

KOKKUVÖTE

Käesolev kokkuvõte (**kokkuvõte**) on ülevaade teabest, mis avaldati 29 August 2025 põhiprospекtis (**prospekt**) kuni 14 000 ettevõtte UAB Urban hub investments (registrikood 306285783, juriidiline aadress Upės g. 21-1, Vilnius, Leedu Vabariik (**ettevõtte** või **emitent**)) võlakirja (iga nimiväärtusega 1000 eurot (**võlakirjade emitteerimine**)) avaliku pakkumise (**pakkumine**) kohta kuni 12 kuu pikkuse perioodi jooksul eraldiseisvates seeriates (**seeria**).

Kokkuvõte on lisatud esimeses osas emitteeritud 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

ISIN code LT0000135337

1.2. Emitendi nimi ja kontaktandmeid, kaasa arvatud registrikood

UAB Urban hub investments on Leedu Vabariigi seaduste kohaselt (sh Leedu Vabariigi äriühingute seadus, Leedu Vabariigi tsiviilseadustik jms) asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing registrikoodiga 306285783 ja juriidilise aadressiga Upės g. 21-1, Vilnius, Leedu Vabariik305475438.

Kontaktandmed: tel +37052101681, e-post investors@urbanhub.lt

Emitendi registrikood on 894500YSVQPTEAINPM64.

1.3. Prospekti heaks kiitnud pädeva asutuse nimetus ja kontaktandmed

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

1.4. Prospekti kinnitamise kuupäev:

Prospekt kinnitati 29 August 2025.

1.5. Hoiatus

- (i) Kokkuvõte on koostatud vastavalt prospektide määruse 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 väärtpaberite emitent?

2.1.1. *Juriidiline aadress, juriidiline vorm, registrikood, asutamis- ja tegevusriik*

Emitent on UAB Urban hub investments, asutatud Leedu Vabariigis, ettevõtte juriidiline aadress on Upės g. 21-1, Vilnius, Leedu Vabariik, ning ettevõtte registrikood on 894500YSVQPTEAINPM64. Emitent on asutatud ja Leedu Vabariigis ning registreeritud piiratud vastutusega äriühinguna Leedu Vabariigi äriregistris registrikoodiga 306285783. Teave emitendi ja pakkumise kohta on avaldatud veebilehel www.urbanhub.lt/investors.

2.1.2. *Põhitegevusalad*

Ettevõtte asutati 30. märtsil 2023. aastal eesmärgiga arendada välja üks Balti riikide suurimaid laopindade portfelle, mis koosneb stabiilsetest, rahavoogu tekitavatest kinnistutest, mis on kohandatud e-kaubanduse, hulgimüügi, tootmise ja kaubandusettevõtete vajadustele. Portfell on keskendatud strateegilise asukohaga varadele Vilniuse ja Kaunase kiiresti kasvavates linna- ja tööstuspiirkondades, mis on kaks Leedu kõige dünaamilisemat majanduskeskust. Projektide asukohad on tugeva infrastruktuuri ja suurepärase ühenduvusega, mis muudab need väga atraktiivseks jaemüügi, hulgimüügi, teenuste ja mitmete muude valdkondadega tegelevatele ettevõtete jaoks. Käesoleva prospekti avaldamise seisuga omab ettevõtte üht Balti riikide suurimat büroohoonete arendusportfelli, mille potentsiaalne renditav brutopindala on kahe projekti raames kokku 87 900 m²:

(a) Kaunas HUB – laoruumid kogupindalaga 65 900 m², mida arendavad tütarettvõtted etapiviisiliselt. I ja IIA etapp viidi lõpule 2024. aastal ning IIB ja C etapp on planeerimisjärgus. Kaunas HUB kuulub täielikult ettevõtte omandis olevatele tütarettvõtetele UAB UH1, UAB UH2 ja UAB UH3.

(b) Vilnius HUB – laoruumidega kinnisvaraobjekt, mille renditav pindala on 22000 m² ja mis valmis 2024. aastal. Vilnius HUB kuulub täielikult ettevõtte omandis olevale tütarettvõttele UAB Inno slėnis.

31. detsembri 2024. aasta seisuga oli projektide koguväärtus 90 311 000 eurot.

Prospekti avaldamise seisuga oli valminud 49 600 m² brutopinda (mis moodustab 56% portfelist). 34 540 m² valminud kinnistute brutopinda on rendile antud (70% täituvus). Ettevõtte eeldab, et 2026. aasta lõpuks on valminud kinnistud täielikult või peaaegu täielikult hõivatud. Täieliku täituvuse korral on nende prognoositav aastane netotulu ligikaudu 6,7 miljonit eurot. Ettevõtte kavatseb jätkata käesoleva prospekti avaldamise seisuga planeerimisjärgus olevate kinnistute arendamist, mille brutopindala on 38 300 m².

2.1.3. Tähtsamad aktsionärid

Üks ettevõtte otsestest aktsionäridest, kellele kuulub 70% aktsiatest, on UAB Urban hub holding, millest 60% kuulub UAB SBA Urban tütarettevõttele UAB Urban HUB. UAB SBA Urban on üks Balti riikide juhtivaid kinnisvaraarendajaid, kes on alates 2007. aastast ehitanud üle 280 000 m² ehituspinda. SBA Urban kuulub kontserni SBA, mis tegutseb mööbli tootmise, rõivatootmise, kinnisvaraarenduse ja fondihalduse valdkonnas. 2024. aastal oli kontserni SBA käive 420 miljonit eurot, ettevõttes töötas üle 3500 inimese ja eksporditi enam kui 50 riiki. Ülejäänud 40% ettevõttest UAB Urban Hub Holding kuulub Euroopa Rekonstruktsiooni- ja Arengupangale (EBRD). EBRD on rahvusvaheline finantsasutus, mis toetab rahastamise, nõustamisteenuste ja poliitiliste reformide kombinatsiooni abil jätkusuutliku erasektori arengut.

Ettevõtte teine otsene aktsionär, kellele kuulub 30% aktsiatest, on UAB TABA Invest, mis investeerib erinevatesse kinnisvaraprojektidesse Leedus ja mida juhib tuntud Leedu ettevõtja Tautvydas Barštyse pere.

2.1.4. Tegevdirektorid

Emitendi tegevjuht on Rolandas Šležas. Tegevjuht vastutab emitendi igapäevase juhtimise eest ja tal on volitused emitendi esindamiseks.

Emitendi tegevust jälgib ka emitendi otseste aktsionäri UAB Urban hub holding juhatus, mis koosneb järgmistest liikmetest:

- Konstantin Andrejev;
- Mantas Kuncaitis;
- Kasparas Juška.

UAB Urban hub holdingi juhatus vastutab emitendi ja selle tütarettevõtete oluliste äri-, investeerimis- ja strateegiliste otsuste tegemise eest.

2.1.5. Sõltumatu audiitor

31. detsembril 2024 ja 31. detsembril 2023 lõppenud aastate auditeeritud raamatupidamisaruanded (**auditeeritud raamatupidamisaruanded**) koostati vastavalt rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite nõuetele ja neid auditeeris ettevõtte Ernst & Young Baltic UAB (registrikood 110878442, juriidiline aadress Aukštaičių g. 7, Vilnius, Leedu Vabariik). 31. detsembril 2024 ja 31. detsembril 2023 lõppenud aastate vastavate auditeeritud raamatupidamisaruannete sõltumatu audiitor on leva Gudinaite.

2.2. Mis on emitendi põhiline finantsteave?

Järgmistes tabelites on esitatud kokkuvõtte ettevõtte 31. detsembril 2024 (auditeeritud) ja 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaastate konsolideeritud finantsteabest (auditeeritud).

Alltoodud tabelites esitatud teave on võetud (ilma oluliste muudatusteta) ja varustatud viitega ning seda tuleks lugeda koos auditeeritud konsolideeritud finantsaruannetega aastate kohta, mis lõppesid 31. detsembril 2024 ja 31. detsembril 2023, mis on lisatud viitena käesolevasse prospekti ja moodustavad selle lahutamatu osa (vt punkt 4 „Viidatud teave”). Auditeeritud finantsaruanded on koostatud vastavalt rahvusvahelisele finantsaruandlusstandardile (IFRS).

Tabel 1. Ettevõtte konsolideeritud finantsolukorra aruanne 31. detsembri 2024 ja 31. detsembri 2023 seisuga (summad on esitatud tuhandetes eurodes)

	31.12.2024 (auditeeritud)	31.12.2023 (auditeeritud)
VARAD		
Põhivarad		
Immateriaalsed varad	20	24
Investeeringisvara	90 311	47 870
Edasilükkunud maksud	68	81
Põhivarad kokku	90 399	47 975
Käibevarad		
Nõuded klientide vastu	113	12
Saadaolevad maksud	194	357
Muu käibevara	642	-
Ettemaksed	57	659
Sularaha	11 609	1 412
Käibevarad kokku	12 615	2 440
Varad kokku	103 014	50 415
OMAKAPITAL JA VÕLAD		
Omakapital		
Kapital	4	4
Jaotamata kasum	(6 405)	(3 058)
Omakapital	(6 401)	(3 054)

Pikaajalised kohustused

Laenud finantsasutustelt	47 587	100
Laenud aktsionäridelt	47 237	29 105
Emiteeritud võlakirjad	-	8 000
Edasilükatud maksukohustus	385	8
Pikaajalised kohustused kokku	95 209	37 213

Lühiajalised kohustused

Pikaajaliste laenude praegu maksmisele kuuluv osa	299	1 853
Võlakirjade emiteerimine	8 208	208
Võlgnevused tarnijatele	4 582	13 357
Rendilepingute deposiidimaksed	960	184
Muud lühiajalised kohustused	157	654
Lühiajalised kohustused kokku	14 206	16 256
Omakapital ja kohustused kokku	103 014	50 415

Allikas: auditeeritud raamatupidamisaruanded

Tabel 2. Konsolideeritud koondkasumiaruanne 31. detsembril 2024 ja 31. detsembril 2023 lõppenud aastate kohta (summad on esitatud tuhandetes eurodes)

	31.12.2024 (auditeeritud)	31.12.2023 (auditeeritud)
Tulud		
Renditulu	534	-
Kliendilepingutest saadav tulu	250	-
Müügikulud	(591)	-
Brutokasum	193	-
Tegevuskulud	(368)	(298)
Muutus investeerimisvara õiglasest väärtuses	1 679	(1 516)
Tegevuskasum (-kahjum)	1 504	(1 814)
Finantstulud		
Intressid	11	16
Muu finantstulu	2	12
Finantskulud		
Intressid	(4 458)	(1 167)
Muud finantskulud	(58)	-
Maksueelne kasum (kahjum)	(2 999)	(2 953)
Tulumaks (kulud)	(348)	447
Netokasum (-kahjum)	(3 347)	(2 506)
Muud koondtulud		
Muud koondtulud	-	-
Maksujärgsed koondtulud (-kulud) kokku	(3 347)	(2 506)

Allikas: auditeeritud raamatupidamisaruanded

Tabel 3. Ettevõtte konsolideeritud rahavoogude aruanne 31. detsembril 2024 ja 31. detsembril 2023 lõppenud aastate kohta (summad on esitatud tuhandetes eurodes)

	31.12.2024 (auditeeritud)	31.12.2023 (auditeeritud)
Netorahavood põhitegevusest	2 217	225
Netorahavood finantseerimistegevusest	55 175	26 412
Netorahavood investeerimistegevusest	(47 195)	(25 253)
Rahavoogude netokasv	10 197	1 384
Sularaha perioodi alguses	1 412	28
Sularaha perioodi lõpus	11 609	1 412

Allikas: auditeeritud raamatupidamisaruanded

Tabel 4. Ettevõtte konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne 31. detsembril 2024 ja 31. detsembril 2023 lõppenud aastate kohta (summad on esitatud tuhandetes eurodes)

	Kapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
Saldo seisuga 1. jaanuar 2022	5	(28)	(23)
Aasta puhaskasum	–	1 763	1 763
Netotulud kokku	–	1 763	1 763
Saldo seisuga 31. detsember 2022	5	1 735	1 740
Aasta puhaskasum (-kahjum)	–	(2 506)	(2 506)
Netotulud(-kulud) kokku	–	(2 506)	(2 506)
Emiteeritud kapitali moodustamine	4	–	4
Ühise kontrolli all olevad äriühendused	(5)	(2 287)	(2 292)
Saldo seisuga 31. detsember 2023	4	(3 058)	(3 054)
Aasta puhaskasum (-kahjum)	–	(3 347)	(3 347)
Netotulud(-kulud) kokku	–	(3 347)	(3 347)
Saldo seisuga 31. detsember 2024	4	(6 405)	(6 401)

Allikas: auditeeritud raamatupidamisaruanded

2.3. Millised on emitendi peamised spetsiifilised riskid?

Finantsriskid

- (i) **Valmis varade operatsioonirisk.** Osa ettevõtte portfelist koosneb valminud ärikinnisvarast, nimelt Vilnius HUB ja Kaunas HUB I etapist ja IIA etapist, mis toodavad renditulu ja moodustavad portfelli tulutoova tuuma. Valmis varad hõlmavad 49 600 m² renditavat brutopinda (mis moodustab 56% portfelist, ülejäänud osa moodustavad arendusvarad). Hoolimata sellest, et need kinnisvaraobjektid on valmis, on need endiselt seotud mitmete operatsiooniriskidega, mis võivad nende tulemuslikkust negatiivselt mõjutada. Riskid hõlmavad rentnike maksejõuetust, rendilepingute pikendamata jätmist või ennetähtaegset lõpetamist ning turu nõudluse muutustest, rentnike ümberasumisest või maksejõuetusest tingitud vabade pindade tekkimist. Siiani on kontsern kogenud vaid piiratud arvu rendilepingute ennetähtaegseid lõpetamisi, mis moodustavad vähem kui 2% valminud varade renditavast brutopindalast, ning need kõik on kiiresti asendatud uute rentnikega. Kuna valminud kinnisvaraobjektid alustasid tegevust alles 2024. aastal, on teatavatel rentnikel – eriti asukohast sõltuvatel jaemüügile keskendunud rentnikel – piiratud tegevuskogemus. See tekitab rendilepingu ennetähtaegse lõpetamise, rentniku maksejõuetuse või muude ebasoodsate sündmuste riski. Ettevõtte võime säilitada ruumide suur täituvus ja stabiilne renditulu sõltub töhusast varahaldusest, rentnike säilitamisest ja vabanenud ruumide õigeaegsest uuesti rendileandmisest. Lisaks võivad operatiivhäreid – nagu süsteemirikked, varakahju, katkestused kommunaalteenuste pakkumises või ettenägematud hooldustööd – kaasa tuua tegevuskulude suurenemise ja ajutise tulude kaotuse. Hoolimata sellest, et rendilepingute alusel katab enamik rentnikest kinnisvara halduskulud, võib ettevõtte siiski olla avatud teenuste ja hoolduskulude, kinnisvaramaksude ja kindlustusmaksude suurenemisega seotud riskidele, mis kõik võivad vähendada nende varade netotegevustulu. Kuigi ettevõtte haldab neid kinnistuid aktiivselt, ei ole võimalik tagada, et kõik tegevusriskid täielikult maandatakse või et varad saavutavad jätkuvalt oodatud tulemusi. Igasugune pikaajaline häire või oluline halvenemine tegevustulemustes võib negatiivselt mõjutada ettevõtte finantsseisundit ja võimet täita oma kohustusi võlakirjaomanike ees. Seetõttu hindab ettevõtte nendega seotud riski suureks.
- (ii) **Arendus- ja ehitusrisk.** Osa ettevõtte portfelist koosneb praegu arendatavatest kinnisvaraprojektidest, nimelt Kaunas HUB IIB ja III etapist. Nende renditav brutopindala on 38 300 m² (mis moodustab 44% portfelist). Arendusetapis projektidesse investeerimine on oma olemuselt riskantsem kui investeerimine valmis, tulu tootvatesse kinnisvaraobjektidesse. Arendusinvesteeringu alguses puudub tavaliselt tegevustulu, samas tekivad märkimisväärsed kulud, sealhulgas ehitus- ja arenduskulud, maksud, kindlustusmaksed ja muud tegevuskulud. Kinnisvaraarendusega kaasneb ka risk, et rahalised vahendid eraldatakse projektidele, mis võidakse tühistada õiguslike, regulatiivsete või lubade andmisega seotud probleemide tõttu, mille valimine võib võtta eeldatust oluliselt kauem aega või mille ehituskulud võivad ületada esialgseid hinnanguid. Ettevõtte kavatseb ehitustööd tellida kolmandatest isikutest üldehitajatelt. Seega on oht, et sellised töövõtjad ei suuda ehitus- või arendustööd õigeaegselt, kulutõhusalt või rahuldaval viisil teostada. Selline ebaõnnestumine võib kaasa tuua ehituse viivitusi, kulude ületamist, kvaliteediprobleeme või muid negatiivseid tagajärgi. Selle tulemusena võivad arendatavad projektid valmida oodatust hiljem, teenida prognoositust vähem tegevustulu või üldse mitte tulu teenida. Need tulemused võivad oluliselt ja negatiivselt mõjutada ettevõtte finantsolukorda ning kahjustada ettevõtte võimet täita oma kohustusi võlakirjaomanike ees. Lisaks võivad ülemaailmsed makromajanduslikud ja geopoliitilised tingimused, nagu Venemaa jätkuv sissetung Ukrainasse, kõrgeenenud geopoliitilised pinged, elektritruu volatiilsus ning globaalse ehitusmaterjalide tarneahela häired avaldada olulist mõju elutähtsatele arendust mõjutavatele muutujatele, nagu finantseerimiskulud, tegevuskulud ja ehitussisendid. Sellised välised surved võivad põhjustada projektis viivitusi, kulude suurenemist ning tulude vähenemist või kaotust. Viivitused võivad kaasa tuua ka selle, et potentsiaalsed rentnikud loobuvad rendilepingute sõlmimisest või lõpetavad olemasolevad eelrendilepingud, mis nõrgendab veelgi ettevõtte finantsseisundit. Käesoleva prospekti avaldamise seisuga valitseb Leedu kinnisvaraturul suur ebakindlus, mis on tingitud eeldatavast sõjalise infrastruktuuri ulatuslikust arendamisest. See võib kaasa aidata ehitusega seotud materjalide ja teenuste nõudluse

suurenemisele, mis võib tõsta hindu 2025. aastal ja edaspidi. Kuigi ettevõtte kavatseb sõlmida peatõvõtulepinguid maksimaalse garanteeritud hinna põhimõttel, võib ehituskulude suurenemine üle kokkulepitud piire muuta projektid vähem kasumlikuks või täiesti kahjumlikuks, mõjutades negatiivselt ettevõtte finantstulemusi. Kuigi arendusetapi projektidega seotud riskid on olulised, koosneb osa ettevõtte portfelli valminud ja juba tulu tootvatest varadest. Olemasolev renditulu baas aitab osaliselt leevendada arendustegevusega seotud riskide negatiivset mõju. Seega hindab ettevõtte nende arendusprojektide üldise riskitaseme keskmiseks. Juhul kui eespool nimetatud riskid peaksid realiseeruma, võivad võlakirjaomanikud jääda ilma oodatavast investeeringutasuvusest ja kaotada kogu investeeritud summa.

- (iii) **Rentnike risk.** Ettevõtte saab tegevuskasumit tütarettevõtete kaudu, kes on projektide omanikud ja annavad rendile projektide raames asuvaid ruume. Käesoleva prospekti avaldamise seisuga on tütarettevõtted rendile andnud kokku 34 540 m² renditavat brutopinda, mis moodustab 70% valminud arenduste, täpsemalt Kaunas HUB I ja IIA ning Vilnius HUB brutopinnast. Ettevõtte eeldab, et projektide raames alles jäänud vabad ruumid renditakse edukalt välja ja et praegust rentnikeportfelli hallatakse tõhusalt, et tagada jätkuv renditulu teenimine. Siiski on oht, et nõudlus valminud objektide allesjäänud vabade ruumide järele, mille kogupindala on 15 060 m², võib olla oodatust väiksem või puududa üldse, mis võib põhjustada pikaajalisi ruumide vabaks jäämise perioode ja seeläbi tütarettevõtete renditulu vähenemist. Lisaks võivad praeguste rentnike ebapiisav tegevus, rentnikega tekkinud vaidlused või muud ebasoodsad arengud kaasa tuua rendilepingute ennetähtaegse lõpetamise. Sellised tulemused mõjutaksid negatiivselt tütarettevõtete renditulu ja nõuaksid rentnike asendamist, mis võib kaasa tuua viivitusi ja lisakulusid. Lisaks valminud objektidele omavad ettevõtte tütarettevõtted ka tulevikus arendamiseks mõeldud projekte, nimelt Kaunas HUB IIB ja III etappi, mis peaksid pakkuma täiendava 38 300 m² potentsiaalset renditavat brutopinda. Ettevõtte kavatseb need arendusprojektid lõpule viia ja rendile anda, et tulevikus renditulu teenida. Siiski on oht, et nõudlus ruumide järele nendes uutes arendusprojektides võib olla prognoositust nõrgem, mis võib kaasa tuua renditulu laekumise hilinemise või saamata jäämise. Lisaks võivad ettevõtte renditulu teenimise võimet negatiivselt mõjutada ettenägematud ja kontrollimatud välised sündmused, nagu geopoliitiline ebastabiilsus, ülemaailmsed pandeemiad, kliimaga seotud intsidendid või muud sarnased häired, mis takistavad rentnike tegevust. Üldiselt peab ettevõtte eespool nimetatud rentnikega seotud riske oluliseks. Kui mõni neist riskidest realiseerub, võib see avaldada negatiivset mõju ettevõtte finantstulemustele ja võimele täita oma kohustusi võlakirjaomanike ees.
- (iv) **Negatiivse omakapitali risk.** 31. detsembril 2024 lõppenud aasta auditeeritud konsolideeritud finantsaruannete kohaselt oli emitendi omakapital negatiivne summas -6 401 000 eurot. Negatiivse omakapitali olukorda on kavas parandada pärast prospekti kinnitamist, kuid enne esimese seeria võlakirjade emiteerimist, emiteerides ja märkides aktsionäride poolt emitendi uusi aktsiaid kuni 18 000 849 euro ulatuses (nominaalväärtusega 1 euro aktsia kohta). Uute aktsiate märkimishind kavatsetakse maksta aktsionäride poolt, tasaarvestades olemasolevad kontsernisisesed laenud (avalikustatud punktis 13.5 „Tehingud seotud osapooltega“). 5. augustil 2025 kiitis ettevõtte UAB „Urban hub holding“ juhatas heaks emitendi aktsiakapitali suurendamise ja on valmis märkima 13 638 911 aktsiat. Teine aktsionär, UAB TABA Invest, on samuti nõudnud aktsiakapitali suurendamise vajadust, kuid ei ole veel ametlikku otsust vastu võtnud. Aktsiakapitali suurendamine enne käesoleva prospekti heakskiitmist ei olnud võimalik, kuna aktsiakapitali muutuste kooskõlastamine EBRD-ga oli pikaajaline protsess. Pärast nimetatud meetmete rakendamist muutub ettevõtte omakapital positiivseks. Kuna aktsiakapitali suurendamine ei olnud olemasolevate auditeeritud finantsaruannete koostamise ajaks veel lõppenud, ei kajastata seda käesolevas dokumendis. Muutusega arvestatakse pärast nende tegemist järgmistes auditeeritud finantsaruannetes. Lisaks on oht, et negatiivse omakapitali olukord võib korduda või uuesti tekkida kuni päevani, mil arendatavad projektid hakkavad piisavalt tulu tootma. Kirjeldatud olukord võib negatiivselt mõjutada emitendi võimet võlakirjad õigeaegselt lunastada. See risk on ettevõtte hinnangul oluline.
- (v) **Portfelli finantseerimisrisk.** Ettevõtte portfelli rahastatakse aktsionäride omakapitalist ja kolmandate osapoolte krediidiliinidest. Ettevõtte tütarettevõtted on taganud ja eeldatavasti tagavad ka edaspidi nii lõpetatud kui ka käimasolevate arendusprojektide jaoks rahastamise kolmandate osapoolte (peamiselt finantsasutuste) poolt. Seega mõjutab olemasolevate krediidilepingute tingimuste täitmine ning arendatavate projektide edasise rahastamise edukas korraldamine otseselt nii portfelli kui ka ettevõtte finantsseisundit, likviidsust ja rahastamisvõimekust. Ülevaade olemasolevatest krediidirahastamise kokkulepetest on esitatud punktis 13.2 „Tegevuste rahastamine“. Käesoleva prospekti avaldamise seisuga ei ole ettevõtte teadaolevalt esinenud ühtegi lepingutingimuste rikkumist ega muid ebasoodsaid asjaolusid, mis mõjutaksid tütarettevõtete krediiditingimusi. Krediiditingimuste rikkumine, arendatavate projektide jaoks oodatava rahastamistaseme saavutamata jäämine ja muud seonduvad ebasoodsad arengud võivad siiski negatiivselt mõjutada projektide edenemist ja finantsilist elujõulisust ning seeläbi ka ettevõtte võimet täita oma kohustusi võlakirjaomanike ees. Lisaks kolmandate osapoolte rahastamisele rahastatakse ettevõtet ka aktsionäride omakapitalist. Uute projektide, eelkõige Kaunas HUB IIB ja III etappide arendamine võib nõuda aktsionäridelt täiendavaid kapitalisissemakseid. Lisaks võivad lõpetatud projektide krediidilepingutega seotud mis tahes komplikatsioonid või häired nõuda aktsionäridelt täiendavat kapitalitoetust. Viivitused või probleemid nende kapitalipanuste tagamisel võivad takistada kavandatud arenduste edukat lõpuleviimist, takistades seeläbi nende varade eeldatava renditulu realiseerumist. Üldiselt on portfelliga seotud finantseerimisrisk ettevõtte hinnangul oluline. Nende riskide materialiseerumisel võib olla negatiivne mõju ettevõtte finantsseisundile ja see võib takistada ettevõtte võimet täita oma kohustusi võlakirjaomanike ees.

Äritegevus ja sektori riskid

- (i) **Kinnisvaraturu ja konkurentsi risk.** Kinnisvaraturg on oma olemuselt tsükliline ja sellel võib esineda volatiilsuse perioode, mis võivad aja jooksul kaasa tuua varade väärtuse languse. Kuna ettevõtte põhitegevus on otseselt seotud kinnisvaraarenduse, ehituse ja rendiga, võivad kinnisvaraturu kõikumised negatiivselt mõjutada ettevõtte varade likviidsust ja väärtust. Ettevõtte tegevusvaldkond on konkurentsiitne, eriti Vilniuses, kus sarnaste kinnisvaraobjektide pakkumine on suhteliselt suur. Ettevõtte hindab praegu konkurentsi Kaunasas madalaks kuni keskmiseks ja Vilniuses kõrgeks. See suurenenud konkurents – eriti Vilniuses – tekitab raskusi rentnike leidmisel ja hoidmisel. Kuna rentnike nõudlus on tihedalt seotud makromajanduslike tingimustega, võib kohaliku või globaalse majanduse aeglustumine kaasa tuua ka äriruumide nõudluse vähenemise, pikemad pindade tühjaksjäämise perioodid ja rendihindade languse. Lisaks võivad finants- ja kapitaliturgude arengud, nagu intressimäärade suurenemine või krediidikättesaadavuse vähenemine, põhjustada laiemaid turukõikumisi. Need tegurid võivad vähendada ostjate huvi ja suurendada kinnisvarapakkumist, mis toob kaasa tehingute mahu vähenemise ja varade väärtuse languse. Sellised tingimused võivad kahjustada ettevõtte finantstulemusi, eriti kui ettevõtte kavatseb valminud kinnisvara müüa. Oluline on märkida, et varade väärtuse ja likviidsuse vähenemine võib vähendada ettevõtte võimet täita oma kohustusi võlakirjaomanike ees, mõjutades seeläbi negatiivselt nende nõuete täitmisele pööratavust ja sissenõutavust. Käesoleva prospekti avaldamise seisuga ei ole Leedus täheldatud märkimisväärt majanduslangust. Ettevõtte peab siiski sellise languse võimaliku mõju riski märkimisväärses, arvestades, et see mõjutab tõenäoliselt negatiivselt kinnisvarasektorit ja sellest tulenevalt ka ettevõtte finantsolukorda.
- (ii) **Investeeringu piiratud mitmekesisuse risk.** Ettevõtte äritegevus keskendub ühele kinnisvarasegmenstile – laoruumide-kontorite / segakasutusega arendustele. See kontsentratsioon suurendab ettevõtte üldist riskiprofiili. Kuigi olemasolevate projektide edukas lõpuleviimine ja rentnike ligimeelitamine võivad leevendada mõningaid tulevaste arengutega seotud riske, muudab mitmekesisuse puudumine ettevõtte selle segmendi spetsiifiliste ebasoodsate arengute suhtes haavatavamaks. Lisaks on ettevõtte portfelli geograafiliselt kontsentreeritud Leedusse. Kuigi varad asuvad nii Kaunasas kui ka Vilniuses, mis

tagab teatava piirkondliku mitmekesisuse, võib mis tahes laiem majanduslangus Leedus mõjutada negatiivselt kogu portfelli. Sellist mõju ei kompenseeriks tegevus teistes riikides, kuna ettevõtte praegu sellist tegevust ei ole. Sellise sektorilise ja geograafilise kontsentreerumise tulemusena võib ettevõtte võime täita oma kohustusi võlakirjaomanike ees halveneda. See risk on ettevõtte hinnangul praegu keskmine.

- (iii) **Inflatsiooni- ja intressimäära risk.** Ettevõtte tütarettevõtelt saadud rahalised sissetulekud sõltuvad projektidega seotud finantseerimiskuludest, mida rahastatakse finantsasutustega sõlmitud krediidilepingute kaudu. Ülevaade olemasolevatest krediidilepingutest on esitatud prospekti punktis 13.2 „*Tegevuste rahastamine*”. Need krediidiliinid sisaldavad muutuva intressimäära komponente, mis sõltuvad valitsevatest turutingimustest. Turu intressimäärade tõus tooks kaasa tütarettevõtete võlakohustuste teeninduskulude suurenemise, vähendades seeläbi nende vaba rahavoogu ja seega ka ettevõtte käsutuses olevaid sissetulekuid rahavoogusid. Selline rahavoogude vähenemine võib vähendada ettevõtte võimet täita oma kohustusi võlakirjaomanike ees. Lisaks on nii valminud kui ka arendamisel olevate varade tegevus seotud inflatsiooniriskiga. Kuigi tavapäraste rendilepingute kohaselt vastutavad rentnikud üldjuhul tegevuskulude eest ja rendimaksed indekseeritakse tavaliselt igal aastal inflatsiooni alusel, võib kõrge või püsiv inflatsioon sundida rentnikke renditingimuste uuesti läbirääkimist taotlema. Sellised läbirääkimised võivad kaasa tuua tütarettevõtete renditulu vähenemise ja netorahavoogude languse. Ettevõtte peab inflatsiooni- ja intressimäära riskide potentsiaalset mõju keskmiseks. Kui need riskid realiseeruvad, võivad need kahjustada ettevõtte finantsseisundit ja võimet täita oma kohustusi võlakirjaomanike ees.

Juriidilised riskid

- (i) **Kohtuvaidluste risk.** Ehkki kontsern 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. Selliste võimalike vaidluste tulemused on loomu poolest ebakindlad ja võivad viia projektidega seotud oluliste lepingute ennetähtaegse lõpetamiseni. Kui vaidlused lahendatakse ebasoodsalt, võivad need negatiivselt mõjutada kontserni tegevust, finantsseisundit ja mainet ning võivad kaasa tuua krediidiriski realiseerumise. Lisaks võidakse kontsernilt nõuda kahjude hüvitamist, sealhulgas vastaspoole õigusabikulude ning enda õigusabikulude kandmist. Õiguslikud vaidlused võivad põhjustada ka viivitusi projektide õigeaegses valmimises või arendatud kinnisvara vabade pindade tekkimist, vähendades seeläbi projektidega seotud tulusid. Arvestades, et emitent ja tütarettevõtted on sõlminud seotud osapooltega tehinguid, mis on avaldatud prospekti punktis 13.5 „*Tehingud seotud osapooltega*”, võivad kontsernile tekkivad rahalised kaotused, näiteks viivitustest, vaidlustest või trahvidest tulenevad rahalised kaotused, mõjutada kontserni võimet täita selliste tehingute raames oma tasumata võlakohustusi, mis omakorda võib avaldada ebasoodsat mõju emitendi finantsseisundile ja võimele täita oma kohustusi investorite ees ning potentsiaalselt vähendada võlakirjade atraktiivsust ja likviidsust.

3. TÄHTSAM TEAVE VÄÄRTPABERITE KOHTA

3.1. Millised on väärtpaberite peamised omadused?

3.1.1. Tüüp, klass ja ISIN

ISIN-kood LT0000135337

3.1.2. Valuuta, nimetus, nimiväärtus, emiteeritud väärtpaberite arv ja kestus

Võlakirjade valuuta on euro. Võlakirja nimiväärtus on 1 000 eurot. Prospekti raames tehtava pakkumise maksimaalne summaarne nimiväärtus on 14 000 000 eurot. Võlakirjade lunastamistähtaeg on 24 September 2028.

3.1.3. Väärtpaberitega kaasnevad õigused

Võlakirjaomanikel on Leedu Vabariigi võlakirjaomanike huvide kaitse seaduses (võlakirjaomanike huvide kaitse seadus), Leedu Vabariigi tsiviilseadustikus (tsiviilseadustik), Leedu Vabariigi äriühingute seaduses (äriühingute seadus) ja muudes võlakirjaomanike õigusi reguleerivates seadustes ning usalduslepingus toodud õigused.

Võlakirjaomanikel on järgmised põhiõigused: (i) saada kogunenud intress; (ii) saada nimiväärtus ja kogunenud intress lõppkuupäeval või, kui see on kohaldatav, ennetähtaegsel kuupäeval või ennetähtaegsel lunastamiskuupäeval või börsinimekirjast eemaldamise kuupäeval või börsil noteerimise ebaõnnestumise kuupäeval; (iii) müüa või muul viisil üle anda kõik või osa võlakirjadest; (iv) pärandada kõik või osa enda omanduses olevatest võlakirjadest teistele isikutele; (v) pantida kõik või osa enda omanduses olevatest võlakirjadest; (vi) osaleda võlakirjaomanike koosolekul; (vii) hääletada võlakirjaomanike koosolekul; (viii) algatada võlakirjaomanike koosoleku kokkukutsumine; (ix) võtta vastu otsus võlakirjaomanike koosoleku kokkukutsumise kohta; (x) saada (taotleda) usaldusisikult teavet emitendi või võlakirjade emissiooni kohta või muud teavet, mis on seotud tema huvide kaitsmisega; (xi) saada usaldusisiku lepingu koopia.

Emitent sõlmis 20. augustil 2025 võlakirjaomanike huvide kaitsmiseks ettevõttega UAB „AUDIFINA“ (piiratud vastutusega äriühing, registrikood 125921757, juriidiline aadress A. Juozapavičiaus g. 6, Vilnius, Leedu Vabariik) (**usaldusisik**) usaldusisiku kokkuleppe.

Emitent on kohustatud järgima järgmisi kokkuleppeid kuni võlakirjade täieliku lunastamiseni: (i) emitendi laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv ei ole suurem kui 35%; (ii) Kontserni konsolideeritud laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv ei ole suurem kui 70%; (iii) äriühingu staatus; (iv) tütarettevõtete kontrolli muutus; (v) emitendi kontrolli muutus; (vi) varade võõrandamine; (vii) otsused; (viii) aruandluskohustused; (ix) pangakonto; (x) kinnisvara hindamine; ja (xi) aktsionäride laenude tagasimaksmise piirangud.

3.1.4. Väärtpaberite järjestus emitendi kapitali struktuuris maksejõuetuse korral

Ettevõtte on kehtestanud sisemised piirangud, mille eesmärk on säilitada mõistlik finantsvõimenduse tase. Täpsemalt ei tohi emitendi laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv ületada 35%, nagu on sätestatud punktis 6.12(a), ning kontserni laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv ei tohi ületada 70%, nagu on sätestatud punktis 6.12(b). Tähtis on märkida, et selle suhtarvu arvutamisel võetakse arvesse ainult neid võlakirju, mis emiteeritakse ja makstakse välja käesoleva prospekti alusel, või muud tegelikult saadud välisrahastamist. 31. detsembri 2024. aasta seisuga oli emitendi laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv 15% ja kontserni laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv 62%. Siiski ei ole selle suhtarvu järgimine võlakirjade kehtivusaja jooksul tagatud ning ei ole võimalik kindlalt väita, et seda tulevikus laenude taseme muutuste, varade väärtuse muutuste või muude ettenägematute asjaolude tõttu ei ületata. Võlakirjaomanike koosolekul on õigus, kuid mitte kohustus nõuda maksejõuetuse korral investorite valduses olevate võlakirjade lunastamist.

3.1.5. Väärtpaberitele vabalt võõrandamisele kehtivad piirangud

Võlakirjade ülekandmisele ei ole kehtestatud piiranguid, nagu on kirjeldatud kehtivates Leedu õigusaktides. Siiski ei tohi võlakirju pakkuda, müüa, edasi müüa, üle anda ega tarnida riikides või jurisdiktsioonides ega muudel asjaoludel, kus see oleks ebaseaduslik või nõuaks muude meetmete rakendamist peale Leedu seadustega nõutavate, sealhulgas Ameerika Ühendriikides (välja arvatud Ameerika Ühendriikide ja selle osariikide väärtpaberiseadustega lubatud registreerimiskohustuse erandid), Austraalias, Kanadas, Hongkongis ja Jaapanis.

3.2. Kus nende väärtpaberitega 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 väärtpaberitega kaasnevad spetsiifilised riskid?

Võlakirjadega seotud riskid

- (i) **Refinantseerimisrisk.** Ettevõtte võib olla vaja mõned või kõik olemasolevad võlad, sealhulgas lunastamata võlakirjad refinantseerida. Käesoleva prospekti avaldamise seisuga on ettevõtte emiteeritud võlakirjadest (ISIN LT0000408130) tähtajaga 6. oktoober 2025 veel lunastamata võlakirjad summas 8 000 000 eurot. Ettevõtte kavatseb need võlakirjad lunastada, kasutades selleks käesoleva prospekti kohaselt uute võlakirjade emiteerimise käigus, sealhulgas võla pikendamise kaudu saadud tulu. Selliste refinantseerimismeetmete teostatavus sõltub suuresti võlakapitaliturgudel valitsevatest tingimustest ja ettevõtte finantsseisundist konkreetsel ajahetkel. Kui turutingimused osutuvad ebasoodsaks, võib ettevõtte silmitsi seista piiratud või kuluka juurdepääsuga rahastamisele või olla võimetu üldse rahastamist tagama. Lisaks, kui ettevõtte peab likviidsusnõuete tõttu refinantseerima kohustusi, mille tähtaeg on saabumas, võib ta kokku puutuda turu dünaamika, sisemiste toimingute või väliste teguritega seotud probleemidega, mis takistavad tal seda tegemast. Kui ettevõtte ei suuda oma võlga aktsepteeritavatel tingimustel või üldse refinantseerida, võib see negatiivselt mõjutada ettevõtte tegevustulemusi, finantsseisundit, kasumlikkust ja võlakirjaomanike poolt võlakirjade alusel tagasi saadavat väärtust. Ettevõtte tunnistab võlakirjade lunastamiseks vajaliku rahastamise tagamise tähtsust ning hindab ja valmistab aktiivselt ette konkreetseid meetmeid refinantseerimisriski vähendamiseks. Selle protsessi raames on ettevõtte: (i) algatanud ja pidanud jätkuvaid läbirääkimisi mitme kommerts pangaga, sealhulgas praegu projekte rahastavate pankadega, et hinnata soovituslikke tingimusi, mille alusel oleks võimalik saada piisava suurusega pangalaenu võlakirjade refinantseerimiseks, sealhulgas soovituslikke intressimäärade vahemikke, tähtjaprofiile ja tagatisnõudeid; (ii) jõudnud põhimõttelisele kokkuleppele oma peamiste aktsionäridega, et teatud tingimustel on nad valmis osalema tagasimaksmise summa katmises omakapitali sissemaksete kaudu, kui turutingimused või muud asjaolud seda nõuavad; ja (iii) koostanud sisemise äriplaani ja rahavoogude prognoosi, mis toetab refinantseerimisstrateegia teostatavust, võttes arvesse portfelli tegevusest oodatavat tulu ja potentsiaalseid müüke. (iv) algatanud esialgse hindamise ja arutelud seoses võimalike võõrandamisega, kuna need on jõudmas piisava täituvuseni. Nende sissetulekuallikate vaheline jaotus on praegu otsustamata ja seega täpsustamata. Tähtis on märkida, et käesolevas prospektis kirjeldatud ettevõtte esialgsed strateegiad ja kavandatud refinantseerimismeetmed ei taga, et võlakirjade lunastamine toimub ootuspäraselt, ega garanteeri, et võlakirjaomanikud saavad oma investeeringud täielikult tagasi, mistõttu ettevõtte peab seda riski oluliseks.
- (ii) **Täiendavate võlakirjade emiteerimise piirangute puudumine.** Ettevõtte ei ole keelatud emiteerida täiendavaid võlakirju, mis kujutab endast keskmist riski võlakirjaomanikele. See tähendab, et ettevõtte võib võtta endale täiendavaid finantskohustusi, mis on võrdväärseid võlakirjadega. Selline võla suurenemine suurendaks võlaosalajate arvu, kellel on võrdsed nõuded ettevõtte varade suhtes, sealhulgas maksejõuetuse korral, mis võib mõjutada võlakirjaomanikele võlakirjade alusel tehtavaid tagasimakseid. Selle riski leevendamiseks on ettevõtte kehtestanud sisemised piirangud, mille eesmärk on säilitada mõistlik finantsvõimevõime tase. Täpsemalt ei tohi emitendi laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv ületada 35%, nagu on sätestatud punktis 6.12(a), ning kontserni laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv ei tohi ületada 70%, nagu on sätestatud punktis 6.12(b). Tähtis on märkida, et eespool nimetatud suhtarvude arvutamisel võetakse arvesse ainult neid võlakirju, mis emiteeritakse ja makstakse välja käesoleva prospekti alusel, ning muud tegelikult saadud välisrahastamist. 31. detsembri 2024. aasta seisuga oli emitendi laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv 15% ja kontserni laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv 62%. Siiski ei ole selle suhtarvu järgimine võlakirjade kehtivusaja jooksul tagatud ning ei ole võimalik kindlalt väita, et seda tulevikus laenude taseme muutuste, varade väärtuse muutuste või muude ettenägematute asjaolude tõttu ei ületata.
- (iii) **Tagatiseta võlakirjade emiteerimine.** Investorid peaksid arvestama, et käesolev võlakirjaemissioon ei ole tagatud mingisuguse tagatisega ning võlakirjad ei ole tagatud panditud varaga, näiteks kinnisvara või muu varaga. Kuna tütarettevõtte omanduses olevad kinnisvaravahendid on panditud projektide rahastamisega tegelevate kommertsbankade kasuks, ei ole võlakirjaomanikel emitendi finantsriskuste või pankrotimenetluse korral eelisõigus emitendi konkreetsetele varadele. Nende nõuded on hoopis võrdsed teiste tagatiseta võlaosalajate nõuetega. Emitendi võlakirjadest tulenevad kohustused, sealhulgas intressimaksed, on vähemalt võrdväärseid (*pari passu*) emitendi kõigi praeguste ja tulevaste tagatiseta kohustustega, välja arvatud need kohustused, millele seadusega on antud eelisõigus. Emitent peab võlakirjade tagatiseta staatust mõõdukaks riskiks.
- (iv) **Intressimäärade risk.** Võlakirjad kannavad fikseeritud intressimäära, mida kohaldatakse nende nimiväärtuse suhtes. Täpsem intressimäär, mis kehtib kuni tähtaja lõpuni, on esitatud esimese seeria lõplikes tingimustes. Kuigi see määr jääb muutumatuks kogu kolmeaastase perioodi jooksul alates esimese seeria emissioonikuupäevast, kõiguvad laiemal kapitalituru intressimäärade pidevalt. Fikseeritud aastane intressimäär määratakse kindlaks eelnevalt kindlaksmääratud vahemikus, mis on minimaalselt 7,50% ja maksimaalselt 9,50%, nagu on määratletud aktsionäride otsuses ja kinnitatakse esimese seeria lõplikes tingimustes. Käesoleva prospekti avaldamise seisuga on võrreldavate tagatiseta instrumentide turuhinnad üldiselt selles kavandatud vahemikus. Lõplik määr kehtestatakse lõplike tingimuste kinnitamisel kehtivate turutingimuste alusel. Vaatamata võlakirjade intressimäärade fikseeritud iseloomule võivad laiemas intressikeskkonnas toimuvad ebasoodsad muutused, nagu inflatsioonisurve või rahapoliitika kohanduste mõjul tõusvad turuintressimäärad (nt EURIBORI võimalik tõus), mõjutada negatiivselt võlakirjade turuhinda. Intressimäärade tõusuga võib võlakirjade pakutav fikseeritud tootlus investorite jaoks vähem atraktiivseks muutuda, mis võib vähendada nõudlust järelturul. See võib põhjustada likviidsuse vähenemist ja madalamat edasimüügiäärtust investoritele, kes soovivad oma investeeringu ennetähtaegselt lõpetada. Täiendavad tegurid, nagu konkurentsisurve kinnisvarasektoris ja laiemad makromajanduslikud arengud, sealhulgas inflatsioon Leedus või maailmas, võivad veelgi mõjutada investorite meelestatust ja võlakirjade kaubeldavust. Võttes arvesse võlakirjade fikseeritud 3-aastast tähtaega ja intressimäärade kõikumise tõenäosust selle perioodi jooksul, peab ettevõtte intressimäärade riski keskmiseks.
- (v) **Ennetähtaegse lunastamise risk.** Prospektis sätestatud pakkumistingimuste kohaselt säilitab ettevõtte õiguse võlakirjad enne nende kavandatud tähtaega lunastada. Kui ettevõtte otsustab kasutada ennetähtaegse lunastamise võimalust, võivad

investorid saada oma investeeringult algselt oodatust madalama tootluse. Lisaks peaksid investorid olema teadlikud, et erakorralist ennetähtaegset lunastamist ei saa täielikult välistada. Kui see toimub, on ettevõtte kohustatud võlakirjad lunastama vastavalt prospektis sätestatud lunastamisprotseduuridele. Ka sel juhul võib investorite tegelik tulu jääda alla nende algsete ootuste.

- (vi) **Tehingukulud/-tasud.** Võlakirjade ostmisel/märkimisel või müümisel tekivad lisaks võlakirjade ostu-/emissiooni- või müügihinnaile mitmesugused lisakulud. Kui tellimuse täitmisele on kaasatud täiendavad – kodumaised või välismaised – osapooled, sealhulgas, kuid mitte ainult, kodumaised vahendajad või maaklerid välisturgudel, võidakse investoritelt nõuda ka selliste osapoolte vahendustasusid, komisjonitasusid ja muid tasusid ning kulusid ja/või võivad tekkida muud kulud, mida emitent ei saanud ette näha ja käesolevas prospektis avaldada. Leedu maksuresidentidest füüsilised isikud peavad arvesse võtma, et kui teatud osa võlakirja väljalaskehind on suurem kui võlakirja nimiväärtus, ei käsitleda pärast võlakirja emitendi poolt lunastamist saadud nimiväärtust füüsilise isiku sissetulekuna. Füüsilise isiku tulumaksu arvestamisel ei vähenda väljalaskehinna ja nimiväärtuse vahe ehk kahjum aga füüsilise isiku teenitud intresside summade ega muud maksustatavat tulu. Lisaks võivad Leedu Vabariigis ja/või investori elukohariigis kehtivate seaduste ja õigusaktide muudatused või uute seaduste või muude õigusaktide rakendamine põhjustada investoritele lisakulusid või -makse või vähendada investori investeeringutasuvust. 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).** Võlakirjadele ei ole praegu loodud järelturgu ja nende levitamine on piiratud. Kuigi aja jooksul võib tekkida kauplemisturg, jäävad selle sügavus ja likviidsus ebakindlaks. Investorid peaksid olema teadlikud, et ei ole mingit garantiid, et nad saavad võlakirju kergesti müüa või müüa neid hinnaga, mis vastab nende ootustele. Välised turutingimused, volatiilsus või laiemad finantshäired võivad negatiivselt mõjutada võlakirjade turuhinda, sõltumata emitendi finantsseisundist või tulemuslikkusest. Emitent kavatseb taotleda võlakirjade First Northi turul kauplemisele lubamist. Noteerimise heakskiitmine ei ole siiski tagatud ning võlakirjad võivad jääda noteerimata või need võidakse hiljem kauplemisest eemaldada. Tähtis on märkida, et First North kui alternatiivne turg pakub tavaliselt võrreldes suuremate rahvusvaheliste võlakirjaturgudega madalamat likviidsust ja väiksemaid kauplemismahusid. See piiratud likviidsus võib suurendada investorite kahjumiriski, eriti kui nad on sunnitud müüma oma võlakirju ebasoodsates turutingimustes. Ettevõtte peab kauplemisturu tekkimata jätmise tõenäosust suureks ning hindab noteerimise ebaõnnestumise või võimaliku noteerimisest eemaldamise riski madalaks.
- (ii) **Võlakirjad ei pruugi kõigile investoritele sobida.** Hoolimata emitendi otsusest võlakirjade omaduste kohta ja selle riski madalaks hindamisest, peaksid potentsiaalsed investorid olema teadlikud, et võlakirjad ei pruugi sobida kõigile investoritele. Enne investeerimisotsuse tegemist peaksid isikud hoolikalt hindama, kas võlakirjad vastavad nende finantseesmärkidele, riskitaluvusele ja üldisele investeerimisprofiilile, eriti arvestades osalise või täieliku kapitalikaotuse võimalust. Oluline on märkida, et emitent ei hinda võlakirjade sobivust investoritele, vaid ainult juhul, kui emitent ise võtab vastu investorite märkimisnõudeid. Kui kohaldatavad eeskirjad seda nõuavad, on sellise hindamise eest vastutavad börsi liikmed, turustajad või muud vahendajad. Investorid, kes märgivad aktsiaid otse emitendi kaudu (kui selline otsenärkimise võimalus on vastava seeria lõplikes tingimustes sätestatud), teevad seda omal algatusel ja ilma sobivuse hindamiseta, mis võib kaasa tuua sobimatut investeeringut. Seetõttu soovitakse potentsiaalsetel investoritel kindlasti tagada, et nad:
- (i) omavad piisavaid teadmisi, et mõista ja hinnata kaasnevaid riske;
 - (ii) on võimelised hindama, kuidas võlakirjad sobivad nende laiemasse investeerimisstrateegiasse;
 - (iii) omavad finantsvastupidavust kahjude katmiseks, eriti kui võlakirjad on välisvaluutas vääringustatud;
 - (iv) mõistavad täielikult võlakirjade tingimusi ja asjaomaste turgude dünaamikat; ning
 - (v) võtavad arvesse laiemat makromajanduslikku arengut, sealhulgas võimalikke intressimäärade muutusi.
- (iii) **Pakkumise tühistamine.** Emitent jätab endale õiguse tühistada mis tahes võlakirjade emitteerimise mis tahes osa oma äranägemisel igal ajal enne asjaomast emitteerimise kuupäeva, ilma et selleks oleks vaja investorite või usaldusisiku nõusolekut. Selline tühistamine võib tuleneda ebasoodsatest turusuundumustest, regulatiivsetest kaalutlustest või muudest ettenägematutest asjaoludest. Tühistamise korral tühistatakse kõik esitatud tellimused ja investorite makstud summad tagastatakse täies ulatuses ilma intresside või lisatasudeta. Emitent ei vastuta investorite poolt seoses pakkumisega kantud kulude või kahjude eest, muuhulgas õigus-, nõustamis- või muude kolmandate osapoolte kulude eest. Kuigi see õigus on olemas, peab emitent praegu tühistamise tõenäosust vähetõenäoliseks.

4. TÄHTSAM TEAVE PAKKUMISE KOHTA

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

Pakkumise käigus võidakse võlakirju avalikult pakkuda jaeinvestoritele ja institutsioonilistele investoritele Leedu Vabariigis, Lätis ja Eestis ning vastava seeria asjaomased pakkumise jurisdiktsioonid märgitakse lõplikes tingimustes. Emitent võib otsustada pakkuda võlakirju ka investoritele mis tahes EMP liikmesriigis prospektimääruse artikli 1 lõikes 4 kirjeldatud asjaomaste erandite alusel.

Märkimisperiood. Märkimisperiood on asjaomastes lõplikes tingimustes märgitud periood, mille jooksul tuleb märkimiskorraldused esitada vastavalt käesolevatele tingimustele ja lõplikele tingimustele.

Õigus pakkumises osaleda. Pakkumine koosneb võlakirjade avalikust pakkumisest jaeinvestoritele ja institutsioonilistele investoritele Leedu Vabariigis, Eestis ja Lätis vastavalt prospektimäärusele ja väärtpaberiseadusele. Emitent võib otsustada pakkuda võlakirju ka investoritele mis tahes EMP liikmesriigis prospektimääruse artikli 1 lõikes 4 kirjeldatud asjaomaste erandite alusel.

Võlakirjade märkimiseks peab investoril olema börsiliikme väärtpaberikonto ning ta peab selleks, et börsiliige saaks märkimisperioodil Nasdaq'i kauplemisüsteemis ostutellimuse esitada, täitma börsiliikme esitatud märkimiskorralduse.

Märkimiskanalid. Kui lõplikes tingimustes on osutatud, et pakkumise teostab emitent, avaldatakse vastava seeria, sh seeria, mis on kaasatud võla pikendamisse, märkimiskorralduse vorm, mille emitent vastu võtab, emitendi veebilehel aadressil www.urbanhub.lt (ja pärast võlakirjade kauplemisele lubamist börsil First North Nasdaq'i veebilehel aadressil www.nasdaqbaltic.com) enne vastava märkimisperioodi algust. Alternatiivselt esitab emitent investorile tema taotlusel märkimiskorralduse vormi pärast seda, kui on teavitanud investorit vastava seeria pakkumisest, sealhulgas teavitanud asjaomaseid investoreid, kes võivad võla pikendamises osaleda. Eestis ja Lätis investoritele on märkimiskorraldused kättesaadavad inglise keeles, Leedu investoritele aga inglise või leedu keeles.

Kui lõplikest tingimustest ilmneb, et pakkumine viiakse läbi vahendaja ja/või turustaja poolt, siis esitab vastava seeria, sh seeria, mis on seotud võla pikendamisega, märkimiskorralduse vormi, mille vahendaja ja/või turustaja vastu võtab, vahendaja ja/või

turustaja ning investor esitab selle vahendajale ja/või turustajale vahendaja ja/või turustaja poolt aktsepteeritaval ja kasutataval viisil (nt füüsiliselt, internetipanga süsteemi kaudu või muul kättesaadaval viisil).

Kui võlakirjade oksjon korraldatakse Nasdaq'i kaudu, tuleb märkimiskorraldused esitada börsiliikmetele, kes sisestavad need Nasdaq'i kauplemissüsteemi vastava seeria märkimisperioodi jooksul.

Jaotamine. Emitent võtab vastu kõik punkti 6.10(b) „Märkimiskorraldused. Märkimiskorralduste kehtetus“ alusel kehtivaks hinnatavad investorite märkimiskorraldused ning igale investeerijale eraldatakse tema vastavas märkimiskorralduses toodud arv võlakirju. Seeria maksimaalse summaarse nimiväärtuse ületamise korral (kaasa arvatud juhul, kui (i) emitent kasutab oma vastavate lõplike tingimustega kehtestatud vastava seeria maksimaalse summaarse nimiväärtuse suurendamise õigust ja avaldab muudetud lõplikud tingimused emitendi veebilehel www.urbanhub.lt/investors (ja pärast võlakirjade börsil First North kauplemisele võtmist Nasdaq'i veebilehel www.nasdaqbaltic.com) ja/või (ii) kui täitub võlakirjade emiteerimise maksimaalne summaarne nimiväärtus) (st liigmärkimine) jaotab emitendi vahendaja soovitusel lähtuvalt võlakirjad kehtiva märkimiskorralduse esitanud ning emissioonihinna tasunud investoritele.

Tasumine. Võlakirjadelt tasumisele kuuluvad summad (põhisumma, intressid või muud summad, sealhulgas lõplik tagasimakse) makstakse võlakirjade omanikele, kes on Nasdaq CSD-s registreeritud kolmandal tööpäeval enne vastava makse tähtpäeva (registreerimise kuupäev). Võlakirjade lõplikul või ennetähtaegsel lunastamisel tasumisele kuuluvad summad, sealhulgas juhul, kui võlakirjad lunastatakse noteerimise ebaõnnestumise tõttu, makstakse välja samaaegselt võlakirjade kustutamisele. Võlakirjaomanikud ei pea esitama võlakirjade lunastamise taotlust, kuna lõppkuupäeval, ennetähtaegse lunastamise kuupäeval, ennetähtaegse tagasimaksmise kuupäeval või börsil eemaldamise või börsil noteerimise ebaõnnestumise kuupäeval makstavad summad kantakse võlakirjaomanikele üle Nasdaq CSD kaudu.

Oksjoni korral tasutakse märgitud võlakirjade eest ning võlakirjad jaotatakse meetodil „väärtpaberiülekanne makse vastu“, mis tähendab, et Nasdaq CSD ja börsiliikmete vaheline arveldamine toimub emiteerimise kuupäeval vastavalt oksjoni reeglitele ning omandiõigused märkimisprotsessi käigus ostetud võlakirjadele lähevad üle võlakirjade vastavale väärtpaberikontole ülekandmise hetkel, mis toimub samaaegselt ostetud võlakirjade eest sularahamakse tegemisega.

Kui emitent otsustab võlga pikendada, ei maksa võla pikendamisse kaasatud investor ei maksa emiteerimishinda emitendile, kuna vastavalt emiteerimise kuupäeval saab kogusumma (nominaalväärtus) alusel läbi viia ühepoolse tasaarveldamise, võttes arvesse emitendi kohustusi vastava investorite ees ning investorite kohustusi emitendi ees.

Emiteerimise kuupäev. Asjaomastes lõplikes tingimustes märgitud tööpäev, mil toimub võlakirjade arveldamine (sh võla pikendamine) ja võlakirjad registreeritakse registris.

Kauplemisele võtmine. Emitent esitab taotluse iga võlakirjade seeria börsil First North kauplemisele lubamiseks ja võtab kõik Nasdaq'i reeglites sätestatud meetmed, mis on vajalikud, et võlakirjad lubataks Nasdaq'is kauplemisele niipea, kui see on praktiliselt võimalik. Emitent eeldab, et vastava seeria võlakirjad võetakse börsil First North kauplemisele hiljemalt ühe kuu jooksul alates nende jagamisest investoritele.

Tagasimaksed. Investorid, kellele ei jagata võlakirju või kelle märkimiskorraldusi on vähendatud, saavad börsiliikmelt tagasimaksed (st blokeeritud rahalised vahendid vabastatakse).

Pakkumise muutmine. Kõik otsused esmase emissiooni tühistamise, peatamise (edasi lükkamise) või esmase emissiooni kuupäevade muutmise kohta ning muu oluline teave avaldatakse emitendi veebilehel aadressil www.urbanhub.lt/investors. Pärast võlakirjade börsil First North noteerimist avaldatakse kogu oluline teave ka Nasdaq'i veebilehel aadressil www.nasdaqbaltic.com. 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?

Käesolev prospekt ja lõplikud tingimused on koostatud ainult võlakirjade pakkumise ja võlakirjade börsil First North kauplemisele lubamise eesmärgil.

Emissiooni ja pakkumise üldine eesmärk on kaasata kuni 14 000 000 eurot võlakapitali, mis on vajalik järgmistel eesmärkidel: (i) ettevõtte varem emiteeritud võlakirjade refinantseerimiseks põhisummas 8 000 000 eurot (pluss kogunenud ja maksmata intressid), mis lunastatakse 6. oktoobril 2025 (ISIN LT0000408130), sealhulgas käesoleva prospekti alusel toimuva võla pikendamise kaudu; (ii) ülejäänud summa kasutamiseks projektide arendamise, ehitamise ja sisustamise rahastamiseks, sealhulgas seonduvate finantseerimiskulude katteks; (iii) emitendi ja tütarettevõtete käibekapitali vajaduste rahastamiseks.

Kui kõik emiteerimisse kaasatud võlakirjad märgitakse ning emiteeritakse ettevõtte poolt, küündib eeldatav brutotulu 14 000 000 euron, millest arvutatakse maha kulud, mis tekkisid pakkumisega, nagu on kirjeldatud allpool.

Ettevõtte peab seoses emiteerimise raames tehtava pakkumisega kandma umbes kuni 200 000 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 ei ole vahendajal, õigusnõustajal ega usaldusisikul emitendi poolt neile määratud ülesannetega seotud huvide konflikte.