



Plėtoja  
**EQUITE**

UAB "Jasinskio 14 project"  
Obligacijų emisijos

**INFORMACINIS DOKUMENTAS**

2023 m. lapkričio mėn. 20 d.

# Turinys

## I. Įvadas

<u>Svarbi informacija</u>	3
<u>Obligacijų išleidimo pagrindas ir priežastys</u>	4
<u>Pagrindinė informacija apie Projektą</u>	5
<u>Pagrindinė informacija apie Obligacijas</u>	6
<u>Patvirtinimas dėl atskleistos informacijos</u>	7

## II. Finansuojamas Projektas

<u>Projekto apžvalga, vizualizacijos</u>	8
<u>Projekto įgyvendinimas, finansai</u>	23
<u>Projekto finansavimo struktūra</u>	26
<u>Projektą vystanti komanda</u>	29

## III. Pagrindinė informacija apie Emitentą

<u>Pagrindiniai Bendrovės duomenys</u>	31
<u>Bendrovės valdymas</u>	32
<u>Bendrovės organizacinė struktūra</u>	33
<u>Bendrovės finansinė informacija</u>	34

## IV. Obligacijų emisija

<u>Obligacijų sąlygos</u>	36
<u>Papildomi Emitento įsipareigojimai</u>	42
<u>Obligacijų savininkams suteikiamos teisės</u>	44
<u>Pagrindinės Bendrovės sudaromos sutartys</u>	50

## V. Rizikos veiksniai

<u>Rizikos, susijusios su išleidžiamomis Obligacijomis</u>	53
<u>Rizikos, susijusios su Emitentu</u>	54

# I. Įvadas

## Svarbi informacija

Šiame informaciniame dokumente (toliau – **Informacinis dokumentas**) pateikiama pagrindinė informacija apie UAB „Jasinskio 14 project“ (toliau – **Emitentas** arba **Bendrovė**) leidžiamas obligacijas (toliau – **Obligacijos**).

Šis Informacinis dokumentas nėra laikomas vertybinių popierių prospektu, kaip jis apibrėžtas Europos Parlamento ir Tarybos reglamente (ES) 2017/1129 dėl prospekto, kuris turi būti skelbiamas, kai vertybiniai popieriai siūlomi viešai arba įtraukiami į prekybos reguliuojamoje rinkoje sąrašą (toliau – **Prospekto reglamentas**). Šis Informacinis dokumentas nėra ir nebus tvirtinamas Lietuvos banko.

Obligacijų emisijai netaikomas reikalavimas parengti prospektą, kaip tai numatyta Prospekto reglamento 3 straipsnio 2 dalyje ir Vertybinių popierių įstatymo 5 straipsnio 2 dalyje.

Investuotojams patariama atidžiai susipažinti su šiame Informaciniame dokumente pateikiama informacija, rizikos veiksniais, į kuriuos būtina atsižvelgti prieš priimant sprendimą įsigyti Obligacijų. Šis Informacinis dokumentas nėra ir negali būti suprantamas kaip rekomendacija ar patarimas investuoti į Obligacijas. Siekdamas visapusiškai suprasti su Obligacijų įsigijimu susijusias rizikas, kiekvienas potencialus investuotojas turėtų kreiptis į savo finansų, teisės, verslo ar mokesčių patarėjus.

*Visi Informaciniame dokumente pateikti skaičiai nurodyti naudojant 2023 11 20 turimus duomenis, jei nenurodyta kitaip.*

## Obligacijų išleidimo pagrindas ir priežastys

Obligacijų emisija išleidžiama, vadovaujantis 2022 m. lapkričio 9 d. ir 2022 gruodžio 1 d. Emitento vienintelio akcininko sprendimais.

Obligacijų išleidimo tikslas: suteikti tikslinę subordinuotą paskolą Emitento dukterinei bendrovei UAB „Project RE 1“ (toliau – **Projekto bendrovė**) A klasės verslo centro „Yellowstone“ plėtros finansavimui (toliau – **Projektas**).

Obligacijų viešas siūlymas vykdomas, vadovaujantis:

- Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu;
- Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymu;
- Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių ir uždaryjū akcinių bendrovių obligacijų savininkų interesų gynimo įstatymu;
- Lietuvos banko valdybos 2013 m. vasario 28 d. nutarimu Nr. 03-45 „Dėl informacinio dokumento, privalomo rengti viešai siūlant vidutinio dydžio emisijas ir sudarant vidutinio dydžio sutelktinio finansavimo sandorius, rengimo ir skelbimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Šis Informacinis dokumentas yra neatsiejama Obligacijų pasirašymo sutarties dalis.

## Pagrindinė informacija apie Projektą

### Investicinė idėja

„Yellowstone“ – šiuo metu Projekto bendrovės statomas 9 300 kv.m. naujas A klasės verslo centras Vilniaus senamiesčio ir Naujamiesčio sandūroje, J. Jasinskio g. 14.

Kairiajame Neries krante dauguma verslo centrų statyti 2000-2010 metais ir yra technologiškai pasenę, todėl šioje lokacijoje jaučiamas didelis poreikis naujų, energetiškai efektyvių bei racionaliai išplanuotų biurų patalpų.

### Projekto finansavimo struktūra

Nuosavas kapitalas	4,27 mln. Eur	17%
Obligacijos	Iki 8 mln. Eur	32%
AB „Šiaulių bankas“ paskola	13 mln. Eur	51%
<b>VISO</b>	<b>Iki 25,27 mln. Eur</b>	<b>100%</b>

### Planuojamos Projekto prielaidos

<b>Kategorija:</b>	komercinis NT, biurai.
<b>Strategija:</b>	pastatyti > išnuomoti > parduoti.
<b>Investicija:</b>	25,1 mln. Eur
<b>Pajamos:</b>	28,8 mln. Eur
<b>Projekto IRR:</b>	18,9 %
<b>Nuosavo kapitalo IRR:</b>	28 %
<b>Statybos:</b>	2022 II ketv. - 2024 m. II ketv.
<b>Investicijos realizavimas:</b>	2024 m. IV ketv.
<b>Jau investuota:</b>	~11 mln. Eur

# Pagrindinė informacija apie Obligacijas



<b>Emitentas</b>	UAB „Jasinskio 14 project“
<b>Užstatas</b>	Emitento akcijų įkeitimas obligacijų savininkų naudai
<b>Emisijos dydis</b>	8 mln. Eur. Platinimas vykdomas etapais. Iki 2023 11 20 dienos yra išplatinta obligacijų už 6 465 000 Eur
<b>Šio etapo Obligacijų metinis pajamingumas</b>	10%
<b>Metinė palūkanų norma (kuponas)</b>	7%
<b>Šio etapo Obligacijų platinimo kiekis</b>	Iki 330 000 Eur
<b>Nominali vertė</b>	1 000 Eur
<b>Obligacijos kaina</b>	1004,16 Eur (švari kaina be sukauptų palūkanų 971,26 Eur)
<b>Platinimo (šio etapo) laikotarpis</b>	Iki 2023-12-04
<b>Obligacijų (šio etapo) įsigaliojimo data</b>	2023-12-05
<b>Išpirkimo data</b>	2024-12-16
<b>Palūkanų mokėjimų dažnumas</b>	Kas pusmetį: 2023-12-16; 2024-06-16; 2024-12-16
<b>Palūkanų skaičiavimo metodas</b>	Palūkanos skaičiuojamos remiantis faktiniu dienų skaičiumi palūkanų periode, už kurį mokamos palūkanos, padalijus jį iš faktinio dienų skaičiaus metuose
<b>Išankstinis išpirkimas Emitento sprendimu</b>	Ne anksčiau nei 2023-12-16, informavus investuotojus prieš 30 d.
<b>Platinimas</b>	Viešas platinimas
<b>Patikėtinis</b>	UAB „AUDIFINA“
<b>Obligacijų paskirtis</b>	Tikslinės subordinuotos paskolos išdavimas A klasės verslo centro „Yellowstone“ plėtrai*
<b>Obligacijų sąskaitų tvarkytojas</b>	AB „Šiaulių bankas“
<b>Obligacijų platintojai</b>	Emitentas, AB „Šiaulių bankas“

\* Paskola bus subordinuota AB „Šiaulių bankas“ Projekto bendrovei išduotos paskolos atžvilgiu.

## Patvirtinimas dėl atskleistos informacijos

Patvirtinu, kad, kiek man yra žinoma, šiame Informaciniame dokumente pateikta informacija yra teisinga, atitinka tikrovę, jokia svarbi informacija nebuvo praleista ir kad buvo imtasi visų pagrįstų priemonių tam užtikrinti.

Agnius Tamošaitis

UAB „Jasinskio 14 project“ vadovas

2023 11 20



## II. Finansuojamas Projektas

Projekto apžvalga, vizualizacijos



### Naujas A klasės verslo centras

9 aukštų A klasės verslo centras **Yellowstone** įsikurs Vilniaus centre - J. Jasinskio g. 14, Vilnius. Planuojama statybų pabaiga – 2024 m. II ketv.

- Bendras plotas – 9 300 kv. m.;
- Mažiausias nuomojamas plotas – 84 kv. m.;
- A energetinio naudingumo klasė užtikrins itin mažas energetines sąnaudas;
- Žalias ir gyvas vidinis skveras, kuriame numatytos restorano ir kavinės terasos;
- 2 aukštų požeminė aikštelė automobiliams, dviračiams bei el. paspirtukams.

### Pastato logotipas




Pastato fasadas, jo struktūra ir koloritas inspiravo logotipo kilmę. Vientiso stiklo ir uždarnos plokštumos suderinamumas atvaizduojamas prekės ženklo stilizuotoje kompozicijoje.







## Puiki pastato vieta ir susisiekimas

**Yellowstone** verslo centras įsikūręs Vilniaus centre – J. Jasinskio g. 14 Vilniuje, kairėje Neries pusėje. Čia susitinka Vilniaus miestas su savo urbanistinėmis arterijomis.

	
 1	Verslo Centras "Vilniaus vartai" 7 min
 2	Verslo Centras "Vertas" 9 min
 3	Verslo Centras "Verslo trikampis" 6 min
 4	Viešbutis "Art City Inn" 2 min
 5	Viešbutis "Hilton Garden Inn" 5 min
 6	Maisto parduotuvės "IKI" 5 min
 7	Lietuvos Respublikos Seimas 5 min
 8	Lietuvos nacionalinė M. Mažvydo biblioteka 5 min
 9	Sporto klubas „Alfa Steps“ 1 min

 **Susisiekimas viešuoju transportu**  
Autobuso stotelės prie pastato;  
Dalijimosi paslaugų zona – automobiliai/  
paspirtukai/ dviračiai.

 **Susisiekimas automobiliu**  
Patogus atvykimas Geležinio Vilko gatve  
tiek nuo Kauno, tiek nuo Ukmergės pusių.  
Tiesioginis išvažiavimas į Geležinio vilko  
gatvę iš verslo centro.



Yellowstone

Projekto  
vizualizacija

## Darbuotojų sveikatai draugiškas pastatas



Negilios patalpos su dideliais langais ir daug natūralios šviesos.



Geras patalpų apšvietumas.



Inovatyvūs garso izoliacijos ir akustikos sprendimai.



Aukščiausius higienos standartus atitinkantys patalpų vėdinimo sprendimai.



Moderni sistema patalpų vėsinimui ir daliniam šildymui.



Daugumoje patalpų numatyti atsidarantys langai.



Galimybė įsirengti terasą ant stogo.



Numatytos restorano ir kavinės patalpos pirmame pastato aukšte.



Galimybė įrengti individualią drėkinimo sistemą.



Greta įsikūręs sporto klubas bei specializuotų sporto prekių parduotuvė.

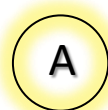


## Tvarumo standartas

A klasės verslo centras „Yellowstone“ plėtojamas, laikantis tarptautinio tvarių pastatų standarto BREEAM – jam siekiama gauti BREEAM IN USE Excellent įvertinimą. Planuojama įdiegti pažangias inžinerines sistemas, kurios atitiks BREEAM standartą bei bus valdomos pagal individualius poreikius. Siekiama užtikrinti darbuotojų komfortą, gerą savijautą bei energetinių resursų optimizavimą.



Breem Excellent



A energinė klasė



Atsinaujinanti energija



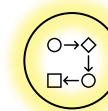
Individuali vėdinimo ir drėkinimo sistema



Elektromobilių stovėjimo / pakrovimo vietos



Aplinką tausojantis LED apšvietimas



Individuali pastato valdymo sistema

- Individualus kiekvienos patalpos šildymo ir vėsinimo sistemų valdymas.
- Būvio davikliai, temperatūros ir CO2 jutikliai, oro filtrai.
- Individuali vėdinimo sistema.
- Reguliuojamas LED apšvietimas.
- Galimybė įrengti individualią drėkinimo sistemą.

- Šiuolaikinės pastato valdymo sistemos (BMS).
- Inovatyvūs akustikos ir garso izoliacijos sprendimai.
- Pažangi vėsinimo sistema patalpų vėsinimui ir daliniam šildymui.
- Aukščiausius standartus atitinkantys oro cirkuliacijos sprendimai.

## Pažangūs technologiniai sprendimai

- Greitaeigiai liftai su išmaniu valdymu.
- Atsinaujinanti energija (fotovoltiniai saulės kolektoriai).
- Mobili įrengtos kontrolės sistema.
- Ekspozicijos bendroje verslo centro erdvėje (bendradarbiavimas su VŠĮ „Lewben Art Foundation“).



Yellowstone

## Išplanavimas



Yellowstone verslo centrą sudaro 9 aukštai, kuriuose suplanuotos ergonomiškos ir lengvai skaidomos biurų patalpos.



Aukšto plotas – ~1030 kv. m. Erdvės nuomojamos nuo 84 kv. m.



Įvairaus ploto komercinės patalpos I pastato aukšte.



Didelės šviesios erdvės, lengvai transformuojamos – skaidomos arba jungiamos, taip biurų erdves pritaikant ir mažiesiems verslams, ir didesniems.



Lankstus ir efektyvus biurų suplanavimas; erdvių pritaikymas pagal nuomininko poreikius; galimybė suplanuoti tiek atvirų erdvių (angl. *open space*), tiek atskirų biurų tipo patalpas.

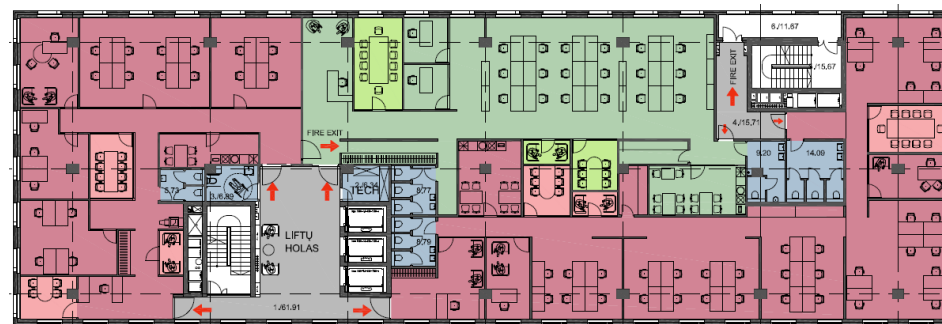
## 2-4 aukštai

(biurų plotai 84-271 kv.m)



## 5-6 aukštai

(biurų plotai: 270; 289 ir 383 kv.m)



## 7-9 aukštai

(biurų plotai: 270 ir 689 kv.m)





Yellowstone

[www.yellowstone.lt](http://www.yellowstone.lt)

Projekto  
vizualizacija

# Sklypo planas

Statomas verslo centras

Svečių parkavimo vietos

Įvažiavimas į dviejų aukštų požeminę stovėjimo aikštelę

J. Jasinskio g.

Skveras

Esamas daugiabutis namas





Yellowstone

Projekto  
vizualizacija





## Pastato architektūra

Architektas, **profesorius Rolandas Palekas**, už miesto ir gamtos darną architektūroje įvertintas Nacionaline kultūros ir meno premija.

### Architektūrinė idėja

Atstatome erozijos pažeistą vakarinę gyvenamojo kvartalo išklotinę. Šalia greitkelio briaunos pastatome turį kaip ženklą. Tarp šių dviejų elementų kuriame skverą.

Pastato projekto autoriai – „Paleko architektų studija“ ir UAB „Planas B“.

### Urbanistinė idėja

Naują kvartalo piešinį inspiruoja supančio gamtinio karkaso kompozicijos charakteris: šlaitas ir upė, šioje vietoje atsiskiriantys vienas nuo kito.

Naują kvartalo vidaus erdvių struktūrą diktuoja pėsčiųjų takas iš Gedimino prospekto į „J. Jasinskio“ stotelę ir galimas jo tęsinys.

### Skveras

Skverą projektuojame kaip pėsčiųjų tako dalį šalia „J. Jasinskio“ stotelės. Stiklinė biurų pastato apačia dengia jį nuo greitkelio triukšmo, tuo pat metu atveria tolimam žvilgsniui nuo Žvėryno pusės bei vakarinei saulei.

Šalia J. Jasinskio gatvės ir virš požeminės stovėjimo aikštelės sodinami želdiniai. Skverą įsivaizduojame apsuptą viešųjų patalpų ir šviesų naktį.



Yellowstone

Projekto  
vizualizacija

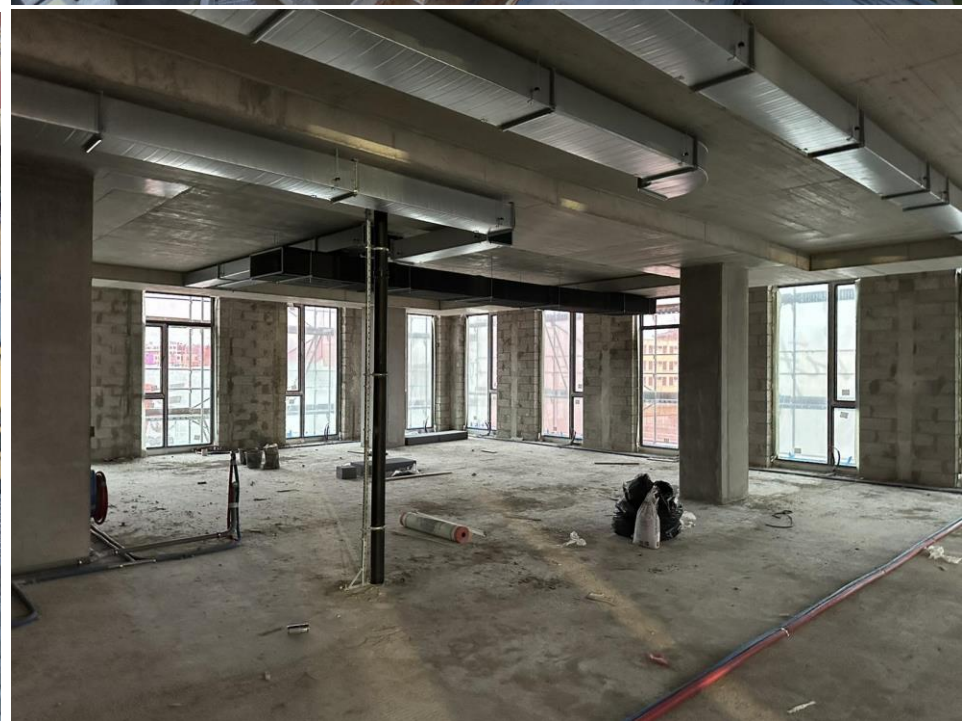


## „Verslo trikampio“ plėtra

Beveik 3 ha užimanti teritorija priklauso „Darnu Group“ įmonei „Troja“ bei uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtai investicinei bendrovei UAB „Verslo trikampis“, kurią valdo UAB Braitin. Naują daugiafunkcinio rajono viziją įmonės planuoja plėtoti jungtinės veiklos pagrindu, o kvartalo statybos tikėtina bus pradėtos 2024-2025 metais.



Dabartinis „Verslo trikampis“, kaip viena iš didžiausių Vilniaus verslo erdvių, buvo suformuotas 1999-2006 metais. Šiandien čia išsidėstę septyni biurų pastatai su 47 tūkst. kv. m nuomojamų patalpų, maisto prekių parduotuvė, kavinės ir komercinės patalpos. Pagal naują koncepciją teritorijoje iškils virš 100 tūkst. kv. m įvairios paskirties pastatų.



Statybų darbai

2023 11 16

## Kodėl Yellowstone?



Alternatyvi lokacija Konstitucijos pr., geras susisiekimas.



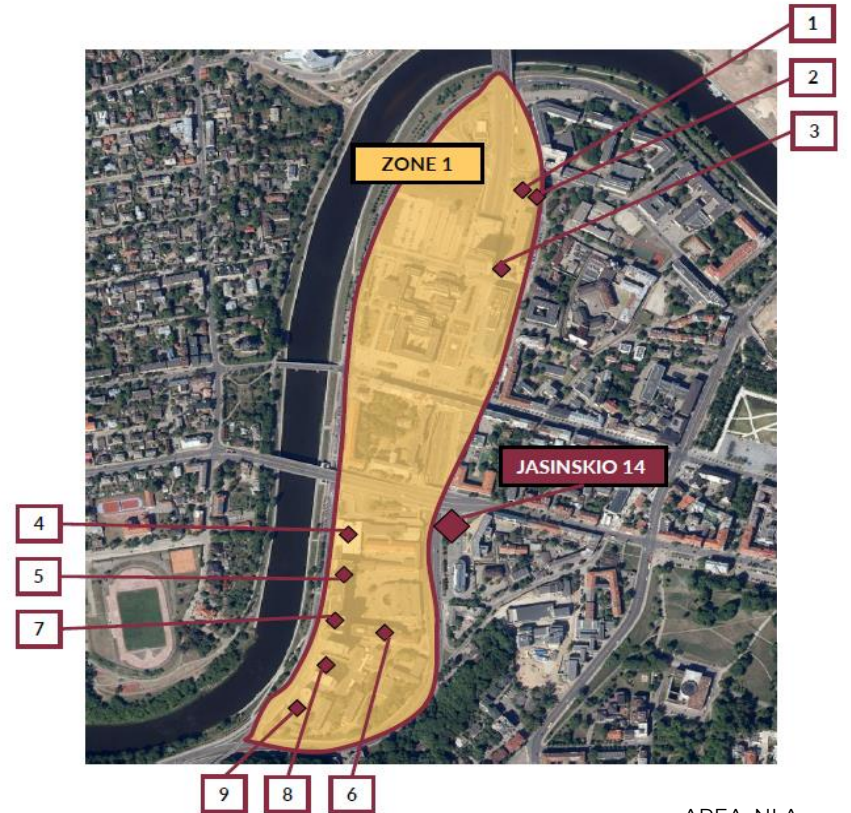
Kairėje Neries pusėje, miesto centrinėje dalyje, ateinančius 2 metus tikėtina nebus daugiau naujų verslo centrų pasiūlos.



Aplink panašūs verslo centrai statyti 2002-2015 metais. Dauguma pastatų energetiškai pasenę, jų inžinerinės sistemos nebe efektyvios, kas lemia dideles komunalinių paslaugų sąskaitas.



Augant energetinių resursų kainoms bei formuojantis mišriems darbo įpročiams, įmonės, tikėtina ims žvalgytis į mažesnius bei energetiškai efektyvesnius biurus – būtent Yellowstone ir galės tai pasiūlyti.



				AREA, NLA
1	Vertas	A	2007	7,100
2	UNIQ	A	2015	6,800
3	Vilniaus vartai	A	2007	14,000
4	MG Baltic	B	2002	4,500
5	Baltic Centre	B	2002	9,700
6	Office plus	B	2004	6,150
7	Victoria	A	2005	6,300
8	EIKA business centre	A	2006	12,400
9	Goštauto 40	B	2000	6,200

**73,150**

## Projekto įgyvendinimo grafikas

Pavadinimas	2021	2022				2023				2024			
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
<b>Įsigijimas</b>													
Objekto pirkimo sutarties pasirašymas	■												
Sandorio užbaigimas			■										
<b>Statybos</b>													
Paruošiamieji darbai			■	■	■								
Konstrukcijų įrengimo darbai				■	■	■	■	■	■				
Architektūros įrengimo darbai							■	■	■	■	■		
Vidaus inžinerinių tinklų įrengimo darbai						■	■	■	■		■	■	
Lauko inžinerinių dalių įrengimo darbai						■	■	■	■				
Sklypo sutvarkymo įrengimo darbai								■	■	■	■		
Pastato pridavimas										■	■		
<b>Pardavimai</b>													
Nuomininkų paieška				■	■	■	■	■	■				
Nuomos pajamos											■	■	■
Pastato pirkėjo paieška							■	■	■	■	■	■	
Pastato pardavimas												■	■
<b>Finansavimas</b>													
“PayRay” paskola				■	■	■	■						
Obligacijų platinimas					■		■		■				
“Šiaulių bankas” paskola							■	■	■	■	■	■	■

## Projekto finansai

### PLANUOJAMAS REZULTATAS

Pelnas iki mokesčių	3 792	Tūkst. Eur
Mokesčiai (15 proc.)	-568	Tūkst. Eur
Grynasis pelnas	3 223	Tūkst. Eur
Planuojamas projekto IRR	18,9	%
Planuojamas nuosavo kapitalo IRR	28	%

PROJEKTO PRIELAIIDOS	VISO BE PVM	MATMUO
<b>PLANUOJAMOS PAJAMOS</b>	<b>28 887</b>	<b>Tūkst. Eur</b>
Nuomos kaina (triple net)	15	EUR/mėn.
Stovėjimo aikštelės vietos nuomos kaina	60	EUR/vnt./mėn.
Pardavimo pajamingumas	6,1%	%
Grynosios nuomos pajamos (iki pardavimo)	128	Tūkst. Eur
Pastato pardavimo pajamos	28 759	Tūkst. Eur
<b>PLANUOJAMOS SĄNAUDOS</b>		
<b>Projekto vystymo sąnaudos</b>	<b>-22 871</b>	<b>Tūkst. Eur</b>
Projekto įsigijimas	-4 250	Tūkst. Eur
Statybų kaštai	-17 400	Tūkst. Eur
Projekto valdymas	-400	Tūkst. Eur
Marketingo, tarpininkavimo ir kt. sąnaudos	-821	Tūkst. Eur
<b>Projekto finansavimo sąnaudos</b>	<b>-2 223</b>	<b>Tūkst. Eur</b>
<b>VISO SĄNAUDOS</b>	<b>-25 094</b>	<b>Tūkst. Eur</b>



## Statybos darbų valdymas

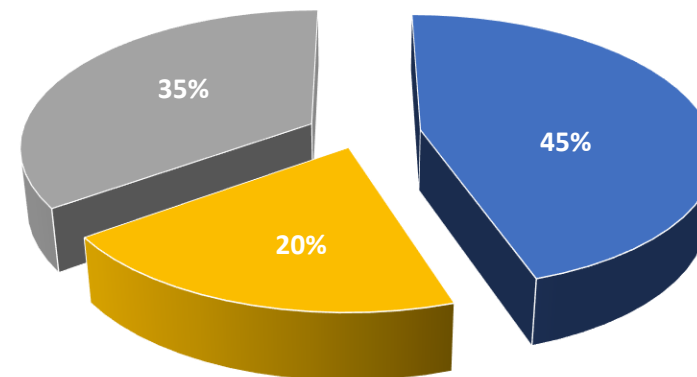
### Statybos darbų valdytojų apklausa

Eil. nr.	Įmonės pavadinimas	Statusas
1	UAB Lighthouse contracting	Gautas pasiūlymas
2	UAB Veikus	Gautas pasiūlymas
3	UAB Newsec	Gautas pasiūlymas

Organizuodami gen. rangovų apklausą, pakvietėme 16 gen. rangos įmonių ir gavome 6 detalius pasiūlymus, taip pat gavome 3 statybų valdymo paslaugų pasiūlymus.

Atlikę gen. rangovų bei statybos valdytojų konkursus, padarėme išvadą, kad dabartinėje statybų rinkoje nėra galimybės gauti fiksuotos kainos ir termino sąlygų, todėl buvo nuspręsta perimti patyrusią trijų žmonių statybų valdymo komandą iš UAB „Lighthouse contracting“, kuri valdo statybos procesą objekte „open book“ principu ir dirba tik prie šio projekto, o taip pat leidžia sutaupyti gen.rangos paslaugos maržą.

Lyginant statybos darbų valdymo paslaugas teikiančių įmonių pasiūlymų įkainius, su įdarbintų žmonių kaštais – jie gana panašūs, tačiau valdymo įmonės darbuotojai tuo pačiu metu dirba prie kelių projektų, kai tuo tarpu įdarbintos projekto komandos motyvacija priklauso tik nuo „Yellowstone“ projekto statybų biudžeto ir grafiko suvaldymo.



- Pasirašyta rangos sutarčių už fiksuotą kainą, kuri atitinka biudžetą
  - Derinamos rangos sutartys už fiksuotą kainą, kuri atitinka biudžetą
  - Apklausta rangovų bei medžiagų tiekėjų, kurių pirkimai ir sutartys bus pasirašomos vėliau.
- 
- Apklausus daugiau kaip 80 proc. (visos projekto statybų apimties) konkrečių darbų rangovų, atnaujintas projekto statybų biudžetas bei grafikas, kurie atitinka projekto pradžioje iškelto Projekto vystymo sąnaudų prielaidas.
  - Statybos yra vykdomos, konkursuojant ne tik kiekvienos pozicijos/srities darbus atliekančias įmones, bet ir produktų, medžiagų bei įrangų gamintojus bei tiekėjus, tokiu būdu tikrinant ir valdant pirkimų biudžetą.

## Projekto finansavimo struktūra

Nuosavo kapitalo investuotojų dalis	4,27 mln. EUR	17%
Obligacijos	Iki 8 mln. EUR	32%
AB „Šiaulių bankas“ paskola	13 mln. EUR	51%
<b>VISO</b>	<b>Iki 25,27 mln. EUR</b>	<b>100%</b>

### 1) Investuotojų finansavimas

Emitento vienintelis akcininkas KŪB „Jasinskio 14“, kurio tikrasis narys yra UAB „Equite“, yra rezervavęs 4,27 mln. EUR sumą, kuri paskolų forma suteikiama per Emitentą arba tiesiogiai Projekto bendrovei Projekto eigoje. Akcininko paskolos suteikiamos rinkos sąlygomis, jų grąžinimas nebus užtikrinamas turto įkeitimu. Akcininko paskolos Emitentui bus subordinuotos Obligacijų savininkų reikalavimų atžvilgiu.

### 2) Obligacijos

Išplatinus Obligacijas, gautas finansavimas bus naudojamas suteikti tikslinę subordinuotą paskolą Projekto bendrovei - Emitento dukterinei bendrovei UAB „Project RE 1“ A klasės verslo centro „Yellowstone“ plėtros finansavimui.

### 3) Bankinis finansavimas

Projekto bendrovė 2022 m. vasario 24 d. pasirašė su AB „Šiaulių bankas“ kredito sutartį, pagal kurią bankas suteiks Projekto bendrovei 13 mln. Eur dydžio paskolą Projekto vystymui.

#### Pagrindinės finansavimo sąlygos

Kredito gavėjas – UAB „Project RE 1“ (100 proc. akcijų priklauso Emitentui).

Paskolos suma – 13 mln. Eur.

Paskolos terminas – 60 mėn. (iki 2027-02-23).

Kredito paskirtis – administracinės paskirties pastato, unikalus Nr. 4400-2008-3592, žemės sklype, adresas: Jasinskio g. 14, Vilnius, statybai, projektavimui, dizaino išlaidoms, marketingui, vystymui ir visiems kitiems su Projektu susijusiems darbams.

Palūkanų norma – kintamoji palūkanų dalis 6 mėn. EURIBOR +4,00 proc. Banko marža. Minimalios palūkanos – 4,00 proc. Užregistravus Turto 100 proc. baigtumą Nekilnojamojo turto registre ir pateikus Bankui dokumentus: kintamoji palūkanų dalis 6 mėn. EURIBOR +3,50 proc. Banko marža. Minimalios palūkanos – 3,50 proc.

#### Užstatas pagal sudarytą hipotekos sutartį

- Nebaigtas statyti administracinės paskirties pastatas (unikalus Nr. 4400-2008-3592, adresas J. Jasinskio g. 14, Vilnius).
- Žemės sklypo, esančio adresu J. Jasinskio g. 14, Vilnius nuomos teisė.
- UAB „Project RE 1“ kaip turtinis kompleksas.

#### Pagrindiniai Projekto bendrovės įsipareigojimai

- Kredito sumos ir įkeisto turto vertės santykis  $\leq 56\%$ .
- Kreditas bus išmokėtas po to, kai Projekto bendrovės į Projekto plėtrą investuota suma pasieks 9,37 mln. Eur (įskaitant įsigijimą). Ši suma jau investuota. Kreditas naudojamas.
- Projekto bendrovei suteiktos akcininko paskolos yra subordinuotos AB „Šiaulių bankas“ kredito atžvilgiu.

Projektą plėtoja

**EQUITE**

---

## Projektą vystanti komanda

„Equite“ – tai Baltijos šalių privati alternatyvių mišrių investicijų įmonė.

„Equite“ misija – kurti ilgalaikę vertę mūsų akcininkams, investuotojams, įmonėms bei visuomenei, atsakingai ir protingai naudojant kiekvieną kapitalo rūšį.

Bendradarbiaujame su didelį potencialą turinčiomis mažomis bei vidutinėmis įmonėmis ir, **taikydami geriausius metodus**, padedame joms tobulėti ir daryti tvarų poveikį skirtingoms pramonės šakoms, regionui, pasauliui.

---

[equite.lt](http://equite.lt)



Žalioji  
ekonomika



Privatusis  
skolinimasis



Privatus  
kapitalas

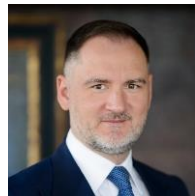


Nekilnojamas  
turtas



Rizikos  
kapitalas

## Komanda



Vilius Kavaliauskas

Generalinis direktorius  
Steigėjas

Daugiau negu 16 metų patirtis investicijų ir verslo valdymo srityje. Puikūs pasiekimai įmonių ir komercinės bankininkystės, susijungimų ir įsigijimų, privataus kapitalo, turtu užtikrintų paskolų, projektų finansavimo ir kitose investavimo srityse. Viliaus aistra – kurti vertę akcininkams, investuotojams ir partneriams, gerai įsigilinant ir perprantant rinkas. Tikslas – užtikrinti augimą rodantį pelningumą ir darbuotojų įsitraukimą kuriant vertę įvairioms suinteresuotosioms šalims: akcininkams, investuotojams, partneriams, darbuotojams ir visuomenei.



Aurimas Sanikovas

Finansų direktorius  
Partneris  
Privataus kapitalo padalinio  
vadovas

Daugiau negu 13 metų patirtis investicijų valdymo, verslo plėtros, finansinių operacijų ir lėšų pritraukimo tarptautinėse kapitalo ir skolos rinkose. Buvęs „Avia Solutions Group“ vyriausiasis finansininkas ir valdybos narys, „PwC“ vadovas, „Auga Group“ stebėtojų tarybos narys.



Vytautas Staugaitis

Partneris  
Rizikos kapitalo padalinio vadovas

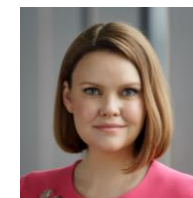
Ilgesnė nei 10 metų vadovų konsultavimo patirtis dirbant kviestiniu ir vidaus konsultantu pirmaujančiose sektoriaus įmonėse. Vytauto aistra – strateginis konsultavimas, valdymo meistriškumas ir susijungimai bei įsigijimai. Vykde sudėtingus projektus ir sandorius įvairiuose žemynuose ir yra vadovavęs 100+ darbuotojų komandoms.



Agnius Tamošaitis

Partneris  
Nekilnojamojo turto padalinio  
vadovas

Daugiau negu 20 metų dirbo nekilnojamojo turto plėtros ir valdymo srityje. Buvęs „Inreal“ grupės Nekilnojamojo turto plėtros ir Valdymo departamentų vadovas. Įvairiapusė patirtis sudėtingų gyvenamosios ir komercinės paskirties nekilnojamojo turto sandorių srityje Baltijos šalyse. Baigęs EMBA studijas „BMI Executive institute“, VŠĮ.



Inga Mažvilaitė

Investicijų direktorė  
Atsakinga už investavimo  
procesą

Daugiau negu 12 metų patirtis susijungimų ir įsigijimų srityje, dalyvaujant pirmaujančių Lietuvos advokatų kontorų veikloje. Per savo karjerą yra atstovavusi daugybei verslo klientų, taip pat finansinių ir strateginių investuotojų, tvarkiusi daugybę tarpvalstybinių ir vidinių susijungimų ir įsigijimų sandorių, todėl gerai išmano investavimo procesą iš vidaus.

## Kiti NT projektai, kuriuos plėtoja Equite komanda



A.DOMAŠEVIČIAUS G. 9,  
VILNIUS

Rekonstruotas 2.314 kv.m.  
administracinis pastatas.  
Užbaigta 2023 I ketv.



ŠVITRIGAILOS G. 37,  
VILNIUS

Rengiamas 2.200 kv.m. biurų/butų  
pastato techninis projektas.



JUSTINIŠKIŲ G. 134,  
VILNIUS

Išnuomoti 3.135 kv.m. sandėliai/šaldytuvai,  
esantys 92,41 arų žemės sklype, kuriame  
ruošiama transformacija į daugiaaukštį  
gyvenamąjį ~12.000 kv.m. kvartalą

### III. Pagrindinė informacija apie Emitentą

#### (a) Pagrindiniai Bendrovės duomenys

---

<b>Pavadinimas</b>	UAB „Jasinskio 14 project“
<b>Teisinė forma</b>	Uždaroji akcinė bendrovė
<b>Juridinio asmens kodas</b>	305112892
<b>Įregistravimo Juridinių asmenų registre data</b>	2019 m. balandžio 4 d.
<b>Buveinės adresas</b>	Andriaus Domaševičiaus g. 9, Vilnius
<b>Kontaktinis telefonas</b>	+37052644741
<b>Elektroninis paštas</b>	<a href="mailto:obligacijos@equite.lt">obligacijos@equite.lt</a>
<b>Interneto svetainės adresas</b>	<a href="http://www.equite.lt">www.equite.lt</a>
<b>Įstatinio kapitalo dydis</b>	2 500 EUR
<b>Akcijų skaičius</b>	2 500 vnt.
<b>Vienos akcijos nominali vertė</b>	1 EUR
<b>Kiti išleisti vertybiniai popieriai</b>	Nėra
<b>Pagrindinė veikla</b>	Pagrindinė Bendrovės veikla yra nekilnojamojo turto operacijos bei investavimas į nekilnojamojo turto objektus

---

## (b) Bendrovės valdymas

Bendrovė turi vienasmenį valdymo organą – Bendrovės vadovą. Bendrovėje valdyba ir stebėtojų taryba nėra sudarytos.

Bendrovės vadovu yra Agnius Tamošaitis, paskirtas į šias pareigas nuo 2021 m. rugpjūčio 3 d.



### Agnius Tamošaitis | Vadovas

Agnius Tamošaitis, nekilnojamojo turto rinkoje 20 metų. Įvairiose „Invalda“ grupės NT įmonėse nuo 2003 m. iki 2021 m. užėmė vadovaujančias pozicijas, buvo „Inreal“ grupės NT Valdymo bei vystymo departamentų vadovas, atsakingas už NT objektų įsigijimus, plėtros procesą ir realizaciją (nuomą arba pardavimą). Agnius vadovaudamas NT komandai sukaupė patirtį įgyvendindamas įvairius komercinio, gyvenamojo, logistikos/gamybos ir kt. projektus Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje ir Neringoje. Viso išplėtojo daugiau kaip 50 NT projektų, kurių suminė vertė siekia 200 M EUR. Nuo 2021 Agnius prisijungė prie Equite grupės, kaip partneris ir NT padalinio vadovas.

Išsilavinimas: BMI EMBA, VU Vadybos magistro ir bakalauro laipsniai.

### Išplėtoti projektai

Verslo centras "Žalgirio 94", Vilniuje

Verslo centras „Highway“, Savanorių g. 178A, Vilniuje

Verslo centras „One“, Ukmergės g. 322, Vilniuje

Darželis-mokykla "Diemedis", Kojelavičiaus g. 1, Vilniuje

8 NT gyvenamieji/poilsio projektai Neringoje ir Klaipėdoje

"Vilniaus baldai" naujas gamybos pastatas Trakų raj.

Daugiabučiai "Miesto ritmu", Žalgirio g. 106A, Vilniuje

Smiltynės Jachtklubas (viešbutis ir jachtų uostas), Smiltynės g. 25, Klaipėdoje

### Valdyti nuomojami objektai

Verslo centrai Žalgirio g. 92 ir Žalgirio g. 94, Vilniuje

Verslo centras "IBC", Šeimyniškių g. 1A,3,3A Vilniuje

Verslo centras „Highway“, Savanorių g. 178A, Vilniuje

Verslo centras Pilaitės g. 16, Vilniuje

Verslo centras Palangos g. 4, Vilniuje

Verslo centras Žygio g. 97, Vilniuje

Logistikos centrai "IBC" Vilkpėdės g. 4 Vilniuje ir Ateities g. 45B, Kaune

Logistikos kompleksai Metalo g. 11 ir Kirtimų g. 33, Vilniuje

### Pirkti/Parduoti objektai

Logistikos komplekso Justiniškių 134, Vilniuje pirkimas

Verslo centro „Highway“, Savanorių g. 178A, Vilniuje pardavimas

Verslo centro „One“ Ukmergės g. 322, Vilniuje pardavimas

Verslo centro Žalgirio g. 92, Vilniuje pirkimas

90 vnt. NT „Ūkio banko“ portfelio įsigijimas ir pardavimas atskirais NT vienetais.

„Vilniaus baldų“ II gamybos pastatų komplekso pardavimas

6 pastatų Vilniuje ir Kaune NT portfelio pardavimas

8 pastatų Vilniuje ir Kaune NT portfelio pirkimas





## (c) Bendrovės organizacinė struktūra

### Bendrovės akcininkai

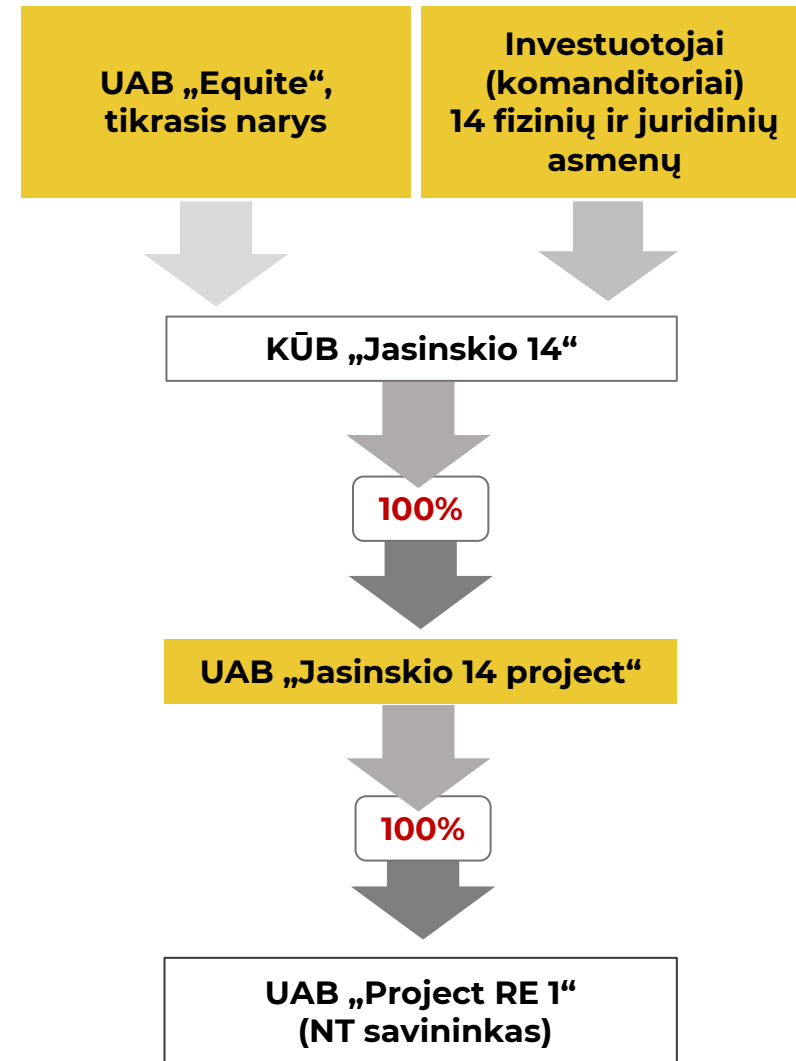
Bendrovės vienintelis akcininkas, nuosavybės teise valdantis 2 500 vnt. akcijų, sudarančių 100% Bendrovės įstatinio kapitalo ir balsų, yra **KŪB „Jasinskio 14“**, juridinio asmens kodas 305942735, buveinės adresas A. Domaševičiaus g. 9, Vilnius.

Vieninteliu KŪB „Jasinskio 14“ tikroju nariu yra **UAB „Equite“**, juridinio asmens kodas 305747607, buveinės adresas A. Domaševičiaus g. 9, Vilnius. Tikrasis narys priima visus sprendimus dėl KŪB „Jasinskio 14“ reikalų (išskyrus taikytinuose teisės aktuose ir veiklos sutartyje numatytas išimtis), veikia KŪB „Jasinskio 14“ vardu, vienasmeniškai jo vardu sudaro sandorius ir kitaip jam atstovauja. KŪB „Jasinskio 14“ taip pat turi 14 narių komanditorių (fizinių ir juridinių asmenų).

UAB „Equite“ vienintelis akcininkas, nuosavybės teise valdantis 2 500 vnt. akcijų, sudarančių 100% įstatinio kapitalo ir balsų, yra **Vilius Kavaliauskas**.

### Bendrovės dukterinė įmonė

Bendrovė nuosavybės teise valdo 2 500 vnt. akcijų, sudarančių 100% įstatinio kapitalo ir balsų Projekto bendrovėje – **UAB „Project RE 1“**, juridinio asmens kodas 305804218, buveinės adresas A. Domaševičiaus g. 9, Vilnius.



## (d) Bendrovės finansinė informacija

Lentelėse pateikiami finansiniai audituoti rodikliai 2022 m. gruodžio 31 d.

UAB "Jasinskio 14 project" - Emitentas	Suma, Eur
<b>TURTAS</b>	<b>878 311</b>
UAB "Project RE 1" akcijos (100%)	3 900
Trumpalaikis turtas	874 411
<b>MOKĖTINOS SUMOS IR KT. ĮSIPAREIGOJIMAI</b>	<b>889 372</b>
Patronuojančios bendrovės paskolos	6 245
Išleistos obligacijos (kartu su sukauptomis palūkanomis)	869 255

UAB "Project RE 1" - Projekto bendrovė (Emitento dukterinė įmonė)	Suma, EUR
<b>TURTAS</b>	<b>5 998 221</b>
Ilgalaikis turtas (NT: Jasinskio g. 14, Vilnius)	5 886 806
Kitas ilgalaikis turtas	2 133
Atsargos	26 046
Per vienerius metus gautinos sumos	41 045
Pinigai ir pinigų ekvivalentas	27 153
Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos	15 038
<b>MOKĖTINOS SUMOS IR KT. ĮSIPAREIGOJIMAI</b>	<b>6 425 608</b>
Patronuojančios bendrovės paskolos	3 476 643
Banko paskola su NT įkeitimu	2 495 000
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	453 965

Emitento nuomone, apyvartinio kapitalo pakanka esamiems Emitento kreditorių reikalavimams patenkinti.

Bendrovėje nėra patvirtintos dividendų mokėjimo ir/ar paskirstymo politikos. Bendrovė nurodo, kad, kol nebus tinkamai atsiskaityta su Obligacijų savininkais, dividendai Emitento akcijų savininkams nebus mokami.

Bendrovės finansinės ataskaitos už 2020 ir 2021 m. kartu su metiniu pranešimu ir audito išvada, kurią parengė UAB „ROSK Consulting“ (įmonės audito pažymėjimo Nr. 001407) auditorius Romanas Skrebnevskis (auditoriaus pažymėjimo Nr. 000417), yra pateiktos [www.equite.lt/for-investors](http://www.equite.lt/for-investors)

Bendrovės finansinės ataskaitos už 2022 m. kartu su metiniu pranešimu ir audito išvada, kurią parengė UAB „Tezaurus auditas“ (įmonės audito pažymėjimo Nr. 001211) auditorė Aistė Perminaitė (auditoriaus pažymėjimo Nr. 000592), yra pateiktos [www.equite.lt/for-investors](http://www.equite.lt/for-investors)

## IV. Obligacijų emisija

### Pagrindinės Obligacijų sąlygos (1)

<b>Emitentas</b>	UAB „Jasinskio 14 project“
<b>Vertybinių popierių rūšis</b>	Paprastosios nekonvertuojamosios obligacijos su fiksuota palūkanų norma
<b>ISIN kodas</b>	LT0000407207
<b>Užstatas</b>	Emitento akcijų įkeitimas Obligacijų savininkų vardu veikiančio Patikėtinio naudai. Įkeitimo sutartis nustato maksimalią įkeitimo sumą, sudarančią 110 % visos išplatintos Obligacijų emisijos sumos. Įkeitimo sutartis buvo sudaryta 2023 01 31 (dokumento nr. MK-1045) ir yra įregistruota Lietuvos Respublikos sutarčių ir teisių suvaržymų registre.
<b>Emisijos dydis</b>	8 mln. Eur. Platinimas vykdomas etapais. Iki 2023 11 20 dienos yra išplatinta obligacijų už 6 465 000 Eur
<b>Obligacijos nominali vertė</b>	1 000 Eur
<b>Obligacijų paskirtis</b>	Suteikti tikslinę subordinuotą paskolą Projekto bendrovei UAB „Project RE 1“ (dukterinė Emitento bendrovė) A klasės verslo centro „Yellowstone“ plėtros finansavimui*
<b>Obligacijos kaina</b>	Konkreiti kaina nurodoma obligacijų pasirašymo sutartyje
<b>Maksimalus išleidžiamų Obligacijų kiekis</b>	8 000 vnt.

\* Paskola bus subordinuota AB „Šiaulių bankas“ Projekto bendrovei išduotos paskolos atžvilgiu. Daugiau informacijos apie AB „Šiaulių bankas“ paskolą pateikta Informacinio dokumento 27 puslapyje.

## Pagrindinės Obligacijų sąlygos (2)

<b>Obligacijų platinimo etapai</b>	Išankstinis ir I platinimo etapai įvyko iki 2022-12-15. Dėl vėlesnių etapų skaičiaus ir terminų Emitentas sprendžia savo nuožiūra.
<b>Platinimo (šio etapo) laikotarpis</b>	Iki 2023-12-04
<b>Obligacijų (šio etapo) įsigaliojimo data</b>	2023-12-05
<b>Obligacijų išpirkimo data</b>	2024-12-16
<b>Šio etapo Obligacijų metinis pajamingumas</b>	10%
<b>Metinė palūkanų norma (kuponas)</b>	7%
<b>Šio etapo Obligacijų platinimo kiekis</b>	Iki 330 000 Eur
<b>Mažiausias Obligacijų kiekis, kurį gali įsigyti vienas investuotojas</b>	1 vnt.
<b>Palūkanų mokėjimų dažnumas</b>	Kas pusmetį: 2023-12-16; 2024-06-16; 2024-12-16.
<b>Palūkanų skaičiavimo metodas</b>	Palūkanos skaičiuojamos remiantis faktiniu dienų skaičiumi palūkanų periode, už kurį mokamos palūkanos, padalijus jį iš faktinio dienų skaičiaus metuose.
<b>Išankstinis išpirkimas Emitento sprendimu</b>	Ne anksčiau nei 2023-12-16, informavus investuotojus prieš 30 d.
<b>Teisė gauti palūkanas</b>	Teisę gauti palūkanas turi asmenys, kurie yra Obligacijų savininkais pagal sąrašą, sudarytą vieną darbo dieną prieš atitinkamą palūkanų mokėjimo dieną.

## Pagrindinės Obligacijų sąlygos (3)

<b>Platinimas</b>	Viešas platinimas
<b>Patikėtinis</b>	UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „AUDIFINA“
<b>Obligacijų sąskaitų tvarkytojas</b>	AB „Šiaulių bankas“
<b>Obligacijų platintojai</b>	Emitentas, AB „Šiaulių bankas“
<b>Teisės patarėjas Obligacijų išleidimo klausimais</b>	Advokatų profesinė bendrija Norkus ir partneriai COBALT
<b>Obligacijų pasirašymo tvarka</b>	<p>Viešas obligacijų platinimas bus vykdomas tik Lietuvoje. Obligacijų pasirašymo sutartis su investuotojais sudarys Emitentas. Informacija apie Obligacijų platinimą bus teikiama <a href="http://www.equite.lt">www.equite.lt</a> taip pat AB Šiaulių bankas el. paštu <a href="mailto:broker@sb.lt">broker@sb.lt</a> arba telefonais 8 5 2 462 465, 8 5 2 032 266.</p> <p>Obligacijų emisijos platinimo I etapas (pirminė Obligacijų apyvarta) vyko nuo 2022 m. gruodžio 1 d. iki gruodžio 15 d. 14 val.</p> <p>Vėlesnių platinimo etapų metu išleistos Obligacijos bus išleidžiamos ir prijungiamos prie 2022 m. gruodžio 16 d. išleistų Obligacijų ir su anksčiau išleistomis Obligacijomis jos sudarys tą pačią emisiją, o Obligacijų savininkai turės tas pačias turtines ir neturtines teises.</p>

## Pagrindinės Obligacijų sąlygos (4)

### Obligacijų paskirstymas

Paskirstant Obligacijas bus laikomasi anksčiausiai apmokėtos paraiškos principo. Jei Obligacijų paklausa viršys pasiūlą, tiems investuotojams, kurie apmokės paraišką vienu metu, Obligacijos bus paskirstytos proporcingai paraiškos dydžiui.

Emitentui nepaskirsčius Obligacijų investuotojui ir (ar) jei investuotojui paskirtas mažesnis pasirašomų Obligacijų skaičius, likusios lėšos investuotojui grąžinamos į tą pačią sąskaitą, iš kurios buvo atliktas investuotojo apmokėjimas ne vėliau kaip 2023 m. sausio 31 d.

### Obligacijų apmokėjimas

Šio etapo metu pasirašytos Obligacijos turi būti pilnai apmokėtos iki **2023 m. gruodžio 04 d.** (iki 14 val. Lietuvos laiku). Mokėjimas už Obligacijas turi būti atliekamas į banko sąskaitą Nr. LT49 7189 9000 1890 0716 (gavėjas UAB „Jasinskio 14 project“) platinimo tikslais atidarytą AB Šiaulių banke, kodas 112025254, buveinė registruota adresu Tilžės g. 149, LT-76348 Šiauliai, Lietuva. Vėlesnių etapų Obligacijų paskutinė apmokėjimo diena bus nurodyta Obligacijų pasirašymo sutartyje.

### Teisė atsisakyti paraiškos

Investuotojams nesuteikiama teisė atsisakyti pateiktos paraiškos, išskyrus atvejus, jei po Informacinio dokumento paskelbimo iki Obligacijų platinimo pabaigos įvyksta reikšmingi Informaciniame dokumente pateiktos informacijos pokyčiai.

## Pagrindinės Obligacijų sąlygos (5)

### **Obligacijų platinimo laikotarpiai**

Obligacijų emisijos platinimo I etapas (pirminė Obligacijų apyvarta) vyko nuo 2022 m. gruodžio 1 d. iki gruodžio 15 d. 14 val. Neviešas išankstinis I etapo Obligacijų platinimas vyko nuo 2022 m. lapkričio 7 d. iki 2022 m. lapkričio 30 d.

Emitentas, atsižvelgdamas į piniginių lėšų poreikį ir kitas rinkos sąlygas, priims sprendimą ir nustatys konkrečias vėlesnių Obligacijų platinimo etapų datas (įskaitant ir apmokėjimo už pasirašytas Obligacijas sąlygas).

Po 2022 m. gruodžio 16 d. išplatintos Obligacijos bus išleidžiamos ir prijungiamos prie 2022 m. gruodžio 16 d. išleistų Obligacijų ir su anksčiau išleistomis Obligacijomis jos sudarys tą pačią emisiją, o Obligacijų savininkai turės tas pačias turtines ir neturtines teises.

### **Obligacijų išpirkimas**

Obligacijos išperkamos Obligacijų išpirkimo dieną, sumokant jų savininkams Obligacijų nominalią vertę bei iki išpirkimo dienos priskaičiuotas ir nesumokėtas palūkanas. Teisę gauti Obligacijų nominalią vertę bei priskaičiuotas ir nesumokėtas palūkanas turi asmenys, esantys Obligacijų savininkais, t.y. pagal Obligacijų turėtojų sąrašą, sudarytą Nasdaq CSD SE vieną darbo dieną prieš atitinkamą mokėjimo dieną.

### **Išankstinis išpirkimas Emitento sprendimu**

Emitentas turi teisę išpirkti visas Obligacijas (bet ne dalį) anksčiau laiko, tačiau bet kuriuo atveju ne anksčiau nei praėjus 1 (vieneriems) metams nuo I etapo Obligacijų įsigaliojimo pradžios dienos, informavęs Obligacijų turėtojus ne mažiau kaip prieš 30 kalendorinių dienų. Tokiu atveju Obligacijos yra išperkamos nominalia verte, o palūkanos apskaičiuojamos ir mokamos faktinės Obligacijų išpirkimo dienos duomenimis.



## Pagrindinės Obligacijų sąlygos (6)

---

### Antrinė apyvarta

Obligacijų perleidimui po jų išplatavimo nebus taikomi jokie apribojimai. Emitentas, įvertinęs su tuo susijusias aplinkybes ir sąlygas, gali siekti įtraukti Obligacijas į prekybą NASDAQ First North rinkoje.

---

### Kitos Obligacijų sąlygos

*Konvertavimas:* Obligacijos yra nekonvertuojamos, t.y. jos negali būti ir nebus konvertuojamos į Emitento akcijas.

*Obligacijų savininko, kaip kreditoriaus, statusas:* Emitentas, išleidęs Obligacijas, tampa Obligacijos savininko skolininku ir jo atžvilgiu prisiima įsipareigojimus. Visos Obligacijos ir Obligacijų savininkams suteiktos teisės vertinamos mažiausiai kaip lygiavertės *pari passu* kartu su kitomis neužtikrintomis ir nesubordinuotomis Emitento prievolėmis kitiems jo kreditoriams. Emitento nemokumo atveju Obligacijų savininkai turi teisę nukreipti išieškojimą į turtą, kuriuo užtikrintas Emitento įsipareigojimų pagal Obligacijas vykdymas, o likusią nepadengtą sumą atgauti tomis pačiomis sąlygomis kaip ir kiti kreditoriai. Nėra jokių sutarčių ar kitų sandorių dokumentų, kurie subordinuotų Obligacijų savininkų reikalavimus dėl neužtikrintų Emitento įsipareigojimų.

---

## Papildomi Emitento įsipareigojimai (1)

Bendrovė įsipareigoja užtikrinti, kad visu Obligacijų galiojimo laikotarpiu ji vykdys toliau nurodytus įsipareigojimus:

<b>Dividendų išmokėjimas</b>	Nepriimti sprendimų akcininkams išmokėti Emitento uždirbtą konsoliduotą metinį grynąjį pelną ar bet kurią jo dalį (dukterinių bendrovių dividendai neribojami) iki pilno atsiskaitymo su Obligacijų savininkais.
<b>Paskolos susijusioms šalims</b>	Emitentas ir Projekto bendrovės nesuteiks jokių paskolų tretiesiems asmenims, išskyrus paskolas, suteikiamas Emitento kontroliuojamoms įmonėms, bei avansinius mokėjimus už prekes ir paslaugas.
<b>Garantijos, laidavimai ir įkeitimai</b>	Emitentas ir Projekto bendrovė nesuteiks jokių garantijų, laidavimų ir kitų prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonių ne už Emitento kontroliuojamas įmones, taip pat neįkeis Emitento ir Projekto bendrovės turto įkeitimu ar hipoteka ne už Emitento kontroliuojamas įmones, nesant išankstinio daugiau kaip 50% Obligacijų savininkų sutikimo.
<b>Akcininkų pasikeitimas</b>	KŪB „Jasinskio 14“ neperleis valdomo Emitento akcijų paketo jokiems kitiems asmenims, kurie nėra tiesiogiai ar netiesiogiai kontroliuojami KŪB „Jasinskio 14“.
<b>Turto perleidimas</b>	Emitentas neperleis savo valdomo Projekto bendrovės akcijų paketo jokiems kitiems asmenims, kurie nėra tiesiogiai ar netiesiogiai kontroliuojami Emitento. Taip pat užtikrins, kad Projekto bendrovė jokiems kitiems asmenims neperleistų viso ar iš esmės viso savo turto ar veiklos. Šie ribojimai netaikomi, jei tokio perleidimo gautos lėšos yra nukreipiamos Obligacijų išpirkimui, iki pilno atsiskaitymo su Obligacijų savininkais.
<b>Likvidavimas, bankrotas ir kt.</b>	Emitentas nepriims jokių sprendimų dėl Emitento reorganizavimo, likvidavimo, pertvarkymo, bankroto ar restruktūrizavimo procedūrų inicijavimo, išskyrus tokių procedūrų inicijavimą Emitento grupės viduje.

## Papildomi Emitento įsipareigojimai (2)

### Išankstinis Obligacijų išpirkimas Obligacijų savininkų reikalavimu

Obligacijų savininkų susirinkimas turi teisę žemiau numatyta tvarka reikalauti iš Emitento išpirkti Obligacijas anksčiau nustatytos jų išpirkimo datos, įvykus bet kuriam iš šių įvykių:

- Emitentas palūkanų mokėjimo dieną nesumoka bet kuriam Obligacijų turėtojui visos priskaičiuotos palūkanų sumos, su sąlyga, kad Emitentas buvo informuotas apie tokį įvykį ir jo neištaisė per 10 darbo dienų nuo informacijos apie jį gavimo;
- Emitentas nesumoka laiku tretiesiems asmenims bet kokios pagrįstai mokėtinos didesnės negu 0,5 mln. EUR sumos pagal bet kokią paskolinio pobūdžio sutartį su sąlyga, kad Emitentas buvo informuotas apie tokį įvykį ir jo neištaisė per 10 darbo dienų nuo informacijos apie jį gavimo;
- Emitentas nutraukia vykdomą veiklą;
- Emitentas pažeidžia bet kurį iš įsipareigojimų, nurodytų Informacinio dokumento dalyje „Papildomi Emitento įsipareigojimai“.

Paaiškėjus bet kuriai aukščiau nurodytai aplinkybei ir dėl to Obligacijų savininkų susirinkimui priėmus sprendimą pareikalauti iš Bendrovės nedelsiant išpirkti Obligacijas už nominalią vertę ir sumokėti visas priskaičiuotas palūkanas, Bendrovė per 30 dienų po tokio Obligacijų savininkų susirinkimo sprendimo išpirks iš visų Obligacijų savininkų visas išleistas ir neišpirktas Obligacijas, sumokėdama Obligacijų nominalią vertę bei priskaičiuotas ir dar nesumokėtas palūkanas. Jei toks Obligacijų savininkų susirinkimo sprendimas nėra priimamas per 3 mėnesius po to, kai paaiškėjo, kad įvyko bet kuri aukščiau nurodyta aplinkybė, Obligacijų savininkai praranda teisę tuo pagrindu reikalauti Obligacijų išpirkimo prieš terminą.

# Obligacijų savininkams suteikiamos teisės

## (a) Pagrindinės Obligacijų savininkų teisės

Visos išleistos Obligacijos suteikia jų savininkams lygias teises, kurias numato Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas ir kiti taikytini įstatymai.

Kiekvienam Obligacijų savininkui suteikiamos šios pagrindinės teisės:

- išlaikius Obligacijas iki Obligacijų išpirkimo dienos, gauti Obligacijų nominalią vertę. Jei Obligacijos neišperkamos, Obligacijų savininkas turi teisę reikalauti Obligacijų išpirkimo per 3 metus nuo Obligacijų išpirkimo dienos. Jei per šį laikotarpį nepareiškiami jokių reikalavimų, Obligacijų savininkas praranda teisę į tokį reikalavimą;
- gauti palūkanas per Obligacijų galiojimo laiką (mokama palūkanų mokėjimo dienomis);
- parduoti ar kitaip perleisti kito asmens nuosavybėn ir (ar) įkeisti visas ar dalį Obligacijų;
- dalyvauti ir balsuoti Obligacijų savininkų susirinkimuose;
- teisės aktų nustatyta tvarka gauti informaciją, susijusią Obligacijų savininkų interesų gynimu;
- gauti Obligacijų savininkų patikėtinio sutarties dėl Obligacijų savininkų interesų gynimo kopiją;
- kitas teises, numatytas taikytinuose teisės aktuose.

## (b) Obligacijų savininkų susirinkimai

Obligacijų savininkai susirinkime gali priimti šiuos sprendimus:

- pašalinti Obligacijų savininkų patikėtinį ir paskirti naują;
- nurodyti Obligacijų savininkų patikėtiniui, kad Bendrovės padarytas pažeidimas nėra esminis, todėl nereikia imtis jokių priemonių Obligacijų savininkų teisėms apginti;
- patvirtinti Bendrovės siūlomus, bet dar neįvykdytus įsipareigojimus Obligacijų savininkams, nustatant vykdymo užtikrinimo priemones;
- nustatyti, kokią informaciją Obligacijų savininkų patikėtinis privalo periodiškai ar Obligacijų savininkų prašymu pateikti Obligacijų savininkų susirinkimuose, taip pat šios informacijos pateikimo tvarką.

Obligacijų savininkų susirinkime taip pat gali būti sprendžiami kiti klausimai, susiję su Obligacijų savininkų interesų gynimu.

Teisę sušaukti Obligacijų savininkų susirinkimą turi: (i) Obligacijų savininkų patikėtinis, (ii) Obligacijų savininkai, kuriems Obligacijų savininkų susirinkime priklauso ne mažiau kaip 1/10 tos pačios Obligacijų emisijos balsavimo teisių, ir (iii) Bendrovė.

Prašymas sušaukti susirinkimą pateikiamas Obligacijų savininkų patikėtiniui, kuris priima sprendimą sušaukti susirinkimą per 5 darbo dienas.

## (c) Obligacijų savininkų atstovavimas

Obligacijų savininkus atstovauja ir jų interesus gina Patikėtinis. Kiekvienas Obligacijų savininkas turi teisę gauti Patikėtinio sutarties kopiją, kreipiantis dėl jos pateikimo el. laišku į Emitentą [obligacijos@equite.lt](mailto:obligacijos@equite.lt) arba Patikėtinį [info@audifina.lt](mailto:info@audifina.lt).

Bendrovė moka Patikėtiniui Patikėtinio sutartyje nurodytą mokestį. Mokestis mokamas iki visiško sprendime išleisti Obligacijas nurodytų įsipareigojimų įvykdymo, išskyrus atvejus, kai Patikėtinio sutartis nutraukiama anksčiau. Patikėtinio sutartis baigiasi joje numatytais pagrindais.

Toliau pateikiame pagrindines Patikėtinio pareigas pagal Patikėtinio sutartį ir Lietuvos Respublikos įstatymus. Išsamų Patikėtinio pareigų ir teisių aprašymą rasite Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių ir uždarytųjų akcinių bendrovių obligacijų savininkų interesų gynimo įstatyme (toliau – **Obligacijų savininkų interesų gynimo įstatymas**) ir su Patikėtiniu sudarytoje Obligacijų savininkų interesų gynimo sutartyje.

## Pagrindinės Patikėtinio pareigos:

1. imtis priemonių, kad būtų laikomasi Bendrovės priimtų įsipareigojimų Obligacijų savininkams;
2. šaukti Obligacijų savininkų susirinkimus;
3. paskelbti informaciją apie šaukiamus Obligacijų savininkų susirinkimus Obligacijų savininkų interesų gynimo įstatyme nustatyta tvarka;
4. teikti dokumentus ir informaciją Obligacijų savininkų susirinkimui;
5. teikti Obligacijų savininkų susirinkimui, kuriame sprendžiamas klausimas dėl pritarimo Emitento neįvykdytų įsipareigojimų Obligacijų savininkams vykdymo priemonėms, rekomendacinio pobūdžio išvadą, kurioje pateikiama motyvuota nuomonė pritari arba nepritari Emitento siūlomoms neįvykdytų įsipareigojimų Obligacijų savininkams vykdymo priemonėms;
6. vykdyti Obligacijų savininkų susirinkimo priimtus sprendimus;
7. ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo Obligacijų savininko prašymo dėl informacijos pateikimo gavimo dienos neatlygintinai pateikti su jo interesų gynimu susijusią informaciją apie Emitentą, Obligacijų emisiją ir kitą su šia emisija susijusią informaciją;
8. ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo Obligacijų savininko prašymo gavimo neatlygintinai pateikti Obligacijų savininkui sutarties su Patikėtinio ir (arba) Įkeitimo sutarties kopiją;
9. teikti Obligacijų savininkui kitą su jo interesų gynimu susijusią informaciją;
10. ne vėliau kaip kitą darbo dieną informuoti Emitentą, kad Patikėtinis neteko teisės teikti auditoriaus paslaugas arba įgijo bankrutuojančio ar likviduojamo juridinio asmens teisinį statusą.

## (d) Obligacijų savininkų teisių užtikrinimas

Įkeitimo sutartimi Patikėtinis nurodomas kaip kreditorius, veikiantis visų Obligacijų savininkų vardu ir naudai.

Vadovaujantis Įkeitimo sutartimi, be išankstinio rašytinio Patikėtinio sutikimo, Emitento akcininkas neturi teisės:

- parduoti, perduoti, perleisti ar kitaip disponuoti Emitento akcijomis ir bet kuriomis jų nuosavybės, turtinėmis ar kitomis teisėmis į Emitento akcijas;
- apskunkinti Emitento akcijas trečiųjų asmenų teisėmis, kitaip suvaržyti Emitento akcijas;
- priimti sprendimus dėl Emitento reorganizavimo, likvidavimo, bankroto ar restruktūrizavimo procesų inicijavimo.

Vadovaujantis Įkeitimo sutartimi, tokia apimtimi, kiek leidžia galiojantys teisės aktai, lėšos, gautos realizavus įkeistą turtą, paskirstomos tokia tvarka:

1. padengiamos visos išlaidos, susijusios su įkeisto turto realizavimu, įskaitant mokesčius Patikėtiniui ir Patikėtinio patirtas išlaidas, susijusias su Obligacijų savininkų atstovavimu ir įkeisto turto realizavimu;
2. įvykdomi visi įsipareigojimai Obligacijų savininkams pagal šį Informacinį dokumentą, išskyrus 3 punkte toliau nurodytus Obligacijų savininkus;
3. įvykdomi visi Informaciniame dokumente numatyti įsipareigojimai Obligacijų savininkams, kurie yra juridiniai asmenys, tiesiogiai ar netiesiogiai kontroliuojami Bendrovės akcininko.



## (e) Informacijos skelbimas

Emitentas įsipareigoja pateikti Patikėtiniui Emitento ir Projekto bendrovės tarpines (pusmečio) ir metines atskiras finansines ataskaitas iki Obligacijų išpirkimo ir visiško atsiskaitymo su Obligacijų savininkais. Pusmečio finansinės ataskaitos pateikiamos ne vėliau kaip per 45 dienas nuo ataskaitinio laikotarpio pabaigos. Vienintelio akcininko patvirtintos metinės finansinės ataskaitos kartu su auditoriaus išvada pateikiamos per 4 mėnesius nuo finansinių metų pabaigos.

Obligacijų savininkai su Obligacijomis susijusiais klausimais informuojami, paskelbiant pranešimą lietuvių kalba interneto svetainėje [www.equite.lt](http://www.equite.lt). Visi tokie pranešimai laikomi gautais Obligacijų savininkų, kai yra paskelbiami šiame skyriuje nurodytu būdu.

## Sudarytos sutartys

Bendrovė sudarė šias pagrindines sutartis, susijusias su Obligacijų emisija:

Sutartis	Sutarties objektas	Sutarties esminės sąlygos
2022 m. lapkričio 09 d. sutartis su AB Šiaulių bankas	Vertybinių popierių apskaitos paslaugos	AB Šiaulių bankas įsipareigoja atidaryti finansinių priemonių emisijos registravimo sąskaitą NASDAQ CSD SE, kai finansinių priemonių apskaita vykdoma dviejų lygių finansinių priemonių apskaitos sistemoje bei atstovauti Bendrovę NASDAQ CSD SE.
2022 m. lapkričio 10 d. sutartis su UŽDARAJA AKCINE BENDROVE „AUDIFINA“	Obligacijų patikėtinio paslaugos	Patikėtinis (UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „AUDIFINA“) įsipareigoja ginti Obligacijų savininkų teises ir teisėtus interesus, o Emitentas įsipareigoja mokėti Patikėtiniui sutartyje nustatytą atlygį.  Patikėtinis taip pat yra paskiriamas atlikti įkaito turėtojo funkcijas Obligacijų savininkų naudai.
2022 m. lapkričio 11 d. sutartis su Advokatų profesine bendrija Norkus ir partneriai COBALT	Teisės patarėjo paslaugos	Advokatų profesinė bendrija Norkus ir partneriai COBALT įsipareigoja teikti teisinio patarėjo paslaugas Obligacijų leidimo proceso metu.

## V. Rizikos veiksniai

Šioje Informacinio dokumento dalyje pateikiama informacija apie rizikos veiksnius, susijusius su Emitentu ir išleidžiamomis Obligacijomis.

Jeigu pasireikštų viena ar daugiau toliau aprašytų rizikų, tai gali turėti esminį neigiamą poveikį Emitento verslui, perspektyvoms, akcininkų nuosavam kapitalui, grynajam turtui, finansinei padėčiai ir finansiniams rezultatams. Be to, jeigu kuri nors iš šių rizikų pasireikštų, gali sumažėti Obligacijų rinkos vertė ir tikimybė, kad Emitentas galės įvykdyti piniginius įsipareigojimus pagal Obligacijas, o tokiu atveju Obligacijų savininkai gali prarasti visas savo investicijas arba jų dalį.

Šioje Informacinio dokumento dalyje pateikta informacija apie rizikos veiksnius neturėtų būti vertinama kaip išsamus ir visapusiškas rizikos veiksnių, susijusių su Emitentu ir išleidžiamomis Obligacijomis, aprašymas. Visi šie rizikos veiksniai yra nenumatytos aplinkybės, kurios gali įvykti arba neįvykti, ir Emitentas negali pareikšti nuomonės apie bet kurios iš šių aplinkybių atsiradimo tikimybę. Emitentas mano, kad toliau aprašyti veiksniai yra pagrindinė rizika, susijusi su investavimu į Obligacijas, tačiau Emitento nesugebėjimas sumokėti palūkanų, pagrindinės sumos ar kitų sumų, susijusių su Obligacijomis, gali atsirasti ir dėl kitų priežasčių, kurių Emitentas, remdamasis šiuo metu turima informacija, gali nelaikyti reikšminga rizika arba kurių jis šiuo metu negali numatyti.

Atkreipiame dėmesį, kad šis Informacinis dokumentas nėra laikomas vertybinių popierių prospektu, kaip jis apibrėžtas Prospekto reglamente. Šis Informacinis dokumentas nėra ir nebus tvirtinimas Lietuvos banko.

## Rizikos, susijusios su išleidžiamomis Obligacijomis (1)

Pagrindiniai rizikos faktoriai, galintys daryti įtaką numatomoms išleisti Obligacijomis:

<b>Likvidumo rizika</b>	Obligacijos gali neturėti pakankamo likvidumo antrinėje rinkoje. Atitinkamai, investuotojai gali patirti nuostolių dėl negalėjimo parduoti Obligacijas antrinėje rinkoje arba dėl negalėjimo jų parduoti investuotojams palankia kaina.
<b>Sandorio šalies rizika</b>	Emitentas gali tapti nemokus, bankrutuoti, jo veikla gali būti sustabdyta arba nutraukta, dėl ko išpirkti Obligacijas ir sumokėti susikaupusias palūkanas Obligacijų savininkams gali būti neįmanoma.
<b>Emitento finansinės būklės arba perspektyvų pokyčiai</b>	Bet koks neigiamas Emitento finansinės būklės ar perspektyvų pokytis gali turėti reikšmingos įtakos Obligacijų likvidumui ir sukelti reikšmingą jų rinko kainos sumažėjimą antrinėje rinkoje.
<b>Infliacijos rizika</b>	Esant infliacijai, pinigų nuvertėjimas gali būti didesnis nei Obligacijų pajamingumas. Atitinkamai, investuotojams gali nepavykto gauti iš investavimo į Obligacijas suplanuotos grąžos.
<b>Rinkos rizika</b>	Obligacijų vertė ir kaina antrinėje rinkoje gali sumažėti dėl padidėjusių palūkanų normų ar kitų priežasčių.
<b>Netinkamumas investuotojui</b>	Obligacijos gali būti netinkama investicija kai kuriems investuotojams. Kiekvienas investuotojas, prieš įsigydamas Obligacijų, turėti susipažinti su Informaciniu dokumentu ir įvertinti investicijos į Obligacijas tinkamumą, atsižvelgdamas į su juo susijusias individualias aplinkybes. Investuotojas neturėtų investuoti į Obligacijas, jei neturi investavimo patirties ir nesinaudoja finansinių, teisinių ir mokesčių patarėjų pagalba, tam, kad įvertintų Obligacijoms būdingas rizikas.
<b>Su įkeitimu susijusi rizika</b>	Obligacijos bus užtikrintos Emitento akcijų įkeitimu. Emisijos užtikrinimas įkeitimu negarantuoja, kad Emitentui neįvykdžius įsipareigojimų, išieškojus iš įkeisto turto bus patenkinti visi Obligacijų savininkų reikalavimai.

## Rizikos, susijusios su išleidžiamomis Obligacijomis (2)

### **Nepalankūs Obligacijų savininkų susirinkimų sprendimai**

Obligacijų emisijai taikomi įstatymai numato galimybę spręsti tam tikrus klausimus Obligacijų savininkų susirinkimuose. Tam, kad būtų priimtas Obligacijų savininkų susirinkimo sprendimas, nėra reikalaujama, jog susirinkime dalyvautų visi Obligacijų savininkai, bei kad už priimamą sprendimą balsuotų visi Obligacijų savininkai. Atitinkamai, Obligacijų savininkų susirinkimo sprendimai bus taikomi ir galios visų Obligacijų savininkų atžvilgiu, net ir tų, kurie priimant sprendimą nedalyvavo arba balsavo prieš tokį sprendimą.

### **Balsavimo teisių nebuvimas**

Balsavimo teisę Emitento visuotiniuose susirinkimuose turi tik Emitento akcininkai. Obligacijos tokių balsavimo teisių nesuteikia. Todėl Obligacijų savininkai negali daryti įtakos jokiems Emitento akcininkų sprendimams, susijusiems, pavyzdžiui, su Emitento kapitalo struktūra, prisiimamais įsipareigojimais ar kitais sandoriais.

### **Išankstinio Obligacijų išpirkimo rizika**

Pagal emisijos sąlygas Obligacijos gali būti išpirktos anksčiau jose nustatyto termino Emitento iniciatyva. Jeigu Emitentas pasinaudoja išankstinio išpirkimo teise, investicijų į Obligacijas grąža gali būti mažesnė, nei iš pradžių tikėtasi.

### **Teisinės ir mokeskinės aplinkos pokyčiai**

Obligacijų emisijai svarbi teisinė ir mokesčių aplinka gali pasikeisti. Obligacijų savininkams gali atsirasti papildomų išlaidų, procedūrų, o taip pat sumažėti investicijos į Obligacijas grąža.

## Rizikos, susijusios su Emitentu (1)

Pagrindiniai rizikos faktoriai, galintys daryti įtaką Emitentui ir jo galimybei vykdyti su Obligacijomis susijusius įsipareigojimus:

### **Ekonominės aplinkos rizika**

Emitento ir Projekto bendrovės veikla ir rezultatai priklauso nuo Lietuvoje ir tarptautiniu mastu vykstančių ekonominių procesų. Esant ekonominiam nuosmukiui, Emitento ar Projekto bendrovės paslaugų paklausa gali sumažėti, gali padidėti Projekto bendrovės nuomininkų (jei tokių bus ateityje) nemokumo rizika, o tai gali turėti neigiamos įtakos Emitento ir Projekto bendrovės verslo strategijos įgyvendinimui ir rezultatams.

### **Nenuspėjami įvykiai**

Katastrofos įvykiai, teroristiniai išpuoliai, karas ar karo veiksmai, riaušės, pilietiniai neramumai, pandeminės ligos ir kiti panašūs nenuspėjami įvykiai bei atsakas į šiuos įvykius ar veiksmus gali sumažinti darbo dienų skaičių, todėl Emitento ar Projekto bendrovė, jų darbuotojai ar kontrahentai negalės vykdyti veiklos ir teikti paslaugų. Šie įvykiai ir veiksmai taip pat gali sukelti ekonominį ir politinį neapibrėžtumą, kuris gali turėti neigiamos įtakos tokių šalių ekonominėms sąlygoms arba sumažinti Projekto vertę, paklausą ar padidinti jo sąnaudas. Dėl nenumatytų įvykių taip pat gali sumažėti Emitento ir Projekto bendrovės pajamos arba atsirasti papildomų veiklos sąnaudų. Draudimo apsauga nuo tam tikros nenumatytos rizikos taip pat gali būti neprieinama. Šios rizikos pasireiškimas gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį Emitento ir Projekto bendrovės verslui, veiklos rezultatams ar finansinei padėčiai.

### **Sandorio šalies rizika**

Sandorio šalies rizika būdinga visai Emitento ir Projekto bendrovės vykdomai veiklai. Dėl sandorio šalies rizikos Emitentas ar Projekto bendrovė gali patirti finansinių nuostolių. Sandorio šalies įsipareigojimų nevykdymas gali turėti įtakos Emitento ar Projekto bendrovės pradėtų investicinių projektų užbaigimui, teikiamų paslaugų kokybei arba pakenkti jų reputacijai. Nors Emitentas ir Projekto bendrovė stebi ir valdo sandorio šalies riziką, kurios nors minėtos sandorio šalies rizikos atsiradimas gali turėti neigiamos įtakos jų verslui ir finansinei padėčiai. Dėl šios rizikos Emitentas gali tapti nemokus, bankrutuoti, jo veikla gali būti sustabdyta arba nutraukta, dėl ko išpirkti Obligacijas ir (arba) sumokėti susikaupusias palūkanas Obligacijų savininkams gali būti neįmanoma.

## Rizikos, susijusios su Emitentu (2)

<b>Investicijos rizika</b>	Projekto bendrovės turimo nekilnojamojo turto vertė gali sumažėti dėl, pvz., gamtos stichijų, ar panašių įvykių, kurie gali pareikalauti papildomų investicijų norint atstatyti nekilnojamojo turto vertę. Tai gali turėti įtakos Emitento ar Projekto bendrovės finansinei padėčiai.
<b>Išlaidų veiklai padidėjimo rizika</b>	Dėl pasikeitusių aplinkybių Emitento ir Projekto bendrovės veiklos išlaidos gali išaugti, o tai sumažintų jų pelningumą. Šios išlaidos gali padidėti dėl išorės specialistų, reklamos, papildomų paslaugų ar darbuotojų poreikio. Emitentas tikisi, jog tokios išlaidos bus nuosaikios ir kontroliuojamos, tačiau jų padidėjimas gali neigiamai paveikti Emitento ir Projekto bendrovės finansinę padėtį.
<b>Veiklos/operacinė rizika</b>	Emitentas gali patirti nuostolių dėl netinkamų ar neįgyvendinamų Emitento ar Projekto bendrovės vidaus kontrolės procesų, darbuotojų klaidų ir neteisėtų veiksmų, programinės įrangos veikimo sutrikimų.
<b>Vadovavimo ir žmogiškųjų išteklių rizika</b>	Emitento rezultatai labai priklauso nuo Emitento ir Projekto bendrovės darbuotojų ir jų sprendimų, taip pat nuo komandos narių kompetencijos ir patirties. Svarbių komandos narių praradimas, galimas jų įsidarbinimas pas Emitento ar Projekto bendrovės konkurentus ir nesugebėjimas pritraukti kitų kvalifikuotų specialistų gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį Emitento ar Projekto bendrovės vadovybei, veiklai, rezultatams ir finansinei padėčiai.
<b>Refinansavimo rizika</b>	Emitentui gali tekti refinansuoti savo skolas, įskaitant Obligacijas. Emitento gebėjimas sėkmingai refinansuoti savo skolas priklauso nuo skolos kapitalo rinkų sąlygų ir jo finansinės padėties tuo metu. Emitento nesugebėjimas refinansuoti savo skolų arba refinansuoti jų palankiomis sąlygomis gali turėti neigiamos įtakos Bendrovės finansinei padėčiai ir Obligacijų savininkų galimybėms atgauti lėšas pagal Obligacijas.
<b>Palūkanų normų rizika</b>	Spartaus ekonomikos atsigavimo ar infliacijos padidėjimo atveju centriniai bankai gali nuspręsti padidinti palūkanų normas, kurios gali padidinti paskolų, paimtų Emitento ir Projekto bendrovės investicijoms, aptarnavimo išlaidas, o tai turėtų neigiamos įtakos Emitento ir Projekto bendrovės grąžai ir Projekto pelningumui.

## Rizikos, susijusios su Emitentu (3)

---

### **Valstybinės žemės nuomos rizika**

Projektą numatoma vystyti valstybei nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype, kuris suteikiamas Projekto bendrovei valdyti ir naudoti nuomos pagrindais. Nekilnojamojo turto vystymas tokiam sklype susijęs su nuomos sąlygų ir nuomos mokesčio pasikeitimo rizika, nuomojamos žemės sklypo dalies sumažinimo rizika, naudojimosi tvarkos nenustatymo rizika, ginčo su kitais žemės sklypo nuomininkais rizika, priešlaikinio nuomos sutarties nutraukimo rizika, užsitęsusių procedūrų rizika, o taip pat kitomis rizikomis. Visa tai gali apriboti Emitento galimybes tinkamai atsiskaityti su Obligacijų savininkais.

---

### **Statybų rizika**

Obligacijų lėšos bus nukreiptos į Projekto bendrovės statomą nekilnojamąjį turtą. Tokių projektų atveju gali būti susiduriama su kaštų, laiko, kokybės, politiniais, aplinkosaugos, saugumo rizikos ir kitais veiksniais. Viena dažniausiai kylančių rizikų yra susijusi su kaštais – dėl pasikeitusių ar nenumatytų aplinkybių gali tekti keisti projektą ar statybų eigą, be to, kaštai gali didėti dėl ginčų su rangovais, projektuotojais, kaimynais, netinkamo veiklos planavimo, sąmatų skaičiavimo, statybos valdymo ir kt. Dėl netinkamo grafiko planavimo, netinkamai paruoštos dokumentacijos, papildomai pareikštų reikalavimų iš procese dalyvaujančių trečiųjų asmenų, reikalavimų neatitinkančios projekto ir darbų kokybės bei biurokratijos valstybės įstaigose gali žymiai pailgėti statybų laikas (laiko rizika). Reikšmingos įtakos statyboms gali turėti ir aplinkosaugos reikalavimų įgyvendinimas (pavyzdžiui, statybų projektų, naudojamų medžiagų statybų metu suderinimas su aplinkosauginiais reikalavimais) bei saugumo reikalavimų nepaisymas (kai vykdamas statybos darbus nepaisoma instrukcijose numatytų saugumo priemonių) ir spaudimas pasaulinei statybinių medžiagų tiekimo grandinei bei didėjančių vietos darbo jėgos sąnaudų, dėl kurių negalima tiksliai suplanuoti Projekto statybos sąnaudų, o netikėtai išaugusios statybos sąnaudos gali sumažinti bendrą Projekto pelningumą ir neigiamai paveikti Emitento ar Projekto finansinę padėtį.

---



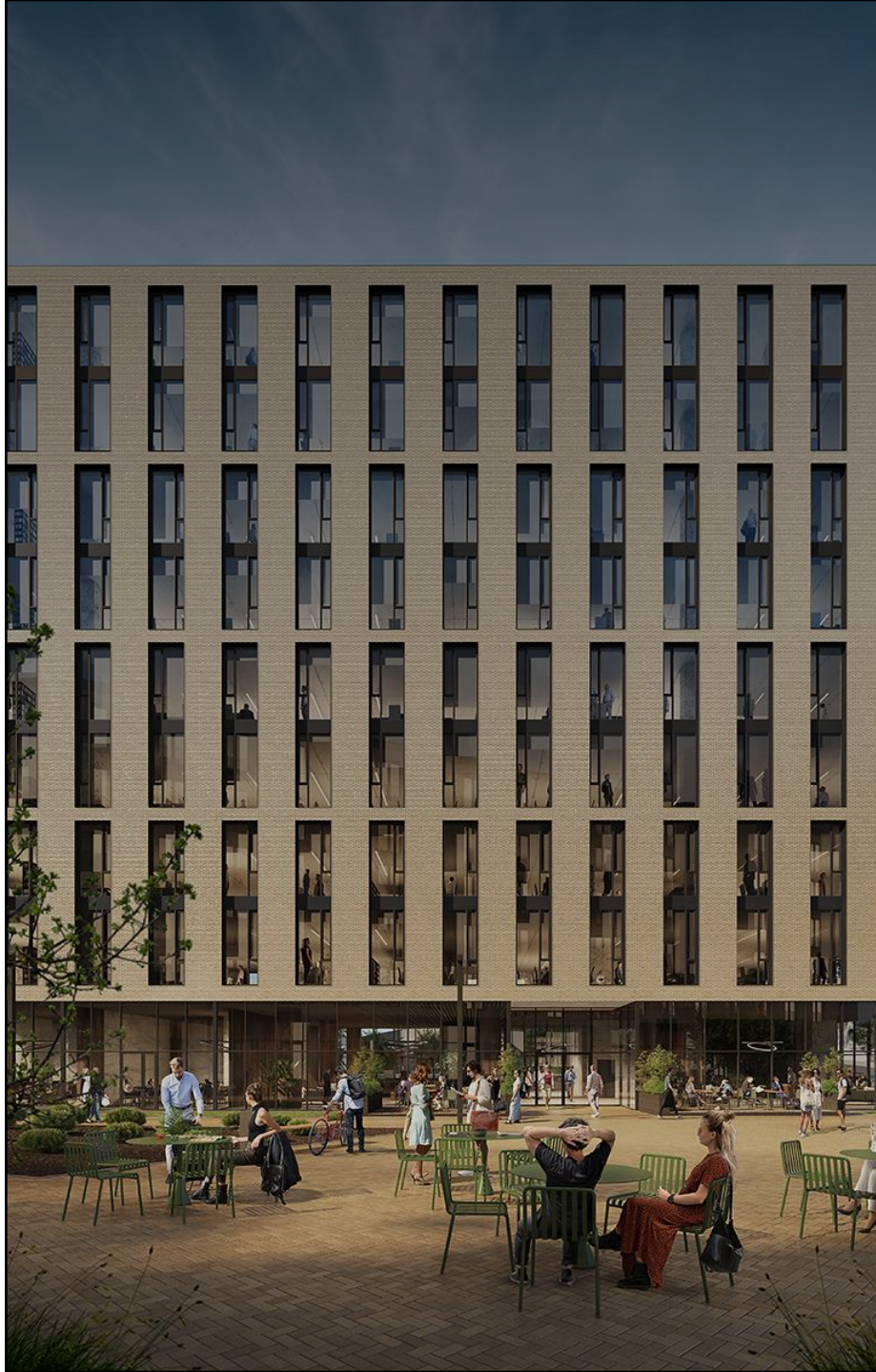
## Rizikos, susijusios su Emitentu (4)

<b>Nekilnojamojo turto rinkos rizika</b>	Vykdydama savo veiklą ir vystydama Projektą, Projekto bendrovė ketina realizuoti ir/ar nuomoti vystomą Projektą. Galima neigiama Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos raida, įvairūs ekonominiai veiksniai (įskaitant pandemijas, karantiną, geopolitinę situaciją ir kt.) gali turėti neigiamos įtakos nekilnojamojo turto rinkos kainoms, Projekto patalpų paklausai ir sandorių apimtims. Tai neigiamai paveiktų pajamas iš Projekto patalpų nuomos, turėtų įtakos Projekto bendrovės veiklos rezultatams ir finansinei padėčiai ir sumažintų Projekto vertę bei likvidumą. Dideli nekilnojamojo turto kainų svyravimai gali turėti neigiamos įtakos Projekto bendrovės bei Emitento pelningumui ir mokumui.
<b>Reguliacinė rizika</b>	Emitento ir Projekto bendrovės veikla yra susijusi su teisės aktais detaliai reguliuojamu teritorijų planavimo, nekilnojamojo turto ir statybų sektoriais. Šiuos klausimus reguliuojančių teisės aktų pakeitimai galėtų lemti mažesnių nei planuota pajamų gavimą arba didesnių nei planuota išlaidų patyrimą siekiant vykdyti veiklą nepažeidžiant teisės aktų reikalavimų. Tai gali apriboti Emitento galimybes tinkamai atsiskaityti su Obligacijų savininkais.
<b>Konkurencijos rizika</b>	Nekilnojamojo turto rinkoje nuolat susiduriama su didele konkurencija. Konkurentų veiksmai siekiant didinti jų užimamą rinkos dalį gali neigiamai paveikti Emitento ir Projekto bendrovės pelningumą. Netinkamas ar pavėluotas Emitento ar Projekto bendrovės reagavimas į konkurentų veiksmus gali lemti Emitento ir Projekto bendrovės nuostolį. Tai gali apriboti Emitento galimybes tinkamai atsiskaityti su Obligacijų savininkais.
<b>Teisinių ginčų rizika</b>	Dėl savo veiklos Emitento ir Projekto bendrovė gali būti įtrauktos į teisinius ginčus. Jeigu ginčas bus išspręstas Emitentui ar Projekto bendrovei nepalankiu būdu, tai gali neigiamai paveikti jų veiklą, finansinę padėtį ir reputaciją. Visa tai gali turėti įtakos Emitento gebėjimui tinkamai vykdyti savo įsipareigojimus Obligacijų savininkams ir Obligacijų patrauklumui bei likvidumui.
<b>Mokesčių rizika</b>	Naujų mokesčių, susijusių su Emitento ir/ar Projekto bendrovės veikla, įvedimas arba taikytinų mokesčių pokyčiai gali turėti neigiamos įtakos Emitento rezultatams.



Yellowstone

VERSLO CENTRAS



EQUITE

Kapitalas augti ir tvariam  
poveikiui daryti