

SANTRAUKA

Ši santrauka (toliau – **Santrauka**) yra glaudžia 2025 m. rugpjūčio 29 d. baziniame prospekte (toliau – **Prospektas**) atskleistos informacijos apžvalga, susijusi su viešuoju siūlymu (toliau – **Siūlymas**) iki 12 mėnesių laikotarpiu išleisti iki 14 000 UAB „Urban hub investments“, juridinio asmens kodas 306285783, registruota buveinė Upės g. 21-1, Vilnius, Lietuvos Respublika (toliau – **Bendrovė** arba **Emitentas**) obligacijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra 1 000 EUR (toliau – **Obligacijos**) (Emitavimas) atskirais dalimis (toliau – **Dalis**).

Ši Santrauka yra pridedama prie galutinių sąlygų, taikomų pirmąją dalimi išleistoms Obligacijoms (toliau – **Galutinės sąlygos**), todėl ji yra skirta tik pirmąją dalimi išleistoms Obligacijoms. Jei nenurodyta kitaip, šioje Santraukoje nurodytą informaciją Bendrovė pateikė Prospekto registravimo metu. Šioje Santraukoje vartojami terminai turi tą pačią reikšmę, kaip ir Prospekte, jei nėra nurodyta kitaip.

1. ĮVADAS IR ĮSPĖJIMAI

1.1. Obligacijų pavadinimas ir ISIN kodas

ISIN kodas LT0000135337

1.2. Emitento identifikavimo ir kontaktiniai duomenys, įskaitant jo LEI (juridinio asmens identifikatorių)

UAB „Urban hub investments“ yra uždaroji akcinė bendrovė, įsteigta ir veikianti pagal Lietuvos Respublikos įstatymus (įskaitant Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymą, Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksą ir kt.), juridinio asmens kodas 306285783, registruotos buveinės adresas: Upės g. 21-1, Vilnius, Lietuvos Respublika.

Kontaktinė informacija: tel. Nr. +37052101681, el. pašto adresas investors@urbanhub.lt

Emitento LEI yra 894500YSVQPTEAINPM64.

1.3. Prospektą patvirtinančios kompetentingos institucijos identifikavimo ir kontaktiniai duomenys

Prospektą patvirtino Lietuvos bankas, kaip pagal Reglamentą dėl Prospekto įgaliota kompetentinga institucija, kurios buveinė yra Gedimino pr. 6, LT-01103 Vilnius, Lietuvos Respublika, telefono numeris: +370 800 50 500.

1.4. Prospekto patvirtinimo data

Prospektas patvirtintas 2025 m. rugpjūčio 29 d.

1.5. Įspėjimai

- (i) Ši santrauka parengta pagal Reglamento dėl prospekto 7 ir 8 straipsnius ir turėtų būti suprantama kaip Prospekto įvadas.
- (ii) Bet kokią sprendimą investuoti į Obligacijas investuotojas turėtų priimti remdamasis visu Prospektu.
- (iii) Bet kuris investuotojas gali prarasti visą investuotą kapitalą ar jo dalį arba patirti kitų išlaidų dėl ginčų, susijusių su Prospektu ar Obligacijomis.
- (iv) Civilinė atsakomybė numatyta tik tiems asmenims, kurie pateikė Santrauką, įskaitant visus jos vertimus, tačiau tik tuo atveju, jei santrauka yra klaidinanti, netiksli ar nenuosekli, ją skaitant kartu su kitomis Prospekto dalimis, arba santraukoje, ją skaitant kartu su kitomis Prospekto dalimis, nepateikiama pagrindinė informacija, kuria siekiama padėti investuotojams apsispręsti, ar investuoti į Obligacijas;

2. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE EMITENTĄ

2.1. Vertybinių popierių emitentas

2.1.1. *Buveinės vieta, teisinė forma, LEI, jurisdikcija, ir šalis, kurioje vykdoma veikla*

Emitentas yra UAB „Urban hub investments“, įsteigta Lietuvos Respublikoje, registruotos buveinės adresas Upės g. 21-1, Vilnius, Lietuvos respublika, jo LEI yra 894500YSVQPTEAINPM64. Emitentas yra įsteigtas ir įregistruotas kaip uždaroji akcinė bendrovė Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre, juridinio asmens kodeksas 306285783. Informaciją apie Emitentą ir apie Siūlymą galima rasti adresu www.urbanhub.lt/investors.

2.1.2. *Pagrindinė veikla*

Bendrovė įsteigta 2023 m. kovo 30 d. siekiant sukurti vieną didžiausių logistikos ir prekybos erdvių portfelį Baltijos šalyse, kurį sudarytų stabilūs, pinigų srautus generuojantys nekilnojamojo turto objektai, pritaikyti elektroninės prekybos, didmeninės prekybos, gamybos ir prekybos įmonių poreikiams. Portfelis orientuotas į strategiškai įsikūrusius objektus sparčiai augančiose dviejų dinamiškiausių Lietuvos ekonomikos centrų – Vilniaus ir Kauno – urbanistinėse ir pramoninėse zonose. Vietovės, kuriose įgyvendinami projektai, pasižymi stipria infrastruktūra ir puikiu susisiekimu, todėl jos yra labai patrauklios mažmeninės prekybos, didmeninės prekybos, paslaugų ir įvairiuose kituose segmentuose veikiančioms įmonėms. Šio Prospekto paskelbimo dieną Bendrovei priklauso vienas didžiausių logistikos ir biurų patalpų plėtros portfelių Baltijos šalyse, kurio potencialus bendras nuomojamas plotas (**GLA**) yra 87 900 m² įgyvendinant du projektus:

- (a) „Kaunas HUB“ – logistikos ir biurų pastatas, kurio bendras nuomojamas plotas yra 65 900 m², kurį etapais vysto Patronuojamosios įmonės. I ir IIA etapai buvo užbaigti 2024 m., o IIB ir C etapai yra planavimo stadijoje. Projektą Kaunas HUB valdo Bendrovės visiškai kontroliuojamos Patronuojamosios įmonės UAB UH1, UAB UH2 ir UAB UH3.
- (b) „Vilnius HUB“ – logistikos ir biurų pastatas, kurio nuomojamas plotas yra 22 000 m² nuomojamo ploto, užbaigtas 2024 m. Projektą Vilnius HUB valdo Bendrovės visiškai kontroliuojama Patronuojamoji įmonė UAB „Inno slėnis“.

2024 m. gruodžio 31 d. projektų Bendra turto vertė sudarė 90 311 000 EUR.

Prospekto paskelbimo dieną buvo užbaigta 49 600 m² bendro nuomojamo ploto (56 % Portfelio). 34 540 m² užbaigtų nekilnojamojo turto objektų bendro nuomojamo ploto yra išnuomota (70 % užimtumo lygis). Bendrovė tikisi, kad iki 2026 m. pabaigos užbaigtos statybos objektai bus visiškai arba beveik visiškai užimti. Esant pilnam užimtumui, prognozuojama, kad jie per metus generuos apie 6,7 mln. eurų grynojo veiklos pelno. Bendrovė ketina tęsti nekilnojamojo turto objektų, kurie šio prospekto parengimo dieną yra planavimo stadijoje, plėtrą. Šių objektų bendras nuomojamas plotas sudarys 38 300 m².

2.1.3. Pagrindiniai akcininkai

Viena iš tiesioginių bendrovės akcininkų, kuriai priklauso 70 % akcijų, yra UAB „Urban hub holding“, kurios 60 % akcijų priklauso UAB „Urban HUB“, kuri yra UAB „SBA Urban“, vienos iš pagrindinių nekilnojamojo turto plėtotojų Baltijos šalyse, nuo 2007 m. užbaigusios daugiau nei 280 000 m² pastatų patalpų ploto, patronuojamoji įmonė. „SBA Urban“ priklauso SBA grupei, kuri užsiima baldų gamyba, aprangos gamyba, nekilnojamojo turto plėtra ir fondų valdymu. 2024 m. SBA grupės apyvarta siekė 420 mln. EUR, joje dirbo daugiau nei 3 500 darbuotojų, o jos produkcija buvo eksportuojama į daugiau nei 50 šalių. Likusius 40 % UAB „Urban hub holding“ akcijų priklauso Europos rekonstrukcijos ir plėtros bankui (ERPB). ERPB yra tarptautinė finansų įstaiga, kuri remia tvaraus privačiojo sektoriaus plėtrą, teikdama finansavimą, konsultavimo paslaugas ir vykdydama politikos reformas.

Kitas tiesioginis bendrovės akcininkas, kuriam priklauso 30 % akcijų, yra UAB „TABA Invest“, investuojanti į įvairius nekilnojamojo turto projektus Lietuvoje ir valdoma žinomo Lietuvos verslininko Tautvydo Barščio šeimos.

2.1.4. Pagrindiniai valdantieji direktoriai

Emitento generalinis direktorius yra Rolandas Šležas. Generalinis direktorius yra atsakingas už Emitento kasdienį valdymą ir turi įgaliojimus jam atstovauti.

Emitento veiklą taip pat prižiūri tiesioginio Emitento akcininko UAB „Urban hub holding“ valdyba, kurią sudaro šie nariai:

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

UAB „Urban hub holding“ valdyba yra atsakinga už Emitento ir jo Patronuojamųjų įmonių pagrindinių verslo, investicijų ir strateginių sprendimų priėmimą.

2.1.5. Nepriklausomo auditoriaus tapatybė

Audituotos finansinės ataskaitos už 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. (toliau – **Audituotos finansinės ataskaitos**) buvo parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (**TFAS**) ir audituotos audito įmonės Ernst & Young Baltic UAB, juridinio asmens kodas 110878442, registruotos buveinės adresas: Aukštaičių g. 7, Vilnius, Lietuvos Respublika. Auditorė leva Gudinitė yra nepriklausoma auditorė, atlikusi atitinkamų Audituotų finansinių ataskaitų už 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. laikotarpius auditą.

2.2. Emitento pagrindinė finansinė informacija

Toliau pateiktose lentelėse nurodoma Bendrovės konsoliduota finansinė informacija už 2024 m. gruodžio 31 d. (audituota) ir 2023 m. gruodžio 31 d. (audituota) pasibaigusius finansinius metus.

Toliau pateiktose lentelėse nurodyta informacija yra perkelta (be jokių esminių pakeitimų) iš Audituotų konsoliduotų finansinių ataskaitų už 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius laikotarpius, kurios yra įtrauktos į šį Prospektą ir yra jo neatsiejama dalis, ši informacija yra nurodoma pateikiant nuorodą ir turėtų būti skaitoma kartu su šiomis ataskaitomis (žr. 4 skirsnį „Informacija, įtraukta pateikiant nuorodą“). Audituotos finansinės ataskaitos parengtos pagal TFAS.

1 lentelė. Konsoliduota Bendrovės finansinės būklės ataskaita 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. (sumos pateikiamos tūkstančiais eurų)

	2024 12 31 (audituota)	2023 12 31 (audituota)
TURTAS		
Ilgalaikis turtas		
Nematerialusis turtas	20	24
Investicinis turtas	90 311	47 870
Atidėtojo mokesčio turtas	68	81
Ilgalaikis turtas iš viso	90 399	47 975
Trumpalaikis turtas		
Gautina prekybos suma	113	12
Gautini mokesčiai	194	357
Kitas trumpalaikis turtas	642	-
Išankstiniai mokėjimai	57	659
Pinigai	11 609	1 412
Trumpalaikis turtas iš viso	12 615	2 440
Turtas iš viso	103 014	50 415
NUOSAVYBĖ IR ĮSIPAREIGOJIMAI		
Nuosavybė		
Kapitalas	4	4
Nepaskirstytasis pelnas	(6 405)	(3 058)
Nuosavybė	(6 401)	(3 054)

Ilgalaikės mokėtinos sumos ir įsipareigojimai		
Skolintos lėšos iš finansų įstaigų	47 587	100
Skolintos lėšos iš akcininkų	47 237	29 105
Obligacijų emisija	-	8 000
Atidėtojo mokesčio įsipareigojimas	385	8
Ilgalaikės mokėtinos sumos ir įsipareigojimai iš viso	95 209	37 213
Trumpalaikės mokėtinos sumos ir įsipareigojimai		
Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis	299	1 853
Obligacijų emisija	8 208	208
Mokėtina prekybos suma	4 582	13 357
Garantiniai užstatai pagal nuomos sutartis	960	184
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	157	654
Trumpalaikės mokėtinos sumos ir įsipareigojimai iš viso	14 206	16 256
Nuosavybė ir įsipareigojimai iš viso	103 014	50 415

Šaltinis: audituotos finansinės ataskaitos

2 lentelė. Konsoliduota Bendrovės bendrųjų pajamų ataskaita už 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus (sumos pateikiamos tūkstančiais eurų)

	2024 12 31 (audituota)	2023 12 31 (audituota)
Pajamos		
Nuomos pajamos	534	-
Pajamos iš sutarčių su klientais	250	-
Pardavimų išlaidos	(591)	-
Bendrasis pelnas	193	-
Veiklos sąnaudos	(368)	(298)
Investicinio turto tikrosios vertės pokytis	1 679	(1 516)
Veiklos pelnas (nuostoliai)	1 504	(1 814)
Finansinės pajamos		
Palūkanos	11	16
Kitos finansinės pajamos	2	12
Finansinės išlaidos		
Palūkanos	(4 458)	(1 167)
Kitos finansinės išlaidos	(58)	-
Pelnas ar nuostoliai prieš įtraukiant mokesčių sąnaudas	(2 999)	(2 953)
Pelno mokesčiai (išlaidos)	(348)	447
Grynasis (nuostolis) pelnas	(3 347)	(2 506)
Kitos bendrosios pajamos		
Kitos bendrosios pajamos	-	-
Bendrosios pajamos (nuostoliai) iš viso įtraukus mokesčių sąnaudas	(3 347)	(2 506)

Šaltinis: audituotos finansinės ataskaitos

3 lentelė. Konsoliduota Bendrovės pinigų srautų suvestinė ataskaita už 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus (sumos pateikiamos tūkstančiais eurų)

	2024 12 31 (audituota)	2023 12 31 (audituota)
Grynasis pinigų srautas iš pagrindinės veiklos	2 217	225
Grynasis pinigų srautas iš finansinės veiklos	55 175	26 412
Grynasis pinigų srautas iš investicinės veiklos	(47 195)	(25 253)
Grynasis pinigų srautų padidėjimas	10 197	1 384
Pinigai laikotarpio pradžioje	1 412	28

Šaltinis: audituotos finansinės ataskaitos

4 lentelė. Konsoliduota Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita už 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus (sumos pateikiamos tūkstančiais eurų)

	Kapitalas	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
Likutis 2022 m. sausio 1 d.	5	(28)	(23)
Grynasis pelnas per metus	-	1 763	1 763
Iš viso bendrųjų pajamų	-	1 763	1 763
Likutis 2022 m. gruodžio 31 d.	5	1 735	1 740
Grynasis pelnas (nuostoliai) per metus	-	(2 506)	(2 506)
Iš viso bendrųjų pajamų (nuostolių)	-	(2 506)	(2 506)
Išleisto kapitalo nustatymas	4	-	4
Bendrai kontroliuojami verslo subjektai	(5)	(2 287)	(2 292)
Likutis 2023 m. gruodžio 31 d.	4	(3 058)	(3 054)
Grynasis pelnas (nuostoliai) per metus	-	(3 347)	(3 347)
Iš viso bendrųjų pajamų (nuostolių)	-	(3 347)	(3 347)
Likutis 2024 m. gruodžio 31 d.	4	(6 405)	(6 401)

Šaltinis: audituotos finansinės ataskaitos

2.3. Pagrindinė Emitentui būdinga rizika

Finansinė rizika

- (i) **Užbaigtų turto objektų veiklos rizika.** Dalį Bendrovės portfelio sudaro užbaigti komercinio nekilnojamojo turto objektai, būtent „Vilnius HUB“ ir „Kaunas HUB“ I ir IIA etapai, kurie generuoja nuomos pajamas ir sudaro Portfelio pajamas generuojantį pagrindą. Užbaigtų objektų bendras nuomojamas plotas yra 49 600 m² (tai sudaro 56 % Portfelio, likusi dalis yra plėtos turtas). Nepaisant to, kad šie objektai yra užbaigti, jie vis dar yra susiję su įvairiomis veiklos rizikomis, kurios gali neigiamai paveikti jų veiklos rezultatus. Tokios rizikos apima nuomininkų įsipareigojimų nevykdymą, nuomos sutarčių nepratęsimą ar nutraukimą anksčiau numatyto termino, taip pat laisvas patalpas, kurias lemia rinkos paklausos pokyčiai, nuomininkų persikėlimas ar nemokumas. Iki šiol Grupei teko susidurti tik su keliais nuomos sutarčių nutraukimo atvejais, kurie sudarė mažiau nei 2 % bendro užbaigtų objektų nuomojamo ploto, ir visais atvejais buvo greitai rasti nauji nuomininkai. Tačiau, kadangi užbaigti nekilnojamojo turto objektai pradėjo veikti tik 2024 m., tam tikri nuomininkai, ypač mažmeninės prekybos srityje veikiantys nuomininkai, kuriems vieta yra labai svarbi, turi ribotą veiklos istoriją. Dėl to kyla nuomos sutarčių nutraukimo anksčiau termino, nuomininkų įsipareigojimų nevykdymo ar kitų nepalankių įvykių rizika. Bendrovės gebėjimas išlaikyti aukštą užimtumo lygį ir stabilias nuomos pajamas priklauso nuo efektyvaus turto valdymo, nuomininkų išlaikymo ir savalaikio atlaisvintų patalpų pernuomojimo. Be to, dėl veiklos sutrikimų, pavyzdžiui, sistemos gedimų, turto sugadinimo, komunalinių paslaugų nutraukimo ar nenumatytų techninės priežiūros reikalavimų, gali padidėti veiklos sąnaudos ir laikinai sumažėti pajamos. Nepaisant to, kad pagal nuomos sutartis didžioji dalis nuomininkų padengia nekilnojamojo turto eksploatavimo išlaidas, Bendrovė vis tiek gali patirti riziką, susijusią su didėjančiomis aptarnavimo ir priežiūros išlaidomis, nekilnojamojo turto mokesčiais ir draudimo įmokomis, kurios gali sumažinti iš šio turto gaunamas grynasias veiklos pajamas. Nors Bendrovė aktyviai valdo šį turtą, nėra garantijos, kad visa veiklos rizika bus visiškai sumažinta arba kad turtas ir toliau duos tokį pelną, kaip tikimasi. Bet koks užsitęsęs veiklos sutrikimas ar esminis veiklos rezultatų pablogėjimas gali neigiamai paveikti Bendrovės finansinę padėtį ir jos gebėjimą įvykdyti įsipareigojimus Obligacijų turėtojams. Todėl Bendrovės vertinimu, su šiais veiksniais susijusi rizika yra didelė.
- (ii) **Vystymo ir statybų rizika.** Dalį Bendrovės portfelio sudaro šiuo metu vystomi nekilnojamojo turto projektai, būtent „Kaunas HUB“ IIB ir III etapai. Jų bendras nuomojamas plotas yra 38 300 m² (tai sudaro 44 % Portfelio). Investicijos į vystymo etapo projektus iš esmės yra susijusios su didesne rizika nei investicijos į užbaigtus, pajamas generuojančius nekilnojamojo turto objektus. Pradedant investuoti į vystymą, paprastai nėra veiklos pajamų, tačiau patiriama didelių išlaidų, įskaitant statybos ir vystymo išlaidas, mokesčius, draudimo įmokas ir kitas veiklos išlaidas. Nekilnojamojo turto vystymas taip pat susijęs su rizika, kad finansiniai ištekliai bus skirti projektams, kurie gali būti nutraukti dėl teisinių, reguliavimo ar leidimų išdavimo problemų, jų įgyvendinimas gali užtrukti žymiai ilgiau nei numatyta arba statybos išlaidos gali viršyti pradines sąmatas. Bendrovė ketina statybos darbus perduoti trečiosioms šalims – generaliniams rangovams. Atitinkamai kyla rizika, kad tokie rangovai statybos ar plėtos darbus gali atlikti ne laiku, ne ekonomiškai efektyviai arba nepatenkinamai. Dėl to gali vėluoti statybos, būti viršytos išlaidos, kilti kokybės problemų ar atsirasti kitų neigiamų pasekmių. Todėl vystomi projektai gali būti užbaigti vėliau nei numatyta, gali generuoti mažiau veiklos pajamų nei prognozuota arba gali visai negeneruoti pajamų. Tokios pasekmės galėtų turėti reikšmingą neigiamą poveikį Bendrovės finansinei būklei ir pakenkti jos gebėjimui įvykdyti

įsipareigojimus Obligacijų turėtojams. Be to, pasaulinės makroekonominės ir geopolitinės sąlygos, pavyzdžiui, tebevykstanti Rusijos karinė invazija į Ukrainą, padidėjusios geopolitinės įtampos, energetikos rinkų nestabilumas ir pasaulinės statybinių medžiagų tiekimo grandinės sutrikimai, gali turėti didelį poveikį svarbiems vystymo kintamiesiems, įskaitant finansavimo išlaidas, veiklos sąnaudas ir statybos sąnaudas. Toks išorinis spaudimas gali lemti projekto vėlavimus, padidėjusias išlaidas ir sumažėjusias arba prarastas pajamas. Dėl vėlavimų potencialūs nuomininkai gali atsisakyti pasirašyti nuomos sutartis arba nutraukti esamus išankstinius nuomos įsipareigojimus, o tai dar labiau susilpnintų Bendrovės finansinę būklę. Šio Prospekto paskelbimo dieną Lietuvos nekilnojamojo turto rinka patiria padidėjusį neapibrėžtumą dėl numatomo didelio masto karinės infrastruktūros vystymo. Dėl to gali dar labiau padidėti statybinių medžiagų ir paslaugų paklausa, o tai gali lemti kainų kilimą 2025 m. ir vėliau. Nors Bendrovė ketina sudaryti bendrąsias rangos sutartis, pagrįstas maksimalios garantuotos kainos (GMP) principu, bet koks statybos išlaidų padidėjimas viršijant sutartus limitus gali sumažinti projektų pelningumą arba visiškai panaikinti pelną, o tai turės neigiamos įtakos Bendrovės finansiniams rezultatams. Nors su vystymo etapo projektais susijusi rizika yra didelė, dalis Bendrovės portfelio sudaro užbaigti, pajamas generuojantys turto objektai. Esama nuomos pajamų bazė padeda iš dalies sušvelninti neigiamą su vystymu susijusios rizikos poveikį. Atitinkamai Bendrovės vertinimu, bendras šių vystymo projektų rizikos lygis yra vidutinis. Tačiau, jei minėtos rizikos pasireikštų, Obligacijų turėtojai gali negauti laukiamos investicijų grąžos ir galbūt prarasti visą investuotą sumą.

- (iii) **Nuomininkų rizika.** Bendrovė gauna veiklos pinigines įplaukas per savo Patronuojamąsias įmones, kurios valdo Projektus ir nuomoja Projektams priklausančias patalpas. Šio Prospekto paskelbimo dieną Patronuojamosios įmonės yra iš viso išnuomojusios 34 540 m² bendro nuomojamo ploto (**GLA**), kuris sudaro 70 % bendro nuomojamo ploto užbaigtuose objektuose, būtent „Kaunas HUB“ I ir IIA etapuose bei „Vilnius HUB“. Bendrovė numato, kad likusios laisvos jos Projektams priklausančios patalpos bus sėkmingai išnuomos, o esamas nuomininkų portfelis bus veiksmingai valdomas, siekiant užtikrinti nuolatinį nuomos pajamų generavimą. Tačiau yra rizika, kad paklausa likusioms laisvoms patalpoms užbaigtuose objektuose, kurių bendras plotas sudaro 15 060 m², gali būti mažesnė nei tikėtasi arba jos visai nebus, o tai gali lemti užsitiesusį laisvų patalpų laikotarpį ir, atitinkamai, patronuojamųjų įmonių gaunamų nuomos pajamų sumažėjimą. Be to, jei dabartinių nuomininkų veiklos rodikliai bus prasti, kils ginčų su nuomininkais ar įvyks kitų nepalankių pokyčių, nuomos sutartys gali būti nutrauktos anksčiau nustatyto termino. Tokie rezultatai turėtų neigiamos įtakos Patronuojamųjų įmonių nuomos pajamoms ir reikėtų keisti nuomininkus, o tai gali būti susiję su vėlavimais ir papildomomis išlaidomis. Be jau užbaigtų nekilnojamojo turto objektų, Bendrovės patronuojamosios įmonės taip pat valdo ateityje vystyti numatytus projektus, būtent „Kaunas HUB“ IIB ir III etapus, kurie, kaip numatoma, sukurs papildomą 38 300 m² potencialų bendrą nuomojamą plotą. Bendrovė ketina užbaigti šiuos objektus ir juos išnuomoti, kad ateityje gautų nuomos pajamas. Tačiau yra rizika, kad paklausa šiose naujose erdvėse gali būti mažesnė nei prognozuojama, o dėl to nuomos pajamos gali vėluoti arba iš viso nebūti gautos. Be to, Bendrovės gebėjimui generuoti nuomos pajamas gali turėti neigiamos įtakos nenumatyti ir nekontroliuojami išoriniai įvykiai, tokie kaip geopolitinės nestabilumas, pasaulinės pandemijos, su klimatu susiję įvykiai ar kiti panašūs sutrikimai, kurie trikdo nuomininkų veiklą. Apskritai Bendrovės nuomone, minėta su nuomininkais susijusi rizika yra didelė. Jei kuri nors iš šių rizikų pasireikštų, tai galėtų turėti neigiamą poveikį Bendrovės finansiniams rezultatams ir pakenkti jos gebėjimui įvykdyti įsipareigojimus Obligacijų turėtojams.
- (iv) **Neigiamo nuosavo kapitalo rizika.** Pagal 2024 m. gruodžio 31 d. audituotas konsoliduotas finansines ataskaitas, Emitento nuosavas kapitalas buvo neigiamas ir sudarė -6 401 000 EUR. Neigiamą nuosavo kapitalo situaciją planuojama ištaisyti po Prospekto patvirtinimo, bet prieš išleidžiant pirmosios dalies Obligacijas, akcininkams išleidžiant ir pasirašant naujas Emitento akcijas, kurių vertė siekia iki 18 000 849 EUR (kiekvienos akcijos nominali vertė – 1 EUR). Numatoma, kad naujų akcijų pasirašymo kainą akcininkai sumokės, užskaitydami esamas grupės vidaus paskolas (nurodyta 13.5 skirsnyje „Sandoriai su susijusiomis šalimis“). 2025 m. rugpjūčio 5 d. UAB „Urban hub holding“ valdyba patvirtino Emitento akcinio kapitalo didinimą ir yra pasirengusi pasirašyti 13 638 911 akcijų, kitas akcininkas UAB „TABA Invest“ taip pat patvirtino akcinio kapitalo didinimo būtinybę, tačiau oficialių sprendimų dar nepriėmė. Akcinio kapitalo padidėjimas negalėjo būti užbaigtas iki šio Prospekto patvirtinimo dėl ilgai trunkančio akcinio kapitalo pokyčių koordinavimo su ERPB proceso. Įvykdžius minėtus veiksmus, Bendrovės nuosavas kapitalas bus teigiamas. Tačiau, kadangi akcinio kapitalo padidėjimas nebuvo užbaigtas tuo metu, kai buvo rengiamos dabartinės Audituotos finansinės ataskaitos, jose tai neatsispaudė. Šis pokytis bus įtrauktas į kitas Audituotas finansines ataskaitas, kai tik jos bus užbaigtos. Be to, yra rizika, kad neigiama nuosavo kapitalo situacija gali pasikartoti arba vėl atsirasti iki tos dienos, kai vystomi projektai pradės generuoti pakankamas pajamas. Aprašyta situacija gali turėti neigiamos įtakos Emitento gebėjimui laiku išpirkti Obligacijas. Šią riziką Bendrovė vertina kaip reikšmingą.
- (v) **Portfelio finansavimo rizika.** Bendrovės Portfelis finansuojamas iš akcininkų nuosavo kapitalo ir trečiųjų šalių kreditavimo priemonių. Bendrovės Patronuojamosios įmonės yra užsitikrinsios ir tikimasi, kad ir toliau užsitikrins finansavimą iš trečiųjų šalių kreditorių (daugiausia finansų įstaigų) tiek užbaigtiems, tiek vykdomiems vystymo Projektams. Todėl esamų kredito sutarčių sąlygų laikymasis, taip pat sėkmingas būsimų finansavimo susitarimų sudarymas vystymosiems Projektams turi tiesioginės įtakos Portfelio ir Bendrovės finansinei būklei, likvidumui ir gebėjimui gauti finansavimą. Esamų kredito finansavimo susitarimų apžvalga pateikta 13.2 skirsnyje „Veiklos finansavimas“. Šio Prospekto paskelbimo dieną Bendrovė nežino apie jokių susitarimų pažeidimus ar kitas nepalankias aplinkybes, turinčias įtakos Patronuojamųjų įmonių kredito susitarimams. Tačiau jei bus pažeistos kredito sąlygos, nepavyks gauti numatyto finansavimo vystymosiems projektams arba įvyks kiti neigiami pokyčiai, tai gali turėti neigiamos įtakos Projektų vykdymo pažangai ir finansiniam gyvybingumui, o kartu ir Bendrovės gebėjimui įvykdyti savo įsipareigojimus Obligacijų turėtojams. Be trečiųjų šalių finansavimo, Bendrovė taip pat finansuojama iš Akcininkų nuosavo kapitalo. Naujų projektų, konkrečiai „Kaunas HUB“ IIB ir III etapų, vystymui gali prireikti papildomų Akcininkų kapitalo įnašų. Be to, dėl bet kokių komplikacijų ar sutrikimų, susijusių su užbaigtų Projektų kredito susitarimais, gali prireikti papildomų Akcininkų kapitalo įnašų. Šių kapitalo įnašų užtikrinimo vėlavimai ar sunkumai galėtų trukdyti sėkmingai užbaigti planuojamą Projektų vystymą, taip užkertant kelią gauti numatomas nuomos pajamas iš šio turto. Apskritai Bendrovės nuomone, su Portfeliumi susijusi finansavimo rizika yra didelė. Jei ši rizika pasireikštų, tai galėtų turėti neigiamą poveikį Bendrovės finansinei būklei ir pakenkti jos gebėjimui įvykdyti įsipareigojimus Obligacijų turėtojams.

Verslo veiklos ir pramonės rizika

- (i) **Nekilnojamojo turto rinkos ir konkurencijos rizika.** Nekilnojamojo turto rinka yra iš esmės cikliška ir gali patirti svyravimų laikotarpius, dėl kurių laikui bėgant gali sumažėti turto vertė. Kadangi pagrindinė Bendrovės veikla yra tiesiogiai susijusi su nekilnojamojo turto vystymu, statyba ir nuoma, nekilnojamojo turto rinkos svyravimai gali turėti neigiamos įtakos jos turto likvidumui ir vertinimui. Bendrovės veiklos segmentas – logistikos ir biurų patalpos – yra konkurencingas, ypač Vilniuje, kur panašių objektų pasiūla yra palyginti didelė. Šiuo metu Bendrovės vertinimu, konkurencija Kaune yra maža arba vidutinė, o Vilniuje – didelė. Ši padidėjusi konkurencija, ypač Vilniuje, kelia iššūkių pritraukiant ir išlaikant nuomininkus. Be to, kadangi nuomininkų paklausa yra glaudžiai susijusi su makroekonominėmis sąlygomis, bet koks vietos ar pasaulinės ekonomikos sulėtėjimas gali lemti komercinių patalpų paklausos sumažėjimą, ilgesnius tuščių patalpų laikotarpius ir spaudimą mažinti nuomos kainas. Be to, platesnio masto rinkos svyravimai gali atsirasti dėl pokyčių finansų ir kapitalo rinkose, pavyzdžiui, didėjančių palūkanų normų ar sumažėjusios galimybės gauti kreditą. Dėl šių veiksmų gali pablogėti pirkėjų nuotaikos ir padidėti nekilnojamojo turto pasiūla, o tai lemtų sandorių apimtį finansavimą ir turto vertės kritimą. Tokios sąlygos galėtų neigiamai paveikti Bendrovės finansinius rezultatus, ypač jei ji ketina parduoti užbaigtus nekilnojamojo turto objektus. Svarbu

pažymėti, kad turto vertės ir likvidumo sumažėjimas galėtų pakenkti Bendrovės gebėjimui įvykdyti savo įsipareigojimus Obligacijų turėtojams, o tai turėtų neigiamos įtakos jų reikalavimų vykdymui ir išieškojimui. Šio Prospekto paskelbimo dieną Lietuvoje nebuvo stebimas reikšmingas ekonomikos nuosmukis. Tačiau Bendrovė mano, kad tokio nuosmukio galimas poveikis yra reikšmingas, atsižvelgiant į jo galimą neigiamą poveikį nekilnojamojo turto sektoriui ir Bendrovės finansinei būklei.

- (ii) **Ribotos investicijų diversifikacijos rizika.** Bendrovės veikla yra sutelkta į vieną nekilnojamojo turto segmentą – logistikos ir biurų erdvių ir mišrios paskirties objektų vystymą. Ši koncentracija didina bendrą Bendrovės rizikos profilį. Nors sėkmingas esamų projektų užbaigimas ir nuomininkų pritraukimas gali sumažinti kai kurias su būsimais pokyčiais susijusias rizikas, tačiau dėl nepakankamos diversifikacijos Bendrovė yra labiau pažeidžiama nepalankių pokyčių, būdingų šiam segmentui, atveju. Be to, Bendrovės Portfelis yra geografiškai koncentruotas Lietuvoje. Nors turtas yra Kaune ir Vilniuje, o tai užtikrina tam tikrą regioninę diversifikaciją, bet koks didesnio masto ekonomikos nuosmukis Lietuvoje galėtų turėti neigiamos įtakos visam Portfeliiui. Tokio poveikio negalėtų kompensuoti veikla kitose šalyse, nes šiuo metu Bendrovė kitose šalyse veiklos nevykdo. Tokia sektorinė ir geografinė koncentracija gali turėti neigiamos įtakos Bendrovės gebėjimui įvykdyti savo įsipareigojimus Obligacijų turėtojams. Šią riziką Bendrovė šiuo metu vertina kaip vidutinę.
- (iii) **Infliacijos ir palūkanų normos rizika.** Bendrovės iš Patronuojamųjų įmonių gaunamoms finansinėms įplaukoms įtakos turi su Projektais susijusios finansavimo išlaidos, kurios padengiamos pagal kredito sutartis su finansų įstaigomis. Esamų kredito susitarimų apžvalga pateikta Prospekto 13.2 skirsnyje „Veiklos finansavimas“. Į šias kredito priemones įeina kintamų palūkanų normų komponentai, kurie priklauso nuo vyraujančių rinkos sąlygų. Rinkos palūkanų normų padidėjimas lemtų didesnes Patronuojamųjų įmonių skolos aptarnavimo išlaidas, dėl to sumažėtų jų laisvi pinigų srautai ir, atitinkamai, sumažėtų Bendrovei prieinamos finansinės įplaukos. Šis pinigų srauto sumažėjimas gali pabloginti Bendrovės gebėjimą įvykdyti savo įsipareigojimus Obligacijų turėtojams. Be to, tiek jau užbaigtų, tiek dar statomų nekilnojamojo turto objektų veiklai yra būdinga infliacijos rizika. Nors pagal standartines nuomos sutartis nuomininkai paprastai prisiima eksploatacijos išlaidas, o nuomos mokesčiai paprastai kasmet indeksuojami pagal infliaciją, dėl padidėjusios ar ilgalaikės infliacijos nuomininkai gali būti priversti siekti, kad būtų persvarstytos nuomos sąlygos. Po tokių derybų gali sumažėti Patronuojamųjų įmonių nuomos pajamos ir grynieji pinigų srautai. Bendrovė mano, kad infliacijos ir palūkanų normų rizikos potencialus poveikis yra vidutinis. Jei ši rizika pasireikštų, tai galėtų turėti neigiamą poveikį Bendrovės finansinei būklei ir pakenkti jos gebėjimui įvykdyti įsipareigojimus Obligacijų turėtojams.

Teisinė rizika

- (i) **Teisinių ginčų rizika.** Grupės veikla šiuo metu nėra susijusi su jokiais teisiniais procesais ir ji mano, kad tokių rizikų tikimybė yra maža, tačiau negali garantuoti, kad ginčų su nuomininkais, rangovais ar kitomis šalimis nekils ateityje. Tokių galimų ginčų baigtis yra iš esmės neaiški ir gali lemti pagrindinių su Projektais susijusių sutarčių nutraukimą anksčiau termino. Jei tokie ginčai bus išspręsti nepalankiai, jie gali turėti neigiamos įtakos Grupės veiklai, finansinei būklei ir reputacijai, taip pat dėl to gali kilti kredito rizika. Be to, Grupė gali būti įpareigota atlyginti žalą, įskaitant priešingos šalies bylinėjimosi išlaidas, taip pat savo bylinėjimosi išlaidas. Dėl teisinių ginčų taip pat gali vėluoti Projektų užbaigimas arba atsirasti laisvų patalpų išvystytuose nekilnojamojo turto objektuose, dėl to sumažėtų su Projektais susijusios pajamos. Atsižvelgiant į tai, kad Emitentas ir Patronuojamosios įmonės sudarė sandorius su susijusiomis šalimis, kaip nurodyta prospekto 13.5 skirsnyje „Sandoriai su susijusiomis šalimis“, Grupės patirti finansiniai nuostoliai, pavyzdžiui, dėl vėlavimų, ginčų ar baudų, gali turėti įtakos Grupės gebėjimui įvykdyti savo įsipareigojimus pagal tokius sandorius, o tai savo ruožtu gali turėti neigiamą poveikį Emitento finansinei būklei ir gebėjimui įvykdyti savo įsipareigojimus investuotojams bei potencialiai sumažinti Obligacijų patrauklumą ir likvidumą.

3. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS

3.1. Pagrindiniai vertybinių popierių ypatumai

3.1.1. *Rūšis, klasė, ir ISIN*

ISIN kodas LT0000135337

3.1.2. *Vertybinių popierių valiuta, nominalios vertės išraiška, vieneto nominali vertė, išleistų vertybinių popierių skaičius ir terminas*

Obligacijų valiuta yra eurai. Obligacijos nominali vertė yra 1 000 EUR. Pagal Prospektą išleistos Emisijos Maksimali bendra nominali vertė yra 14 000 000 EUR. Obligacijų galutinis terminas yra 2028 m. rugsėjo 24 d.

3.1.3. *Vertybiniais popieriais suteikiamos teisės*

Obligacijų turėtojai turi teises, kurios numatytos Lietuvos Respublikos obligacijų savininkų interesų gynimo įstatyme (Obligacijų savininkų interesų gynimo įstatymas), Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (Civilinis kodeksas), Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme (Akcinių bendrovių įstatymas) ir kituose Obligacijų turėtojų teises reglamentuojančiuose įstatymuose bei Patikos sutartyje.

Obligacijų turėtojai turi šias pagrindines teises: i) gauti sukauptas palūkanas; ii) gauti Nominalią vertę ir Galutinio termino dieną arba, jei taikoma, Priešlaikinio termino dieną arba Priešlaikinio išpirkimo dieną, arba Išbraukimo iš biržos sąrašų arba Neįtraukto į biržos sąrašus pardavimo dieną sukauptas palūkanas; iii) parduoti arba kitaip perleisti visas Obligacijas arba jų dalį; iv) palikti visas turimas Obligacijas arba jų dalį kitiems asmenims; v) įkeisti visas turimas Obligacijas arba jų dalį; vi) dalyvauti Obligacijų turėtojų susirinkimuose; vii) balsuoti Obligacijų turėtojų susirinkimuose; viii) inicijuoti Obligacijų turėtojų susirinkimų sušaukimą; ix) priimti sprendimą sušaukti Obligacijų turėtojų susirinkimą; x) gauti (prašyti) iš Patikėtinio informaciją apie Emitentą, Obligacijų emisiją ar kitą informaciją, susijusią su jo interesų apsauga; xi) gauti Patikos sutarties kopiją.

Siekiant apsaugoti Obligacijų turėtojų interesus, 2025 m. rugpjūčio 20 d. Emitentas sudarė Patikos sutartį su UAB AUDIFINA, juridinio asmens kodas 125921757, registruota A. Juozapavičiaus g. 6, Vilnius, Lietuvos Respublika (toliau – **Patikėtinis**).

Emitentas privalo laikytis šių įsipareigojimų, kol Obligacijos bus visiškai išpirktos: i) Emitento paskolos ir turto vertės santykis ne didesnis kaip 35 %; ii) Grupės konsoliduotas paskolos ir turto vertės santykis neviršija 70 %; iii) Įmonės statusas; iv) Patronuojamųjų įmonių kontrolės pasikeitimas; v) Emitento kontrolės pasikeitimas; vi) Turto perleidimas; vii) Sprendimai; viii) Pareiga teikti ataskaitas; ix) Banko sąskaita; x) Nekilnojamojo turto vertinimai, ir xi) Akcinių paskolų grąžinimo apribojimas.

3.1.4. *Vertybinių popierių eiliškumas Emitento kapitalo struktūroje nemokumo atveju*

Bendrovė nustatė vidinius apribojimus, kuriais siekiama išlaikyti apdairų finansinio svorto lygį. Konkrečiai, Emitento paskolos ir turto vertės santykis negali viršyti 35 %, kaip nurodyta 6.12 punkto a papunktyje, o Grupės paskolos ir turto vertės santykis negali viršyti 70 %, kaip nurodyta 6.12 punkto b papunktyje. Svarbu pažymėti, kad skaičiuojant šį santykį atsižvelgiama tik į tas Obligacijas, kurios bus išleistos ir apmokėtos pagal šį Prospektą ar kitą faktiškai gautą išorinį finansavimą. 2024 m. gruodžio 31 d. Emitento paskolos ir turto vertės santykis buvo 15 %, o Grupės – 62 %. Tačiau šio santykio išlaikymas per visą Obligacijų galiojimo laikotarpį nėra garantuojamas, ir nėra užtikrinama, kad jis nebus viršytas ateityje dėl paskolų lygio, turto vertės pokyčių ar kitų nenumatytų aplinkybių. Obligacijų turėtojų susirinkimas turi teisę, bet ne pareigą reikalauti investuotojų turimų Obligacijų išpirkimo esant nemokumui.

3.1.5. Laisvo vertybinių popierių perleidimo apribojimai

Obligacijų perleidimui netaikomi jokie apribojimai, kaip apibrėžta galiojančiuose Lietuvos Respublikos teisės aktuose. Tačiau Obligacijos negali būti siūlomos, parduodamos, perparduodamos, perleidžiamos ar pateikiamos tokiose šalyse ar jurisdikcijose arba tokiomis aplinkybėmis, kai tai būtų neteisėta arba reikalaujanti kitų priemonių nei numatyta Lietuvos teisės aktuose, įskaitant Jungtines Amerikos Valstijas, išskyrus Jungtinių Amerikos Valstijų ir jos valstijų vertybinių popierių įstatymų leidžiamas registracijos prievolės išimtis, Australiją, Kanadą, Honkongą ir Japoniją.

3.2. Prekybos vertybiniais popieriais vieta

Emitentas sieks, kad Obligacijos būtų įtrauktos į prekybą alternatyvioje rinkoje „First North“ (toliau – „First North“), kurią administruoja reguliuojamos rinkos operatorius AB „Nasdaq Vilnius“ (toliau – „Nasdaq“).

3.3. Pagrindinė vertybiniais popieriais būdinga rizika

Su Obligacijomis susijusi rizika

- (i) **Refinansavimo rizika.** Bendrovei gali prireikti refinansuoti dalį savo turimų įsipareigojimų arba juos visus, įskaitant neišpirktas obligacijas. Šio Prospekto paskelbimo dieną bendrovės išleistų obligacijų (ISIN LT0000408130), kurių terminas sueina 2025 m. spalio 6 d., neišpirkta suma yra 8 000 000 EUR. Bendrovė ketina išpirkti šias obligacijas, panaudodama pajamas, gautas išleidus naujas Obligacijas pagal šį Prospektą, įskaitant per Keitimą. Tokio refinansavimo galimybės didžiąja dalimi priklausys nuo tuo metu vyraujančių sąlygų skolos kapitalo rinkose ir bendrovės finansinės būklės. Jei rinkos sąlygos bus nepalankios, Bendrovės galimybės gauti finansavimą gali būti ribotos arba finansavimas gali būti brangus, arba ji gali visiškai negauti finansavimo. Be to, jei Bendrovei dėl likvidumo poreikių prireiktų refinansuoti įsipareigojimus, kurių terminas sueina, ji galėtų susidurti su sunkumais, susijusiais su rinkos dinamika, vidaus veikla ar išoriniais veiksniais, dėl kurių jai būtų sudėtinga tai padaryti. Jei Bendrovė negalės refinansuoti savo skolos priimtinais sąlygomis arba iš viso negalės jos refinansuoti, tai gali neigiamai paveikti jos veiklos rezultatus, finansinę būklę, pelningumą ir Obligacijų turėtojų iš Obligacijų atgautiną vertę. Bendrovė pripažįsta, kad svarbu užtikrinti finansavimą Obligacijoms išpirkti, ir aktyviai vertina bei rengia konkrečias priemones refinansavimo rizikai sumažinti. Įgyvendindama šį procesą, Bendrovė: i) Inicijavo ir tęsia diskusijas su keliais komerciniais bankais, įskaitant bankus, kurie šiuo metu finansuoja Projektus, kad būtų galima įvertinti orientacines sąlygas, kuriomis būtų galima gauti pakankamo dydžio banko finansavimą Obligacijoms refinansuoti, įskaitant orientacines palūkanų normų ribas, terminus ir užstato reikalavimus; ii) iš esmės susitarė su savo pagrindiniais akcininkais, kad, esant tam tikroms sąlygoms, jie yra pasirengę padengti dalį išpirkimo sumos įnešdami kapitalą, jei to prireiktų dėl rinkos sąlygų ar kitų aplinkybių, ir iii) parengė vidinį verslo planą ir pinigų srautų prognozę, pagrindžiančią refinansavimo strategijos įgyvendinamumą, atsižvelgiant į numatomas pajamas iš Portfelio operacijų ir galimą investicijų atsiėmimą; iv) inicijavo preliminarų vertinimą ir diskusijas dėl galimo investicijų ir užbaigtus nekilnojamojo turto objektus atsiėmimo, nes jie artėja prie pakankamo užimtumo lygio. Dėl šių šaltinių paskirstymo kol kas nėra nuspręsta, todėl jis nėra nurodytas. Svarbu pažymėti, kad šiame Prospekte aprašytos Bendrovės preliminarinės strategijos ir numatytos refinansavimo priemonės neužtikrina, kad Obligacijų išpirkimas vyks kaip numatyta, taip pat negarantuoja, kad Obligacijų turėtojai atgaus visą savo investuotą sumą, todėl Bendrovė šį rizikos veiksnį laiko reikšmingu.
- (ii) **Nėra apribojimų dėl papildomos skolos.** Bendrovei nėra draudžiama išleisti papildomų skolos priemonių, o tai Obligacijų turėtojams reiškia vidutinę riziką. Tai reiškia, kad Bendrovė gali prisiimti papildomų finansinių įsipareigojimų, kurie yra lygiaverčiai Obligacijoms. Tokios skolos padidėjimas padidintų kreditorių, turinčių lygias teises į Bendrovės turtą, skaičių, įskaitant nemokumo atvejų, o tai galėtų turėti įtakos Obligacijų turėtojų galimybėms susigrąžinti lėšas iš Obligacijų. Kad sumažintų šią riziką, Bendrovė nustatė vidinius apribojimus, kuriais siekiama išlaikyti apdairų finansinio svorto lygį. Konkrečiai, Emitento paskolos ir turto vertės santykis negali viršyti 35 %, kaip nurodyta 6.12 punkto a papunktyje, o Grupės paskolos ir turto vertės santykis negali viršyti 70 %, kaip nurodyta 6.12 punkto b papunktyje. Svarbu pažymėti, kad skaičiuojant pirmiau nurodytus rodiklius atsižvelgiama tik į tas Obligacijas, kurios bus išleistos ir apmokėtos pagal šį Prospektą ar kitą faktiškai gautą išorinį finansavimą. 2024 m. gruodžio 31 d. Emitento paskolos ir turto vertės santykis buvo 15 %, o Grupės – 62 %. Tačiau šio santykio išlaikymas per visą Obligacijų galiojimo laikotarpį nėra garantuojamas, ir nėra užtikrinama, kad jis nebus viršytas ateityje dėl paskolų lygio, turto vertės pokyčių ar kitų nenumatytų aplinkybių.
- (iii) **Neužtikrintų obligacijų emisija.** Investuotojai turėtų atkreipti dėmesį, kad ši Obligacijų emisija nėra užtikrinta jokių užstatu, o Obligacijos nėra užtikrintos įkeičiamu turtu, pvz., nekilnojamoju ar kitokiu turtu. Kadangi Patronuojamųjų įmonių nekilnojamojo turto objektai yra įkeisti Projektus finansuojančių komercinių bankų naudai, jeigu Emitentas patirtų finansinių sunkumų arba būtų pradėta bankroto procedūra, Obligacijų turėtojai neturės pirmumo teisių į jokių konkretų Emitento turtą. O jų reikalavimai bus prilyginti kitų neužtikrintų kreditorių reikalavimams. Emitento iš Obligacijų kylantys įsipareigojimai, įskaitant palūkanų mokėjimus, bus lygiaverčiai (*pari passu*) visiems esamiems ir būsimiems Emitento neužtikrintiems įsipareigojimams, išskyrus tuos įsipareigojimus, kuriems pagal įstatymą suteikta pirmenybė. Emitentas mano, kad dėl Obligacijų neužtikrinto statuso rizika yra vidutinė.
- (iv) **Palūkanų normos rizika.** Obligacijoms bus nustatyta fiksuota palūkanų norma, taikoma jų likusiai Nominaliajai vertei. Konkretus iki termino pabaigos taikytinas tarifas bus nurodytas pirmosios Dalies Galutinėse sąlygose. Nors ši norma išliks nepakitusi visą 3 metų laikotarpį nuo pirmosios dalies išleidimo dienos, bendrai kapitalo rinkos palūkanų normos nuolat svyruoja. Fiksuota metinė palūkanų norma bus apibrėžta iš anksto nustatytoje ribose, nuo mažiausios 7,50 % iki didžiausios 9,50 %, kaip nustatyta Akcininkų sprendime ir bus galutinai patvirtinta pirmosios Dalies Galutinėse sąlygose. Šio Prospekto paskelbimo dieną rinkos palūkanų normos už panašias neužtikrintas priemones paprastai yra šiose siūlomose ribose. Galutinė norma bus nustatyta įvertinus rinkos sąlygas tuo metu, kai bus patvirtintos Galutinės sąlygos. Nepaisant to, kad Obligacijų palūkanų norma yra fiksuota, nepalankūs pokyčiai bendroje palūkanų normų aplinkoje, pavyzdžiui, rinkos palūkanų normų kilimas dėl infliacinio spaudimo ar pinigų politikos koregavimo (pvz., galimas EURIBOR padidėjimas), gali neigiamai paveikti Obligacijų rinkos kainą. Kylant palūkanų normoms, Obligacijų siūlomas fiksuotas pelnas investuotojams gali tapti mažiau patrauklus, o dėl to gali sumažėti paklausa antrinėje rinkoje. Todėl gali sumažėti likvidumas ir perpardavimo vertė investuotojams, pageidaujantiems nutraukti investicijas iki termino pabaigos. Papildomi veiksniai, tokie kaip konkurencinis spaudimas nekilnojamojo turto sektoriuje ir platesnio masto makroekonominiai procesai, įskaitant infliaciją

Lietuvoje ar pasaulyje, gali dar labiau paveikti investuotojų nuotaikas ir Obligacijų paklausą. Atsižvelgiant į fiksuotą 3 metų Obligacijų terminą ir palūkanų normų svyravimo tikimybę per šį laikotarpį, Bendrovės vertinimu, palūkanų normos rizikos lygis yra vidutinis.

- (v) **Priešlaikinio išpirkimo rizika.** Pagal Prospektą išdėstytas Siūlymo sąlygas Bendrovė pasilieka teisę išpirkti Obligacijas anksčiau numatyto termino. Jei Bendrovė nuspręstų pasinaudoti šia priešlaikinio išpirkimo galimybe, investuotojai gali gauti mažesnę investicijų grąžą nei buvo tikėtasi iš pradžių. Be to, investuotojai turėtų žinoti, kad negalima visiškai atmesti galimybės, kad įvyks Neeilinis priešlaikinio išpirkimo įvykis. Jei toks įvykis įvyks, Bendrovė bus įpareigota išpirkti Obligacijas pagal Prospektą nurodytas išpirkimo procedūras. Tokiu atveju investuotojų faktinis pelnas taip pat gali nepateisinti jų pradinių lūkesčių.
- (vi) **Sandorio išlaidos (mokesčiai).** Perkant (pasirašant) ar parduodant Obligacijas, be Obligacijų pirkimo (išleidimo) ar pardavimo kainos patiriamos kelių rūšių papildomos išlaidos. Jei vykdomas pavidimas dalyvauja papildomos šalys (vietinės ar užsienio), įskaitant, bet neapsiribojant vietiniais prekyautojais ar užsienio rinkų tarpininkais, investuotojams taip pat gali būti taikomi tokių šalių tarpininkavimo mokesčiai, komisiniai mokesčiai ir kiti mokesčiai bei išlaidos ir (arba) gali būti taikomi kiti mokesčiai, kurių Emitentas negalėjo numatyti ir kurie nėra nurodyti šiame Prospekte. Fiziniai asmenys, kurie yra Lietuvos rezidentai mokesčių tikslais, turi atsižvelgti į tai, kad jei tam tikros Dalies Obligacijos išleidimo kaina būtų didesnė už Obligacijos Nominalią vertę, Nominali vertė, gauta po to, kai Obligaciją išperka Emitentas, neturėtų būti traktuojama kaip fizinio asmens pajamos. Tačiau gyventojų pajamų mokesčio tikslais skirtumas tarp Emisijos kainos ir Nominalios vertės, t. y. nuostolis, nesumažins gautų palūkanų ar kitų apmokestinamųjų fizinio asmens pajamų. Be to, dėl Lietuvos Respublikoje ir (arba) investuotojo gyvenamojoje vietoje galiojančių įstatymų ir teisės aktų pakeitimų arba naujų įstatymų ar kitų teisės aktų įsigaliojimo investuotojams gali tekti patirti papildomų išlaidų ar mokesčių ir (arba) gali sumažėti investuotojo investicijų grąža. Šią riziką Bendrovė įvertino kaip vidutinę.

Su siūlymu ir įtraukimu į „First North“ prekybos sąrašus susijusi rizika

- (i) **Nepakankamai aktyvi prekybos rinka / Rizika, kad vertybiniai popieriai bus išbraukti iš biržos sąrašų arba neįtraukti į juos (pasirinkimo parduoti sandoris).** Šiuo metu Obligacijos neturi nusistovėjusios antrinės rinkos, o jų platinimas yra ribotas. Nors laikui bėgant gali atsirasti prekybos rinka, jos dydis ir likvidumas tebėra neaiškūs. Investuotojai turėtų žinoti, kad nėra garantijos, jog jie galės lengvai parduoti Obligacijas arba jas parduos už jų lūkesčius atitinkančią kainą. Išorinės rinkos sąlygos, nepastovumas ar platesnio masto finansiniai sutrikimai gali neigiamai paveikti Obligacijų rinkos kainą, nepriklausomai nuo Emitento finansinės būklės ar veiklos rezultatų. Emitentas ketina teikti prašymą dėl Obligacijų įtraukimo į „First North“ prekybos sąrašą. Tačiau įtraukimas į sąrašą nėra garantuotas, ir Obligacijos gali būti neįtrauktos į sąrašą arba vėliau išbrauktos iš prekybos sąrašo. Svarbu pažymėti, kad „First North“, kaip alternatyvi rinka, paprastai pasižymi mažesniu likvidumu ir mažesniais prekybos apimtimis, palyginti su pagrindinėmis tarptautinėmis obligacijų rinkomis. Dėl tokio riboto likvidumo gali padidėti investuotojų nuostolių rizika, ypač jei jie bus priversti parduoti savo Obligacijas esant nepalankioms rinkos sąlygoms. Bendrovės vertinimu, tikimybė, kad prekybos rinka nesusiformuos, yra nedidelė, o rizika, kad ji nebus įtraukta į biržos sąrašą arba bus išbraukta iš jo, yra nedidelė.
- (ii) **Obligacijos gali būti netinkamos kai kuriems investuotojams.** Nepaisant Emitento nuostatų dėl Obligacijų ypatybių ir vertinimo, kad ši rizika yra nedidelė, potencialūs investuotojai turėtų žinoti, kad Obligacijos gali būti tinkamos ne visiems investuotojų profilams. Prieš priimdami sprendimą dėl investavimo, privatus asmenys turėtų atidžiai įvertinti, ar Obligacijos atitinka jų finansinius tikslus, rizikos toleranciją ir bendrą investicijų profilį, ypač įvertindami galimybę prarasti dalį arba visą kapitalą. Svarbu pažymėti, kad Emitentas neatliks jokio Obligacijų tinkamumo investuotojams vertinimo, išskyrus atvejus, kai Emitentas pats iš Investuotojų priima Pasirašymo pavedimus. Jei to reikalaujama pagal taikytinus teisės aktus, už tokį vertinimą atsako Keitimo nariai, Platintojai ar kiti tarpininkai. Investuotojai, kurie pasirašo tiesiogiai per Emitentą (jei tokia tiesioginio pasirašymo galimybė yra nurodyta atitinkamos Dalies Galutinėse sąlygose), tai daro savo iniciatyva ir be jokio tinkamumo patikrinimo, dėl kurio investicija gali būti netinkama. Todėl potencialiems investuotojams primygtinai rekomenduojama užtikrinti, kad jie:
 - (i) turi pakankamai žinių, kad suprastų ir įvertintų susijusią riziką;
 - (ii) gali įvertinti, kiek Obligacijos atitinka jų bendrą investavimo strategiją;
 - (iii) yra finansiškai pajėgūs padengti nuostolius, ypač jei Obligacijos yra išreikštos užsienio valiuta;
 - (iv) visiškai supranta Obligacijų sąlygas ir atitinkamų rinkų dinamiką, ir
 - (v) atsižvelgia į bendresnius makroekonomikos pokyčius, įskaitant galimus palūkanų normų pokyčius.
- (iii) **Pasiūlymo atšaukimas.** Emitentas pasilieka teisę savo nuožiūra bet kuriuo metu iki atitinkamos Emisijos datos atšaukti bet kurios Obligacijų Dalies Siūlymą, be investuotojų ar Patikėtinio sutikimo. Tokį atšaukimą gali lemti nepalankios rinkos tendencijos, reguliavimo aspektai ar kitos nenumatytos aplinkybės. Atšaukimo atveju visi pateikti Pasirašymo pavedimai bus anuliuoti, o visa investuotojų sumokėta lėšų suma bus grąžinta be palūkanų ar papildomos kompensacijos. Emitentas neatsako už joks išlaidas ar nuostolius, kuriuos investuotojai patiria dėl Siūlymo, įskaitant, be kita ko, teisinės, konsultavimo ar kitas trečiųjų šalių išlaidas. Nors ši teisė yra išsaugota, Emitentas šiuo metu atšaukimo tikimybę laiko mažai tikėtina.

4. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE SIŪLYMĄ

4.1. Kokiomis sąlygomis ir pagal kokį tvarkaraštį galiu investuoti į šiuos vertybinius popierius?

Siūlymo metu Obligacijos gali būti viešai siūlomos neprofesionaliesiems ir instituciniams investuotojams visoje Lietuvos Respublikos, Latvijos ir Estijos teritorijoje, o atitinkamos Dalies siūlymo jurisdikcijos bus nurodytos Galutinėse sąlygose. Emitentas taip pat gali nuspręsti siūlyti Obligacijas investuotojams bet kurioje EEE valstybėje narėje pagal atitinkamas išimtis, numatytas Reglamento dėl prospekto 1 straipsnio 4 dalyje.

Pasirašymo laikotarpis. Pasirašymo laikotarpis – tai atitinkamose Galutinėse sąlygose nurodytas laikotarpis, per kurį Pasirašymo pavedimai turi būti pateikti pagal šias Sąlygas ir Galutines sąlygas.

Teisė dalyvauti Siūlyme. Siūlymas yra viešas Obligacijų siūlymas neprofesionaliesiems investuotojams ir instituciniams investuotojams Lietuvos Respublikoje, Estijoje ir Latvijoje pagal Reglamentą dėl prospekto ir Vertybinių popierių įstatymą. Emitentas taip pat gali nuspręsti siūlyti Obligacijas investuotojams bet kurioje EEE valstybėje narėje pagal atitinkamas išimtis, numatytas Reglamento dėl prospekto 1 straipsnio 4 dalyje.

Norėdamas pasirašyti Obligacijas, investuotojas turi turėti pas Keitimo narį atidarytą Vertybinių popierių sąskaitą ir per Pasirašymo laikotarpį užpildyti Keitimo nario pateiktą Pasirašymo pavedimo formą, kad Keitimo narys galėtų įvesti pirkimo pavedimą į Nasdaq prekybos sistemą.

Pasirašymo kanalai. Jei Galutinėse sąlygose nurodyta, kad Siūlymą vykdo Emitentas, atitinkamos Dalies, įskaitant Dalį, dėl kurios bus atliekamas Keitimas, Pasirašymo pavedimo forma, kurią priims Emitentas, bus paskelbta Emitento interneto svetainėje

www.urbanhub.lt (o po Obligacijų įtraukimo į „First North“ prekybos sąrašus – „Nasdaq“ interneto svetainėje www.nasdaqbaltic.com) iki atitinkamo Pasirašymo laikotarpio pradžios. Arba Emitentas pateiks Pasirašymo pavedimo formą investuotojo prašymu, pranešęs investuotojui apie atitinkamos Dalies siūlymą, įskaitant pranešimą atitinkamiems investuotojams, kurie gali dalyvauti Keitime. Estijos ir Latvijos investuotojams pasirašymo pavedimai bus pateikiami anglų kalba, o Lietuvos investuotojams – anglų arba lietuvių kalba.

Jei Galutinėse sąlygose nurodyta, kad Siūlymą vykdo Prekiautojas ir (arba) Platintojas, atitinkamos Dalies, įskaitant Dalį, dėl kurios bus atliekamas Keitimas, Pasirašymo pavedimo formą, kurią priims Prekiautojas ir (arba) Platintojas, pateiks Prekiautojas ir (arba) Platintojas, o investuotojas ją pateiks Prekiautojui ir (arba) Platintojui bet koku Prekiautojui ir (arba) Platintojui priimtiniu ir naudojamu būdu (pvz., fiziškai, per internetinės bankininkystės sistemą ar bet koku kitu naudojamu būdu).

Jei Obligacijų Aukcionas organizuojamas per „Nasdaq“, Pasirašymo pavedimai turi būti pateikti Keitimo nariams, kad jie būtų įvesti į „Nasdaq“ prekybos sistemą atitinkamos Dalies Pasirašymo laikotarpiu.

Paskirstymas Emitentas priima visus investuotojų Pasirašymo pavedimus, kurie laikomi galiojančiais pagal 6.10 punkto b papunktį „Pasirašymo pavedimai“. Prospekto „Pasirašymo pavedimų negaliojimu“ ir kiekvienam investuotojui bus paskirstyta atitinkamame Pasirašymo pavedime nurodyta Obligacijų suma. Jei viršijama Dalies Maksimali bendra nominali vertė (įskaitant atvejus, kai i) Emitentas pasinaudojo savo teise pagal atitinkamas Galutines sąlygas padidinti atitinkamos Dalies Maksimalią bendrą nominalią vertę ir paskelbė atnaujintas Galutines sąlygas Emitento interneto svetainėje www.urbanhub.lt/investors (ir po Obligacijų įtraukimo į „First North“ prekybos sąrašus, „Nasdaq“ interneto svetainėje www.nasdaqbaltic.com) ir (arba) ii) pasiektą Emisijos Maksimali bendra nominali vertė) (t. y. perviršinio pasirašymo atveju), Emitentas, vadovaudamasis Prekiautojo rekomendacija, paskirsto Obligacijas investuotojams, kurie pateikė galiojančius Pasirašymo pavedimus ir sumokėjo Emisijos kainą.

Mokėjimas. Mokėjimai už Obligacijas (pagrindinė suma, palūkanos ar kita, įskaitant galutinį išpirkimą) bus atliekami Obligacijų turėtojams, nurodytiems „Nasdaq CSD“ trečią darbo dieną iki tokio mokėjimo termino („Registravimo data“). Sumų, mokėtinų galutinio ar priešlaikinio Obligacijų išpirkimo dieną, įskaitant atvejus, kai Obligacijos išperkamos dėl išbraukimo iš biržos sąrašų įvykio ar Neįtraukimo į biržos sąrašus, mokėjimas bus atliekamas tuo pat metu, kai Obligacijos bus išbrauktos. Obligacijų turėtojai neprivalo teikti jokių prašymų išpirkti Obligacijas, nes atėjus Galutinio termino dienai, Priešlaikinio išpirkimo datai, Priešlaikinio termino dienai arba išbraukimo iš biržos sąrašų datai arba Neįtraukimo į biržos sąrašus dienai, Obligacijų turėtojams mokėtinos sumos bus jiems pervestos per „Nasdaq CSD“.

Aukciono atveju mokėjimas už pasirašytas Obligacijas ir Obligacijų paskirstymas atliekami viena laiko vertybinių popierių ir lėšų pateikimo metodu, tai reiškia, kad atsiskaitymo procedūrą vykdo „Nasdaq CSD“ ir Keitimo nariai Emisijos dieną pagal Aukciono taisykles, o nuosavybės teisė į pasirašymo metu įsigytas Obligacijas įgyjama Obligacijas pervedus į atitinkamą vertybinių popierių sąskaitą, o tai atliekama tuo pat metu, kai už įsigytas Obligacijas sumokama pinigais.

Jei Emitentas nusprendžia atlikti Keitimą, Keitime dalyvaujantys investuotojai Emitentui neatlieka Emisijos kainos mokėjimų atitinkamą Emisijos datą, o atlieka vienašališką atsiskaitymą, taikydami įskaitymą, kuris gali būti atliekamas atsižvelgiant į bendrą Emitento įsipareigojimų atitinkamam investuotojui sumą (nominalinę vertę) ir investuotojo įsipareigojimų Emitentui sumą.

Emisijos data. Atitinkamose Galutinėse sąlygose nurodyta Darbo diena, kurią atliekamas atsiskaitymas (įskaitant Keitimą) už Obligacijas ir kurią Obligacijos įregistruojamos Registre.

Įtraukimas į prekybos sąrašą. Emitentas pateikia paraišką dėl kiekvienos Obligacijų Dalies įtraukimo į „First North“ prekybos sąrašą ir imasi visų „Nasdaq“ taisyklėse nustatytų priemonių, reikalingų tam, kad Obligacijos kaip galima greičiau būtų įtrauktos į „Nasdaq“ prekybos sąrašą. Emitentas tikisi, kad atitinkamos Dalies Obligacijos bus galima įtraukti į „First North“ prekybos sąrašą ne vėliau kaip per 1 mėnesį nuo jų išplatavimo investuotojams.

Lėšų grąžinimas. Investuotojai, kuriems nebuvo paskirtos Obligacijos arba kurių Pasirašymo pavedimai buvo sumažinti, gaus kompensacijas iš Keitimo narių (t. y. lėšų blokavimas bus panaikintas).

Siūlymo pakeitimai. Bet koks sprendimas dėl pirminio platinimo atšaukimo, sustabdymo (atidėjimo) ar pirminio platinimo datų pakeitimų, bet kokia kita svarbi informacija bus skelbiama Emitento interneto svetainėje www.urbanhub.lt/investors. Po to, kai Obligacijos bus įtrauktos į „First North“ prekybos sąrašą, visa svarbi informacija taip pat bus skelbiama „Nasdaq“ interneto svetainėje www.nasdaqbaltic.com. Emitentas arba subjektas, priėmęs Pasirašymo pavedimą (jei taikoma pagal jo vidaus procedūras), taip pat investuotojus gali informuoti apie atšaukimą, sustabdymą, pirminio platinimo datų pakeitimą ar kitą informaciją elektroniniu paštu

4.2. Kodėl rengiamas šis Prospektas

Šis Prospektas ir visos Galutinės sąlygos yra parengti tik Obligacijų Siūlymo ir Obligacijų įtraukimo į „First North“ prekybos sąrašą tikslais.

Bendras Emisijos ir Siūlymo tikslas – pritraukti iki 14 000 000 EUR dydžio skolos finansavimą, reikalingą šiems tikslams: i) refinansuoti Bendrovės anksčiau išleistas obligacijas, kurių suma yra 8 000 000 EUR (plius sukauptos ir nesumokėtos palūkanos), kurių terminas sueina 2025 m. spalio 6 d. (ISIN LT0000408130), įskaitant per Keitimą, atliekamą remiantis šiuo Prospektu; ii) likusią sumą skirti Projektų objektų vystymui, statybai ir įrengimui finansuoti, įskaitant susijusias finansavimo išlaidas; iii) finansuoti Emitento ir Patronuojamųjų įmonių apyvartinio kapitalo poreikius.

Jeigu visos pagal šią Emisiją išleidžiamos Obligacijos bus pasirašytos ir Bendrovės išleistos, numatoma bendra pajamų suma bus iki 14 000 000 EUR, iš kurios bus atskaitytos su Pasiūlymu susijusios išlaidos ir sąnaudos, kaip nurodyta toliau.

Bendrovė sumokės iki 200 000 EUR mokesčių ir išlaidų, susijusių su Siūlymu (įskaitant maksimalią bet kokios diskrecinės komisijos sumą, įtraukimo į „First North“ prekybos sąrašą išlaidas, teises išlaidas ir pan.) pagal Emisiją. Šios su Siūlymu susijusios išlaidos bus padengtos iš Siūlymo pajamų.

Siūlymo tikslais nebuvo pasirašytas joks garantavimo susitarimas. Kiek Emitentui yra žinoma, nei Platintojas, nei Patarėjas teisės klausimais, nei Patikėtinis neturi jokių interesų konfliktų, susijusių su Emitento jiems priskirtomis pareigomis.