

FINAL TERMS OF THE BONDS

Originally dated 16th August 2024

As updated on 4 September 2024

SUTNTIB AB "TEWOX"

Issue of up to EUR 16,060,000 Bonds

under the EUR 35,000,000 Bond Issue

This document once signed together with the final Terms originally dated 16th August 2024 will constitute the Final Terms for the Bonds described herein and must be read in conjunction with the Company's base prospectus drawn up by the Company, dated 13 August 2024 (the **Prospectus**) and Terms and Conditions which are provided therein. Full information on the Company and the offer of the Bonds is only available on the basis of the combination of these Final Terms, the Terms and Conditions and the Prospectus. The Prospectus (including all its supplements (if any)) is and will be available for acquaintance at the Company's website (https://lordslb.lt/tewox_bonds/). Terms used herein shall be deemed to be defined as such for the purposes of the Terms and Conditions of the Bonds.

Before making a decision to invest in the Bonds each prospective investor shall read the Prospectus, taking into account the risks outlined therein.

These Final Terms have been updated after receiving investor feedback and high demand during the Subscription Period. A summary of this Tranche of Bonds has been appended to these Final Terms. The Final Terms have been approved by a Decision of General Meeting dated 5 August 2024. The Final Terms have been filed with the Bank of Lithuania but are not subject to approval proceedings.

1.	Issuer	SUTNTIB AB "TEWOX"
2.	Number of Tranche	1
3.	Maximum Aggregate Nominal Value of the Issue	EUR 35,000,000
4.	Maximum Aggregate Nominal Value of the Tranche	EUR 16,060,000.
5.	Maximum Aggregate Nominal Value of the Tranche for Offering through the Auction	EUR 16,060,000.
6.	Issue currency	EUR
7.	Nominal Value	EUR 1,000
8.	Issue Price	EUR 1,000
9.	Minimum Investment Amount	EUR 1,000
10.	Issue Date	6 th September 2024

11.	Final Maturity Date	25 months from the Issue Date of the first Tranche, i.e. 6 th October 2026
12.	Redemption/Payment Basis	Redemption at par. Early redemption may occur at the sole discretion of the Issuer on the Early Redemption Date, designated in a 20-day prior written notice to the Bondholders and the Trustee but the Early Redemption Date may occur no earlier than 3 (three) months prior to the Final Maturity Date. The Issuer shall pay no premium in case of an early redemption of the Bonds.
13.	Interest	
	(i) Interest Payment Dates	6 th April 2025, 6 th October 2025, 6 th April 2026, 6 th October 2026.
	(ii) Interest Rate	8.5 % (fixed) annually.
	(iii) Interest calculation method	Act/Act (ICMA) count convention
14.	Yield	8.5 % per annum. Yield is calculated based on the Nominal Amount and on the Issue Date. Actual yield may differ depending on the price paid for a specific bond by an investor.
15.	Record Date	Third Business Day before the Interest Payment Date, Final Maturity Date, Early Redemption Date, Early Maturity Date or De-listing Event or Listing Failure Put Date, whichever is relevant.
16.	Offering jurisdictions	The Republic of Lithuania, Estonia and Latvia
17.	Subscription Period	From 20 th August 2024 10:00 Vilnius time until 3 rd September 2024 15:30 Vilnius time. In accordance with the Terms and Conditions of the Bonds, prior to allocation of the Bonds to the Bondholders and subject to supplements or amendments to the Final Terms, the Issuer may shorten the indicated Subscription Period.
18.	Payment Date	4 th September 2024 23:59 Vilnius time (for the new investors only, placing the Subscription Orders through the Issuer). Settlement Date for investors participating in the Rollover – 6 th September 2024 (no actual payments of the Issue Price, exchange of bonds only). In case of an Auction, payment for the Bonds subscribed and distribution of the Bonds are made by Delivery Versus Payment method, meaning that the settlement procedure is carried out by Nasdaq CSD and Exchange Members on the Issue Date in accordance with the

Auction Rules.

Institutional investors placing orders through the Dealer shall pay for the Bonds no later than on the Issue Date.

- | | | |
|-----|---|---|
| 19. | ISIN code | LT0000409567 |
| 20. | Expected listing and admission to trading on the Bond List of Nasdaq date | 6 months after the Issue Date of the first Tranche. |
| 21. | Placing and underwriting | Not applicable |
| 22. | Subscription channels | Through the Dealer, Auction and the Issuer.

The Subscription Orders may be submitted through any Exchange Member having access to GENIUM INET trading system that are eligible to participate in the Auction (i.e. enter buy orders in Nasdaq trading system during the Subscription Period) in accordance with the Special Rules of Nasdaq in case an Auction of the Bonds is organized through Nasdaq (to be published on Nasdaq website at www.nasdaqbaltic.com before the start of the Auction).

The information about the results of the offering and allocation process will be announced through the information system of the Nasdaq and through the Issuer's website (www.lordslb.it). The settlement process will be carried out by the Settlement Agent. |
| 23. | Allocation rule (in case of oversubscription) | the Subscription Orders of the investors participating in the Rollover shall be satisfied in full, but only if the Subscription Orders are recognized as valid.

The Issuer will decide on the allocation of the Bonds after the expiry of the Subscription Period. The Bonds will be allocated to the Investors in accordance with the following principles, which the Issuer may change depending on the distribution of Subscription Orders collected in the offering, including during the ones participating in the Rollover, the total demand and other circumstances: (i) the allocation shall be aimed to create a solid, reliable and diversified Investor base for the Issuer; (ii) the Issuer may apply different allocation principles to a different group of Investors; and (iii) the Issuer may set a minimum and a maximum number of the Bonds allocated to one Investor. |
| 24. | Rollover | EUR 15,000,000 bonds (ISIN LT0000407785) with a maturity date of 7 September 2024. The Investors participating in the Rollover shall note, that although the Issue date of the exchanged Bonds is 6 th September 2024, the interest on the bonds ISIN LT0000407785 shall |

be calculated until their maturity date (7 September 2024).

Signed on behalf of SUTNTIB AB "TEWOX"

Paulius Nevinskas

KOKKUVÖTE

Käesolev kokkuvõte (**kokkuvõte**) on ülevaade teabest, mis avaldati 13. augusti 2024 põhiprospektis (**prospekt**) kuni 35 000 spetsiaalse kinnise kinnisvarainvesteeringu AB Tewox (registrikood 305733600, juriidiline aadress Jogailos st. 4, Vilnius, Leedu Vabariik) (**ettevõtte** või **emitent**) võlakirja (iga nimiväärtusega 1000 eurot (**võlakirjad**)) avaliku pakkumise (**pakkumine**) (**emissioon**) kohta kuni 12 kuu pikkuse perioodi jooksul eraldiseisvates seeriates (**osa**).

Kokkuvõtte on lisatud esimeses osas väljastatud võlakirjadele kehtivatele lõplikele tingimustele (**lõplikud tingimused**) ja kehtib seega konkreetselt esimeses osas väljastavatele võlakirjadele. Kui ei ole täpsustatud teisiti, esitas ettevõtte käesolevas kokkuvõttes esitatud teabe prospekti registreerimise seisuga. Kui ei ole täpsustatud teisiti, kasutatakse käesolevas kokkuleppes kasutatavaid neile prospektis omastatud tähenduses.

1. SISSEJUHATUS JA HOIATUSED

1.1. Võlakirjade nimetus ja ISIN

EUR X.XX TEWOX BONDS 24-2027 ISINiga LT0000409567.

1.2. Emitendi nimi ja kontaktandmeid, kaasa arvatud registrikood

Spetsiaalne kinnine kinnisvarainvesteeringu AB Tewox on Leedu Vabariigi tsiviilseadustiku ja arukatele investoritele suunatud ühisinvesteeringu seaduse kohaselt (sh Leedu Vabariigi äriühingute seadus, Leedu Vabariigi tsiviilseadustik jms) asutatud ja tegutsev aktsiaselts registrikoodiga 305733600 ja juriidilise aadressiga Jogailos 4, Vilnius, Leedu Vabariik.

Kontaktandmed: tel +370 5 261 9470, e-post info@lordslb.lt.

Emitendi registrikood on 984500ETP929D4755B29.

1.3. Prospekti heaks kiitnud pädeva asutuse nimetus ja kontaktandmed

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

1.4. Prospekti kinnitamise kuupäev:

Prospekt kinnitati 13. augustil 2024.

1.5. Hoiatus

- (i) Kokkuvõtte on koostatud vastavalt prospektide määruse artiklitele 7 ja 8 ning seda tuleb käsitleda prospekti tutvustusena.
- (ii) Investor peab enne võlakirjadesse investeerimise otsuse tegemist kaaluma täispikas prospektis toodud teavet.
- (iii) Investor võib investeeritud kapitali osaliselt või täielikult kaotada ja tal võib tekkida teisi prospekti või võlakirjadega seotud vaidlustest tekkivaid kulusid.
- (iv) Tsiviilvastutus kehtib ainult kokkuvõtte, kaasa arvatud selle tõlke koostanud isikutele, ent ainult juhul, kui kokkuvõtte on eksitav, ebatäpne või ei vasta prospekti teistes osades toodud tingimustele või kui sellest ei saa koos teiste prospekti osadega lugemise korral olulist teavet, mis aitab investoritel võlakirjadesse investeerimise kaalumisel otsuseid teha.

2. TÄHTSAM TEAVE EMITENDI KOHTA

2.1. Kes on väärtpaberite emitent?

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

Emitent on asutatud Leedu Vabariigis, ettevõtte juriidiline aadress on Jogailos 4, Vilnius, Leedu Vabariik, ning ettevõtte registrikood on 984500ETP929D4755B29. Emitent on asutatud ja Leedu Vabariigis ning registreeritud aktsiaseltsina Leedu Vabariigi äriregistris registrikoodiga 305733600. Teave emitendi ja pakkumise kohta on avaldatud veebilehel https://lordslb.lt/tewox_bonds/.

2.1.2. *Põhitegevusalad*

Ettevõtte läbis kontrolli 2021. aastal; selle eesmärk on panna kokku portfelli, millesse kuuluvad stabiilset rahavoogu tekitavad kinnisvaraobjektid, mida renditakse toidukaupade jaemüüjatele, toidupoarenduseks sobivad maatükid ning hea strateegilise asukohaga maatükid, mis sobivad kasutamiseks pikemas perspektiivis linnade arenedes. Investeeringud pannakse kokku nii lühikui ka pikaajalises perspektiivis kasvu tagamiseks. Peamine kriteerium portfelli lisamise kaalumiseks on pikaajaline rent piirkonna suurte toidukaupade jaemüüjate poolt. Ettevõtte geograafiline tegevuspiirkond on Läänemere piirkond (Leedu Vabariik, Läti Vabariik, Eesti Vabariik, Soome Vabariik, Taani Kuningriik, Poola Vabariik ja Saksamaa Liitvabariik). Prospekti avaldamise seisuga tegutseb kontsern ning omab varasid peamiselt Leedu Vabariigis, Lätis, Eestis ning Poola Vabariigis. Kontserni tegevust plaanitakse aga laiendada ka teistesse loetletud riikidesse.

2.1.3. *Tähtsamad aktsionärid*

Ettevõtte praegune registreeritud ja terves ulatuses sissemakstud aktsiakapital on 160 000 eurot, mis on jagatud 160 000 ettevõtte lihtaktsiaks (**aktsiad**) nimiväärtusega 1 euro. Aktsiaid ei võeta kauplemiseks ühelegi reguleeritud turule. Põhikirja kohaselt on ettevõttel õigus emiteerida täiendavaid aktsiaid kuni 250 000 000 euro ulatuses. Ettevõtte tegelik emiteeritud ja ettemakstud aktsiakapital oli 31. detsembri 2023. aasta seisuga 38 037 000 eurot. Ühele aktsiale vastab aktsionäride koosolekul üks hääle.

Ettevõtet haldab UAB Lords LB Asset Management (registrikood 301849625, juriidiline aadress Jogailos st. 4, Vilnius, Leedu Vabariik) (**fondivalitseja**).

Prospekti koostamise seisuga kuulub järgmistele aktsionäridele otse üle 5% ettevõtte aktsiatest:

Aktsionäri nimi	Aktsiate arv	Osakaal	Tegelik tulusaaja
UAB Viola invest	6 000 000,000	14,45%	Gintautas Jaugielavičius, Ignas Janukonis, Vitas Janukonis
Taikos projekts, UAB	5 500 000,000	13,24%	Mindaugas Marcinkevičius
UAB In Group	5 000 000,000	12,04%	Jordanas Kenstavičius Viktorija Kenstavičienė
AB ŠIAULIŲ BANKAS	3 000 000,000	7,22%	Vytautas Sinius
UAB BFIII LV	2 500 000,000	6,02%	Salva Marcinkevičienė

2.1.4. Tegevdirektorid

Ettevõtte on ühisinvesteeringusettevõtte, mille juhtimine on delegeeritud fondivalitsejale – UAB Lords LB Asset Management. Ettevõttel ei ole juhtorganeid ning Leedu Vabariigi äriühingute seadusega kehtestatud juhtkonna ja peadirektori õigusi ning kohustusi täidab fondivalitseja.

2.1.5. Sõltumatu audiitor

31. detsembril 2022 ja 31. detsembril 2023 lõppenud aastate auditeeritud konsolideeritud raamatupidamisaruanded (**auditeeritud konsolideeritud raamatupidamisaruanded**) koostati vastavalt rahvusvahelise finantsaruandlusstandardi nõuetele ja need auditeeris ettevõtte UAB KPMG Baltics (registrikood 111494971, juriidiline aadress Konstitucijos ave. 29, Vilnius, Leedu Vabariik).

Üldkoosolek määras 2024. aastal aastateks 2024-2026 ettevõtte uueks audiitoriks ettevõtte PricewaterhouseCoopers, UAB (registrikood 111473315, juriidiline aadress J. Jasinskio st. 16B, Vilnius, Leedu Vabariik).

2.2. Mis on emitendi põhiline finantsteave?

31. detsembril 2022 ja 31. detsembril 2023 lõppenud aastate auditeeritud konsolideeritud raamatupidamisaruanne koostati vastavalt rahvusvahelise finantsaruandlusstandardi nõuetele. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamisaruanne on prospektile lisatud viitena.

Auditeerimisettevõtte väljastas 31. detsembril 2022. aastal lõppenud aasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamisaruande kohta märkusteta audiitori arvamuse, rõhutades küsimust, mida kirjeldatakse alljärgnevas lõigus. Auditeerimisettevõtte juhtis aruandes 31. detsembril 2022 lõppenud aasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamisaruande kohta tähelepanu aruande lisale 3.27, milles kirjeldatakse, et kontserni lühiajalised kohustused on käibevaradest 15 802 000 euro võrra suuremad. Kontserni konsolideeritud raamatupidamisaruanne on koostatud tegevuse jätkuvuse põhimõttel. Hinnang tegevuse jätkuvusele põhineb eeldusel, et kontsern emiteerib 2023. aastal edukalt umbes 50 000 000 euro väärtuses avaliku kolmeaastase võlakirjade emissiooni ja 15 000 000 euro väärtuses mitteavaliku kaheaastase võlakirjade emissiooni ning refinantseerib lühiajalisi laene 7605 000 euro väärtuses. Juhtkond järeldas sellest lähtuvalt, et kontserni tegevuse jätkuvuse osas ei ole olulist ebakindlust. Konsolideeritud raamatupidamisaruande lisas 3.27 selgitatakse täpsemalt, kuidas see otsus tehti. Auditeerimisettevõtte arvamust seoses 31. detsembril 2022. aastal lõppenud aasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamisaruandega ei ole selles osas muudetud.

Auditeerimisettevõtte väljastas 31. detsembril 2023. aastal lõppenud aasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamisaruande kohta märkusteta audiitori arvamuse olulise auditiküsimuse kohta, mida kirjeldatakse alljärgnevas lõigus. Auditeerimisettevõtte juhtis viimases aruandes tähelepanu aruande lisale 3.28 (olulisi auditiküsimusena (olulised arvamused seoses hinnanguga ettevõtte ja kontserni suutlikkusega tegevust jätkata)), milles kirjeldatakse asjaolu, et kontserni lühiajalised kohustused on 23 181 000 euro võrra suuremad kui käibevarad. Kontserni konsolideeritud raamatupidamisaruanded on koostatud tegevuse jätkuvuse põhimõttel. Hinnang tegevuse jätkuvusele põhineb eeldusel, et kontsern emiteerib oma lühiajaliste kohustuste refinantseerimiseks 2024. aastal edukalt umbes 50 000 000 euro väärtuses mitteavaliku üheaastase võlakirjade emissiooni ja 15 000 000 euro väärtuses teise mitteavaliku kaheaastase võlakirjade emissiooni. Juhtkond järeldas sellest lähtuvalt, et kontserni tegevuse jätkuvuse osas ei ole olulist ebakindlust. Konsolideeritud raamatupidamisaruande lisas 3.28 selgitatakse täpsemalt, kuidas juhtkond selle otsuse tegi.

Tabel 1. Kasumiaruanne (EUR)

Aasta	31.12.2023 (auditeeritud)	31.12.2022 (auditeeritud)
Tegevuskasum-kahjum	6 341 326	2 277 859

Allikas: auditeeritud konsolideeritud raamatupidamisaruanne

Tabel 2. Bilanss (EUR)

Aasta	31.12.2023 (auditeeritud)	31.12.2022 (auditeeritud)
Rahalised netolaenud (pikaajalised laenud ja lühiajalised laenud miinus sularaha)	85 579 824	35 989 476
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,27	0,20

Finantsvõimendus (kohustused kokku/aktsionäride omakapital kokku)	2,19	1,27
Intresside kattekordaja (tegevustulu/intressikulu)	1,73	5,51

Allikas: auditeeritud konsolideeritud raamatupidamisaruanne

Tabel 3. Rahavoogude aruanne (EUR)

Aasta	31.12.2023 (auditeeritud)	31.12.2022 (auditeeritud)
Netorahavood põhitegevusest	3 800 823	2 153 535
Rahavood finantseerimistegevustest	(54 684 184)	(13 783 966)
Netorahavood investeerimistegevustest	49 452 686	13 583 452

Allikas: auditeeritud konsolideeritud raamatupidamisaruanne

2.3. Millised on emitendi peamised spetsiifilised riskid?

Finantsriskid

- (i) **Investeeringuprojekti edurisk.** Ettevõtte investeeringute edukus sõltub suuresti fondivalitseja otsustest ja juhtimiskogemustest seoses investeeringute kavandamise, vastaspooltega läbirääkimiste pidamise ja muu seesugusega. Võttes arvesse asjaolu, et ka pelgalt ühel edutul investeeringul võib olla oluline negatiivne mõju ettevõtte finantstulemustele, kasutavad fondivalitseja töötajad investeeringute kavandamisel kogu olemasolevat teavet ning analüütilisi ressursse ning läbi viiakse põhjalik nõuetekohase hoolsuse menetlus, ei saa siiski garanteerida, et kogu teave, mille alusel tehakse kinnisvarainvesteeringuid, on kõikehõlmav ja vigadeta ning et ei tule ette kinnisvaraturgu ja ettevõtte investeerimisprojekte mõjutavaid ettenägematuid väliseid sündmusi. Seetõttu esineb risk, et peamised muutujad, mille põhjal tehakse investeerimiseelused, võivad olulised ja negatiivselt muutuda ning seejärel võib olla vaja esialgseid arvutusi korrigeerida, mis vähendab ettevõtte investeeringute portfelli üldist kasumlikkust ning mõjutab ettevõtte tegevust, finantsolukorda ja võlakirjade lunastamise võimet.
- (ii) **Rentnike risk.** Ettevõtte strateegia on anda kinnisvaraobjekte rendile kõige kõrgema võimaliku hinnaga. Rentnikud maksavad tavaliselt renti õigeaegselt (rentnike õigeaegselt tasumata kohustuste summa küündis viimase auditeeritud konsolideeritud raamatupidamisaruande kohaselt 31. detsembri 2023 seisuga 166 652 euroni, millest 73 052 eurot moodustasid nõuded, mis ei olnud üle tähtaja, ning 93 600 üle tähtaja nõuded). Seega moodustasid ettevõtte nõuded kokku 2,03% ettevõtte kogutulust rentnikelt ning tähtaegselt tasumata summa moodustas 1,14% ettevõtte kogutulust rentnikelt. Seega ei ole rentnike õigeaegselt tasumata summadel ettevõtte tegevusele olulist mõju, ent majandusolude muutumine ja/või majanduslangus võib põhjustada rentnike maksejõuetust. Sellel oleks negatiivne mõju ettevõtte kasumile ja rahavoogudele. Kui rentnikud jätavad suure osa oma kohustustest õigeaegselt täitmata, võib see tekitada probleeme ettevõtte tavapärase äritegevuses ja ettevõttel võib olla vaja otsida täiendavaid rahastamisallikaid, mis ei pruugi alati olla kättesaadavad. Kui ettevõttel ei õnnestu saada oodatud renditulu või tagada hoonete kõrge täituvus, võib ettevõttel tekkida püsirentnikute mittehüvitatavate kulude probleem. See riski võib tekkida rendipindade pakkumise olulise suurenemise ja nõudluse vähenemise tulemusena, mis toob kaasa rendihindade languse. Kui ruume ei ole võimalik rentida eeldatud hindadega või ulatuses või kui olemasolevad rentnikud lõpetavad oma rendilepingud, võivad ettevõtte tulud väheneda, ent püsikulud jäävad muutmataks. Ettevõtte kasum väheneb vastavalt, mis võib mõjutada ettevõtte võlakirjade lunastamise võimet.
- (iii) **Likviidsusrisk.** Likviidsusrisk on risk, et emitendil ei õnnestu tagada piisavat rahaliste vahendite ja muude likviidsete finantsvarade varu, mida saab kasutada ettevõtte maksekohustuste õigeaegseks täitmiseks ning võlakirjade lunastamiseks. Äritegevuseks vajalik likviidsus ning juurdepääs pikaajalisele finantseerimisele on vajalikud selleks, et emitent saaks oma plaanilised ja plaanivälised maksekohustused sularahas täita. Tulevikus võib tekkida raskusi finantsturgudele juurdepääsuga, mis võib muuta rahastuse saamise keerukamaks või kulukamaks. Miski ei garanteeri, et ettevõtte suudab rahaliste vahendite kindlustamist mõistliku hinnaga või üldse jätkata. Ettevõtte finantsinvesteeringuid ja -korraldusi võivad mõjutada ka vastaspoole maksejõulisuse riskid. Nendel võib olla negatiivne mõju ettevõtte äritegevusele, majanduslikule olukorrale ning tegevuse tulemustele. Kuigi fondivalitseja jälgib ettevõtte likviidsust ning peab kinni protseduurireeglitest likviidsusriski juhtimiseks, võib ettevõtte likviidsuse vähenemisel olla oluline negatiivne mõju ettevõtte äritegevusele, majanduslikule olukorrale, tegevuse tulemustele või väljavaadetele ning ka võlakirjade lunastamisele nende lõpptähtaja saabumisel. Likviidsusriski hindamisel tuleb märkida, et ettevõtte 31. detsembril 2023 lõppenud aasta konsolideeritud raamatupidamisaruande koostati tegevuse jätkuvuse põhimõttel. 31. detsembri 2023 seisuga olid kontserni lühiajalised kohustused 23 181 000 euro võrra suuremad kui käibevarad. Auditeerimisettevõtte tõi vastava raamatupidamisaruande kohta koostatud aruandes selle küsimuse ja tegevuse jätkuvuse eelduse välja. Siiski tuleb märkida, et hinnang tegevuse jätkuvusele põhineb eeldusel, et kontsern emiteerib 2024. aastal oma lühiajaliste kohustuste refinantseerimiseks edukalt 10 000 000 euro väärtuses mitteaavaliku üheaastase võlakirjade emissiooni ja 16 000 000 euro väärtuses teise mitteaavaliku kaheaastase võlakirjade emissiooni. Juhtkond järeldas, et kontserni tegevuse jätkuvuse osas ei ole olulist ebakindlust. Auditeerimisettevõtte ei muutnud selles küsimuses oma arvamust 31. detsembril 2023 lõppenud aasta konsolideeritud raamatupidamisaruande kohta. Nagu juhtkond oli õigesti prognoosinud, emiteeris ettevõtte siiski 2024. aasta alguses 9 974 000 võlakirju (ISIN LT0000313603) lõpptähtajaga 12. veebruar 2025. Seega sõltub ülejäänud prognoos prospekti alusel pakkumise edukusel.

Äritegevus ja sektori riskid

- (i) **Kinnisvaraturu risk.** Kuna ettevõtte põhitegevusala on kinnisvaraprojektide juhtimine ja arendamine, võib negatiivsetel arengutel ettevõtte sihtturgudel Baltikumis ning Poolas olla ebasoodne mõju nii kinnisvarahindadele kui ka tehingute arvule turul. Pidevalt muutuva turuolukorraga (sh Venemaa sõjast Ukrainas tingitud ge poliitiliste riskide suurenemine) kaasneb risk, et ettevõtte investeringute väärtus võib langeda või ettevõtte peab oma prognoositud investeerimisprojektidest loobuma ja/või need edasi lükkama. Kinnisvaraturu kõikumised võivad vähendada ettevõttele laekuvat renditulu ning varade likviidsust ja väärtust. Kinnisvaraturul võivad suured kõikumised tekkida ka intressimäärade kasvu või finantseerimisvõimaluste vähenemise tõttu. Sellega seoses võib langeda ostjate aktiivsus turul ning suurendada müüjate aktiivsus turul. See toob omakorda kaasa varade hindade ja likviidsuse vähenemise. Põhimõtteliselt muutub ettevõttele kuuluvate varade müümine keerulisemaks. Lisaks võivad ettevõtte sihtkliendid Leedus ja mujal maailmas toimuvate majanduslike protsesside tõttu oma laienemis- ning kasvuplaanide elluviimist aeglustada, mis võib vähendada huvi ettevõtte vara ja teenuste vastu ning raskendada arendatud kinnisvarale sobivate rentnike või ostjate leidmist.
- (ii) **Inflatsioonirisk.** Inflatsioonil ja selle märkimisväärsel muutumisel on majandusele negatiivne mõju. Ettevõttele (kontsernile) kuuluvate varade rentimiseks sõlmitud rendilepingud ei pruugi alati olla indekseeritud või täpselt vastavalt inflatsioonile korrigeeritud, millega kaasneb inflatsiooni negatiivse mõju risk ettevõtte (kontserni) renditulule. Lisaks on ge poliitilisel pingel ning kiireneval inflatsioonil ka oluline mõju tarbijate tarbimisharjumustele. Tarbijad vähendavad kasvava elukalliduse tõttu oma üldisi kulutusi, kärpides kulutusi mittehädavajalikule ning keskendudes säästmisele. Kodumajapidamiste käitumise muutumise tõttu võib kontserni rentnike käive osutada madalamaks kui stabiilse majanduse korral. Rentnike väiksemal käibel võib olla otsene mõju kontserni majanduslikule olukorrale, kuna renditasude suurus sõltub tavaliselt rentnike käibest.

Juriidilised riskid

- (i) **Kohtuvaidluste risk.** Ehkki ettevõtte ei ole praegu seotud ühegi kohtumenetlusega, ei saa ettevõtte garanteerida, et tulevikus ei teki rentnikega ega teiste vastaspooltega vaidlusi, mille tulemust ei ole võimalik prognoosida. Kui võimalik vaidlus lahendatakse ettevõttele ebasoodsalt (mis on ebatõenäoline), võib sellel olla negatiivne mõju ettevõtte tegevusele, majanduslikule olukorrale ning mainele, kuna ettevõtte võib olla sunnitud maksuma kahjutasu ja katma muuhulgas vastaspoole kohtukulud (ka ettevõtte endal tekivad kohtukulud). Ülaltoodu võib mõjutada ettevõtte võimet täita nõuetekohaselt oma kohustusi investorite ees ning ka võlakirjade atraktiivsust ja likviidsust.

Juhtimis- ja sisekontrolli riskid

- (i) **Juhtimise ja personaliga seotud riskid.** Kuna kontserni juhtimine antakse üle fondivalitsejale, sõltub kontserni edukus fondivalitseja meeskonnas ja selle otsustest, samuti fondivalitseja liikmete eksperditeadmistest ning kogemustest. Kontserni kasvuvõimekus sõltub kvalifitseeritud juhtivtöötajatest ja töötajatest, eriti nendest, kellel on spetsiifilisi teadmisi projektide arendamise, finantseerimise, tegevuse ning tegevuse säilitamise vallas. Olulistest töötajatest ilmajäämine võib avaldada kontserni äritegevusele ja majanduslikule edule väga suurt mõju. Kontserni laienedes sõltub selle edukus fondivalitseja võimest meelitada ligi uusi kvalifitseeritud töötajaid, eriti kontserni tegevuskohtades, ning nendest kinni hoida. Fondivalitseja peab hoolitsema ka äritegevuse ning keerukate tehingute rahaliste, juriidiliste ja maksuaspektide eest. Kui kontsernil ei õnnestu ligi meelitada uusi andekaid töötajaid või tulla tõhusalt toime töötajate lahkumisega, võib sellel olla negatiivne mõju kontserni äritegevusele ja majanduslikule olukorrale.

3. TÄHTSAM TEAVE VÄÄRTPABERITE KOHTA

3.1. Mis on nende võlakirjade tähtsamad omadused?

3.1.1. *Tüüp, klass ja ISIN*

Tähtajaline, mittekonverteeritav, allutamata mittekapitaliväärtpaber (võlaväärtpaber), mille ISIN on LT0000409567.

3.1.2. *Valuuta, nimetus, nominaalväärtus, emiteeritud väärtpaberite arv ja periood*

Võlakirjade valuuta on euro. Võlakirja nimiväärtus on 1 000 eurot. Prospekti raames tehtava pakkumise maksimaalne summaarne nimiväärtus on 35 000 000 eurot. Võlakirjade lunastamistähtaeg on 6 oktoober 2026.

3.1.3. *Väärtpaberitega kaasnevad õigused*

Võlakirjad annavad võlakirjaomanikele järgmised peamised õigused: (i) saada kogunenud intresse; (ii) saada lunastamistähtajal või asjakohasel juhul varajasel lõpptähtajal või varajasel lunastamistähtajal, börsil kauplemise lõpetamise või noteerimise ebaõnnestumise korral kuupäeval, mil võlakirjad saab lunastada, nimiväärtuse ja kogunenud intressi summa; (iii) osaleda võlakirjaomanike koosolekutel; (iv) hääletada võlakirjaomanike koosolekutel.

Emitent sõlmis 5. augustil 2024 ettevõttega UAB AUDIFINA (registrikood 125921757, juriidiline aadress A. Juozapavičiaus 6, LT-09310 Vilnius, Leedu Vabariik) (**haldur**) usaldusisiku kokkuleppe.

3.1.4. *Väärtpaberite järjestus emitendi kapitali struktuuris maksejõuetuse korral*

Emitendi maksejõuetuse korral on investoritel õigus lunastamata võlakirjade põhisummalt ja võlakirjadelt kogunenud intressidelt vastavalt emitendi maksejõuetust reguleerivate Leedu Vabariigi seaduste sätetele makseid saada.

3.1.5. *Väärtpaberitele vabalt võõrandamisele kehtivad piirangud*

Võlakirjad on vabalt võõrandatavad, ent võõrandamisel võivad võõrandajale või omandajale teatud õigusruumide asjakohaste seaduste alusel piirangud kehtida.

3.2. Kus nende väärtpaberitega kaubeldakse?

Emitent püüab tagada võlakirjade noteerimise Leedu Vabariigi reguleeritud börsil Nasdaq Vilnius AB Balti võlakirjade nimekirjas (**Nasdaq** võlakirjade nimekiri või **Nasdaq**).

3.3. Mis on nende tähtsamad nende väärtpaperitega kaasnevad spetsiifilised riskid?

Väärtpaperite tingimustega seotud riskid

- (i) **Inflatsioonirisk.** Prospekti avaldamise ajal nähakse kõrget inflatsiooni globaalselt ühe peamise makromajandusliku tegurina, millega kaasneb oluline risk globaalsele majanduskasvule ning seega ka nii kapitali- kui võlaväärtpaperite väärtusele. Inflatsioon vähendab võlakirja tulevase intressi ja nimiväärtuse ostujõudu. Inflatsiooniga võib kaasneda intressimäärade kasv, millel võib olla negatiivne mõju võlakirjade hinnale teisesel turul.
- (ii) **Refinantseerimisrisk.** Ettevõtte võib olla vaja teatud või kõik tasumata võlad, sealhulgas võlakirjad refinantseerida. Prospekti koostamise seisuga kehtivad ettevõtte võlakirjad summas 24 974 000 eurot: 15 000 000 euro väärtuses võlakirju (ISIN LT0000407785) lõpptähtajaga 7. septembril 2024 ja 9 974 000 euro väärtuses võlakirju (ISIN LT0000313603) lõpptähtajaga 12. veebruaril 2025. Ettevõtte kavatses võlakirjad lunastada tütaretevõtete juhtimisest saadavat raha ning prospekti alusel uute võlakirjade emiteerimisest saadavat raha kasutades. Ettevõtte võimekus edukalt oma võlgu refinantseerida sõltub võlakapitaliturul valitsevatest tingimustest ning ettevõtte majanduslikust olukorrast konkreetsel ajahetkel. Võlakapitalituru ebasoodsate tingimuste korral ei pruugi ettevõtte olla võimalik soodsatel tingimustel või üldse finantseerimisvõimalusi kasutada. Kontserni võlgade tasemega kaasneb mitmeid riske selle majanduslikule olukorrale, kaasa arvatud järgmised: teatud ettevõtte laenu on muutuvate intressimääradega, mis seab äritegevuse intressimäärade suurenemise ohtu; kui ettevõtte peab likviidsusvajaduse tõttu mõned laenu lõpptähtaja saabudes asendama, kaasneb sellega risk, et see ebaõnnestub turu-, operatiivsete või muude tegurite tõttu. Ettevõtte võimetusel oma võlakohustusi soodsatel tingimustel või üldse refinantseerida võib olla negatiivne mõju ettevõtte tegevusele, majanduslikule olukorrale, sissetulekutele ning võlakirjade omanike võimalustele võlakirjade eest raha saada. Ettevõtte kavatses võlakirjade lunastamiseks eelkõige kasutada pangalaenu (ehkki laenu tingimuste läbirääkimised ei ole veel alanud), omakapitali, investeerimistulu või tulu teiste võlakirjade emiteerimisest (finantseerimisallikate osakaalud võivad muutuda, mistõttu ettevõtte otsustas nende loetlemisest loobuda). Emitendi eespool kirjeldatud ennetustegevus ja/või eeldatavad plaanid võlakirjade refinantseerimiseks ei taga, et ettevõtte õnnestub võlakirjad prospekti koostamise ajal eeldatud viisil lunastada ning võlakirjade omanikele kavandatud investeeringud välja maksta.
- (iii) **Intressimäär risk.** Võlakirjadele rakendatakse tagasimaksamata nimiväärtuse ulatuses fikseeritud intressimääraga intressi. Investorile kaasneb võlakirjade väärtuse turu intressimäärade muutumise tõttu vähenemise risk. Ehkki võlakirjade nimiintressimäär on lunastamiseni fikseeritud, muutuvad kapitaliturgudel kehtivad intressimäärad iga päev. Turul valitseva intressimäär suurenemine võib võlakirjade turuväärtus kukkuda.

Pakkumisega ja Nasdaq'i võlakirjade nimekirjas kauplemiseks noteerimisega seotud riskid

- (i) **Võlakirjadega ei kaubelda turul aktiivselt.** Võlakirjad on uued ja nendel ei pruugi olla laialdast või aktiivse kauplemisega turgu. Turu arenemise korral võib sellel vajaka jääda likviidsusest, mistõttu võlakirjade omanikel võib olla raske võlakirju müüa või nende eest soodsat tulu saada. Turuhäiretel või volatiilsusel võib olla võlakirjadele negatiivne mõju ettevõtte tulemustest sõltumata. Esitatakse avaldused võlakirjade Nasdaq'i võlakirjade nimekirjas noteerimiseks, ent nende vastuvõtmisele ega aktiivse turu tekkele ei saa kindel olla. Nasdaq'i võlakirjade nimekirja on tavaliselt vähem likviidne ja piiratud sekundaarse kauplemisega, millega võib kaasneda võlakirjade omanikele kahju, kui neil ei õnnestu võlakirju müüa või kui nad peavad võlakirju müüma ebasoodsate hindadega.
- (ii) **Võlakirjad ei pruugi kõigile investoritele sobida.** Nendes võlakirjadesse investeerimine ei pruugi kõigile investoritele sobida. Potentsiaalsed investorid peavad hindama investeeringu sobivust, kaaludes oma isiklike asjaolusid ning tagades kõigi seonduvate riskide, sealhulgas võimalike kapitalikulude katmiseks vajalike rahaliste vahendite olemasolu, välja arvatud juhul, kui võlakirjad märgitakse börsiliikmete või vahendajate kaudu, kes hindavad esmalt võlakirjade sobivust investorile, ning investor teeb võlakirjadesse investeerimise otsuse saadud tulemusel alusel. Investoritel peavad olema: (i) võlakirjade ja nendega seotud riskide hindamiseks vajalikud teadmised ja kogemused; (ii) juurdepääs portfelli mõju hindamiseks kasutatavatele analüütilistele tööriistadele; (iii) piisavad rahalised vahendid ja likviidsus; (iv) arusaam võlakirjatingimustest ja asjakohastest turgudest ning (v) võime hinnata majandustingimuste ja intressimäärade muutumise stsenaariumeid. Emitent ei hinda otseselt võlakirjade investoritele sobivust ning sellega võib kaasneda sobimatu investeeringu tegemine ka juhul, kui börsiliikmed või vahendajad on sobivust hinnanud.

4. TÄHTSAM TEAVE PAKKUMISE KOHTA

4.1. Mis tingimustel ja millise ajakava alusel saan nendes väärtpaperitesse investeerida?

Ettevõtte pakub pakkumise raames esimeses osas kuni 15 000 emiteeritavat võlakirja (**pakutavad võlakirjad**). Võlakirju pakutakse hinnas 1000 eurot ühe pakutava võlakirja eest (**emiteerimishind**). Pakkumist võib märkimata jäänud osas vahendada või lõplike tingimuste kohaselt suurendada. Esimesele osale kohaldatakse emitendi teise väljamaksamata võlakirjade emissiooni (ISIN LT0000407785) osas võla pikendamist.

Märkimisperiood. Märkimisperiood on periood, mille vältel isikud, kellel on õigus pakkumises osaleda (**märkimisperiood**) võivad pakutavate võlakirjade märkimistellimusi esitada (**märkimistellimus**). Märkimisperiood algab 20 augustil 2024 ja lõpeb 3. septembril 2024, välja arvatud juhul, kui pakkumine tühistatakse vastavalt prospektis sätestatule.

Õigus pakkumises osaleda. Pakutavaid võlakirju pakutakse Leedu Vabariigis, Läti Vabariigis ja Eesti Vabariigis jae- ja institutsionaalsetele investoritele avalikul pakkumisel.

Nendel investoritel, kes osalevad võla pikendamises emitendi või lõplikes tingimustes nimetatud vahendaja kaudu, peab olema väärtpaperikonto (või kellele vastutavaks määratud isik peab väärtpaperikonto avama) investori valitud asutuses, kellel on litsents vastavate teenuste Leedu Vabariigi, Läti või Eesti territooriumil osutamiseks, kaasa arvatud vahendaja kaudu.

Nasdaq'i kaudu läbiviidud oksjonil (**oksjon**) võlakirjade märkimiseks peab investoril olema börsiliikme väärtpaperikonto ning ta peab selleks, et börsiliige saaks märkimisperioodil Nasdaq'i kauplemissüsteemis ostutellimuse esitada, täitma börsiliikme esitatud märkimistellimuse.

Märkimiskanaliid.

Investorid peavad esimeses osas, millele kohaldub võla pikendamine, võlakirjade omandamiseks emitendile või vahendajale viimaste esinduses või prospektis ja/või lõplikes tingimustes toodud e-posti aadressile märkimistellimuse esitama.

Kuna pakkumine viiakse läbi ka Nasdaq'i kaudu oksjoni kujul, peavad investorid börsiliikmetele võlakirjade esimeses osas omandamiseks märkimistellimuse esitama. Oksjoni reeglid avaldatakse Nasdaq'i veebilehel www.nasdaqbaltic.com (**oksjoni reeglid**).

Jaotamine. Emitent võtab vastu kõik prospekti alusel kehtivaks hinnatavad investorite märkimistellimused. Esimese osa maksimaalse koondnimivääruse ületamise (st ülemärkimise) korral jagab emitent võlakirjad maaklerisoovitusest lähtuvalt lõplikes tingimustes välja toodud vastava jaotamise reegli alusel.

Tasumine. Võla pikendamisse kaasatud investor ei maksa emiteerimishinda emitendile, kuna vastavalt emiteerimise kuupäeval saab kogusumma (vastavalt emiteerimishinna nominaalväärtus ja kogunenud intress) alusel läbi viia ühepoolse tasaarveldamise, võttes arvesse emitendi kohustusi vastava investori ees ning investori kohustusi emitendi ees.

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

Emiteerimise kuupäev. Pakutavad võlakirjad registreeritakse Nasdaq CSD-s ja jagatakse investoritele 6 septembril 2024 (**emiteerimise kuupäev**).

Kauplemiseks noteerimine. Pakutavad võlakirjad noteeritakse ja võetakse Nasdaq'i võlakirjade nimekirjas kauplemiseks vastu eeldatavalt 6 kuu jooksul pärast esimese osa võlakirjade suunatud pakkumist.

Tagasimakسد. Oksjoni korral saavad investorid, kellele ei eraldata võlakirju või kelle märkimistellimust on vähendatud, börsiliikmelt tagasimakse (st broneeritud rahalised vahendid vabastatakse). Võla pikendamise osas ei tehta tagasimakseid.

Pakkumise muutmine. Teave võlakirjade esmase jaotuse tühistamise, peatamise või selle kuupäevade muutmise kohta ja muu teave avaldatakse emitent veebilehel https://lordslb.lt/tewox_bonds/ ja/või saadetakse investoritele investori poolt märkimistellimuses välja toodud e-posti aadressile.

4.2. Miks see võlakirjade emiteerimise prospekt avaldatakse?

Prospekt on koostatud seoses (i) Leedu Vabariigis, Eesti Vabariigis ja Läti Vabariigis võlakirjade pakkumisega ning (ii) võlakirjade Nasdaq'i võlakirjade nimekirjas kauplemiseks noteerimisega.

Kui kõik emissiooni kaasatud võlakirjad märgitakse ning emiteeritakse ettevõtte poolt, küündib eeldatav brutotulu 35 000 000 euronit, millest arvutatakse vastavalt alltoodule maha seoses pakkumisega tekkivad kulud.

Ettevõtte peab seoses emissiooni raames tehtava pakkumisega kandma umbes kuni 500 000 euro suuruses summas tasusid ning kulusid (sh oma äranägemisel võetava vahendustasu maksimumsumma, Nasdaq'i võlakirjade nimekirjas kauplemiseks noteerimisega seotud kulud, õigusabikulud jms). Pakkumise kulud kaetakse pakkumisest saadavast tulust.

Väärtpaberite emissiooni tagamise lepingut ei ole sõlmitud. Emitendile teadaolevalt puuduvad pakkumise ja/või võlakirjade Nasdaq'i võlakirjade nimekirjas kauplemiseks noteerimisega seotud huvide konfliktid.