

KOPSAVILKUMS

Šis Kopsavilkums (**Kopsavilkums**) ir īss pamata prospektā (**Prospekts**), kas datēts ar 2025. gada 29. augustu, izklāstītās informācijas pārskats, kas saistīts ar publisku piedāvājumu (**Piedāvājums**) līdz pat 14 000 Obligācijas ar katras nominālvērtību 1 000 (**Obligācijas**) (**Emisija**) UAB Urban hub investments, juridiskās personas kods: 306285783, ar juridisko adresi juridiskā adrese: Upės g. 21-1, Viļņa, Lietuvas Republika (**Uzņēmums** vai **Emitents**) laika periodā līdz 12 mēnešiem, izlaižot atsevišķas kopas (**Laidiens**).

Šis Kopsavilkums pievienots pirmajā Laidienā izlaisto Obligāciju galīgajiem nosacījumiem (**Galīgie nosacījumi**), tādējādi tas ir attiecināms uz pirmā Laidiena Obligācijām. Šajā Kopsavilkumā sniegto informāciju Uzņēmums ir prezentējis tādu, kāda tā bijusi Prospekta reģistrācijas brīdī, ja vien nav norādīts citādi. Šajā Kopsavilkumā izmantotajiem terminiem ir šajā Prospektā piešķirtā nozīme, ja vien nav norādīts citādi.

1. IEVADS UN BRĪDINĀJUMI

1.1. Obligāciju nosaukums un ISIN kods

ISIN kods LT0000135337

Emitenta identitāte un kontaktinformācija, ieskaitot tā LEI

UAB Urban hub investments ir slēgta akciju sabiedrība, kas dibināta un darbojas saskaņā ar Lietuvas Republikas likumiem (ieskaitot, bet ne tikai Lietuvas Republikas Uzņēmumu likumu, Lietuvas Republikas Civilt kodeksu u.t.t.), juridiskās personas kods 306285783, reģistrētā adrese Upės g. 21-1, Viļņa, Lietuvas Republika.

Kontaktinformācija: tālr. Nr. +37052101681, e-pasts investors@urbanhub.lt

Emitenta LEI ir 894500YSVQPTEAINPM64.

1.2. Prospektu apstiprinājušās kompetentās iestādes identitāte un kontaktinformācija

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

1.3. Prospekta apstiprinājuma datums

Prospekts tika apstiprināts 2025. gada 29. augusts.

1.4. Brīdinājums

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

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR EMITENTU

2.1. Kas ir vērtspapīru emitents?

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

Emitents ir UAB Urban hub investments, reģistrēta Lietuvas Republikā, ar reģistrēto adresi Upės g. 21-1, Viļņa, Lietuvas Republika, un tā LEI ir 894500YSVQPTEAINPM64. Lietuvas Republikas Juridisko personu reģistrā Emittents ir reģistrēts kā privāta ierobežotas atbildības sabiedrība, ar juridiskās personas kodu 306285783. Informāciju par Emitentu un Piedāvājumu var atrast www.urbanhub.lt/investors.

2.1.2. Galvenie darbības veidi

Uzņēmums tika dibināts 2023. gada 30 martā ar mērķi attīstīt vienu no lielākajiem daudzfunkcionālo ēku portfeliem Baltijas valstīs, kas sastāv no stabiliem, naudas plūsmu ģenerējošiem īpašumiem, kas veidoti elektroniskās komercijas, vairumtirdzniecības, ražošanas un tirdzniecības uzņēmumu vajadzībām. Portfelis koncentrējas uz stratēģiski izvietotiem līdzekļiem ātri augošās Viļņas un Kauņas, divu Lietuvas visdinamiskāko ekonomisko centru, urbānajās un industriālajās zonās. Projekta atrašanās vieta piedāvā spēcīgu infrastruktūru un lielisku savienojamību, padarot tos īpaši pievilcīgus uzņēmējiem, kas nodarbojas ar mazumtirdzniecību, vairumtirdzniecību, pakalpojumu nodrošināšanu un daudzām citām jomām. Uz šī Prospekta datumu Uzņēmumam pieder viens no lielākajiem daudzfunkcionālo ēku portfeliem Baltijas valstīs, ar kopējo potenciālo iznomājamo bruto platību (**GLA**) 87 900 m² divu projektu ietvaros:

(a) Kauņas HUB – daudzfunkcionālo ēku īpašums ar kopējo izīrējamo apgabalu 65 900 m², kuru fāzēs attīsta Meitasuzņēmums, I un IIA Fāze tika pabeigta 2024. gadā, Fāzes IIB un C atrodas plānošanas posmā. Kauņas HUB pieder UAB UH1, UAB UH2, un UAB UH3 – Uzņēmumam pilnībā piederošiem meitasuzņēmumiem.

(b) Viļņus HUB – daudzfunkcionālo ēku īpašums ar kopējo izīrējamo apgabalu 22 000 m², pabeigts 2024. gadā.. Viļņus HUB pieder UAB Inno slēnis, Uzņēmumam pilnībā piederošam Meitasuzņēmumam.

Uz 2024. gada 31. decembri Kopējā projektu aktīvu tirgus vērtība bija 90 311 000 EUR.

Uz Prospekta datumu 49 600 m² GLA (sastāda 56% no Portfeļa) ir pabeigti. 34 540 m² GLA no pabeigtajiem īpašumiem ir izīrēti (70% izmantojuma koeficients). Uzņēmums cer sasniegt pilnu vai gandrīz pilnu izmantojumu līdz 2026. gada beigām. Sasniedzot pilnu izmantojumu, Uzņēmumam projicēts radīt aptuveni 6.7 miljonus EUR neto darbības ienākumus gadā.

Uzņēmums plāno turpināt to īpašumu attīstību, kas, uz šī Prospekta datumu, atrodas plānošanas stadijā, kas sastādīs 38 300 m² no GLA.

2.1.3. Lielākie akcionāri

Viens no Uzņēmuma Tiešajiem Akcionāriem, ar 70% akciju, ir UAB Urban hub holding, no kura 60% pieder UAB Urban HUB, UAB SBA Urban meitasuzņēmumam, kas ir vadošais nekustamo īpašumu attīstītājs Baltijas valstīs, ar vairāk kā 280 000 m² pabeigtām būvniecības telpām no 2007. gada. SBA Urban ir SBA Grupas, kas darbojas mēbeļu ražošanas, apģērbu ražošanas, nekustamo īpašumu attīstības un līdzekļu pārvaldības jomā, daļa. 2024. gadā SBA Grupas apgrozījums bija 420 miljoni EUR, nodarbinot vairāk kā 3500 cilvēku un eksportējot uz vairāk kā 50 valstīm. Pārējie UAB Urban hub holdinga pieder Eiropas Rekonstrukcijas un attīstības bankai (ERAB). ERAB ir starptautiska finanšu iestāde, kura atbalsta ilgtspējīgu privāta sektora attīstību, savienojot finansēšanu, konsultāciju pakalpojumus un politikas reformas.

Vēl viens Uzņēmums Tiešais Akcionārs, kuram pieder 30% akciju, ir UAB TABA Invest, kas investē dažādos nekustamo īpašumu projektos Lietuvā un kuru pārvalda Lietuvā labi atpazīstama uzņēmēja Tautvida Barštiša (*Tautvydas Barštys*) ģimene.

2.1.4. Galvenie rīkotājdirektori

Emitenta izpilddirektors ir Ronalds Šležas (*Rolandas Šležas*). Izpilddirektors ir atbildīgs par Emitenta ikdienas pārvaldību un viņam ir pilnvaras to pārstāvēt.

Emitenta darbības pārskata arī UAB Urban hub holding Valde, Emitenta tiešā akcionāra, kura sastāv no sekojošiem dalībniekiem.:

- Konstantīns Andrejevs (*Konstantin Andrejev*);
- Mants Kuncaitis (*Mantas Kuncaitis*);
- Kaspars Juška (*Kasparas Juška*).

UAB Urban hub holdinga valde ir atbildīga par galvenās darbības nodrošināšanu, investīcijām un Emitenta, un tā Meitasuzņēmumu stratēģiskajiem lēmumiem.

2.1.5. Neatkarīgā revidenta identitāte

Revidētos finanšu pārskati tika sagatavoti (**Revidētie finanšu pārskati**) par gadiem, kas beidzās 2024. gada 31. decembrī un 2023. gada decembrī sagatavoja saskaņā ar Starptautiskajiem Finanšu pārskatu standartiem (**SFPS**) un tos revidēja revīzijas uzņēmums Ernst & Young Baltic UAB, juridiskās personas kods 110878442, reģistrētā adrese Aukštaičių g. 7, Vilņa, Lietuvas Republika. Revidents Ieva Gudinaite (*Ieva Gudinaite*) ir attiecīgo Revidēto Finanšu pārskatu par gadiem, kas beidzās 2024. gada 31. decembrī un 2023. gada decembrī, neatkarīgā revidente.

2.2. Kāda ir Emitenta pamata finanšu informācija?

Sekojošās tabulas sniedz Uzņēmuma konsolidētās finanšu informācijas pārskatu par finanšu gadiem, kas beidzās 2024. gada 31. decembrī (revidēts) un 2023. gada 31. decembrī (revidēts).

Zemāk esošajās tabulās norādītā informācija (bez jebkādiem materiāliem labojumiem) ir izrakstīta no un ir kvalificēta ar atsaucies palīdzību, un tā būtu jālasa kopā ar Revidētajiem Konsolidētajiem Finanšu Pārskatiem par gadiem, kas beidzās 2024. gada 31. decembrī un 2023. gada decembrī, kas iekļauti atsaucoties uz šo Prospektu un veido tā neatņemamu daļu (skatīt *ar norādi iekļautā informācija* 4. Sadaļu). Revidētie Finanšu Pārskati sagatavoti saskaņā ar SFPS.

Tabula 1: Uzņēmuma finanšu stāvokļa konsolidētais pārskats uz 2024. gada 31. decembri un 2023. gada 31. decembri (summas norādītas tūkstošos EUR)

	31.12.2024. (revidēts)	31.12.2023. (revidēts)
AKTĪVI		
Ilgtermiņa aktīvi		
Nemateriālie aktīvi	20	24
Investīciju īpašums	90 311	47 870
Atliktā nodokļa aktīvi	68	81
Kopējie ilgtermiņa aktīvi	90 399	47 975
Apgrozāmie aktīvi		
Pircēju un pasūtītāju parādi	113	12
Saņemamās nodokļu summas	194	357
Citi apgrozāmie aktīvi	642	-
Priekšapmaksas	57	659
Skaidra nauda	11 609	1 412
Kopējie apgrozāmie aktīvi	12 615	2 440
Kopējie aktīvi	103 014	50 415
PAŠU KAPITĀLS UN SAISTĪBAS		
Pašu kapitāls		
Kapitāls	4	4

Nesadalītā peļņa	(6 405)	(3 058)
Pašu kapitāls	(6 401)	(3 054)
Ilgtermiņa maksājumi un saistības		
Aizņēmumi no finanšu iestādēm	47 587	100
Aizņēmumi no akcionāriem	47 237	29 105
Obligāciju emisija	-	8 000
Atliktā nodokļa saistības	385	8
Kopējie ilgtermiņa maksājumi un saistības	95 209	37 213
Kārtējie maksājumi un saistības		
Ilgtermiņa aizņēmumu kārtējā daļa	299	1 853
Obligāciju emisija	8 208	208
Tirdzniecības saistības	4 582	13 357
Aizņēmumu līgumu drošības nauda	960	184
Citas kārtējās saistības	157	654
Kopējie kārtējie maksājumi un saistības	14 206	16 256
Kopējais pašu kapitāls un saistības	103 014	50 415

Avots: Revidētie finanšu pārskati

Tabula 2: apvienoto ienākumu konsolidētais pārskats par gadiem, kas beidzās 2024. gada 31. decembrī un 2023. gada 31. decembrī (summas norādītas tūkstošos EUR)

	31.12.2024 (revidēts)	31.12.2023 (revidēts)
Ienākumi		
Ienākumi no ģres	534	-
Ienākumi no klientu līgumiem	250	-
Pārdošanas izmaksas	(591)	-
Bruto peļņa	193	-
Darbības izdevumi	(368)	(298)
Investīciju īpašuma patiešās vērtības maiņa	1 679	(1 516)
Darbības peļņa (zaudējumi)	1 504	(1 814)
Finanšu ienākumi		
Procenti	11	16
Citi finanšu ienākumi	2	12
Finanšu izdevumi		
Procenti	(4 458)	(1 167)
Citi finanšu izdevumi	(58)	-
Zaudējumi (peļņa) pirms nodokļiem	(2 999)	(2 953)
Ienākumu nodoklis (izdevumi)	(348)	447
Neto (zaudējumi) peļņa	(3 347)	(2 506)
Citi apvienotie ienākumi		
Citi apvienotie ienākumi	-	-
Kopējie apvienotie ienākumi (zaudējumi) pēc nodokļiem	(3 347)	(2 506)

Avots: Revidētie finanšu pārskati

Tabula 3: Uzņēmuma skaidras naudas plūsmas konsolidētais pārskats par gadiem, kas beidzās 2024. gada 31. decembrī un 2023. gada 31. decembrī (summas norādītas tūkstošos EUR)

	31.12.2024 (revidēts)	31.12.2023 (revidēts)
Neto skaidras naudas plūsmas no darbībām	2 217	225
Neto skaidras plūsmas no finansēšanas darbībām	55 175	26 412
Neto skaidras plūsmas no investīciju darbībām	(47 195)	(25 253)
Neto skaidras naudas plūsmu pieaugums	10 197	1 384
Skaidra nauda perioda sākumā	1 412	28

Avots: Revidētie finanšu pārskati

Table 4: Uzņēmuma pašu kapitāla izmaiņu konsolidētais pārskats par gadiem, kas beidzās 2024. 31. decembrī un 2023. gada 31. decembrī (summas norādītas tūkstošos EUR)

	Kapitāls	Nesadalītā peļņa (zaudējumi)	Kopā
Bilance 2022. gada 1. janvārī	5	(28)	(23)
Gada neto peļņa	-	1 763	1 763
Kopējie apvienotie ienākumi	-	1 763	1 763
Bilance 2022. gada 31. decembrī	5	1 735	1 740
Neto gada (zaudējumi)	-	(2 506)	(2 506)
Kopējie apvienotie ienākumi (zaudējumi)	-	(2 506)	(2 506)
Emitētā kapitāla dibināšana	4	-	4
Uzņēmējdarbības apvienojumi zem kopējas kontroles	(5)	(2 287)	(2 292)
Bilance uz 2023. gada 31. decembri	4	(3 058)	(3 054)
Neto gada (zaudējumi)	-	(3 347)	(3 347)
Kopējie apvienotie ienākumi (zaudējumi)	-	(3 347)	(3 347)
Bilance uz 2024. gada decembri	4	(6 405)	(6 401)

Avots: Revidētie finanšu pārskati

2.3. Kādi ir Emitentam raksturīgie galvenie riski?

Finanšu riski

- (i) **Pabeigto aktīvu operacionālais risks.** Daļu no Uzņēmuma portfeļa sastāda pabeigta komerciāla nekustamā īpašuma aktīvi, proti, Vilnius HUB un Kaunas HUB Fāze I un Fāze IIA, kas rada ienākumus no īres un veido portfeļa ienākumus radošo kodolu. Pabeigtie aktīvi sastāda 49 600 m² iznomājamās bruto platības (sastāda 56% no portfeļa, atlikušajai daļai esot ienākumiem no attīstības). Neskatoties, ka tie ir pabeigtie aktīvi, šie īpašumi, joprojām paliek dažādu operacionālo risku, kas varētu būtiski ietekmēt to veikumu, subjekts. Šādus riskus iekļauj īrnieku saistību nepildīšana, nomas līgumu nepagarināšana vai pirmstermiņa pārtraukšana, brīvu vietu rašanās tirgus pieprasījuma izmaiņu dēļ, īrnieku relokācija vai maksātnespēja. Uz šo brīdi Grupa piedzīvojusi vien ierobežotu skaitu pirmstermiņa īres līguma laušanas gadījumus, kas sastāda mazāk ka 2% no pabeigto aktīvu GLA, no kuriem visi tika operatīvi nomainīti pret jauniem īrniekiem. Tomēr, ņemot vērā, ka pabeigto īpašumu aktīvi darbību sāka tikai 2024. gadā, attiecīgi īrnieki, īpaši, uz mazumtirdzniecību mērķēti īrnieki, kuri ir atkarīgi no atrašanās vietas, kuriem ir ierobežota darbības pieredze. Tas rada pirmstermiņa īres pārtraukšanas, īrnieku saistību nepildīšanas vai citu nevēlamu notikumu risku. Uzņēmuma spēja uzturēt augstu izmantojuma koeficientu un stabilus ienākumus no īres ir atkarīga no efektīvas aktīvu pārvaldības, īrnieku saglabāšanas un laicīgas brīvo telpu izīrēšanas. Papildus operacionālos traucējumus, kā sistēmas kļūme, īpašuma bojājumi, komunālo pakalpojumu pārtraukumi vai neparedzētas uzturēšanas prasības, varētu radīt palielinātas darbības izmaksas un īslaicīgu ienākumu zaudēšanu. Neskatoties uz to, ka, balstoties uz īres līgumiem, lielākā daļa īrnieku sedz īpašumu darbības izmaksas, Uzņēmums joprojām varētu tikt pakļauts riskiem, kas saistīti ar ar pieaugošajām pakalpojumu un uzturēšanas maksām, īpašumu nodokļiem un apdrošināšanas iemaksām, kas kopumā varētu samazināt neto darbības ienākumus no šiem aktīviem. Lai gan Uzņēmums aktīvi pārvalda šos īpašumus, nevar būt nekāda pārliecība, ka visis operacionālie riski tiks pilnībā mazināti, vai aktīvi turpinās darboties tā, kā tas tiek sagādīts. Jebkurš ilgāks pākāpums vai materiālu nolietojums darbības veikspējā var negatīvi ietekmēt Uzņēmuma finansiālo stāvokli un tā spēju pildīt tā saistības pret Obligāciju turētājiem. Tāpēc Uzņēmums izvērtē ar šiem faktoriem saistītos riskus kā augstus.
- (ii) **Attīstības un būvniecības risks.** Daļu no Uzņēmuma portfeļa satur nekustamā īpašuma projektus, kas šobrīd vēl tiek attīstīti, proti, Kaunas HUB Fāze IIB un Fāze III. Tie sastāda 38 300 m² iznomājamās bruto platības (pārstāv 44% no Portfeļa). Investīcijas projektos, kas atrodas attīstības stadijā, pēc būtības veido lielāku riska profilu salīdzinājumā ar investīcijām pabeigtos, ienākumus nesošos īpašumos. Attīstības investīciju sākumā, tipiski, darbības ienākumu nav, kamēr rodas būtiski tēriņi, ieskaitot būvniecības un attīstības izmaksas, nodokļus, apdrošināšanas iemaksas un citus darbības izdevumus. Nekustamā īpašuma attīstība tā pat iekļauj finanšu resursu iedales risku projektam, kuri var tikt atcelti saistībā ar juridiskiem, likumiskiem vai ar atļaujām saistītām problēmām, var prasīt būtiski daudz vairāk laika pabeigšanai, nekā cerēts, vai var sastapties ar būvniecības izmaksām, kas pārniedz sākotnējos aprēķinus. Uzņēmums plāno ārsursēt būvniecības darbus no trešo pušu galvenajiem darbuzņēmējiem. Atteciīgi pastāv risks, ka šādi darbuzņēmēji var nepaveikt būvniecības vai attīstības darbus laicīgi, izmaksu ziņā efektīvi vai neapmierinoši. Šāda nespēja var novērst pie būvniecības kavējumiem, izmaksu pārsniegšanas, kvalitātes problēmām vai citām negatīvām sekām. Kā rezultātā, attīstības posmā esošie projekti var tikt izpildīti vēlāk kā gaidīts, var gūt mazākus darbības ienākumus, nekā prognozēts, vai kopumā vispār negūt ienākumus. Šie iznākumi varētu materiāli un nopietni ietekmēt Uzņēmuma finanšu stāvokli un tā

spēju izpildīt tā saistības attiecībā pret Obligāciju turētājiem. Papildus tam, tādi globālie makroekonomiskie un ģeopolitiskie apstākļi, kā nepārtraukts Krievijas iebrukums Ukrainā, paaugstināta ģeopolitiskā spriedze, enerģētiskas tirgus svārstības un traucējumi starptautiskajā būvmateriālu piegādes ķēdē, var būtiski ietekmēt kritiskos attīstības mainīgos lielumus, ieskaitot finansiālās izmaksas, darbības izdevumus un būvniecības resursus. Šādi ārējie spiedieni varētu novest līdz projekta kavējumiem, paaugstinātiem izdevumiem un samazinātas vai neesošas peļņas. Jebkuri kavējumi var arī novest līdz potenciālo īrnieku atteikšanās no īres līgumu parakstīšanas vai esošo priekšīres līgumu saistību laušanas, tālāk vājinot Uzņēmuma finansiālo situāciju. Uz šī Prospekta datumu, Lietuvas nekustamo īpašumu tirgus ir liels neskaidrību subjekts sagaidāmās liela mēroga militārās infrastruktūras attīstības dēļ. Tas var būt palielināta, ar būvniecību saistītu materiālu un pakalpojumu pieprasījuma, potenciāli cenu palielinājuma 2025. gadā un turpmāk, cēlonis. Lai gan Uzņēmums plāno noslēgt ģenerāluzņēmēju līgumus, balstoties uz maksimālās garantētās cenas (MGC) principu, jebkurš būvniecības izmaksu palielinājums virs norunātās robežas varētu padarīt projektus mazāk ienesīgus vai vispār nerentablus, nelabvēlīgi ietekmējot Uzņēmuma finanšu rezultātus. Lai gan riski, kas saistīti ar attīstībā esošiem projektiem ir materiāli, daļa no Uzņēmuma portfeļa sastāv no pabeigtiem, ienākumus nesošiem aktīviem. Esošā ienākumu no īres bāze kalpo, lai daļēji mazinātu ar attīstību saistīto risku negatīvo ietekmi. Attiecīgi, Uzņēmums izvērtē kopējo šādu attīstības projektu riska līmeni kā vidēju. Tomēr, ja augstāk minētie riski īstenotos, Obligāciju turētāji varētu nesaņemt gaidīto peļņu no investīcijām un potenciāli zaudēt visu investēto apjomu.

- (iii) **Ar īrniekiem saistītie riski.** Uzņēmums atvasina peļņas gūšanu no skaidras naudas plūsmas darbībai ar savu Meitasuzņēmumu, kuriem pieder Projekts un kuri izīrē Projekta telpas. Uz šī Prospekta datumu, Meitasuzņēmumi kopumā izīrējuši 34 540 m² no iznomājamās bruto platības (**GLA**), kas sastāda 70% no iznomājamās bruto platības pabeigtajās izstrādēs, konkrēti, Kaunas HUB Fāze I un Fāze IIA un Viļņas HUB. Uzņēmums sagaida, ka Projekta ietvaros atlikušās brīvās telpas tiks veiksmīgi izīrētas un, ka šībrīža īrnieku portfelis tiks efektīvi pārvaldīts, lai nodrošinātu nepārtrauktus ienākumus no īres. Tomēr, pastāv risks, ka pabeigto izstrāžu brīvo telpu pieprasījums, kas kopā sastāda 15, 060 m², var būt mazāks nekā gaidīts, vai tāds var vispār nebūt, potenciāli novedot pie ilgstoši vakantām vietām un, sekojoši, mazākiem ienākumiem no īres, kas saņemti no Meitasuzņēmumiem. Turklāt šībrīža īrnieku darbības neietiekama veikspēja, strīdi ar īrniekiem, vai citi nelabvēlīga situācijas attīstība var novest pie pirmstermiņa īres līgumu laušanas. Šādi iznākumi negatīvi ietekmētu Meitasuzņēmumu ienākumus no īres un spiestu mainīt īrniekus, kas iekļautu kavējumus un papildus izmaksas. Papildus pabeigtajiem īpašumiem, Uzņēmuma Meitasuzņēmumiem pieder arī projekti, kas paredzēti attīstībai nākotnē, proti, Kaunas HUB Fāze IIB un Fāze III, no kurām sagaidāms, ka tās sniegs papildus 38 300 m² iznomājamo bruto platību. Uzņēmums iecerējis pabeigt un izīrēt šīs izstrādes, lai gūtu ienākumus no īres nākotnē. Tomēr, pastāv risks, ka pieprasījums pēc telpām šajās jaunajās izstrādēs varētu būt mazāks nekā prognozēts, potenciāli rezultējoties kavētos vai nerealizētos ienākumos no īres. Turklāt, Uzņēmuma spēja gūt ienākumus no īres varētu tikt nelabvēlīgi ietekmēta tādu neparedzētu un nekontrolējamu ārēju apstākļu dēļ, kā ģeopolitiskā nestabilitāte, globālās pandēmijas, ar klimatu saistīti notikumi, vai citi līdzīgi traucējumi, kas traucētu īrnieku darbībai. Kopumā Uzņēmums izvērtē augstāk minētos ar īrniekiem saistītos riskus, kā būtiskus. Gadījumā, ja jebkuri no šiem riskiem īstenotos, tie varētu nelabvēlīgi ietekmēt Uzņēmuma finansiālo darbību un tā spēju izpildīt saistības attiecībā pret Obligāciju turētājiem.
- (iv) **Negatīva pašu kapitāla riski.** Saskaņā ar Revidētajiem Konsolidētajiem Finanšu Pārskatiem par gadu, kas beidzās 2024. gada 31. decembrī, Emitenta pašu kapitāls bija negatīvs, sastādot - 6 401 000 EUR. Negatīvā pašu kapitāla situāciju ir plānots labot pēc Prospekta apstiprināšanas, bet pirms pirmā Laidiena Obligācijas tiks emitētas, akcionāriem emitējot un parakstot jaunas Emitenta akcijas līdz papildus 18 000 849 EUR (ar nominālo akcijas vērtību 1 EUR, par katru). Jauno akciju parakstīšanās cenu akcionāri plāno apmaksāt saņemot grupu aizdevumus (izpausti „*Saistīto Pušu Darījumi*” 13.5 Sadaļā). 2025. gada 5. augustā UAB „Urban hub holding” valde ir apstiprinājusi Emitenta akciju kapitāla palielināšanu un ir gatava parakstīties 13 638 911 akcijām, cits akcionārs UAB TABA Invest arī ir apstiprinājis nepieciešamību palielināt akciju kapitālu, bet vēl nav pieņēmis oficiālu lēmumu. Akciju kapitāla palielinājums nevar tikt pabeigts pirms šī Prospekta apstiprināšanas, ņemot vērā garo akciju kapitāla izmaiņu saskaņošanas procesu ar ERAB. Pēc minēto darbību pabeigšanas Uzņēmuma pašu kapitāls būs pozitīvs. Turklāt, kopš akciju kapitāla palielinājums netika pabeigts uz pieejamo Revidēto finanšu pārskatu sagatavošanas brīdi, tas šeit nav atspoguļots. Izmaiņa tiks ņemta vērā nākamajā revidētajā finanšu pārskatā, kad tas būs pieejams. Turklāt pastāv risks, ka negatīva pašu kapitāla situācija atkārtosies vai no jauna parādīsies līdz dienai, kad attīstības projekti sāks gūt pietiekamus ienākumus. Aprakstītā situācija var negatīvi ietekmēt Emitenta spēju laicīgi izpirkt Obligācijas. Uzņēmums izvērtē šo risku kā būtisku.
- (v) **Portfeļa finansēšanas risks.** Uzņēmuma Portfelis ir finansēts apvienojot Akcionāru pašu kapitālu un trešo pušu kredītiestādes. Uzņēmuma Meitasuzņēmumi ir nosdoršinājuši un tiek sagaidīts, ka turpinās nodrošināt, finansējums no trešo pušu kreditoriem (galvenokārt finanšu iestādes) gan pabeigtajiem, gan attīstībā esošajiem projektiem. Kā tāda, esošo kredītlīgumu prasību izpilde, kā arī veiksmīga attīstībā esošo Projektu nākotnes finansējuma plānošana, tieši ietekmē finanšu situāciju, likviditāti un finansēšanas iespējas gan Portfelim, gan Uzņēmumam. Esošo kredīta finansēšanas līgumu pārskats ir sniegts „*Darbības finansēšana*” 13.2. sadaļā. Uz Prospekta datumu, Uzņēmumam nav informācijas par jebkādiem vienošanos pārkāpumiem vai citiem nelabvēlīgiem apstākļiem, kas ietekmētu Meitasuzņēmumu kredītvienošanos. Tomēr, jebkādi kredītiestāžu noteikumu pārkāpumi, nespēja saņemt iecerēto attīstības Projekta finansējuma līmeni, vai citi saistīti nelabvēlīgi notikumi var negatīvi ietekmēt Projektu progresu un finansiālo dzīvotspēju, sekojoši, Uzņēmuma spēju pildīt savas saistības attiecībā pret Obligāciju turētājiem. Papildus trešo pušu finansējumam, Uzņēmumu tā pat finansē Akcionāru kapitāls. Jaunu Projektu attīstībai, precīzāk, Kaunas HUB Fāze IIB un Fāze III, varētu būt nepieciešami papildus kapitāla ieguldījumi no Akcionāriem. Turklāt, jebkādas ar kredītvienošānām saistītas grūtības vai problēmas pabeigtajiem Projektiem, arī var prasīt papildus kapitāla atbalstu no Akcionāriem. Kavējumi vai grūtības nodrošināt šo kapitāla ieguldījumu, varētu ietekmēt plānoto attīstības projektu veiksmīgu pabeigšanu, tādejādi novēršot iecerēto ienākumu no īres realizāciju no šiem aktīviem. Kopumā Uzņēmums uzskata ar Portfolio saistītos finansēšanas riskus par būtiskiem. Gadījumā, ja šie riski īstenotos, tie varētu nelabvēlīgi ietekmēt Uzņēmuma finanšu situāciju un traucēt tā spēju pildīt tā saistības attiecībā pret Obligāciju turētājiem.

Uzņēmējdarbības un nozares riski

- (i) **Nekustamā īpašuma tirgus un konkurences risks.** Nekustamā īpašuma tirgus pēc būtības ir ciklisks un var piedzīvot svārstību periodus, kas laika gaitā var novest pie aktīvu vērtības krituma. Ņemot vērā, ka Uzņēmuma galvenā darbība ir tieši saistīta ar nekustamā īpašuma attīstību, būvniecību un īrēšanu, svārstības nekustamā īpašuma tirgū varētu negatīvi ietekmēt tā likviditāti un aktīvu vērtību. Daudzfunkcionālo ēku sektors, kurā darbojas Uzņēmums, ir konkurētspējīgs, īpaši Viļņā, kur līdzīgu īpašumu piedāvājums ir relatīvi augsts. Uzņēmums šobrīd izvērtē konkurenci Kauņā kā zemu līdz vidēju un Viļņā kā augstu. Šī palielinātā konkurence, īpaši Viļņā, rada šķēršļus īrnieku piesaistīšanā un saglabāšanā. Papildus tam, ņemot vērā, ka īrnieku pieprasījums ir cieši saistīts ar makroekonomiskajiem apstākļiem, jebkāds vietējās vai globālās ekonomikas palēninājums varētu rezultēties komerciālo telpu pieprasījuma samazinājumā, ilgākos brīvu telpu periodos un lejupslīdošā spiedienā attiecībā uz īres likmēm. Turklāt, plašākas tirgus svārstības var rasties no notikumiem finišu un kapitāla tirgos, tādos kā, procentu likmes vai samazināta piekļūstamība kredītiem. Šie faktori var samazināt pircēju viedokli un palielināt īpašumu piedāvājumu, novedot pie mazāka darījumu daudzuma un krītošām aktīvu vērtībām. Šādi apstākļi

varētu nelabvēlīgi ietekmēt Uzņēmuma finanšu rezultātus, īpaši, ja tas plāno pārtraukt investīcijas pabeigtajos īpašumos. Būtiski, ka aktīvu vērtības samazinājums un likviditāte varētu ietekmēt Uzņēmuma spēju pildīt savas saistības attiecībā pret Obligāciju turētājiem, tādejādi, negatīvi ietekmējot viņu prasību izpildāmību un atgūstamību. Uz šī Prospekta datumu, Lietuvā nav novērotas būtiskas ekonomiskas lejupslīdes. Tomēr, Uzņēmums izvērtē šādas lejupslīdes potenciālo ietekmi kā būtisku, ņemot vērā tās iespējamo nelabvēlīgo ietekmi uz nekustamā īpašuma sektoru un Uzņēmuma finanšu stāvokli.

- (ii) **Ierobežotas investīciju diversifikācijas risks.** Uzņēmuma uzņēmējdarbība koncentrējas uz vienu nekustamā īpašuma segmentu- daudzfunkcionālu ēku/ jaukta izmantojuma izstrādi. Šī koncentrēšanās palielina Uzņēmuma kopējo riska profilu. Lai gan veiksmīga esošo projektu pabeigšana un īrnieku piesaiste var mazināt dažus ar nākotnes attīstības projektiem saistītos riskus, diversifikācijas trūkums padara Uzņēmumu uzņēmīgāku pret nelabvēlīgiem notikumiem, kas raksturīgi šim segmentam. Papildus tam, Uzņēmuma Portfelis ir ģeogrāfiski koncentrēts Lietuvā. Lai gan aktīvi atrodas gan Kauņā, gan Vīļņā, kas sniedz zināmu reģionālo diversifikāciju, jebkāda plašāka ekonomiska lejupslīde Lietuvā varētu negatīvi ietekmēt visu Portfeli. Šāda ietekme netiktu kompensēta ar darbību citās valstīs, ņemot vērā, ka Uzņēmums šobrīd tādu neveic. Šīs sektoriālās un ģeogrāfiskās koncentrācijas rezultātā Uzņēmuma spēja izpildīt tā saistības attiecībā pret Obligāciju turētājiem var tikt nelabvēlīgi ietekmēta. Uzņēmums šobrīd šo risku izvērtē kā vidēju.
- (iii) **Inflācijas un procentu likmes risks.** Uzņēmuma no tā Meitasuzņēmumiem saņemtos finanšu ienākumus ietekmē ar Projektu finansēšanu saistītās izmaksas, kas tiek finansētas ar kredītvienojanos ar kredītiestādēm palīdzību. Esošo kredītvienojanos pārskats ir sniegts Prospekta „*Darbības Finansēšana*” 13.2 Sadaļā. Šīs kredītiestādes iekļauj dažādas procentu likmju komponentes, kas ir atkarīgas no pastāvošajiem tirgus apstākļiem. Tirgus procentu likmju palielinājums rezultētos augtākās parāda apkalpošanas izmaksās Meitasuzņēmumiem, tāpēc viņu brīvās skaidras naudas plūsmas samazināšana un sekojošs Uzņēmumam pieejamā finanšu ienākumu samazinājums. Šis skaidras naudas plūsmas samazinājums var ietekmēt Uzņēmuma spēju izpildīt savas saistības attiecībā pret Obligāciju turētājiem. Turklāt, gan pabeigto, gan attīstībā esošo aktīvu darbība ir pakļauta inflācijas riskam. Lai gan, saskaņā ar standarta īres līgumiem, īrnieki ir galvenokārt atbildīgi par darbības izmaksām un īres maksājumi katru gadu tiek indeksēti atbilstoši inflācijai, paaugstināts vai ilgstošs inflācijas līmenis varētu spiest īrniekus pārskatīt īres nosacījumus. Šāda pārskatīšana varētu novest pie samazinātiem ienākumiem no īres un zemākas neto skaidras naudas plūsmas Meitasuzņēmumiem. Uzņēmums izvērtē potenciālo inflācijas un procentu likmju risku kā vidēju. Ja šie riski īstenotos, tie varētu nelabvēlīgi ietekmēt Uzņēmuma finanšu stāvokli un spēju pildīt savus pienākumus attiecībā pret Obligāciju turētājiem.

Juridiskie riski

- (i) **Juridisko strīdu risks.** Lai gan Grupa šobrīd nav iesaistīta jebkādā tiesvedībā un uzskata šāda riska rašanos kā zemu, tā nevar garantēt, ka strīdi ar īrniekiem, darbuzņēmējiem vai citām pusēm neradīsies nākotnē. Šādu potenciālu strīdu iznākumi pēc būtības ir neskaidri un var novest pie galveno, ar Projektiem saistīto, vienošanos pirmstermiņa laušanu. Ja strīdi risināti par sliktu Grupai, šie strīdi var negatīvi ietekmēt tās darbības, finanšu stāvokli un reputāciju, un var arī izraisīt kredītrisku realizāciju. Papildus tam, Grupai varētu tikt prasīts segt zaudējumus, ieskaitot pretējās puses tiesvedības izmaksas, kā arī savas juridiskās izmaksas. Juridiskie strīdi var novest arī pie kavējumiem Projekta laicīgā izpildē, vai rezultēties brīvās vietās attīstamajos īpašumos, tādejādi samazinot ar Projektiem saistītos ienākumus. ņemot vērā, ka Emitents un Meitasuzņēmumi ir noslēguši Saisīto Pušu darījumu līgumu, kā norādīts Prospekta „*Saisīto Pušu Darījums*” 13.5 Sadaļā, tādi Grupas ciestie finanšu zaudējumi, kā tie kas radušies no kavējumiem, strīdiem vai sodiem, var ietekmēt Grupas spēju pildīt tās ar šādiem darījumiem saistītās, izejošo parādu saistības, kas, savukārt, varētu nelabvēlīgi ietekmēt Emitenta finanšu stāvokli un spēju pildīt savas saistības pret investoriem, un potenciāli samazināt Obligāciju likviditātes pievilcību.

3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTSPAPĪRIEM

3.1. Kādas ir galvenās vērtspapīru īpašības?

3.1.1. *Tips, klase un ISIN*

ISIN kods LT0000135337

3.1.2. *Valūta, nominālvērtība, paritāte, emitēto vērtspapīru skaits un ilgums*

Obligāciju valūta ir eiro. Obligācijas nominālvērtība ir 1000 EUR. Emisijas Maksimālā Kopējā Nominālvērtība Propektā sastāda 14 000 000 EUR. Obligāciju Galējais Termiņš ir 2028. gada 24. septembrī.

3.1.3. *Ar vērtspapīriem saistītās tiesības*

Obligāciju turētājiem ir tiesības saskaņā ar Lietuvas Republikas Obligāciju turētāju interešu aizsardzības likumu (Obligāciju turētāju interešu aizsardzības likums), Lietuvas Republikas Civilt kodeksu (Civilt kodekss), Lietuvas Republikas Uzņēmumu likumu (Uzņēmumu likums) un citiem likumiem, kas nosaka Obligāciju turētāju tiesības un Pilnvarnieka līgumu.

Obligāciju turētājiem ir sekojošas galvenās tiesības: (i) saņemt uzkrātos procentus; (ii) Galīgajā termiņā saņemt nominālvērtību un uzkrātos procentus, vai, ja piemērojams, saņemt nominālvērtību un uzkrātos procentus Galīgajā dzēšanas datumā vai, ja piemērojams, Pirmstermiņa dzēšanas datumā vai Pirmstermiņa izpiršanas datumā, vai Izņemšanas no saraksta vai Sarakstā neiekļaušanas Pārdošanas datumā notikuma gadījumā; (iii) pārdot vai nodot visas Obligācijas vai to daļu; (iv) atstāt mantojumā citam īpašumā esošās Obligācijas; (v) iekļāt visas īpašumā esošās Obligācijas vai to daļu; (vi) Piedalīties Obligāciju turētāju sapulcēs; (vii) balsot Obligāciju turētāju sapulcēs; (viii) ierosināt Obligāciju turētāju sapulci sasaukšanu; (ix) pieņemt lēmumu par Obligāciju turētāju sapulces sasaukšanu; (x) no Pilnvarotā iegūt (pieprasīt) informāciju par Emitentu, Obligāciju Emisiju vai citu informāciju, kas attiecas uz viņa/viņas/ tā interesēm; (xi) saņemt Pilnvaru Līguma kopiju. Obligāciju turētāju tiesību aizstāvēbai Emitents 2025. gada 20. augustā noslēdza Pilnvaru Līgumu ar UAB „AUDIFINA”, slēgtu akciju sabiedrību, juridiskās personas kods 125921757, ar reģistrēto adresi A. Juozapavičiaus g. 6, Vīļņa, Lietuvas Republika (**Pilnvarotais**)

Emitentam jāpilda sekojošie līgumi līdz Obligācijas ir pilnībā dzēstas: (i) Emitenta aizdevuma un ķīlas vērtības attiecība ir ne lielāka par 35%; (ii) Grupas konsolidētais aizdevuma un ķīlas vērtības attiecība ir ne lielāka par 70%; (iii) Korporatīvais statuss; (iv) Meitasuzņēmumu kontroles maiņa; (v) Emitenta kontroles maiņa; (vi) Aktīvu atsavināšana; (vii) Lēmumi; (viii) Ziņošanas saistības; (ix) Bankas konts; (x) Nekustamā īpašuma vērtējumi un; (xi) Akcionāru aizņēmumu atmaksas ierobežojumi.

3.1.4. *Vērtspapīru kategorijas Emitenta kapitāla struktūrā maksātnespējas gadījumā*

Uzņēmums ir pieņēmis iekšējus ierobežojumus ar mērķi saglabāt pienācīgus sviras finansējuma līmeņus. Konkrētak, Emitenta aizdevuma un ķīlas vērtības attiecība nevar pārsniegt 35%, kā tas norādīts 6.12(a) Sadaļā un Grupas aizdevuma un ķīlas vērtības attiecība nevar pārsniegt 70%, kā tas noteikts 6.12(b) Sadaļā. Ir svarīgi atzīmēt, ka tikai tās Obligācijas, kuras tiks Emitētas un apmaksātas saskaņā ar šo Prospektu, vai cits patiesi saņemts finansējums tiek ņemts vērā aprēķinot šo attiecību. Uz 2024. gada 31. decembri Emitenta aizdevuma un ķīlas vērtības attiecība bija 15% un Grupas aizdevuma un ķīlas vērtības attiecība bija 62%. Tomēr, atbilstība šai attiecībai Obligāciju termiņā nav garantēta un nevar būt nodrošinājuma, ka tā netiks pārsniegta nākotnē izmaiņu aizņēmumu līmenī, aktīvu vērtībā vai citu neparedzētu apstākļu dēļ. Obligāciju turētāju sapulcei ir tiesības, bet ne pienākums prasīt investoriem piederošo Obligāciju izpirkšanu maksātnespējas gadījumā.

3.1.5. *Brīvas vērtspapīru nodošanas ierobežojumi*

Obligāciju nodošanas ierobežojumu nav, kā tas aprakstīts piemērojamajos Lietuvas likumos. Tomēr, Obligācijas nevar tikt piedāvātas, pārdotas, tālākpārdotas, nodotas vai nogādātas tādās valstīs vai jurisdikcijās, vai citādi tādās apstākļos, kur tas būtu pretlikumīgi vai prasītu mēru pieņemšanu, kas atšķiras no tiem, kas noteikti Lietuvas likumos, ieskaitot Savienotās Valstis, izņemot reģistrācijas pienākumu izņēmumus, kurus pieļauj vērtspapīru likumi Savienotajās Valstīs un to štatos, Austrālijā, Kanādā, Honkongā un Japānā.

3.2. Kur vērtspapīri tiks tirgoti?

Emitents meklēs iespēju Obligācijas tirgot alternatīvajā tirgū First North (First North), kuru administrē regulēts tirgus operators AB Nasdaq Vilnius (Nasdaq).

3.3. Kas ir galvenie vērtspapīriem raksturīgie riski?

Ar Obligācijām saistītie riski

- (i) **Refinansēšanas risks.** Uzņēmumam varētu būt nepieciešams refinansēt daļu vai visas esošās saistības, ieskaitot neapmaksātās obligācijas. Uz Projekta datumu Uzņēmuma emitētās Obligācijas (ISIN LT0000408130) ar termiņu 2025. gada 6. oktobri, palikušas neapmaksātas 8 000 000 EUR apmērā. Uzņēmums plāno izpirkt šīs obligācijas izmantojot līdzekļus, kas iegūti no jaunu Obligāciju emisijas, saskaņā ar šo Prospektu, ieskaitot caur Biržu. Šādu refinansēšanas pūļu iespējamība galvenokārt būs atkarīga no pastāvošajiem apstākļiem parādu kapitāla tirgos un Uzņēmuma finansiālās situācijas tajā brīdī. Gadījumā, ja apstākļi nebūs labvēlīgi, Uzņēmums var sastapties ar ierobežotu vai dārgu pieeju finansējumam, vai tā nebūtu spējīga nodrošināt finansējumu vispār. Papildus tam, ja Uzņēmumam nepieciešams refinansēt termiņu sasniegušos vērtspapīrus likviditātes prasību dēļ, tas varētu sastapties ar grūtībām, kas saistītas ar tirgus dinamiku, iekšējo darbību, vai ārējiem faktoriem, kas kavē tā spējas to izdarīt. Ja Uzņēmums nav spējīgs refinansēt tā parādus uz pieņemamiem nosacījumiem vai to vispār refinansēt, tas varētu nelabvēlīgi ietekmēt tā darbības rezultātus, finanšu stāvokli, ienesību un Obligāciju turētāju atgūstamo vērtību no Obligācijām. Uzņēmums saprot finansējuma nodrošināšanas svarīgumu Obligāciju izpirkšanai un tas aktīvi izvērtē un gatavo konkrētus pasākumus refinansēšanas risku mazināšanai. Kā procesa daļu Uzņēmums: (i) ierosinājis un turpina pārrunas ar dažādām komercbankām, ieskaitot bankas, kuras šobrīd finansē Projektus, lai izvērtētu orientējošus noteikumus un nosacījumus saskaņā ar kuriem varētu tikt iegūts banku finansējums pietiekamā apjomā, lai refinansētu Obligācijas, ieskaitot orientējošas procentu likmes, termiņstruktūru un nodrošinājuma prasības; (ii) pēc būtības piekritis ar tā galvenajiem akcionāriem, ka, saskaņā ar konkrētiem nosacījumiem, viņi ir gatavi ieguldīt daļu no izpirkšanas apjoma caur pašu kapitāla ieguldīšanu, ja tirgus vai citi apstākļi to prasa; (iii) sagatavoja iekšējo biznesa plānu un skaidras naudas plūsmas prognozi, kas atbalsta refinansēšanas stratēģijas iespējamību, kas ņem vērā sagaidāmos ienākumus no Portfeļa darbībām un potenciālo investīciju pārtraukšanu. (iv) iniciēja pirmreizēju izvērtējumu un sarunas par potenciālo investīciju pārtraukšanu pabeigtajos aktīvos, ņemot vērā, ka tie tuvojas pietiekamam izmantojuma līmenim. Sadalījums starp šiem avotiem šobrīd vēl nav izlēmts un tādejādi nav norādīts. Ir svarīgi atzīmēt, ka Uzņēmuma pirmreizējās stratēģijas un iecerētie refinansēšanas mēri, kas norādīti šajā Prospektā, nenodrošina, ka Obligāciju izpirkšana notiks kā plānots, nedz arī tiek garantēts, ka Obligāciju turētāji atgūs savas investīcijas pilnā apmērā, tāpēc Uzņēmums izvērtē šo risku kā materiālu.
- (ii) **Neierobzota papildus parāda emisija.** Uzņēmums nav ierobežots papildus parāda instrumentu emisijā, kas Obligāciju turētājiem rada vidēju risku. Tas nozīmē, ka Uzņēmums var uzņemties turpmākas finansiālās saistības, kas ir vienā līmenī ar Obligācijām. Šāda parāda pieaugums palielinātu kreditoru skaitu ar vienlīdzīgām prasībām pret Uzņēmuma aktīviem, ieskaitot maksātnespējas gadījumā, potenciāli ietekmējot Obligāciju turētāju Obligāciju izpirkšanu. Lai mazinātu šo risku, Uzņēmums pieņēmis iekšējus ierobežojumus, kas mērķēti pienācīgu sviras finansējuma līmeņus saglabāšanai. Konkrētak, Emitenta aizdevuma un ķīlas vērtības attiecība nevar pārsniegt 35%, kā tas norādīts 6.12(a) Sadaļā un Grupas aizdevuma un ķīlas vērtības attiecība nevar pārsniegt 70%, kā tas noteikts 6.12(b) Sadaļā. Ir svarīgi atzīmēt, ka tikai tās Obligācijas, kuras tiks Emitētas un apmaksātas saskaņā ar šo Prospektu, vai cits patiesi saņemts finansējums tiek ņemts vērā aprēķinot šo attiecību. Uz 2024. gada 31. decembri Emitenta aizdevuma un ķīlas vērtības attiecība bija 15% un Grupas aizdevuma un ķīlas vērtības attiecība bija 62%. Tomēr, atbilstība šai attiecībai Obligāciju termiņā nav garantēta un nevar būt nodrošinājuma, ka nākotnē tā netiks pārsniegta izmaiņu aizņēmumu līmeņa, aktīvu vērtības vai citu neparedzētu apstākļu dēļ.
- (iii) **Nenodrošinātu Obligāciju Emisija.** Investoriem būtu jāatzīmē, ka šī Obligāciju Emisija nav nodrošināta ar jebkāda veida nodrošinājumu un Obligācijas nav atbalstītas ar tādiem iekļātiem aktīviem, kā nekustamais īpašums, vai cits īpašums. Ņemot vērā, ka nekustamā īpašuma aktīvi, kas pieder Meitasuzņēmumiem, ir iekļāti par labu komercbanku finansējuma saņemšanai Projektam, gadījumā, ja Emitents sastopas ar finansiālām problēmām vai sāk bankrota procedūru, Obligāciju turētājiem nebūs prioritāras tiesības uz kādiem konkrētiem Emitenta aktīviem. Tā vietā viņu prasības ierindosies vienā līmenī ar nenodrošinātajiem kreditoriem. Emitenta pienākumi attiecībā uz Obligācijām, ieskaitot procentu maksājumus, ierindosies vismaz vienā līmenī (*pari passu*) ar Emitenta šībrīža un nākotnes nenodrošinātajām saistībām, izņemot tās saistības, kurām, saskaņā ar likumu, garantēts preferenciāls statuss. Emitents uzskata Obligāciju nenodrošināto statusu par samērīgu risku.
- (iv) **Procentu likmes risks.** Obligācijām būs fiksēta procentu likme, kas piemērota to neatmaksātajai Nominālvērtībai. Konkrēta, līdz termiņa beigām piemērotā likme tiks norādīta pirmā Laidiena Galīgajos nosacījumos. Lai gan šī likme paliks nemainīga visu 3 gadu periodu no pirmā Laidiena emisijas datuma, plašākas kapitāla tirgus procentu likmes pastāvīgi svārstās. Fiksētā gada procentu likme tiks noteikta iepriekš nodarītā diapozonā, ar minimālo likmi 7.50% un maksimālo likmi 9.50% apmērā, kā tas definēts Akcionāru lēmumā un tiks galīgi noteikta pirmā Laidiena Galīgajos nosacījumos. Uz šī Projekta datumu, tirgus likmes pielīdzinātiem nenodrošinātiem rīkiem, kopumā ir šajā piedāvātajā diapozonā. Galīgā likme tiks noteikta attiecīgi tirgus apstākļiem uz Galīgo nosacījumu apstiprināšanas brīdi. Neskatoties uz to, ka Obligāciju procentu likmes fiksēto raksturu, nelabvēlīgi notikumi plašākā procentu likmes vidē, konkrētak, pieaugošas tirgus likmes, kuras ietekmē inflācijas spiediens vai monetārās politikas pielāgošana (t.i. potenciālais EURIBOR pieaugums), varētu negatīvi ietekmēt Obligāciju tirgus cenu. Pieaugot procentu likmēm, Obligāciju piedāvātais fiksētā atdeve varētu kļūt mazāk

pievilcīga investoriem, potenciāli samazinot pieprasījumu sekundārajā tirgū. Tas var novest pie samazinātas likviditātes un zemākas tālāk pārdošanas vērtības priekš investoriem, kuri vēlas pārtraukt investīcijas pirms termiņa. Tādi papildus faktori, kā konkurences spiediens nekustamā īpašuma nozarē un plašāki makroekonomiskie notikumi, ieskaitot inflāciju Lietuvā vai globāli, var tālāk ietekmēt investoru vēlmes un Obligāciju tirgojamību. Ņemot vērā fiksētu 3 gadu Obligāciju termiņu un procentu likmes svārstību iespējamību šajā periodā, Uzņēmums uzskata procentu likmes līmeņa risku par vidēju.

- (v) **Pirmstermiņa izpirkšanas risks.** Saskaņā ar Prospektā izklāstītajiem Piedāvājuma Noteikumiem un Nosacījumiem, Uzņēmums saglabā tiesības izpirkt Obligācijas pirms tām noteiktā termiņa. Gadījumā, ja Uzņēmums izvēlas izmantot pirmstermiņa izpirkšanas iespēju, investori var saņemt zemāku atdevi no viņu investīcijām, nekā to gaidīja. Papildus tam, investoriem vajadzētu zināt, ka nav pilnībā izslēgts Ārkārtas pirmstermiņa izpirkšanas notikums. Ja notiek šāds notikums, Uzņēmumam būs jāizpērk Obligācijas saskaņā ar izpirkšanas procedūram, kas norādītas Prospektā. Arī šajā gadījumā, patiesā investoru nopelnītā atdevē var būt mazāka par sākotnējām iecerēm.
- (vi) **Darījuma izmaksas/ maksa.** Kad Obligācijas tiek iegādātas/parakstītas vai pārdotas, papildus pirkuma/ emisijas vai pārdošanas cenai tiek iekasēti dažāda veida blakusizdevumi. Ciktāl tās papildus – vietējās vai ārzemju – puses ir iesaistītas pasūtījuma izpildē, ieskaitot bet ne tikai ar vietējiem dīleriem, brokeriem ārzemju tirgos, no investoriem varētu arī tikt iekasētas starpniecības maksas, komisijas un citas maksas un izdevumi no šādām pusēm un/vai varētu rasties arī citas izmaksas, kuras Emitents nevarēja paredzēt vai izklāstīt šajā Prospektā. Fiziskām personām, kuras ir Lietuvas nodokļu rezidenti, būtu jāņem vērā, ka, ja Obligāciju Emisijas Cena konkrētajā Laidienā būtu augstāka par Obligācijas Nominālvērtību, pēc tam kad Emitents Obligācija izpircis, nevajadzētu tikt uzskatīta par fiziskas personas ienākumiem. Tomēr, iedzīvotāju ienākuma nodokļa nolūkos, starpība starp Emisijas Cenu un Nominālvērtību t.i. zaudējumi, nesamazinās saņemtos procentus vai citus ar nodokļiem apliekamos fiziskas personas ienākumus. Turklāt, izmaiņas Lietuvas Republikā spēkā esošajos likumos un tiesību aktos un/vai investora patstāvīgajā dzīvesvietā, vai jebkuru citu jaunu likumu vai citu tiesību aktu stāšanās spēkā var investoriem radīt papildus izdevumus vai nodokļus un/vai samazināt investora investīciju atdevi. Uzņēmums izvērtējis šo risku kā attālu.

Piedāvājums un izlikšanas pārdošanā First North riski

- (i) **Aktīva tirdzniecības tirgus neesamība/ Izņemšanas no saraksta/ neiekļaušanas sarakstā risks (Pārdošanas iespēja).** Obligācijām šobrīd nav izveidots sekundārais tirgus un to izplatīšana ir ierobežota. Lai gan tirgus tirdzniecībai var ar laiku parādīties, tā dziļums un likviditāte paliek neskaidra. Investoriem būtu jāzin, ka nav nekāda nodrošinājuma, ka viņi varēs vienkārši pārdot Obligācijas vai par cenu, kas atbilstu viņu iecerēm. Ārējie tirgus apstākļi, svārstības vai plašāki finansiāli traucējumi var nelabvēlīgi ietekmēt Obligāciju tirgus cenu, kas nav atkarīga no Emitenta finanšu stāvokļa vai darbības rādītājiem. Emitents plāno iesniegt Obligācijas pārdošanai tirgū First North. Tomēr, iekļaušanas apstiprinājums nav garantēts, un Obligācijas vai nu nebūs iespējams iekļaut vai tās var tikt izņemtas no pārdošanas vēlākā promā. Ir svarīgi atzīmēt, ka First North, kā alternatīvs tirgus, tipiski piedāvā zemāku likviditāti un mazākus tirdzniecības daudzumus, salīdzinājumā ar lielajiem starptautiskiem Obligāciju tirgiem. Šī ierobežotā likviditāte var palielināt investoru zaudējumu risku, konkrēti, ja viņi ir spiesti pārdot savas Obligācijas nelabvēlīgos tirgus apstākļos. Uzņēmums uztver tirdzniecības tirgus neatīstīšanās iespējamību kā augstu, tajā pašā laikā izvērtējot iekļaušanas neizdošanos vai iespējamu izņemšanu no saraksta kā zemu.
- (ii) **Obligācijas var būt nepiemērotas dažiem investoriem.** Neatkarīgi no Emitenta mērķiem attiecībā uz Obligāciju iezīmēm un to riska izvērtējumu, kā zemu, potenciālajiem investoriem vajadzētu zināt, ka Obligācijas var nebūt piemērotas visiem investoru profiliem. Pirms investīciju lēmuma pieņemšanas, personām nepieciešams rūpīgi izvērtēt vai Obligācijas atbilst viņu finansiālajiem mērķiem, riska tolerancei un kopējam investīciju profilam, īpaši, ņemot vērā, daļēju vai pilnīgu zaudējumu potenciālu. Svarīgi, Emitents neveiks nekādu Obligāciju piemērotības izvērtējumu investoriem, bet tikai gadījumā, ja Emitents pats pieņem Parakstīšanas pieprasījumu no Investoriem. Kur nepieciešams saistībā ar piemērojamajiem tiesību aktiem, šāds izvērtējums ir Biržas dalībnieku, Izplatītāju vai citu starpnieku atbildība. Investori, kuri parakstās tieši ar Emitenta starpniecību (ja šāda tiesas parakstīšanās iespēja ir norādīta attiecīgā Laidiena Galīgajos nosacījumos), to veic pēc pašu iniciatīvas un bez nekāda piemērotības skrīninga, kas var rezultēties nepiemērotās investīcijās. Potenciālie investori tāpēc tiek aicināti nodrošināt, ka:
- (i) viņiem ir pietiekamas zināšanas, lai izprastu un izvērtētu saistītos riskus;
 - (ii) viņi ir spējīgi izvērtēt, kā Obligācijas iekļaujas plašākā viņu investīciju stratēģijā;
 - (iii) viņiem ir finansiāla izturība, lai absorbētu zaudējumus, īpaši, ka Obligācijas tiek denominētas ārzemju valūtā;
 - (iv) viņi pilnībā saprot Obligāciju noteikumus un attiecīgo tirgu dinamiku; un
 - (v) viņi ņem vērā plašākus makroekonomiskos notikumus, ieskaitot potenciālās procentu likmes izmaiņas.
- (iii) **Piedāvājuma Atcelšana.** Emitents saglabā tiesības atcelt jebkuru Obligāciju Laidiena Piedāvājumu pēc tā ieskatiem, jebkurā laikā pirms attiecīgā Izlaidšanas datuma, bez investoru vai Pilnvarnieka piekrišanas. Šāda atcelšana var notikt nelabvēlīgu tirgus notikumu, likumisku apsvērumu vai citu neparedzētu apstākļu dēļ. Atcelšanas gadījumā, visi iesniegtie Parakstīšanās pieprasījumi paliks nederīgi un visi investor iemaksātie līdzekļi tiks atgriezti pilnā apmērā, bez procentiem vai papildus kompensācijas. Emitents nenes atbildību par jebkādiem izdevumiem vai zaudējumiem, kuri radušies investoriem saistībā ar Piedāvājumu, ieskaitot, bet ne tikai, juridiskus, konsultatīvus vai citi trešo pušu izdevumus. Lai gan šīs tiesības tiek saglabātas, Emitents šobrīd uztver šādas atcelšanas iespējamību par attālu.

4. PIEDĀVĀJUMA GALVENĀ INFORMĀCIJA

4.1. Ar kādiem nosacījumiem un kādā laika periodā varu investēt šajos vērtspapīros?

Piedāvājuma gaitā, Obligācijas var tikt publiski piedāvātas mazumtirdzniecības vai institucionālajiem investoriem jebkurā vai visā Lietuvas, Latvijas un Igaunijas Republikā un attiecīgās Piedāvājuma jurisdikcijas konkrētajam Laidienam tiks norādītas Galīgajos nosacījumos. Emitents tā pat var izvēlēties piedāvāt Obligācijas jebkurā EEZ Dalībvalstī, ar attiecīgajiem izņēmumiem, kas norādīti Prospektu regulas 1(4) Sadaļā.

Parakstīšanās periods. Parakstīšanās periods ir laika posms, kas norādīts attiecīgajos Galīgajos nosacījumos, kura laikā, saskaņā ar šiem Noteikumiem un Nosacījumiem tiks iesniegti Parakstīšanās pieprasījumi.

Tiesības piedalīties Piedāvājumā. Piedāvājums sastāv no publiska Obligāciju piedāvājuma mazumtirdzniecības un institucionālajiem investoriem Lietuvas, Igaunijas un Latvijas Republikā saskaņā ar Prospektu regulu un Vērtspapīru likumu. Emitents tā pat var izvēlēties piedāvāt Obligācijas jebkurā EEZ Dalībvalstī, ar attiecīgajiem izņēmumiem, kas norādīti Prospektu regulas 1(4) Sadaļā.

Lai parakstītos Obligācijām, investoram jābūt Vērtspapīru kontam pie Biržas dalībnieka un tam jāaizpilda Parakstīšanās pieprasījuma veidlapa, ko nodrošinājis Biržas dalībnieks Parakstīšanas periodā, lai Biržas dalībnieks varētu ievadīt pirkuma orderi Nasdaq tirdzniecības sistēmā.

Parakstīšanās kanāli. Ja Galīgajos nosacījumos noteikts, ka Piedāvājumu veic Emitents, konkrētā Laidiena Parakstīšanās pieprasījuma veidlapa, ieskaitot Laidienu, kas pakļauts Biržai, kuru apstiprinās Emitents, tiks publicēta Emitenta tīmekļa vietnē www.urbanhub.lt (un pēc Obligāciju iekļaušanas tirdzniecībai First North, Nasdaq tīmekļa vietnē www.nasdaqbaltic.com) pirms attiecīgā Parakstīšanās perioda atvēršanas. Tā pat, Emitents sniegs Parakstīšanās pieprasījuma veidlapu pēc investora pieprasījuma paziņojot par attiecīgā Laidiena Piedāvājumu, un tas iekļauj konkrēto investoru, kuri varētu piedalīties Biržā, apziņošanu. Parakstīšanās pieprasījumi Igaunijas un Latvijas investoriem būs pieejami angļu valodā, bet Lietuvas investoriem tie būs pieejami angļu vai lietuviešu valodā.

Ja Galīgie nosacījumi norāda, ka Piedāvājumu veic Dīleris un/vai Izplatītājs, Parakstīšanās pieprasījuma veidlapa attiecīgajam Laidienam, ieskaitot Laidienu, kas paredzēts Biržā, kuru pieņems Dīleris un/vai Izplatītājs, nodrošinās Dīleris un/vai Izplatītājs un investoram tā jāiesniedz Dīlerim un/vai Izplatītājam jebkāda Dīlera un/vai Izplatītāja pieņemtā un izmantotā veidā (t.i. fizisk, caur internetbankas sistēmu vai citā pieejamā veidā).

Ja Obligāciju Izole tiek rīkota caur Nasdaq, Parakstīšanās pieprasījumu jāiesniedz Biržas dalībniekam, lai tās ievadītu Nasdaq tirdzniecības sistēmā attiecīgā Laidiena Parakstīšanās periodā.

Piešķiršana. Emitentam jāpieņem visi investoru Parakstīšanās pieprasījumi, kuri uzskatāmi par derīgiem atbilstoši Prospekta „Parakstīšanās pieprasījumu. Parakstīšanās pieprasījumu nederīgums” 6.10(b) Sadaļai, un katram investoram tiek piešķirts Obligāciju skaits atbilstoši Parakstīšanās pieprasījumā pieprasītajam. Gadījumā, ja pārsniegta Laidiena Maksimālā Kopējā Nominālvērtība (ieskaitot kur (i) Emitents izmantojis attiecīgajos Galīgajos nosacījumos noteiktās tiesības palielināt attiecīgā Laidiena Maksimālo Kopējo Nominālvērtību un publicēja un atjaunoja Galīgos Nosacījumus Emitenta tīmekļa vietnē www.urbanhub.lt/investors (un pēc tam, kad Obligācijas pieņemtas tirdzniecībai First North, Nasdaq tīmekļa vietnē www.nasdaqbaltic.com) un/vai (ii) sasniegta Emisijas Maksimālā Kopējā Nominālvērtība) (t.i. pārabešana) Emitents, sekojot Dīlera ieteikumiem, piešķir Obligācijas investoriem, kuri iesniedza derīgus Parakstīšanās pieprasījumus un samaksāja Emisijas cenu.

Apmaksa. Summas apmaksa (pamatsummas, procentu vai citas summas, ieskaitot galīgo izpirkšanu), kas jāveic par Obligācijām tiks veikta tiem Obligāciju turētājiem, kā tie parādās Nasdaq CSD trešajā darba dienā pēc šāda maksājuma apmaksas dienas (Ieraksta Datums). Maksājamo summu apmaksā Obligāciju galīgā vai pirmstermiņa izpirkšanā, ieskaitot gadījumus, kad Obligācijas izpirktas izņemšanas no saraksta, neiekļaušanas sarakstā dēļ, tiks veikta reizē ar Obligāciju dzēšanu. Obligāciju turētājiem nav nepieciešams uzrādīt nekādus pieprasījumus, lai izpirktu Obligācijas, ņemot vērā, ka Galīgā termiņa datumā, Pirmstermiņa izpirkšanas datumā, Pirmstermiņa datumā vai Izņemšanas no saraksta vai Sarakstā neiekļaušanas gadījumā, Obligāciju turētājiem apmaksājamās summas tiks pārskaitītas tiem caur Nasdaq CSD.

Izsoles gadījumā, Parakstīto obligāciju apmaksa un to sadale tiek izmantojot „piegāde pret samaksu” metodi, kas nozīmē, ka norēķinu procedūru veic Nasdaq CSD un Biržas dalībnieki Emisijas datumā, saskaņā ar Izsoles noteikumiem un procesā iegādāto Obligāciju tituls tiek iegūts nododot Obligācijas attiecīgajā vērtspapīru kontā, kas tiek darīts vienlaicīgi ar skaidras naudas maksājuma veikšanu par iegādātajām Obligācijām.

Ja Emitents izvēlas piedalīties Biržā, investori, kas piedalās Biržā, neveic nekādus Emisijas Cenas maksājumus, ņemot vērā, ka attiecīgajā Emisijas datumā var tikt veikts vienusējs norēķins ieskaitījuma veidā, balstoties uz Emitenta saistību attiecībā pret attiecīgo investoru kopējo apjomu (nominālo apjomu) pret investora saistībām pret Emitentu.

Emisijas Datums. Darba diena, kas norādīta attiecīgajos Galīgajos nosacījumos, kurā tiek veikti norēķini (ieskaitot Biržu) par Obligācijām un Obligācijas reģistrētas Reģistrā.

Iesniegšana tirdzniecībai. Emitents iesniedz pieprasījumu saistībā ar katra Obligāciju Laidiena iekļaušanu tirdzniecībā First North un pieņem visus mērus, kas noteikti Nasdaq noteikumos, kas nepieciešami, lai Obligācijas tiktu iekļautas tirdzniecībai Nasdaq, tik ātri, cik tas praktiski iespējams. Emitents sagaida, ka attiecīgā Laidiena Obligācijas tiks iekļautas tirdzniecībā investoriem First North ne vēlāk kā 1 mēneša laikā no to ieviešanas laikā.

Līdzekļu atgriešana. Investori, kuriem nav piešķirtas nekādas Obligācijas, vai kuru Parakstīšanās pieprasījums ticis samazināts, saņems atlīdzību no Biržas dalībniekiem (t.i. tiks noņemts līdzekļu bloks).

Izmaiņas Piedāvājumā. Jekurš lēmums par pirmreizējās izplatīšanas atcelšanu, apturēšanu (pārlikšanu uz vēlāku datumu) vai izmaiņas pirmreizējā izplatīšanas datumā, jebkura cita materiālā informācija tiks publicēta Emitenta tīmekļa vietnē www.urbanhub.lt/investors. Pēc tam, kad Obligācijas iekļautas First North, visa materiālā informācija tiks publicēta arī Nasdaq tīmekļa vietnē www.nasdaqbaltic.com. Emitents Investorus vai struktūru, kas pieņēma Parakstīšanās pieprasījumu (ja attiecināms saskaņā ar tā iekšējām procedūrām), var informēt par atcelšanām, apturēšanām, izmaiņām pirmreizējā izplatīšanas datumā, vai citu informāciju caur e-pastu.

4.2. Kādā nolūkā izveidots šis Prospekts?

Šis Prospekts un jebkādi Galīgie nosacījumi ir sagatavoti tikai Obligāciju Piedāvājuma un Obligāciju iekļaušanas tirdzniecībai First North nolūkā.

Vispārējais Emisijas un Pieāvājuma mērķis ir piesaistīt parāda finansējumu līdz pat 14 000 000 EUR, kas nepieciešami šiem nolūkiem: (i) refinansēt Uzņēmuma iepriekš emitētās obligācijas ar pamatsummu 8 000 000 EUR (papildus uzkrātajiem un neapmaksātajiem procentiem), kuru termiņš ir 2025. gada 6. oktobris (ISIN LT0000408130), ieskaitot caur Biržu, kas veikta balstoties uz šo Prospektu; (ii) par atlikušo summu, lai finansētu Projektu attīstību, bīvniecību un uzstādīšanu, ieskaitot saistītās finansēšanas izmaksas; (iii) lai finansētu Emitenta un Meitasuzņēmuma darba kapitāla vajadzības.

Ar nosacījumu, ka visas Emisijas Obligācijas tiek parakstītas un Uzņēmuma emitētas, sagaidāmais bruto ienākumu apmērs būtu līdz 14 000 000 EUR, mazāk par izmaksu un tēriņu apjomiem, kas radušies saistībā ar Piedāvājumu, kā noteikts zemāk.

Uzņēmums nesīs aptuveni līdz pat 200 000 EUR lielus izdevumus un tēriņus saistībā ar Piedāvājumu (ieskaitot maksimālās diskrecionārās komisijas, iekļaušanas tirdzniecībā First North un saistītās izmaksas, juridiskās izmaksas apjomus u.c.) attiecībā ar Emisiju.

Attiecībā uz Piedāvājumu nav parakstīta vienošanās par vērtspapīru izvietošanu. Pēc Emitentam pieejamās informācijas nedz Dīlerim, ne juridiskajam padomniekam vai Pilnvarotajam nav nekāda interešu konflikta saistībā ar Emitenta piešķirtajiem pienākumiem.