte juba alustanud turunduskampaaniat, et meelitada ligi potentsiaalseid rentnikke. Prospekti kuupäeva seisuga on ettevõtte allkirjastanud mitme potentsiaalse rentnikuga kavatsuste deklaratsioonid seoses 985 m² projekti pindalaga ja peab läbirääkimisi teiste võimalike rentnikega, kusjuures juhtkond loodab, et need viivad allkirjastatud rendilepinguteni. Kuna Kaunase äripindade turu üldine aktiivsus on Vilniusega võrreldes madalam, võib ettevõtte olla vaja pakkuda rentnike ligimeelitamiseks plaaniväliseid allahindlusi või teha märkimisväärsed lisainvesteeringud renditud ruumide sisustamiseks. Selle tulemuseks võib olla oodatust väiksem renditulu ja/või suuremad investeeringud, mis võib negatiivselt mõjutada projekti rahalist elujõulisust. Lisaks võivad rentimist mõjutada ka laiemad majandustegurid nagu intressimäärade kõikumine, muutused äripindade nõudluses või muutused rentnike eelistustes. Hoolimata sellest, et ettevõtte leiab, et konkurents Kaunase äripindade turul on piiratud, võib võimalik turu aeglustumine ja oodatust väiksem nõudlus ruumide järele tekitada rohkem ja kauem tühjasid ruume ning suurendada hinnakonkurentsi. Lisaks sellele võidakse tulevikus sõlmitavad rendilepingud tulevaste rentnikega lõpetada ettevõtte ja/või rentniku süü tõttu, kui tegemist on olulise rikkumisega. Näiteks võib lepingud lõpetada seetõttu, et ettevõtte ei anna ruume rentnikule üle või rentnik ei võta ruume ettevõttealt üle. Lepingud lõpetamine võib toimuda ka muudel lepingulistel põhjustel, mille puhul kohaldatakse trahve ja muid piisavaid hüvitisi. Seetõttu võib rendilepingute lõpetamisel tekkida risk, et ettevõtte saab renditulu oodatust hiljem, saab väiksemat renditulu või ei saa üldse renditulu. Kuna ettevõtte leiab, et kuna ta ei ole prospekti kuupäeva seisuga veel ühtegi allkirjastatud rendilepingut sõlminud, on siin kirjeldatud rentnikega seotud riskid märkimisväärsed ja nende riskide realiseerumine võib oluliselt mõjutada projekti üldist rahalist elujõulisust. Nende riskide realiseerumise korral ei pruugi projekt saavutada oodatud tulu ja/või võib kanda märkimisväärselt kahjumit, mis tähendab, et võlakirjaomanikud ei pruugi saada oma investeeringult oodatud tulu või võivad kaotada kogu oma investeeringu.
- (iii) **Ettevõtte krediidi- ja makseviivituse risk.** Ettevõtte on eriotstarbeline vahend, mis asutati ühe kinnisvaraprojekti ehitamiseks, arendamiseks, sisustamiseks ja toimimiseks. Prospekti kuupäeva seisuga, arvestades projekti arendusetappi, ei teeni ettevõtte tulu arendatavate kinnistute tegevusest. Ettevõtte kogu tegevust rahastatakse aktsionäride kapitalisüstitidest ja lisaks ka prospekti alusel emiteeritavatest võlakirjadest. Eeldatakse, et projekti investeerimiskulu kokku on selle valmimise ajal umbes 35 miljonit eurot. Projekti rahastatakse eeldatavalt 23,5 miljoni euro ulatuses võlakirjadest ja 11,5 miljoni euro ulatuses aktsionäride poolt antud kapitalist. Ettevõtte raamatupidamisaruanded näitavad kohustuste jätkuvat suurenemist seoses prospekti alusel emiteeritavate võlakirjadega. Seega, hoolimata

sellest, et arendatava projekti väärtus kasvab koos ehitustööde edenemisega, kujutab sõltuvus välisrahastamisest, sealhulgas võlakirjadest ja aktsionäride kapitalist endast ettevõtte jaoks krediidiriski, kui projektiga seotud kapitalivajadusi ei täideta. Lisaks sellele antakse aktsionäride omakapitali ettevõttele aktsiakapitali märkimise ja aktsionäride laenuade pikendamise teel. Aktsionäride poolt ettevõttesse süstitud omakapitali käsitletakse täielikult emiteerimise võlakirjadele (sh kõigile prospekti kohaselt tehtavatele maksetele, kui makseid tehakse) allutatuna ning nendest madalama järjekohaga olevatena. See tähendab, et maksejõuetuse või makseviivituse korral eelistatakse emitendi võlakohustuste tasumisel võlakirjaomanikke aktsionäridele. Teisisõnu, võlakohustused aktsionäride ees makstakse tagasi alles siis, kui kõik võlakirjaomanike nõuded on täielikult rahuldatud. Vaatamata sellele, et kõik ettevõtte võlakohustused aktsionäride ees on täielikult allutatud võlakirjaomanike kasuks, sõltub ettevõtte nende kohustuste täitmise võime ja võlakirjaomanike maksete saamise võimalus siiski ettevõtte rahalisest usaldusväärsusest ning tegevuse tulemustest, mida mõjutavad omakorda täiendavad käesolevas prospektis kirjeldatud riskid. Seega kaasneb võlakirjadesse investeerimisega krediidirisk, mis tähendab, et ettevõtte ei pruugi oma kohustusi krediidiriski realiseerumise tõttu õigeaegselt või täielikult täita. Ettevõtte maksejõuetuse korral rahuldatakse võlakirjaomanike nõuded esmalt emissiooni tagatisest, kuid võlakirjaomanikud ei pruugi siiski saada kõiki võlakirjadega seotud makseid, kuna tagatise väärtus võib olla ebapiisav. Ettevõtte ei saa garanteerida, et enne võlakirjade lõpptähtaega ei teki makseviivitusi. Seetõttu peaksid investorid arvestama, et ettevõtte hindab krediidiriski ja makseviivituse riski keskmiseks, ja hindama sõltumatult emitendi krediidiivõimelisust enne võlakirjadesse investeerimist.

- (iv) **Likviidsusrisk.** Likviidsusrisk on risk, et ettevõttel ei pruugi olla piisavalt raha või likviidseid vahendeid oma maksekohustuste täitmiseks ja võlakirjade tähtaegseks lunastamiseks. Likviidsuse säilitamine, juurdepääs rahastamisele ja rahavoogude tagamine, kui projekti arendamine on lõpule viidud, on ettevõtte jaoks oluline, et täita oma finantskohustusi. Tulevased riskused likviidsuse säilitamisel võivad rahastamise saamise siiski keerulisemaks või kulukamaks muuta. Näiteks ei pruugi ettevõtte saada piisavalt pangafinantseerimist võlakirjade lunastamiseks, kui ettevõtte ei teeni piisavalt renditulu rendilepingute alusel. Miski ei garanteeri, et ettevõttel õnnestub mõistliku hinnaga või suvaline rahastamine tagada. Lisaks sellele, kui ettevõtte ei suuda võlakirjadesse seeria jooksul hankida piisavalt vahendeid projektile „Hermanas“ arendamise, ehitamise ja sisustamise rahastamiseks, ei pruugi ettevõtte tagada õigeaegselt vajalikku likviidsust, et täita oma igakuiseid maksekohustusi projekti tarnijate ees, kes väljastavad arveid igakuiselt. See võib kaasa tuua vaidlusi ja/või projekti arenduslepingute lõpetamise. Lisaks sellele võib ettevõtte seista ka silmitsi oma vastaspoolte, näiteks aktsionäride, tarnijate ja hilisemate klientide (rentnike) maksevõimest tulenevate riskidega. Kuigi juhtkond jälgib aktiivselt oma vastaspoolte finantsolukorda, võivad nende maksevõime probleemid ja võime täita lepinguid negatiivselt mõjutada ettevõtte äritegevust, finantsolukorda ja tegevuse tulemusi. Kuigi juhtkond juhib aktiivselt ettevõtte likviidsusrisiki ning pärast erinevate sisemiste ja väliste tegurite arvesse võtmist on ettevõtte hinnatud likviidsusrisiki keskmiseks. Ettevõtte likviidsuse vähenemine võib oluliselt kahjustada selle äritegevust, rahalist usaldusväärsust ja võimet lunastada võlakirjad tähtaegselt, kui ta ei saa vajalikke kapitalisüste.
- (v) **Ümberkorraldamisega seotud risk.** Investorid peaksid olema teadlikud, et ettevõtte lõpetas 28. aprillil 2025 ümberkorraldamise, mille tulemusel moodustati ettevõttest eraldi üksus UAB S3 Leaders. Ümberkorraldus oli strateegiline ja pikalt kavandatud otsus, mille eesmärk oli luua eraldi juriidilised isikud, et arendada ja hallata tõhusalt kahte erinevat kinnisvaraprojekti. Pärast ümberkorraldamist keskendub ettevõtte nüüd üksnes projektile „Hermanas“, samas kui UAB S3 Leaders on võtnud vastutuse kinnisvaraprojekti „Oskaras“ eest. Jagunemise käigus anti teatavad ettevõtte varad, õigused ja kohustused üle üksusele UAB S3 Leaders, sealhulgas, kuid mitte ainult, 3 745/12 016 m² suurune maatükk, mis asub aadressil H. ir O. Minkovskij St. 41C, Kaunas, Leedu Vabariik, mis on ette nähtud projekti „Oskaras“ jaoks, mis on praegu kavandamisetapis ja millel on 21. oktoobri 2024. aasta ehitusluba. Lisaks sellele vähendas ümberkorraldamine ettevõtte aktsiakapitali 250 nimelisel lihtaktsial nimiväärtusega 28,96 eurot 200 nimelisele lihtaktsiale nimiväärtusega 28,96 eurot. Investorid peaksid samuti meele pidama, et ettevõtte kättesaadavad auditeeritud raamatupidamisaruanded esitavad finantssteavet ajavahemiku kohta enne eespool nimetatud ümberkorralduse lõpetamist. Selle tulemusena ei kajasta ettevõtte varasemad finantsandmed täielikult tema praegust finantsolukorda, kuna seda mõjutab nüüd jagunemine. Ettevõtte ja üksuse UAB S3 Leaders varade ja vastutuse eraldamine võib põhjustada erinevusi ettevõtte tulevases finantsolukorras võrreldes varasemate andmetega. Ehkki ümberkorraldamine viidi läbi hoolika plaani kohaselt, leiab ettevõtte, et varade eraldamisega, tegevuse järjepidevuse ja tulevase finantsolukorraga on seotud keskmise taseme riskid, kuna varade struktuur on oluliselt muutunud. Seetõttu peaksid investorid hoolikalt kaaluma selle lõpuleviidud ümberkorraldamise võimalikku mõju ettevõtte tegevusele, samuti selle aktsiakapitali ja varade struktuurile tulevikus, sealhulgas asjaolu, et puuduvad ettevõtte finantsandmeid kajastavad raamatupidamisaruanded, ning ettevõtte bilanssi seisuga 31. märts 2025 tuleks hinnata nõuetekohase hoolsusega.

Äritegevus ja sektori riskid

- (i) **Kinnisvaraturu risk.** Kinnisvaraturg võib olla volatiilne ning on oht, et kinnisvarainvesteeringute väärtus aja jooksul väheneb. Kuna ettevõtte tegevus on tihedalt seotud kinnisvara ehitamise, arendamise ja rendiga, seisab ettevõtte silmitsi kinnisvaraturu kõikumise riskiga, mis võib tema varade likviidsust ja väärtust vähendada. Esiteks valitseb kinnisvaraturul konkurents, mis on tingitud praegusest ärikeskuste pakkumisest Kaunases ning mitmest teisest ärikeskusest, mida praegu ehitatakse ja mis peaksid ajakava kohaselt valmima projektiga ligilähedasel ajal. Kuigi ettevõtte hinnangul on konkurents Kaunase kaasaegsete ärikeskuste turul piiratud, seisab ettevõtte siiski silmitsi konkurentidega klientide (rentnike) ligimeelitamisel. Võttes arvesse asjaolu, et kinnisvaraturg on tihedalt seotud kohaliku ja maailma majanduse üldise olukorraga, võivad ettevõtte sihtkliendid oma laienemis- ja kasvuplaane aeglustada, seega võib väheneda huvi ettevõtte teenuste vastu ning projektile võib olla raske sobivaid rentnikke leida. Seejärele võib konkurents kohalikul kinnisvaraturul rentnike pärast suureneda, mis võib negatiivselt mõjutada ettevõtte tegevust. Kuigi Kaunase äripindade turu vabade pindade määr on madal ja kavandatud uus pakkumine on piiratud, ei tähenda see tingimata, et projektiga pakutavate uute kontoripindade järele oleks nõudlust. Selle tulemusel võib projektil tekkida pikem vabade pindade periood ja/või ettevõtte peab võib-olla rentima ruume oodatust madalamale rendihindadega. Teiseks võivad kinnisvaraturu kõikumisi põhjustada muudatused finants- ja investeerimisturgudel, nagu kasvavad intressimäärad ja väiksem juurdepääs rahastusele, mis võivad pidurdada ostjate aktiivsust, suurendades samal ajal müüdavate kinnisvaraobjektide arvu. See võib kaasa tuua kinnisvarahindade languse ja tehingute arvu vähenemise, millel võib olla kahjulik mõju ettevõtte finantsolukorrale, kui ta otsustab valminud projekti müüa. Lisaks võib võlakirjaomanikele pakutava tagatisena kasutatavate kinnisvaraobjektide väärtuse ja likviidsuse vähenemine mõjutada ettevõtte võlakirjaomanike ees võetud kohustuste täitmise võimet, avaldades seeläbi mõju ka nende võlakirjadega seotud nõuetele emitendi vastu. Prospekti kuupäeva seisuga ei ole riigis märkimisväärselt majanduslangust. Siiski on ettevõtte hinnatud sellise languse mõju riski märkimisväärses, arvestades, et ebasoodsad asjaolud võivad mõjutada kinnisvaraturgu ja sellest tulenevalt ka ettevõtte finantsolukorda.
- (ii) **Investeeringu piiratud mitmekesisuse risk.** Ettevõtte äritegevus on koondunud ühele projektile. See suurendab ettevõtte riskiprofiili. Ehkki projekti arendamine, ehitustööd, rahastamiskava ja eelarve haldamine kulgevad graafikukohaselt on ettevõtte väheste mitmekesisuse tõttu projektipõhiste negatiivsete arengute suhtes haavatavam. Projekti tagasilöövide korral, näiteks ehitusprobleemid, rahastamisraskused, aeglasem rendi edenedamine või muud projekti arendamise käigus ilmnevad negatiivsed asjaolud võivad avaldada olulist negatiivset mõju ettevõtte finantsolukorrale. Sellised probleemid võivad häirida projekti edenedamist, suurendada kulusid, lükata projekti valmimist edasi või põhjustada muud negatiivseid mõjusid. Projektipõhiste riskide mõju ei tasakaalustaks muud tegevused, kuna need ei ole piisavalt mitmekesised. Seetõttu võib ohtu sattuda ettevõtte võime täita oma kohustusi võlakirjaomanike ees. Seetõttu võib mitmekesisuse puudumise tõttu olla ohus ettevõtte võime täita oma kohustusi võlakirjaomanike ees ning ettevõtte hindab seda riski keskmiseks.

Juriidilised riskid

- (i) **Kohtuvaidluste risk.** Ehkki ettevõtte ei ole praegu ühtegi kohtuprotsessi kaasatud ja peab seda riski väga väikeseks, ei saa ta garanteerida, et tulevikus ei teki vaidlusi rentnike või teiste osapooltega. Võimalike vaidluste tulemused on ebakindlad ja võivad viia projektiga seotud oluliste lepingute ennetähtaegse lõpetamiseni. Kui mõni vaidlus peaks ettevõtte jaoks ebasoodsalt laheneda, võib see negatiivselt mõjuda selle tegevuse, finantsolukorda ja mainet ning sellega võib kaasneda eespool kirjeldatud krediidiriski realiseerumine. Ettevõttel võidakse nõuda ka kahjutasu tasumist, sealhulgas vastaspoolte õiguskulud, ja oma õiguskulude katmist. Lisaks võivad vaidlused põhjustada viivitusi projekti „Hermanas“ õigeaegses valmimises või põhjustada tühjade ruumide tekkimist, mis võib vähendada projektiga seotud tulu. Näiteks peatöövõtja (või mõni muu oluline kolmas osapool) on projekti elluviimisel oluline vastaspool. Sellest tulenevalt võivad peatöövõtulepingust (või muudest olulistest lepingutest) tulenevad õiguslikud vaidlused, mis on seotud projekti ajakava, kulude või muude küsimustega, avaldada negatiivset mõju projektile ja selle õigeaegsele valmimisele ning ettevõtte finantsolukorrale. Sellistel arengutel võib olla mõju ettevõtte võimele täita kohustusi investorite ees ning need võivad vähendada võlakirjade atraktiivsust ja likviidsust.

Juhtimis- ja sisekontrolli riskid

- (i) **Juhtimise ja personaliga seotud riskid.** Ettevõtte on projekti arendamiseks loodud eriotstarbeline vahend. Projekti edu ja kasv ei sõltu mitte ainult aktsionäride poolt projektile antud omakapitali rahastamisest, vaid ka tegevjuhi, peamiste juhtide ja teiste aktsionäride töötajate oskustest, kes on kvalifitseeritud ja omavad erioskusi projekti arendamise, rahastamise, käitamise ja kinnisvara hooldamise alal. Nende isikute lahkumine võib avaldada olulist mõju ettevõtte äritegevusele ja väljatöötatud projektile, finantsstabiilsusele, tegevuse tulemuslikkusele ja tulevikuväljavaadetele, kuna neil on teadmised tööstusharust, nad mõistavad ettevõtte ja projektiga seotud protsesse ning neil on suhteid kohalike partneritega ja laiaulatuslik kinnisvaratööstuse sidemete võrgustik. Kuna ettevõtte toetub kinnisvaraarenduses suurel määral aktsionäride personalile, võivad viivitused lahkuvate töötajate kvalifitseeritud asendajate leidmisel ning probleemid oskusteabe ajutise puudumise haldamisel mõjutada oluliselt ettevõtte äritegevust, rahalist usaldusväärsust ja pikaajalisi väljavaateid, sealhulgas projekti õigeaegset valmimist ja oodatava tulu teenimist.

3. TÄHTSAM TEAVE VÄÄRTPABERITE KOHTA

3.1. Millised on väärt-paberite peamised omadused?

3.1.1. *Tüüp, klass ja ISIN*

Tagatud, tähtajaline, mittekonverteeritav, allutamata mittekapitaliväärt-paber (võlaväärt-paber), mille ISIN on LT0000133472.

3.1.2. *Valuuta, nimetus, nimiväärtus, emiteeritud väärt-paberite arv ja kestus*

Võlakirjade valuuta on euro. Võlakirja nimiväärtus on 1000 eurot. Prospekti raames tehtava pakkumise maksimaalne summaarne nimiväärtus on 23 500 000 eurot. Võlakirjade lunastamistähtaeg on 29. november 2027.

3.1.3. *Väärt-paberitega kaasnevad õigused*

Võlakirjad annavad võlakirjaomanikele järgmised peamised õigused: i) saada kogunenud intresse; ii) saada nimiväärtus ja kogunenud intressi summa lunastamistähtajal või asjakohasel juhul varajasel lunastamistähtajal, börsil kauplemise lõpetamise või noteerimise ebaõnnestumise korral; iii) osaleda võlakirjaomanike koosolekutel; iv) hääletada võlakirjaomanike koosolekutel.

Emitent sõlmis 9. aprillil 2025 võlakirjaomanike huvide kaitsmiseks ettevõttega UAB „AUDIFINA“ (piiratud vastutusega äriühing, registrikood 125921757, juriidiline aadress A. Juozapavičiaus st. 6, Vilnius, Leedu Vabariik) (**usaldusisik**) usaldusisiku kokkuleppe.

Lisaks sellele on emissioon tagatud (ühiselt või eraldi kui **tagatis**): (i) esmajärjekorras 100% emitendi aktsiatele seatud pandiga vastavalt vastavale tagatislepingule, mille sõlmivad ettevõtte, otsesed aktsionärid ja usaldusisik ja mis registreeritakse Leedu avalikus registris hiljemalt esimese seeria emiteerimise kuupäeval (**aktsiatele seatud pant**); (ii) esmajärjekorras maatükile ja hoonele (st, 8 271/12 016 m² suurune maatükk aadressil H. ir O. Minkovskij st. 41C, Kaunas, Leedu Vabariik, unikaalne number 4400-5823-6609 ja maatükil asuv hoone, mille unikaalne number on 4400-6394-5384 (**kinnisvara**)) seatud hüpoteegiga ettevõtte ja usaldusisiku poolt sõlmitava ja Leedu avalikus registris hiljemalt esimese seeria emiteerimise kuupäeval registreeritud vastava tagatislepingu alusel (**kinnisvara hüpoteek**). Ettevõtte UAB Newsec valuations (registrikood 126212869, juriidiline aadress Konstitucijos ave. 21C, Vilnius, Leedu Vabariik, sertifikaat nr 000170) 16. jaanuari 2025. aasta kinnisvara hindamisakti kohaselt oli 31. detsembriks 2024 kogu kinnisvara turuväärtus 7 216 000 eurot.

Emitent on võtnud endale võlakirjaomanike kasuks järgmised kohustused: i) likviidsuskattekindlustamine; ii) negatiivne laenuvõtmine; iii) negatiivne pant; iv) allutamine; v) väljamaksete piiramine; vi) hüpoteek varale; vii) pant aktsiatele; viii) vara võõrandamine; ix) ettevõtte staatus; x) otsused; xi) aruandluskohustused; xii) pangakonto.

3.1.4. *Väärt-paberite järjestus emitendi kapitali struktuuris maksejõuetuse korral*

Maksejõuetuse või makseviivituse korral eelistatakse emitendi võlakohustuste tasumisel võlakirjaomanikele aktsionäridele. Emitendi likvideerimise või maksejõuetuse korral on investoritel õigus lunastamata võlakirjade põhisummal ja võlakirjadelt kogunenud intressidelt vastavalt emitendi likvideerimist või maksejõuetust reguleerivate asjaomaste seaduste sätetele makseid saada. Võlakirjad kujutavad endast emitendi otseseid, tingimusteta, allutamata ja tagatud kohustusi, mis on igal ajal samaväärsed omavahel ja emitendi võlakirjadest tulenevate maksekohustustega koos intressidega, kui selliseid maksekohustusi ei ole täidetud õigeaegselt ja kehtestatud tagatise väärtusest lähtudes on need vähemalt samaväärsed kõigi teiste praeguste ja tulevaste emitendi tagamata kohustustega, välja arvatud kohustused, mis võivad olla eelistatud nii kohustuslike kui ka üldkohaldatavate õigusnormide alusel.

3.1.5. *Väärt-paberitele vabalt võõrandamisele kehtivad piirangud*

Võlakirjad on vabalt võõrandatavad, ent võõrandamisel võivad võõrandajale või omandajale teatud õigusruumide asjakohaste seaduste alusel piirangud kehtida.

3.2. Kus nende väärt-paberitega kaubeldakse?

Emitent taotleb võlakirjade kauplemisele võtmist alternatiivsel turul First North (**First North**), mida haldab reguleeritud turuoperaator AB Nasdaq Vilnius (**Nasdaq**).

3.3. Mis on tähtsamad nende väärt-paberitega kaasnevad spetsiifilised riskid?

Võlakirjadega seotud riskid

- (i) **Refinantseerimisrisk.** Ettevõtte võib olla vaja mõned või kõik võlad, sealhulgas võlakirjad refinantseerida. Ta kavatseb kasutada pangalaenu võlakirjade lunastamiseks nende lunastamistähtajal (või varem, kui emitent kasutab ennetähtaegset lunastamist), kuid kokkuleppeid ei ole veel sõlmitud. Kui laenu tagamine ei ole turutingimuste või muude probleemide tõttu võimalik, võib emitent kaaluda projekti „Hermanas“ müümist või uute võlakirjade emiteerimist. Refinantseerimise edukus sõltub turutingimustest ja emitendi krediitvõimelisusest. Ebasoodsates tingimustes võib rahastamise saamine olla keeruline ning refinantseerimise ebaõnnestumine võib negatiivselt mõjutada emitendi rahalist usaldusväärsust ja võlakirjaomanike investeerimise tagasisaamist. Konkreetset on võlakirjad ette nähtud refinantseerimiseks peamiselt pangalaenuga. Tavaliselt antakse sarnaste ärikinnisvaraprojektide jaoks pangalaene rendilepingutest saadava renditulu alusel. Seetõttu on oht, et ettevõtte ei teeni piisavalt renditulu, et saada pangalaenu ja lunastada võlakirjad. Lisaks sõltub pangalaenu suurus suuresti turul kehtivatest intressimääradest. Kui intressimäärad tõusevad, ei pruugi ettevõtte saada võlakirjade täielikuks lunastamiseks vajalikku mahus laenu, isegi kui sõlmitakse märkimisväärne arv rendilepinguid. Arvestades, et refinantseerimine sõltub projekti „Hermanas“ valmimisest ja ettevõtte finantsolukorrast, peab ettevõtte seda riski keskmiseks, kui seda hinnata koos teiste prospektis esitatud riskidega.
- (ii) **Tagatise ebapiisava väärtuse risk.** Emiteerimise tagatiseks on pant aktsiatele ja hüpoteek kinnisvarale (st hüpoteek maatükile ja hoonele, mis moodustavad projekti „Hermanas“). Prospekti kuupäeva seisuga ei ole aga veel tagatist. Tagatis seatakse ja registreeritakse Leedu avalikus registris vastavalt lõplikes tingimustes kirjeldatule hiljemalt esimese seeria emiteerimise kuupäevaks. Peale võlakirjaomanike kasuks pakkumise käigus prospekti kohaselt loodud tagatise ei ole emitendi ja/või kolmandate isikute muid väärt-pabereid, mis tagaksid emiteerimise. Eelkõige peaksid potentsiaalsed investorid arvestama, et kuigi emitent kavatseb pakkuda võlakirju peamiselt Nasdaq oksjoni kaudu, kus diiler (oksjoni korraldaja) kannab tulud emitendile üle alles pärast võlakirjade registreerimist Nasdaq CSDs, võib emitent otsustada pakkuda võlakirju ise või kaasata täiendavaid müüjaid. Juhul kui võlakirjade märkimine ei toimu börsiliikmete kaudu toimuva oksjoni kaudu, tuleb märgitud võlakirjade eest tehtavad maksed kanda üle emitendi pangakontole, mida ei pandita võlakirjaomanike kasuks ja mille suhtes kehtivad ainult usaldusisiku järelevalve- ja käsutuspiirangud. Nende piirangute rikkumine kujutab endast erakorralist ennetähtaegset lunastust ja võib viia võlakirjade ennetähtaegse lunastamiseni. Potentsiaalsed investorid peaksid arvesse võtma, et emitent ei taga, et tagatise väärtus on mis tahes ajahetkel emiteeritud võlakirjade nimiväärtusega võrdne või sellest suurem või et vastav väärtus

säilib. Völakirjade omanike kasuks hüpoteegiga koormatav kinnisvara hõlmab ettevõtte omandis olevat maatükki, mis on ette nähtud projekti „Hermanas“ ja hoone jaoks. Ettevõtte UAB Newsec valuations 16. jaanuari 2025. aasta kinnisvara hindamisakti kohaselt oli 31. detsembriks 2024 maatüki ja hoone väärtus 7 216 000 eurot. Hindamisi viiakse läbi kord aastas. Kinnisvara väärtus tõuseb eeldatavasti ehitustööde edenedes ning pärast projekti „Hermanas“ valmimist. Kui ettevõtetel tekivad maksehäired enne ehitustööde lõppemist, ei pruugi kinnisvara väärtusest piisata kõigi emitendi kohustuste täitmiseks völakirjaomanike ees. Lisaks ei pruugi sellest Leedu kinnisvaraturu languse korral, millega kaasneb kinnisvara väärtuse oluline langus isegi pärast projekti „Hermanas“ valmimist, siiski kõigi völakirjaomanike nõuete rahuldamiseks piisata. Seetõttu on äärmiselt tähtis tunnistada, et hüpoteegiga koormatud kinnisvara väärtus võib aja jooksul kõikuda. Sundtäitmise korral rahuldatakse usaldusisiku ja völakirjaomanike nõuded vastavalt kinnisvara väärtusele realiseerimise ajal, mis määratakse kindlaks ja pööratakse täitmisele vastavalt Leedu Vabariigi tsiviilkoodeksi sätetele. Investorid peavad olema teadlikud, et völakirjaomanike kasuks eeldatavalt panditavate aktsiate väärtus võib kõikuda sõltuvalt emitendi finantstulemustest, turutingimustest ja muudest teguritest, mis võivad mõjutada ettevõtte puhaskasvatust, ning aktsiate väärtuse hindamiseks ei ole läbi viidud ega ette nähtud välishindamist. Arvesse tuleb võtta asjaolu, et kogu tagatise (emitendi aktsiad ja kinnisvara) võrandamine võib olla pikaajaline protsess, eriti juhul, kui tagatisele on raske ostjaid leida. Lisaks kasutatakse tagatise realiseerimisest saadud tulu esmalt kõigi halduri sundtäitmise protsessiga seotud kulude katmiseks (muuhulgas riigilõivud ja notaritasud). Seega saavad völakirjaomanikud ainult pärast halduri nõuete rahuldamist järele jääva summa. Kogu tagatise väärtuse tagatise realiseerimise ajal völakirjaomanike nõuete katmiseks ebapiisavaks osutumise risk on ettevõtte hinnangul koos teiste prospektis kirjeldatud riskidega hindamisel keskmine.

- (iii) **Intressimäärade risk.** Völakirjad koguvad intressi fikseeritud intressimääraga nende tasumata nimiväärtuselt. Kuigi intressimäär püsib fikseerituna kuni lunastamiseni, mis on kavandatud 2,5 aastaks alates völakirjade esimese seeria emitteerimisest, võivad kapitaliturul intressimäärad igapäevaselt kõikuda. Kui aga turutingimused muutuvad (näiteks intressimäärate tõus), sealhulgas muutused, mis tulenevad ülemaailmsest või kohalikust inflatsioonisurvest, mis põhjustab intressimäärate tõusu (näiteks EURIBORI intressimäärate võimalik tõus), võib völakirjade turuväärtus langeda. See võib viia völakirjade nõudluse vähenemiseni järeltulul, mis võib muuta nende müügi investorite jaoks raskemaks. Lisaks võivad kinnisvarasektori konkurents ja laiemad majandustingimused, nagu inflatsioon, mõjutada investorite käitumist, mis omakorda mõjutab völakirjade likviidsust ja atraktiivsust. Seetõttu võib mis tahes märkimisväärne intressimäärate tõus, mida muu hulgas mõjutavad inflatsioonitrendid Leedus või kogu maailmas, mõjutada negatiivselt nende völakirjade turuväärtust ja müügi võimalusi, mis võib investorite jaoks väärtust vähendada. Võttes arvesse völakirjade 2,5-aastast tähtaega ja intressimäärate võimalikku kõikumist selle perioodi jooksul, hindab ettevõtte intressimäärade riski keskmiseks.
- (iv) **Ennetähtaegse lunastamise risk.** Prospektis toodud pakkumise tingimuste kohaselt võib völakirjad ettevõtte algatusel ennetähtaegselt lunastada. Kui ettevõtte kasutab ennetähtaegse lunastamise õigust, võib völakirjadesse tehtud investeeringu tulumäär olla investorite poolt esialgu eeldatust väiksem. Ettevõtte ei saa ka välistada völakirjade erakorralist ennetähtaegselt lunastamist, seega peab ettevõtte völakirjade erakorralise ennetähtaegse lunastamise korral need lunastama vastavalt prospektis kirjeldatud korrale ning völakirjadesse investeerimise tulumäär võib samuti osutuda investorite poolt esialgu eeldatust väiksemaks. See risk on ettevõtte hinnangul väga väike.

Pakkumisega ja First North börsil kauplemisele võtmisega seotud riskid

- (i) **Aktiivse kauplemisturu puudumine / noteeringu lõpetamise või noteerimise ebaõnnestumise risk (müügioptsioon).** Völakirjad on äsja emitteeritud väärtpaberid, mida pakutakse piiratud koguses ja millel puudub veel aktiivne kauplemisturg. Kui turg tekib, võib selle likviidsus olla piiratud ning ei ole tagatud, et völakirju on võimalik müüa või saada soodsaid hindu. Turuhäiretel või volatiilsusel võib olla völakirjade väärtusele negatiivne mõju, sõltumata ettevõtte tulemustest. Kuigi taotletakse völakirjade noteerimist Nasdaqis, ei ole heakskiitmine garanteeritud ja völakirju ei pruugita First North börsil kauplemisele võtta või need võidakse First North börsilt kõrvaldada. Võrreldes teiste rahvusvaheliste völaturgudega on First North suhteliselt madala likviidsuse ja piiratud järelkauplemisega, mis võib põhjustada völakirjaomanikele kahjumit, kui nad ei saa müüa või on sunnitud müüma ebasoodsate hindadega. Ettevõtte peab aktiivse turu mittetekkumise riski kõrgeks, samas kui börsil noteerimise lõpetamise või noteerimise ebaõnnestumise risk on madal.
- (ii) **Pakkumise tühistamine.** Emitendil on käesoleva pakkumise üle täielik kaalutusõigus ja ta võib igal ajal enne emitteerimise kuupäeva tühistada mis tahes völakirjade seeria pakkumise, ilma et selleks oleks vaja investorite või usaldusisiku heakskiitu. Sellist otsust võivad mõjutada sellised tegurid nagu turutingimused, regulatiivsed küsimused või ettenägematud asjaolud. Kui seeria tühistatakse, tühistatakse kõik märkimiskorraldused ja kõik tehtud maksed tagastatakse ilma intressi või hüvitiseta. Emitent ei vastuta võimalike investorite kulude või kahjude eest, sealhulgas juriidiliste, hoolsuskohustuse või muude erialaste tasude eest. Kuigi emitent kavandab pakkumist hoolikalt, peab ta tühistamise riski minimaalseks.

4. TÄHTSAM TEAVE PAKKUMISE KOHTA

4.1. Mis tingimustel ja millise ajakava alusel saan nendesse väärtpaberitesse investeerida?

Ettevõtte pakub pakkumise raames esimeses seerias 7000 emitteeritavat völakirja (**pakutavad völakirjad**). Völakirju pakutakse hinnas 1000 eurot ühe pakutava völakirja eest (**emiteerimishind**). Pakkumist võib märkimata jäänud osas vähendada või lõplike tingimuste kohaselt suurendada.

Märkimisperiood. Märkimisperiood on periood, mille vältel isikud, kellel on õigus pakkumises osaleda (**märkimisperiood**), võivad pakutavate völakirjade märkimiskorraldusi esitada (**märkimiskorraldus**). Märkimisperiood algab 12. mail 2025 ja lõpeb 26. mail 2025, välja arvatud juhul, kui pakkumine tühistatakse vastavalt prospektis sätestatule.

Õigus pakkumises osaleda. Pakutavaid völakirju pakutakse avalikult Leedu Vabariigis, Läti Vabariigis ja Eesti Vabariigis jae- ja institutsionaalsetele investoritele, ent emitent võib ka otsustada prospektide määruse artikli 1 lõikes 4 toodud asjakohaste erandite alusel völakirju mis tahes EMP liikmesriigis asuvatele investoritele pakkuda.

Nasdaq kaudu läbiviidud oksjonil (**oksjon**) völakirjade märkimiseks peab investoril olema börsiliikme väärtpaberikonto ning ta peab selleks, et börsiliige saaks märkimisperioodil Nasdaq kauplemissüsteemis ostutellimuse esitada, täitma börsiliikme esitatud märkimiskorralduse.

Märkimiskanalid.

Pakkumine viiakse läbi Nasdaq kaudu oksjoni kujul, investorid peavad esimese seeria völakirjade omandamiseks esitama börsiliikmetele, sealhulgas aktsiaseltsile ehk diilerile, märkimiskorralduse. Oksjoni reeglid avaldatakse Nasdaq veebilehel www.nasdaqbaltic.com (**oksjoni reeglid**).

Jaotamine. Emitent võtab vastu kõik prospekti alusel kehtivaks hinnatavad investorite märkimiskorraldused. Esimese seeria maksimaalse koondnimiväärtuse ületamise (st ülemärkimise) korral jagab emitent völakirjad diileri soovitude alusel ning vastavalt lõplikes tingimustes ja oksjoni reeglites välja toodud jaotamise reeglile.

Tasumine. Kuna pakkumine viiakse läbi Nasdaq kaudu korraldatava oksjonina, tasutakse märgitud völakirjade eest ning jaotatakse völakirjad meetodil „väärtpaberitükkade makse vastu“, mis tähendab, et Nasdaq CSD ja börsiliikmete vaheline arveldamine toimub emitteerimise kuupäeval vastavalt oksjoni reeglitele ning omandiõigused märkimisprotsessi käigus ostetud völakirjadele lähevad üle völakirjade vastavale väärtpaberikontole ülekandmise hetkel, mis toimub samaaegselt ostetud völakirjade eest sularahamakse tegemisega.

Emiteerimise kuupäev. Pakutavad völakirjad registreeritakse Nasdaq CSDs ja jagatakse investoritele 29. mail 2025 (**emiteerimise kuupäev**).

Kauplemisele võtmine. Pakutavad völakirjad noteeritakse ja võetakse First North börsil kauplemisele eeldatavalt 1 kuu jooksul pärast esimese seeria völakirjade pakkumist.

Tagasimaksed. Investorid, kellele ei jagata völakirju või kelle märkimiskorraldusi on vähendatud, saavad börsiliikmelt tagasimakse (st blokeeritud rahalise vahendi vabastatakse).

Pakkumise muutmine. Mis tahes esimese seeria esmase jaotamise tühistamise, peatamise või selle kuupäevade muutmise otsus ja muu teave avaldatakse emitendi veebisaidil: www.nemunaicjai.lt. Emitent või märkimiskorralduse vastu võtnud isik (kui see on tema sisekorra kohaselt kohaldatav) võib investoritele tühistamistest, peatamisest, esmaste jaotamise kuupäevade muutmisest ning muust teatada ka e-posti teel.

4.2. Miks see prospekt koostatakse?

Prospekt on koostatud seoses i) Leedu Vabariigis, Lätis ja Eestis võlakirjade pakkumisega ning ii) First North börsil võlakirjade kauplemisele võtmisega.

Emiteerimise ja pakkumise üldine eesmärk on saada laenu raha kuni 23 500 000 euro ulatuses, mis on vajalik Leedu Vabariigis Kaunases asuva projekti „Hermanas“ arendamise, ehitamise ja sisustamise rahastamiseks, sealhulgas sellega seotud rahastamiskulud. Projekti hinnanguline kogumaksumus on 35 miljonit eurot, millest 23,5 miljonit eurot rahastatakse eeldatavasti võlakirjadest ja 11,5 miljonit eurot aktsionäride kapitalist.

Kui kõik emiteerimisse kaasatud võlakirjad märgitakse ning emiteeritakse ettevõtte poolt, küündib eeldatav brutotulu 23 500 000 euroni, millest arvutatakse maha kulud, mis tekkisid pakkumisega, nagu on kirjeldatud allpool.

Ettevõtte peab seoses emiteerimise raames tehtava pakkumisega kandma umbes kuni 250 000 euro suuruses summas tasusid ja kulusid (sh oma äranägemisel võetava vahendustasu maksimumsumma, First North börsil kauplemisele võtmisega seotud kulud, õigusabikulud jms). Pakkumise kulud kaetakse pakkumisest saadavast tulust.

Emissiooni tagamise lepingut ei ole pakkumise läbiviimiseks sõlmitud. Emitendile teadaolevalt puuduvad pakkumise ja/või First North börsil kauplemisele võtmisega seotud huvide konfliktid.