

KOPSAVILKUMS

Šis Kopsavilkums (**Kopsavilkums**) ir Tss 2024. gada 13. augusta pamata prospektā (**Prospekts**) ietvertās informācijas pārskats saistībā ar publisko piedāvājumu (**Piedāvājums**) līdz 35 000 obligāciju apjomā (**Obligācijas**) ar nominālo vērtību 1000 eiro par katru (**Laidiens**) no īpašas slēgtas nekustamā īpašuma investīciju sabiedrības AB "Tewox", juridiskās personas kods 305733600, juridiskā adrese: Jogailos st. 4, Vilnius, the Republic of Lithuania (**Sabiedrība** jeb **Emitents**) līdz 12 mēnešu ilgā periodā atsevišķās sērijās (**Obligāciju laidiena daļa**). Šis Kopsavilkums ir pievienots gala noteikumiem, kas piemērojami pirmajā Obligāciju laidiena daļā emitētajām Obligācijām (**Gala noteikumi**) un tādēļ attiecas uz pirmā Obligāciju laidiena daļas Obligācijām. Šajā Kopsavilkumā sniegto informāciju Sabiedrība ir sniegusi saistībā ar stāvokli Prospekta reģistrācijas brīdī, ja vien nav noteikts citādi. Šajā Kopsavilkumā izmantotajiem terminiem ir tāda nozīme, kāda noteikta Prospektā, ja vien nav norādīts citādi.

1. IEVADS UN BRĪDINĀJUMI

1.1. Obligāciju nosaukums un ISIN

EUR X.XX TEWOX BONDS 24-2027 ar ISIN LT0000409567.

1.2. Emitenta identitāte un kontaktinformācija, tostarp tā juridiskās personas identifikators (LEI)

Īpaša slēgta nekustamā īpašuma investīciju sabiedrība AB "Tewox" ir publiska sabiedrība ar ierobežotu atbildību, kas nodibināta un darbojas saskaņā ar Lietuvas Republikas tiesību aktiem (tostarp, bet ne tikai ar Lietuvas Republikas Likumu par uzņēmējdarbību, Lietuvas Republikas Civiltiesību kodeksu, Code Lietuvas Republikas Likumu par kolektīvo ieguldījumu uzņēmumiem informētiem investoriem, utt.), juridiskās personas kods 305733600, juridiskā adrese: Jogailos st. 4, Vilnius, the Republic of Lithuania.

Kontaktinformācija: tālr. Nr. +370 5 261 9470, e-pasts: info@lordslb.lt.

Emitenta LEI ir 984500ETP929D4755B29.

1.3. Prospektu apstiprināšanas kompetentās iestādes identifikācijas un kontaktinformācija

Prospektu ir apstiprinājusi Lietuvas Banka, kas saskaņā ar Prospekta regulu ir kompetentā iestāde, juridiskā adrese: Gedimino ave. 6, LT-01103 Vilnius, the Republic of Lithuania, tālruna numurs: +370 800 50 500.

1.4. Prospekta apstiprināšanas datums

Prospekts apstiprināts 2024. gada 13. augustā.

1.5. Brīdinājums

- (i) Šis Kopsavilkums ir sagatavots saskaņā ar Prospekta regulas 7. un 8. pantu, un tas lasāms kā Prospekta ievads.
- (ii) Jebkurš lēmums veikt ieguldījumus Obligācijās investoram jābalsta uz apsvērumiem, kas saistīti ar Prospekta izskatīšanu kopumā.
- (iii) Jebkurš investors var zaudēt visu ieguldīto kapitālu vai tā daļu vai arī tam saistībā ar strīdiem par Prospektu vai Obligācijām var rasties citas izmaksas.
- (iv) Civiltiesiskā atbildība attiecas tikai uz tām personām, kuras norādītas Kopsavilkumā, tostarp jebkādā tā tulkojumā, bet gadījumā, ja Kopsavilkums ir maldinošs, neprecīzs vai neatbilstošs, to lasot kopā ar citām Prospekta daļām, vai arī tas, lasot kopā ar citām Prospekta daļām, nesniedz būtiskāko informāciju, lai sniegtu palīdzību investoriem, apsverot iespēju ieguldīt līdzekļus Obligācijās.

2. BŪTISKĀKĀ INFORMĀCIJA PAR EMITENTU

2.1. Kas ir vērtspapīru emitents?

2.1.1. *Domicils, juridiskā forma, LEI, dibināšanas jurisdikcija un darbības valsts*

Emitents ir dibināts Lietuvas Republikā, un tā juridiskā adrese ir: Jogailos st. 4, Vilnius, the Republic of Lithuania, LEI: 984500ETP929D4755B29. Emitents ir dibināts un Lietuvas Republikas Juridisko personu reģistrācijā reģistrēts kā publiska sabiedrība ar ierobežotu atbildību ar juridiskās personas kodu 305733600. Informācija par Emitentu un Piedāvājumu pieejama vietnē https://lordslb.lt/tewox_bonds/.

2.1.2. *Pamatdarbība*

Sabiedrības darbība tika uzsākta 2021. gadā; tās mērķis ir izveidot portfeli, kas sastāv no stabilu naudas plūsmu nodrošinošiem īpašumiem, kas tiek iznomāti pārtikas produktu mazumtirgotājiem, zemes gabaliem, kas ir piemēroti tūlītējai pārtikas produktu veikalu attīstīšanai, kā arī zemes gabaliem stratēģiski svarīgās vietās, kas būs piemēroti ilgākā termiņā, attīstoties pilsētām. Ieguldījumu plūsma tiks veidota tā, lai apmierinātu gan īstermiņa, gan ilgtermiņa izaugsmes perspektīvas. Būtiskākie kritēriji visiem apsveramajiem aktīviem ir reģionā lielāko pārtikas produktu mazumtirgotāju ilgtermiņa nomas līgumi. Sabiedrības ģeogrāfiskais tvērums ir Baltijas jūras reģions (Lietuvas Republika, Latvijas Republika, Igaunijas Republika, Somijas Republika, Dānijas Karaliste, Polijas Republika, un Vācijas Federatīvā Republika). Sākot ar Prospekta datumu, Grupa galvenokārt darbojas un tur aktīvas Lietuvas Republikā, Latvijā, Igaunijā un Polijā Republikā. Tomēr Grupas paplašināšanās ir plānota arī citās norādītajās valstīs.

2.1.3. *Lielākie akcionāri*

Šobrīd reģistrētais un pilnībā apmaksātais Sabiedrības pamatkapitāls ir EUR 160 000, kas ir sadalīts 160 000 parastajās Sabiedrības akcijās (Akcijas) ar nominālvērtību EUR 1. Akcijas nav atļauts tirgot nevienā regulētajā tirgū. Sabiedrībai atbilstoši tās statūtiem ir tiesības izlaist papildu Akcijas par summu līdz EUR 250 000 000. Sabiedrības faktiski emitētais un apmaksātais pamatkapitāls 2023. gada 31. decembrī bija EUR 38 037 000.

Katrai Akcijai ir viena balss akcionāru kopsapulcē.

Sabiedrību pārvalda UAB "Lords LB Asset Management" (juridiskās personas kods 301849625, juridiskā adrese: Jogailos st. 4, Vilnius, the Republic of Lithuania) (**Pārvaldības sabiedrība**).

Prospekta datumā akcionāri, kuru tiešā īpašumā bija vairāk nekā 5% Sabiedrības Akciju, ir:

Akcionāra nosaukums	Akciju skaits	Īpatsvars	Patiesais labuma guvējs
UAB Viola invest	6 000 000,000	14,45%	Gintauts Jaugielavičs (<i>Gintautas Jaugielavičius</i>), Igns Janukonis (<i>Ignas Janukonis</i>), Vits Janukonis (<i>Vitas Janukonis</i>)
Taikos projekts, UAB	5 500 000,000	13,24%	Mindaugs Marcinkevičs (<i>Mindaugas Marcinkevičius</i>)
UAB "In Group"	5 000 000,000	12,04%	Jordans Kenstavičs (<i>Jordanas Kenstavičius</i>), Viktorija Kenstavičienė (<i>Viktorija Kenstavičienė</i>)
AB ŠIAULIŲ BANKAS	3 000 000,000	7,22%	Vītauts Siniuss (<i>Vytautas Sinius</i>)
UAB BFIII LV	2 500 000,000	6,02%	Salva Marcinkevičienė (<i>Salva Marcinkevičienė</i>)

2.1.4. Galvenie rīkotājdirektori

Sabiedrība kolektīvo ieguldījumu uzņēmums, kura vadība ir deleģēta Pārvaldības sabiedrībai – UAB "Lords LB Asset Management". Sabiedrībai nav savu pārvaldības institūciju, un Lietuvas Republikas Likumā par uzņēmējsabiedrībām paredzētās valdes un ģenerāldirektora tiesības un pienākumus īsteno Pārvaldības sabiedrība.

2.1.5. Neatkarīgā revidenta identitāte

Revidētie konsolidētie finanšu pārskati par gadiem, kas noslēdzās 2022. gada 31. decembrī un 2023. gada 31. decembrī (**Revidētie konsolidētie finanšu pārskati**) tika sagatavoti saskaņā ar SFPS, un to revīziju veica revidentu sabiedrība UAB "KPMG Baltics", juridiskās personas kods 111494971, juridiskā adrese: Konstitucijos ave. 29, Vilnius, the Republic of Lithuania.

2024. gadā kopsapulce par Sabiedrības jaunajiem revidentiem periodam no 2024. līdz 2026. gadam iecēla PricewaterhouseCoopers, UAB, juridiskās personas kods 111473315, juridiskā adrese: J. Jasinskio st. 16B, Vilnius, the Republic of Lithuania.

2.2. Kāda ir būtiskākā finanšu informācija par Emitentu?

Revidētie konsolidētie finanšu pārskati par gadiem, kas noslēdzās 2022. gada 31. decembrī un 2023. gada 31. decembrī tika sagatavoti saskaņā ar SFPS.

Revidētie konsolidētie finanšu pārskati ir iekļauti Prospektā ar atsauci.

Revidentu sabiedrība izdeva nekvalificētu revidentu atzinumu ar uzsvāru uz jautājumu, kas aprakstīts nākamajā punktā par Revidēto konsolidēto finanšu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2022. gada 31. decembrī. Revidentu Sabiedrība savā ziņojumā par Revidēto konsolidēto finanšu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2022. gada 31. decembrī, pievērsa uzmanību pārskata 3.27. piezīmei, kurā aprakstīts, ka Grupas īstermiņa saistības pārsniedz apgrozāmo līdzekļu summu par 15 802 tūkstošiem eiro. Grupas konsolidētais finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar darbības turpināšanas principu. Darbības turpināšanas principa novērtēšana tika balstīta uz pieņēmumiem, ka 2023. gadā Grupa veiksmīgi veiks trīs gadu obligāciju publisko emisiju aptuveni 50 000 tūkstošu eiro vērtībā un divu gadu obligāciju slēgto emisiju aptuveni 15 000 tūkstošu eiro vērtībā, kā arī veiksmīgi refinansēs īstermiņa aizdevumus 7605 tūkstošu eiro apmērā. Attiecīgi vadība secināja, ka attiecībā uz Grupas spēju turpināt darbību nekādu būtisku neskaidrību nav. Revidētā konsolidētā finanšu pārskata 3.27. piezīmē turklāt paskaidrots, kā veidojies šāds spriedums. Revidentu sabiedrības viedoklis attiecībā uz Revidēto konsolidēto finanšu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2022. gada 31. decembrī, šajā jautājumā nav mainīts.

Revidentu sabiedrība izdeva nekvalificētu revidentu atzinumu, un tā galvenais jautājums aprakstīts nākamajā punktā par Revidēto konsolidēto finanšu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2023. gada 31. decembrī. Revidentu sabiedrība savā beidzamajā ziņojumā pievērsa uzmanību pārskata 3.28. piezīmei (kā galvenajam revīzijas jautājumam (svarīgi spriedumi attiecībā uz Sabiedrības un Grupas spēju darboties saskaņā ar darbības turpināšanas principu)), kurā aprakstīts, ka Grupas īstermiņa saistības pārsniedz apgrozāmo līdzekļu summu par 23 181 tūkstošiem eiro. Grupas konsolidētais finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar darbības turpināšanas principu. Darbības turpināšanas principa novērtēšana tika balstīta uz pieņēmumiem, ka 2024. gadā Grupa veiksmīgi veiks viena gada obligāciju slēgto emisiju aptuveni 10 000 tūkstošu eiro vērtībā un otro divu gadu obligāciju slēgto emisiju aptuveni 16 000 tūkstošu eiro vērtībā, lai refinansētu savas īstermiņa saistības. Attiecīgi vadība secināja, ka attiecībā uz Grupas spēju turpināt darbību nekādu būtisku neskaidrību nav. Revidētā konsolidētā finanšu pārskata 3.28. piezīmē turklāt paskaidrots, kā Vadība nonākusi pie šāda sprieduma.

1. tabula. Peļņas un zaudējumu aprēķins (EUR)

Gads	31.12.2023. (revidēts)	31.12.2022. (revidēts)
Peļņa/zaudējumi pamatdarbības no	6 341 326	2 277 859

Avots: Revidētie konsolidētie finanšu pārskati

2. tabula. Balance (EUR)

Gads	31.12.2023. (revidēts)	31.12.2022. (revidēts)
Neto finanšu parāds (ilgtermiņa parāds plus īstermiņa parāds minus nauda)	85 579 824	35 989 476
#Pašreizējā attiecība (apgrozāmie līdzekļi/īstermiņa saistības)	0,27	0,20
#Parādu – pašu kapitāla attiecība (saistību summa /kopējā akcionāru pašu kapitāla summa)	2,19	1,27
#Procentu seguma koeficients (ienākumi no pamatdarbības/procentu izdevumi)	1,73	5,51

Avots: Revidētie konsolidētie finanšu pārskati

3. tabula. Naudas plūsmas pārskats (EUR)

Gads	31.12.2023. (revidēts)	31.12.2022. (revidēts)
Neto naudas plūsma no pamatdarbības	3 800 823	2 153 535
Naudas plūsma no finansēšanas darbības	(54 684 184)	(13 783 966)
Neto naudas plūsma no ieguldījumu darbības	49 452 686	13 583 452

Avots: Revidētie konsolidētie finanšu pārskati

2.3. Kādi ir Emitentam raksturīgie galvenie riski?

Finanšu riski

- (i) **Ieguldījuma projektu veiksmes risks.** Sabiedrības ieguldījumu veiksmē ir ļoti atkarīga no Pārvaldības sabiedrības lēmumiem un vadības pieredzes attiecībā uz ieguldījumu plānošanas, pārrunām ar darījumu partneriem utt. Ievērojot to, ka pat viens neveiksmīgs ieguldījums var radīt būtisku negatīvu ietekmi uz Sabiedrības finanšu rādītājiem un rezultātiem, Pārvaldības sabiedrības darbinieki, plānojot ieguldījumus, pieprasa visu pieejamo informāciju un analītiskos resursus, tiek rūpīgi veiktas pārbaudes procedūras, tomēr nav garantijas, ka visa informācija, uz kuru balstoties, tiek veikti ieguldījumi nekustamā īpašuma projektos, ir pilnīga un bez kļūdām vai arī ka nebūs citu neparedzamu ārējo notikumu, kas ietekmēs nekustamā īpašuma tirgu un Sabiedrības ieguldījumu projektus. Tādēļ pastāv risks, ka galvenie mainīgie rādītāji, saistībā ar kuriem tiek izdarīti pieņēmumi par ieguldījumiem, varētu būtiski un negatīvā virzienā mainīties, un tādējādi varētu būt nepieciešams veikt sākotnējo aprēķinu korekcijas, kas samazinās Sabiedrības ieguldījumu portfeļa vispārējo peļņu un ietekmēs Sabiedrības darbību, finanšu stāvokli un spēju izpirkt Obligācijas.
- (ii) **Nomnieku risks.** Sabiedrības stratēģija ir iznomāt nekustamā īpašuma objektus par visaugstāko iespējamo cenu. Lai arī nomnieki nomas maksu parasti samaksā laikus (saskaņā ar jaunāko Revidēto konsolidēto finanšu pārskatu par periodu līdz 2023. gada 31. decembrim nomnieku savlaicīgi neizpildīto saistību summa sasniedza EUR 166 652, no kuriem EUR 73 052 nav kavēta debitoru parādu summa, bet EUR 93 600 ir kavēta debitoru parādu summa). Attiecīgi kopējā debitoru parādu summa veidoja 2,03% no Sabiedrības kopējiem ienākumiem no nomniekiem, un kavētā summa veidoja 1,14% no Sabiedrības kopējiem ienākumiem no nomniekiem. Tādējādi nomnieku savlaicīgi nesamaksātās summas Sabiedrības darbību būtiski neietekmē, bet pastāv risks, ka ekonomisko apstākļu izmaiņas un/vai ekonomikas lejupslīde būs iemesls nomnieku saistību neizpildei. Tas negatīvi ietekmēs Sabiedrības peļņu un naudas plūsmu. Lielas nomnieku saistību daļas savlaicīgas neizpildes rezultātā var tikt kavēta normāla Sabiedrības uzņēmējdarbība, un var būt jāmeklē papildu finansējuma avoti, kas vienmēr var nebūt pieejami. Ja Sabiedrība nesaņem plānotos ieņēmumus no nomas maksas, tai var rasties problēma saistībā ar pastāvīgo nomnieku neatlīdzinātām izmaksām vai arī uzturēt augstu ēku noslodzes rādītāju. Šāds risks var rasties no būtiska nomas telpu piedāvājuma palielinājuma un pieprasījuma krituma, kā rezultātā samazinātos nomas cenas. Ja nebūs iespējams nomāt telpas par plānotajām cenām vai plānotajā apjomā, ja esošie nomnieki izbeigs nomas līgumus, Sabiedrības ienākumi samazināsies, fiksētajām izmaksām saglabājoties nemainīgām. Attiecīgi samazināsies arī Sabiedrības peļņa, un tas varētu ietekmēt Sabiedrības spēju izpirkt Obligācijas.
- (iii) **Likviditātes risks.** Likviditātes risks ir risks, ka Emitents nebūs spējīgs uzturēt pietiekamas naudas un citu likvidu finanšu aktīvu rezerves, ko var izmantot, lai noteiktajā termiņā izpildītu savas maksājumu saistības un izpirktu Obligācijas. Likviditātes pieejamība uzņēmējdarbībā un spēja saņemt ilgtermiņa finansējumu ir nepieciešama, lai Emitents varētu izpildīt savas plānotās vai neplānotās maksājumu saistības, izmantojot naudu. Nākotnē var būt apgrūtināta piekļuve finanšu tirgiem, kas varētu apgrūtināt vai sadārdzināt finansējuma saņemšanu. Nevar būt pārliecības, ka Sabiedrība spēs turpināt piesaistīt finansējumu par saprātīgām izmaksām vai turpināt piesaistīt finansējumu vispār. Sabiedrība, veicot finanšu ieguldījumus un slēdzot darījumus, var arī tikt pakļauta darījumu partneru maksātspējas riskiem. Tiem var būt nelabvēlīga ietekme uz Grupas uzņēmējdarbību, finanšu stāvokli un darbības rezultātiem. Lai arī Pārvaldības sabiedrība uzrauga savu likviditātes stāvokli un ievēro likviditātes riska pārvaldības kārtību, Sabiedrības likviditātes samazināšanās var būtiski nelabvēlīgi ietekmēt Sabiedrības uzņēmējdarbību, finanšu stāvokli, darbības rezultātus vai perspektīvas, kā arī spēju noteiktajā termiņā izpirkt Obligācijas. Novērtējot likviditātes risku, jāņem vērā, ka Sabiedrības konsolidētais finanšu pārskats par gadu, kas noslēdzās 2023. gada 31. decembrī, tika sagatavots saskaņā ar darbības turpināšanas principu. 2023. gada 31. decembrī Grupas īstermiņa saistības pārsniedza apgrozāmo līdzekļu summu par 23 181 000 eiro. Revidentu sabiedrība savā ziņojumā par šiem finanšu pārskatiem akcentēja šo jautājumu un pieņēmumu par darbības turpināšanu. Tomēr jāpiebilst, ka darbības

turpināšanas novērtēšana tika balstīta uz pieņēmumiem, ka 2024. gadā Grupa veiksmīgi veiks viena gada obligāciju slēgto emisiju aptuveni 10 000 000 eiro vērtībā un otro divu gadu obligāciju slēgto emisiju aptuveni 16 000 tūkstošu eiro vērtībā, lai refinansētu savas īstermiņa saistības. Vadība secināja, ka attiecībā uz Grupas spējām turpināt darbību būtisku nesekmīgumu nav. Revidentu sabiedrība šajā jautājumā nemainīja savu viedokli par konsolidēto finanšu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2023. gada 31. decembrī. Tomēr, kā to pamatoti prognozēja Vadība, Sabiedrība 2024. gada sākumā izlaida obligācijas EUR 9 974 000 vērtībā (ISIN LT0000313603) ar dzēšanas termiņu 2025. gada 12. februārī. Tādēļ atlikusi pieņēmuma daļa ir atkarīga no Prospektā ietvertā Piedāvājuma panākumiem.

Uzņēmējdarbības un nozares riski

- (i) **Nekustamā īpašuma tirgus risks.** Tā kā Sabiedrības galvenā darbības joma ir nekustamā īpašuma projektu pārvaldība un attīstība, negatīvas tendences Sabiedrības mērķa tirgos – Baltijas valstīs un Polijā – varētu nelabvēlīgi ietekmēt gan nekustamo īpašumu cenas, gan tirgus darījumu apjomus. Nepārtraukti mainīgās tirgus situācijas dēļ (ņemot vērā arī ģeopolitisko risku paaugstināšanos, ko izraisījis Krievijas karš Ukrainā) pastāv risks, ka Sabiedrības ieguldījumi varētu zaudēt savu vērtību vai arī Sabiedrības plānotie ieguldījumu projekti varētu būt jāapsver no jauna un/vai jāatliek. Nekustamā īpašuma tirgus svārstības var samazināt Sabiedrības saņemtos ienākumus no nomas maksas un aktīvu likviditāti un vērtību. Nekustamā īpašuma tirgū iespējamas arī būtiskas svārstības paaugstinātu procentu likmju un šaurāku finansēšanas iespēju dēļ. Tas var izraisīt pircēju aktivitātes samazināšanos tirgū, kā arī pārdevēju aktivitātes palielināšanos. Tas izraisītu aktīvu cenu samazināšanos un likviditātes kritumu. Būtībā Sabiedrības aktīvu pārdošana kļūtu grūtāka. Turklāt Lietuvas un starptautisko ekonomisko procesu dēļ Sabiedrības mērķa klienti var palēnināt savus paplašināšanās un izaugsmes plānus, tādējādi interese par Sabiedrības īpašumiem un pakalpojumiem var samazināties, un var būt grūti atrast piemērotus attīstīto īpašumu nomniekus vai pircējus.
- (ii) **Inflācijas risks.** Inflācija un būtiskas inflācijas izmaiņas atstāj negatīvu ietekmi uz ekonomiku. Sabiedrībai (Grupai) piederošo aktīvu nomas līgumi vienmēr var netikt indeksēti vai koriģēti atbilstoši inflācijai, tādēļ saglabājas risks, ka inflācija var atstāt negatīvu ietekmi uz Sabiedrības (Grupā) atdevi no īpašumu nomas. Turklāt ģeopolitisks saspīlējums un augošā inflācija būtiski ietekmē patērētāju naudas tērēšanas paradumus. Reaģējot uz augošo dzīves dārdzību, patērētāji samazina savus izdevumus kopumā, mazāk tērējot precēm, kas nav pirmās nepieciešamības lietas, un koncentrējot uzmanību uz līdzekļu taupīšanu. Līdz ar mājāsaimniecību rīcības maiņu Grupā nomnieku apgrozījums var būt mazāks nekā stabilas ekonomikas apstākļos. Mazāks nomnieku apgrozījums tieši ietekmē Grupā finansiālo stāvokli, jo parasti nomas maksa tiek noteikta atbilstoši nomnieku apgrozījumam.

Juridiskie riski

- (i) **Juridisko strīdu risks.** Lai arī Sabiedrība šobrīd nav iesaistīta nevienā tiesas procesā, Sabiedrība nevar sniegt nekādas garantijas, ka ar tās nomniekiem vai citiem darījumu partneriem neradīsies nekādi strīdi, kuru iznākums iepriekš nav prognozējams. Maz ticamā gadījumā, kad strīds tiek atrisināts Sabiedrībai par sliktu, varētu tikt nelabvēlīgi ietekmēta tās darbība, finansiālais stāvoklis un reputācija, jo sabiedrībai var būt jāmaksā piespriedē summa, tostarp jāsedz pretējās puses tiesāšanās izdevumi (juridiskās izmaksas rastos arī pašam Emitentam). Tas viss var ietekmēt Sabiedrības spēju pienācīgi izpildīt savas saistības pret ieguldītājiem, kā arī Obligāciju pievilcīgumu un likviditāti.

Pārvaldības un iekšējās kontroles riski

- (i) **Vadības un cilvēkresursu risks.** Tā kā Grupā vadība ir nodota Pārvaldības sabiedrībai, Grupā panākumi ir atkarīgi no Pārvaldības sabiedrības komandas un tās lēmumiem, kā arī tās locekļu kompetences un pieredzes. Grupā izaugsmes spēja balstās uz kvalificētiem vadītājiem un darbiniekiem, īpaši tiem, kuriem ir specializētas zināšanas projektu attīstīšanā, finansēšanā, ekspluatācijā un apsaimniekošanā. Galveno personu zaudēšana varētu būtiski ietekmēt Grupā darbību un finansiālo stāvokli. Grupai paplašinoties, tās panākumi ir atkarīgi no Pārvaldības sabiedrības spējām piesaistīt un noturēt papildu kvalificētu personālu, īpaši Grupā darbības vietās. Pārvaldības sabiedrībai ir arī jāizskata sarežģītu darījumu biznesa, finanšu, juridiskie un nodokļu aspekti. Nespēja piesaistīt jaunus talantus vai efektīvi rīkoties darbinieku aiziešanas gadījumos varētu nelabvēlīgi ietekmēt Grupā uzņēmējdarbību un finansiālo stāvokli.

3. BŪTISKĀKĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTSPAPĪRIEM

3.1. Kādas ir vērtspapīru galvenās iezīmes?

3.1.1. *Tips, klase un ISIN*

Fiksēta termiņa nekonvertējami, nesubordinēti (parāda) vērtspapīru instrumenti, kas nav kapitāla vērtspapīri, ar ISIN LT0000409567.

3.1.2. *Valūta, denominācija, nominālvērtība, emitēto vērtspapīru skaits un termiņš*

Obligāciju valūta ir eiro. Obligācijas nominālvērtība ir EUR 1000. Piedāvājuma maksimālā kopējā nominālvērtība saskaņā ar Prospektu sasniedz EUR 35 000 000. Obligāciju galīgais atmaksas termiņš ir 2026. gada 6. oktobris.

3.1.3. *Vērtspapīriem piesaistītās tiesības*

Obligācijas to turētājiem piešķirt šādas galvenās tiesības (i) saņemt uzkrātos procentus; (ii) galīgajā atmaksas termiņā vai, attiecīgā gadījumā, agrīnajā atmaksas termiņā vai agrīnajā izpiršanas datumā, svītrosānas no saraksta vai sarakstā neiekļaušanas datumā saņemt Nominālvērtību un uzkrātos procentus; (iii) piedalīties Obligāciju turētāju sapulcēs; (iv) balsot Obligāciju turētāju sapulcēs.

2024. gada 5. augustā Emitents ir noslēdzis pārvaldības līgumu ar UAB "AUDIFINA", privātu sabiedrību ar ierobežotu atbildību, juridiskās personas kods 125921757, juridiskā adrese: A. Juozapavičiaus st. 6, LT-09310 Vilnius, the Republic of Lithuania (**Pilnvarotā persona**).

3.1.4. *Vērtspapīru kategorija Emitenta kapitāla struktūrā maksātspējas gadījumā*

Emitentā maksātnespējas gadījumā Investoriem ir tiesības saņemt nesamaksāto Obligāciju pamatsummu un uzkrātos procentus par Obligācijām saskaņā ar Emitenta maksātnespēju reglamentējošajiem Lietuvas Republikas tiesību aktiem.

3.1.5. *Brīvas vērtspapīru pārvedamības ierobežojumi*

Obligācijas ir brīvi pārvedamas, ievērojot noteiktus pārvedamības ierobežojumus saskaņā ar attiecīgajiem tiesību aktiem noteiktās jurisdikcijās, kas varētu attiekties uz atsavinātāju vai saņēmēju.

3.2. Kur vērtspapīri tiks tirgoti?

Emitents pieteiksies atļaujas saņemšanai Obligāciju tirdzniecībai Nasdaq Vilnius AB Baltijas obligāciju sarakstā (**Nasdaq Obligāciju saraksts** jeb **Nasdaq**), regulētā Lietuvas Republikas tirgū.

3.3. Kādi ir galvenie vērtspapīriem raksturīgie riski?

Ar Obligāciju termiņiem saistītie riski

- (i) **Inflācijas risks.** Prospekta sagatavošanas laikā augsta inflācija globālā mērogā tiek uzskatīta par vienu no galvenajiem makroekonomiskajiem faktoriem, kas rada ievērojamu risku globālajai ekonomikas izaugsmei un, secīgi, gan kapitāla vērtspapīru, gan parāda vērtspapīru vērtībai. Inflācija samazina Obligācijas nākotnes procentu pirktspēju un nominālvērtību. Inflācija var izraisīt augstākas procentu likmes, kas var negatīvi ietekmēt Obligāciju cenu sekundārajā tirgū.
- (ii) **Refinansēšanas risks.** Sabiedrībai var būt jāfinansē visi neatmaksātie parādi vai noteikta to daļa, ieskaitot. Līdz Prospekta sagatavošanas dienai joprojām neapmaksātas ir Sabiedrības obligācijas EUR 24 974 000 vērtībā: obligācijas EUR 15 000 000 vērtībā (ISIN LT0000407785) ar dzēšanas termiņu 2024. gada 7. septembrī un obligācijas EUR 9 974 000 vērtībā (ISIN LT0000313603) ar dzēšanas termiņu 2025. gada 12. februārī. Sabiedrība plāno izpirkt obligācijas, izmantojot līdzekļus, ko tā iegūs no strādājošiem Meitasuzņēmumiem, un līdzekļus, kas piesaistīti, emitējot jaunas Obligācijas, pamatojoties uz Prospektu. Sabiedrības spēja veiksmīgi refinansēt savu parādu ir atkarīga no parāda kapitāla tirgiem, un tās finansiālā stāvokļa šādā laikā. Nelabvēlīgā parāda kapitāla tirgus situācijā Sabiedrībai noteiktā laikā var nebūt pieejami finansējuma avoti ar labvēlīgiem noteikumiem vai arī vispār. Grupas parādsaistību līmenis norāda uz vairākiem riskiem tās finansiālajai situācijai, tostarp šādus: noteikti Sabiedrības aizņēmumi veikti par mainīgām procentu likmēm, pakļaujot uzņēmumu paaugstinātu procentu likmju riskam; un, ja likviditātes vajadzību dēļ Sabiedrībai ir jānomaina kāds aizņēmums, kam iestāties termiņš, tā tītu pakļauta riskam, ka nav spējīga to izdarīt tirgus, darbības vai citu faktoru dēļ. Sabiedrības nespēja refinansēt savas parādsaistības ar labvēlīgiem nosacījumiem vai vispār varētu negatīvi ietekmēt Sabiedrības darbību, finansiālo stāvokli, ienākumus un Obligāciju turētāju ieguldīto līdzekļu atgūšanu. Obligāciju izpirkšanai Sabiedrība kā galveno avotu plāno izmantot bankas aizdevumu (lai arī pagaidām nav uzsāktas sarunas par aizdevuma noteikumiem), pašu kapitālu, ieņēmumus no ieguldījumiem vai ieņēmumus no citas obligāciju emisijas (proporcijas var mainīties, tādēļ Sabiedrība nolēma tās neiekļaut sarakstā). Iepriekš aprakstītie Emitenta profilaktiskie pasākumi un/vai iecerētie Obligāciju refinansēšanas plāni negarantē, ka Sabiedrība būs spējīga izpirkt Obligācijas atbilstoši Prospekta sagatavošanas brīdī iecerētajam un ka Obligāciju turētāji atgūs savus plānotos ieguldījumus.
- (iii) **Procentu likmju risks.** Obligācijas uzkrāj procentus par to neapmaksāto nominālvērtību ar fiksētu procentu likmi. Investors ir pakļauts riskam, ka, mainoties tirgus procentu likmēm, Obligāciju vērtība samazināsies. Lai arī nominālā Obligāciju procentu likme ir fiksēta līdz to izpirkšanai, dominējošās kapitāla tirgus procentu likmes mainās katru dienu. Ja tirgus procentu likme kāpj, Obligāciju tirgus vērtība var kristies.

Ar piedāvājumu un atļauju tirdzniecībai Nasdaq Obligāciju sarakstā saistītie riski

- (i) **Obligācijām nav aktīva tirdzniecības tirgus.** Obligācijas ir jaunas, un tām var nebūt plaši izplatīta vai aktīva tirgus. Ja tirgus attīstās, tam var būt nepietiekama likviditāte, apgrūtinot Obligāciju turētājiem savu Obligāciju pārdošanu vai izdevīgu cenu saņemšanu par tām. Tirgus darbības pārtraukumi vai nepastāvīgums varētu negatīvi ietekmēt Obligācijas neatkarīgi no Sabiedrības darbības rādītājiem. Tiks iesniegti pieteikumi atļaut Obligāciju tirdzniecību Nasdaq Obligāciju sarakstā, bet nav pārliecības, ka tie tiks apstiprināti vai ka attīstīsies aktīvs tirgus. Nasdaq Obligāciju sarakstam parasti ir zemāka likviditāte un ierobežota sekundārā tirdzniecība, kas Obligāciju turētājiem varētu radīt zaudējumus, ja viņi nevarēs pārdot savas Obligācijas vai saņemt par tām izdevīgu cenu.
- (ii) **Obligācijas dažiem Investoriem var nebūt piemērotas.** Ieguldīšana Obligācijās visiem investoriem var nebūt piemērota. Potenciālajiem investoriem ir jānovērtē ieguldījumu piemērotība, ņemot vērā personīgos apstākļus un nodrošinot atbilstošus finanšu līdzekļus, lai uzņemtos visus ar to saistītos riskus, tostarp potenciālo kapitāla zaudēšanu, ja vien nenotiek parakstīšanās uz Obligācijām ar Biržas biedru vai izplatītāju starpniecību, kas sākotnēji novērtē Obligāciju piemērotību investoram un ja investors savu lēmumu ieguldīt Obligācijās nebalsta uz sniegto vērtējumu. Investoriem nepieciešams: (i) zināšanas un pieredze, lai novērtētu Obligācijas un ar tām saistītos riskus; (ii) piekļuve analītiskajiem rīkiem portfeļa ietekmes novērtēšanai; (iii) pietiekami finanšu līdzekļi un likviditāte; (iv) izpratne par Obligāciju noteikumiem un attiecīgajiem tirgiem; un (v) spēja novērtēt ekonomiskos un procentu scenārijus. Emitents tieši nevērtē Obligāciju piemērotību investoriem, un šādas novērtēšanas neesamības gadījumā var tikt veikts nepiemērots ieguldījums pat tad, ja to iepriekš izvērtējuši Biržas biedri vai izplatītāji.

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR PIEDĀVĀJUMU

4.1. Ar kādiem nosacījumiem un kādā laikā es varu ieguldīt šajos vērtspapīros?

Piedāvājuma laikā Sabiedrība piedāvā līdz 15 000 Obligācijas, kas tiks emitētas pirmajā Obligāciju laidiena daļā (**Piedāvājuma obligācijas**). Obligācijas tiek piedāvātas par cenu EUR 1000 par katru Piedāvājuma obligāciju (**Laidiena cena**). Piedāvājumu var samazināt par summu, kādā atcelta pierakstīšanās, vai palielināt atbilstoši Gala noteikumiem. Uz pirmo Obligāciju laidiena daļu saistībā ar citu Emitenta neapmaksātu obligāciju laidieni ar ISIN LT0000407785 attiecas Pagarinājums.

Parakstīšanās periods. Parakstīšanās periods ir laiks, kurā personas, kurām ir tiesības piedalīties Piedāvājumā (**Parakstīšanās periods**), var iesniegt Piedāvājuma obligāciju parakstīšanās rīkojumus (**Parakstīšanās rīkojums**). Parakstīšanās periods sākas 2024. gada 20. augustā un beidzas 2024. gada 3. septembrī, ja vien Piedāvājums saskaņā ar Prospektu netiek atcelts.

Tiesības piedalīties Piedāvājumā. Piedāvājuma obligācijas tiek publiskie piedāvātas mazajiem un institucionālajiem ieguldītājiem Lietuvas Republikā, Latvijas Republikā un Igaunijas Republikā.

Investoriem, kuri piedalās Pagarinājumā ar Gala noteikumos norādītā Emitenta vai Izplatītāja starpniecību, ir jābūt savam Vērtspapīru kontam (vai ieceltas personas atvērtam Vērtspapīru kontam) struktūrās pēc investora izvēles, kas ir licencētas šādu, tostarp Izplatītāja, pakalpojumu sniegšanai Lietuvas, Latvijas vai Igaunijas Republikas teritorijā.

Lai parakstītos uz Obligācijām, rīkojot Izsolī ar Nasdaq starpniecību (**Izsole**), investoram ir jābūt Vērtspapīru kontam pie Biržas biedra un jāaizpilda Parakstīšanās periodā Biržas biedra izsniegta Parakstīšanās rīkojuma veidlapa, lai Biržas biedrs Nasdaq tirdzniecības sistēmā varētu ievadīt pirkuma rīkojumu.

Parakstīšanās kanāli

Parakstīšanās rīkojumi saistībā ar pirmās Obligāciju laidiena daļas Obligāciju iegādi investoriem jāiesniedz Emitentam vai Izplatītājam to birojos vai izmantojot Prospektā un/vai Gala noteikumos izmantoto e-pastu.

Tā kā Piedāvājums tiek nodrošināts arī ar Nasdaq starpniecību rīkotā Izsolē, Parakstīšanās rīkojumi saistībā ar pirmās Obligāciju laidiena daļas Obligāciju iegādi investoriem jāiesniedz Biržas biedriem. Izsoles noteikumi ir publicēti Nasdaq tīmekļa vietnē www.nasdaqbaltic.com (**Izsoles noteikumi**).

Piešķiršana. Emitents pieņem visus investoru Parakstīšanās rīkojumus, kas saskaņā ar Prospektu tiek uzskatīti par derīgiem. Gadījumā, ja tiek pārsniegta pirmā Obligāciju laidiena daļas Maksimālā kopējā nominālā vērtība (t.i., pārmērīga parakstīšanās), Emitents, ievērojot Izplatītāja ieteikumus, piešķir Obligācijas, pamatojoties uz attiecīgo Gala noteikumos norādīt sadalīšanas nosacījumu.

Maksājums. Investori, kuri piedalās Pagarinājumā, neveic Laidiena cenas maksājumus Emitentam, jo attiecīgajā Laidiena datumā var tikt veikts vienpusējs norēķins ar ieskaitu, pamatojoties uz Emitenta saistību kopējo summu (respektīvi, nominālā summa jeb Laidiena cena un katrā gadījumā uzkrātie procenti) pret attiecīgo investoru un investora saistībām pret Emitentu.

Attiecībā uz Izsolī maksājumu par parakstītajām Obligācijām un Obligāciju izplatīšanu veic, izmantojot metodi 'piegāde pret samaksu', kas nozīmē, ka norēķinu procedūru Nasdaq CSD un Biržas biedri Laidiena datumā veic saskaņā ar Izsoles noteikumiem, un tiesības uz parakstīšanās procesā iegādātajām Obligācijām iegūst, Obligācijas pārskaitot uz attiecīgajiem Vērtspapīru kontiem, kas tiek darīts vienlaikus ar naudas maksājumiem par iegādātajām Obligācijām.

Laidiena datums. Piedāvājuma Obligācijas jāreģistrē Nasdaq CSD un jāizplata investoriem 2024. gada 6. septembrī (**Laidiena datums**).

Tirdzniecības atļauja. Sagaidāms, ka Piedāvājuma obligācijas tiks iekļautas sarakstā un to tirdzniecība Nasdaq Obligāciju sarakstā tiks atļauta ne vēlāk kā 6 mēnešu laikā no pirmās Obligāciju laidiena daļas izvietojšanas.

Līdzekļu atgriešana. Attiecībā uz Izsolī investori, kuriem nav piešķirta neviena Obligācija vai kuru Parakstīšanās rīkojumi ir samazināti, no Biržas biedriem saņems kompensācijas (t.i., līdzekļiem tiks noņemts liegums). Pagarinājumam atgriešana netiek piemērota.

Izmaiņas piedāvājumā. Jebkurš lēmums par primārās izplatīšanas atcelšanu, apturēšanu un datumu izmaiņām vai cita informācija tiks publicēta Emitenta tīmekļa vietnē https://lordslb.lt/tewox_bonds/ un/vai nosūtīta investoriem, izmantojot katra investora attiecīgajā Parakstīšanās rīkojumā norādīto e-pastu.

4.2. **Kādēļ tiek sagatavots šis Prospekts?**

Prospekts ir sagatavots saistībā ar (i) Piedāvājumu Lietuvas Republikā, Igaunijas Republikā un Latvijas Republikā un (ii) atļauju tirdzniecībai Nasdaq Obligāciju sarakstā.

Ar nosacījumu, ka ir veikta parakstīšanās uz visām Sabiedrības emitētajām Laidiena Obligācijām, prognozējamā bruto ieņēmumu summa ir līdz EUR 35 000 000, atņemot saistībā ar Piedāvājumu radušās izmaksas un izdevumus, kā norādīts zemāk.

Saistībā ar Piedāvājumu Sabiedrība Laidiena ietvaros uzņemsies segt dažādas maksas un izdevumus līdz aptuveni EUR 500 000 apmērā (tostarp maksimālo jebkādas diskrecionārās komisijas maksas summu, izmaksas saistībā ar atļauju tirdzniecībai Nasdaq Obligāciju sarakstā, juridiskās izmaksas utt.). Šis Piedāvājuma izmaksas tiks segtas no Piedāvājuma ieņēmumiem.

Parakstīšanas vienošanās Piedāvājuma vajadzībām nav parakstīta. Tāpat, cik Emitentam ir zināms, attiecībā uz Piedāvājumu un/vai atļauju tirdzniecībai Nasdaq Obligāciju sarakstā nepastāv nekādi interešu konflikti.