



CAPITAL MARKETS | INVESTMENT BANKING



GANDÍA HILLS
RESIDENCIAL EXCLUSIVO

Metanira UAB turtu užtikrinta obligacijų emisija

Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto objekto statybų užbaigimas ir komercializavimas Gandijos mieste, Valensijos regione, Ispanijoje

Svarbi informacija

Laikoma, kad priimdamas šį dokumentą jo gavėjas sutinka su toliau išdėstytomis sąlygomis. Šis dokumentas yra skirtas tik asmeniniam naudojimui ir jis negali būti kopijuojamas, atkuriamas ar platinamas jokiame kitame asmeniui jokiais kitais tikslais. Jei šio dokumento gavimas ir/ar turėjimas pažeidžia bet kokius Jūsų jurisdikcijos teisės aktus, šio dokumento gavimas yra neteisėtas. Jūsų prašoma informaciją apie galimas investicijas laikyti griežtai konfidencialia ir neatskleisti jos niekam kitam, išskyrus tuos jūsų organizacijos darbuotojus, kurie dalyvautų priimant sprendimą, ar pasinaudoti šia galimybe.

Dokumentas pateikiamas tik informacijos tikslais, gavėjui aiškiai suprantant, kad vienintelis dokumento tikslas – padėti gavėjui apsispręsti, ar jis nori toliau svarstyti sandorį.

Šiame pristatyme nesiekama pateikti išsamaus UAB „Metanira“ (toliau – Bendrovė) ar rinkos (-ių), kurioje (-iose) Bendrovė veikia, aprašymo, taip pat nepateikiamas audituotas Bendrovės vertinimas.

Šis dokumentas nėra joks pasiūlymas parduoti, platinti ar pasirašyti vertybinius popierius ir nėra jokio raginimo pirkti ar pasirašyti vertybinius popierius dalis. Jis ar bet kuri jo dalis taip pat negali būti jokios sutarties ar įsipareigojimo pagrindas ar paskata jį sudaryti. Šio dokumento platinimas nėra įsipareigojimas sudaryti kokį nors sandorį.

Bet kokie šiame pristatyme pateikti teiginiai, vertinimai ar prognozės (arba kuriais grindžiamos bet kokios šiame pristatyme pateiktos išvados), susiję su numatomais būsimais rezultatais (įskaitant, bet neapsiribojant, bet kokius teiginius, vertinimus ar prognozes, susijusius su padėtimi (finansine ar kitokia), Bendrovės perspektyvomis, verslo strategija, planais ar tikslais), gali būti netikslūs ar neišsamūs. Neužtikrinama, kad šiame pristatyme pateikti į ateitį orientuoti teiginiai yra išsamūs ar tikslūs, taip pat neužtikrinamas joks jais grindžiamų prielaidų tikslumas. Jokia šio dokumento nuostata nesuteikia jokių garantijų dėl būsimų Bendrovės veiklos rezultatų ar bet kokių finansinių priemonių, kreditų, valiutų keitimo kursų ar kitų rinkos ar ekonominių priemonių rezultatų. Šiame pristatyme pateikta informacija apie ankstesnius veiklos rezultatus pateikiama tik iliustraciniais tikslais ir ja neturėtų būti remiamasi kaip būsimų rezultatų rodikliu. Nei Bendrovė, nei „Orion Securities“ („Orion“) nepatvirtino, kad galima pasiekti bet kokius čia pateiktus būsimus finansinius rezultatus, vertinimus ar prognozes (įskaitant, bet neapsiribojant, bet kokius galimų sutaupyto išlaidų vertinimus ar bet kokius metodus, naudojamus atliekant tokius prognozių vertinimus).

„Orion“ ir Bendrovė neprisiima jokios atsakomybės, rūpestingumo pareigos ar įsipareigojimo dėl bet kurio Gavėjo galimybės susipažinti su papildoma informacija, atnaujinti, keisti ar kitaip patikslinti šį Pristatymą ar bet kurią jo turinio dalį (įskaitant, bet neapsiribojant, bet kokį būsimų finansinių rezultatų įvertinimą ar prognozę), siekiant ištaisyti bet kokį netikslumą šiame Pristatyme ar jo turinyje (ar bet kokią kitą su juo susijusią rašytinę ar žodinę informaciją), kuris gali paaiškėti, arba pranešti bet kuriam Gavėjui ar bet kuriam kitam asmeniui apie tokį netikslumą.

Investicijos į Bendrovę yra susijusios su rizika, o tam tikri veiksniai gali neigiamai paveikti Bendrovės verslą, teisinę ar finansinę būklę arba jos vertybinių popierių vertę. Investicijos į Bendrovę tinka tik tiems investuotojams, kurie supranta su tokio tipo investicijomis susijusią riziką ir gali sau leisti prarasti visą investiciją ar jos dalį.

Šiame pristatyme pateikiama informacija pirmajame puslapyje nurodytai datai. Nei šio Pristatymo parengimas, nei vėlesni Bendrovės ar „Orion“ ir Gavėjo pokalbiai jokiais aplinkybėmis nesudaro pagrindo daryti išvadą, kad nuo pateiktos datos Bendrovės aplinkybės nepasikeitė. Nei „Orion“, nei Bendrovė, nei jų atitinkami direktoriai neprisiima jokio įsipareigojimo atnaujinti ar peržiūrėti Pristatymą arba atskleisti bet kokius Pristatyme pateiktos informacijos pakeitimus ar pataisymus (įskaitant susijusius su ateities perspektyvomis).

Šio pristatymo turinys neturėtų būti laikomas teisine, verslo, investavimo ar mokesčių konsultacija. Kiekvienas gavėjas turėtų pasikonsultuoti su savo teisiniu, verslo, investavimo ir mokesčių patarėju dėl teisinių, verslo, investavimo ir mokesčių konsultacijų.

Prieš priimant sprendimą investuoti į Bendrovę, kiekvienas potencialus investuotojas turėtų nuodugnai susipažinti su Bendrovės informaciniu dokumentu, kuris buvo atnaujintas ir išdėstytas nauja redakcija 2025 m. kovo 6 d. (toliau – Informacinis dokumentas) ir penktosios obligacijų dalies galutinėmis sąlygomis (neatskiriamas Informacinio dokumento dalis), paskelbtais www.metanira.lt.

Turinys

Investicinio pasiūlymo santrauka	4
Rinkos apžvalga	12
Projekto aprašymas	16
Finansinė informacija	22
Organizacinė struktūra	27
Emisijos priežastys	33
Rizikos veiksniai	36
Kontaktai	42
Priedai	43



A blurred background image of a business meeting. Several people in professional attire are gathered around a table. One person in the foreground is using a calculator. Another person in the background is pointing at a document on the table. The scene is lit with warm, golden light, suggesting an indoor setting with large windows.

Investicinio pasiūlymo santrauka

Siūlymo sąlygos

Turtu užtikrintos obligacijų emisijos papildymas

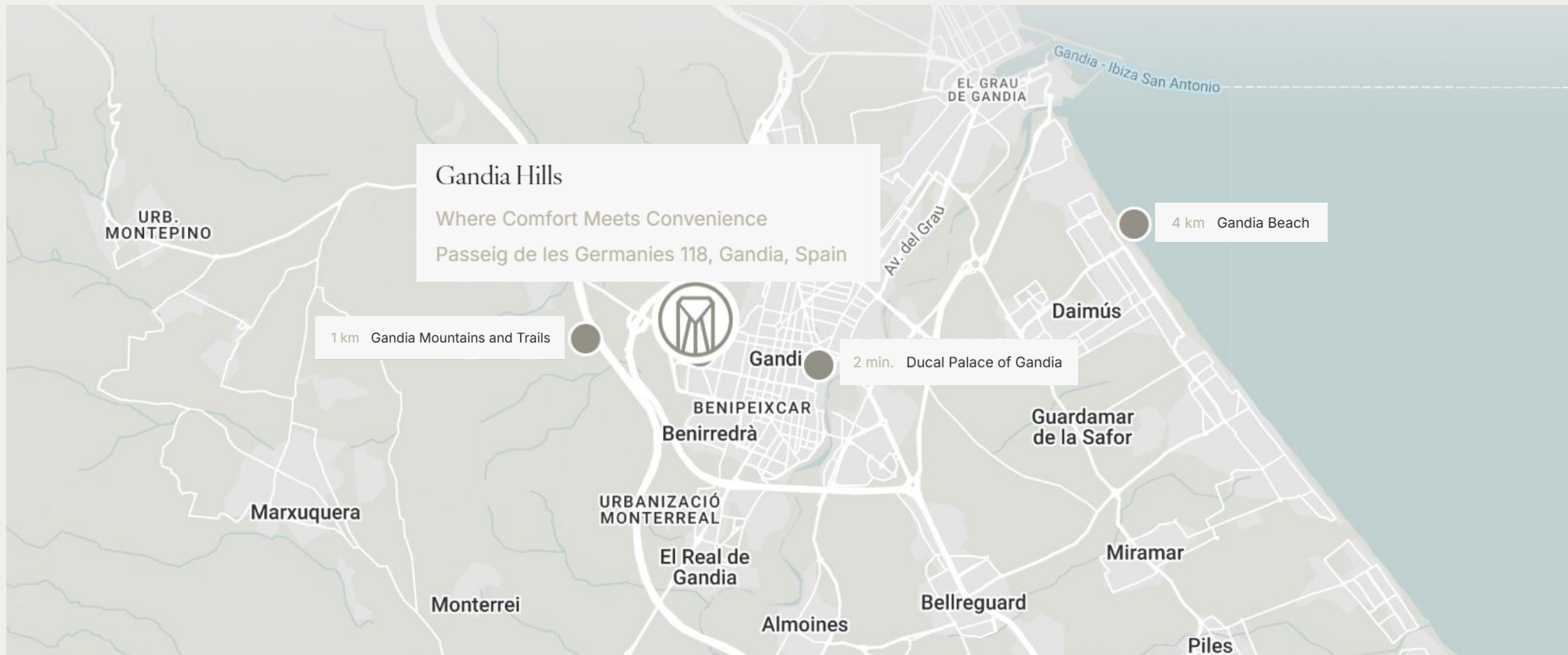
Emitentas	UAB Metanira
Projektinė SPV	Jepri Haus S.L.
Obligacijų programos dydis	7 000 000 EUR (nominalia verte)
Iki siūlymo išleista obligacijų	3 225 000 EUR (nominalia verte)
Siūloma atkarpa	3 745 000 EUR (nominalia verte)
Obligacijų atkarpos išleidimo kaina	1 006,944 EUR
Atkarpos įsigaliojimo diena	2025 m. kovo 31 d.
Obligacijų išpirkimo diena	2025 m. rugsėjo 5 d.
Metinė palūkanų norma	10 %
Palūkanų mokėjimas	Pusmetinis
LTV	48 % (pagal įkeičiamo NT rinkos vertę)
Lėšų panaudojimas	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Gandia Hills</i> gyvenamojo NT projekto statybų darbų užbaigimas iki 100 % <ul style="list-style-type: none"> ○ Dabartinis NT baigtumas 95 % • Dalinis tarpinių akcininkų paskolų refinansavimas
Projekto aprašymas	<ul style="list-style-type: none"> • Emitentas per Projektinę SPV vysto ir realizuoja gyvenamosios ir komercinės paskirties NT objektą Gandijos mieste, Ispanijoje • NT 100 % nusoavybė priklauso Projektinei SPV
NT aprašymas	<ul style="list-style-type: none"> • Du 8 aukštų daugiabučiai • 61 butas, 202 požeminės parkavimo vietos, 2 komercinės patalpos • Padelio kortas, baseinas, treniruoklių salė



GANDIA HILLS
RESIDENCIAL EXCLUSIVO

Gandia Hills

Adresu Passeig de les Germanies 118, Gandija, Ispanija



1 minutė iki prekybos centro, restoranų, promenados ir kasdienių paslaugų

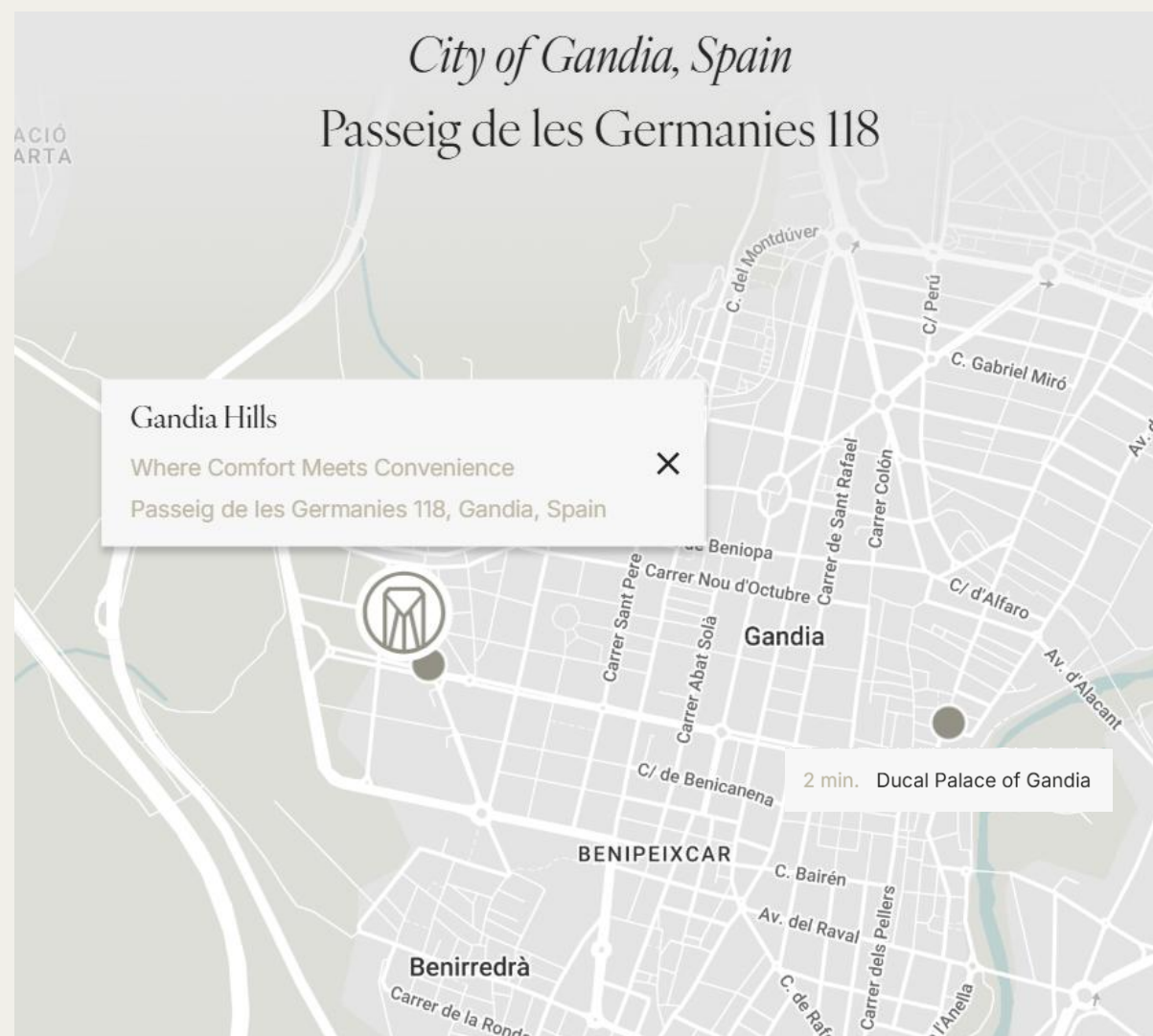
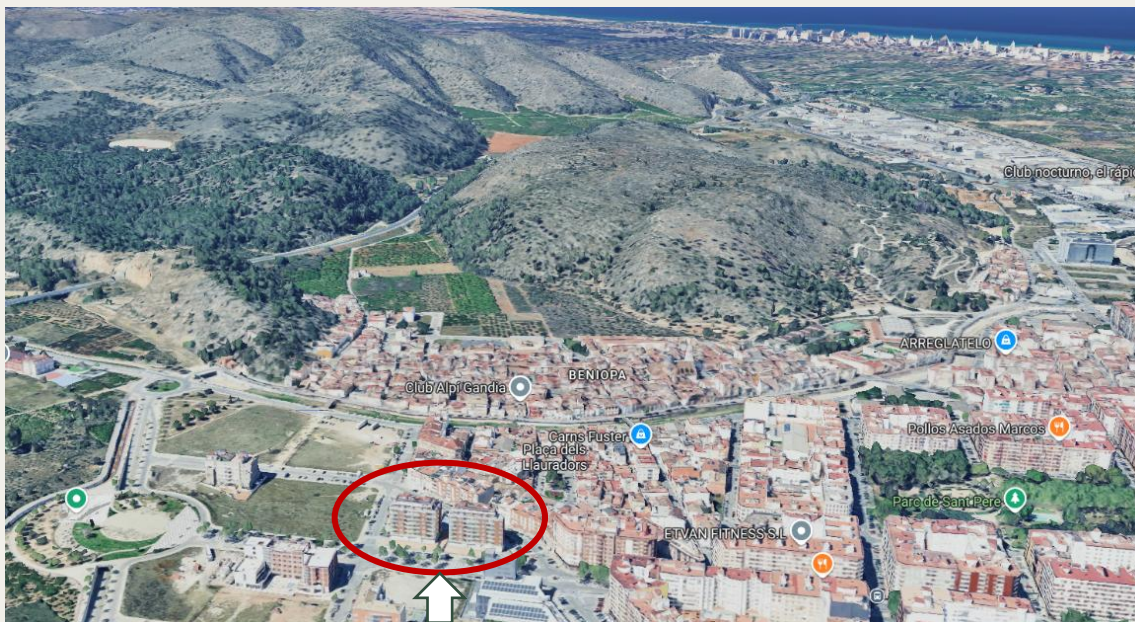
Gandijos paplūdimys pasiekiamas vos per 10 minučių automobiliu

Valensijos oro uostas (VLC) ir Valensijos miesto centras pasiekiamas per 40 minučių automobiliu

Vieta – Gandija, Ispanija

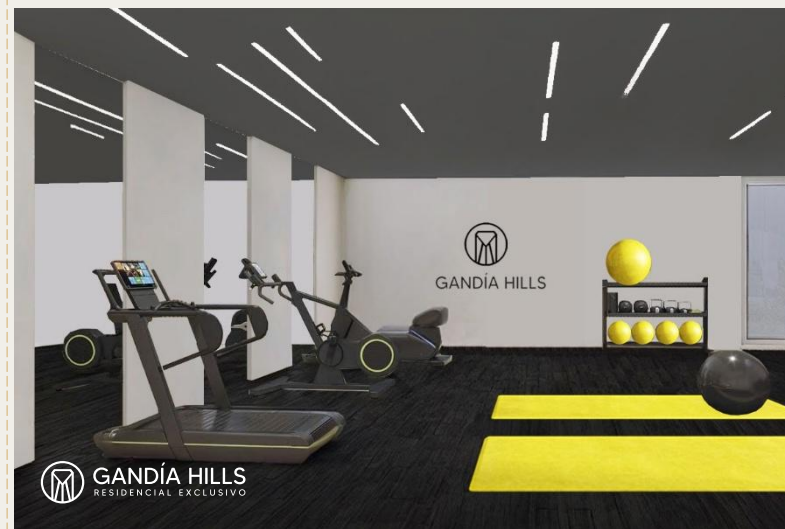
80 tūkst. nuolatinių gyventojų

- **Gandijos** nuolatinių gyventojų skaičius siekia **80 000**, o vasaros metu dėl atvykstančių turistų išauga iki **200 000**
- Gandijoje yra valstybinės ir privačios mokyklos, universitetas, prekybos centrai, golfo klubas, teniso kortai
- Gandija garsėja turtinga istorija, nuostabiais paplūdimiais ir aktyvia kultūrine veikla
- Šiuo metu pagrindiniai būsto pirkėjai Gandijoje – **ispanai**



Nuotraukos

Apartamentų komplekso išorės ir interjero nuotraukos bei būsimos sporto salės vizualizacija



Pagrindiniai investicijos aspektai

1

Turtu užtikrinta obligacijų emisija

- Obligacijos jau yra užtikrintos:
 - Emitento akcijų įkeitimu
 - Projektinės SPV akcijų įkeitimu
- Pirmos eilės NT turto įkeitimas bus sukuriamas po platinimo pabaigos:
 - 2025 m. vasario mėn. vertinimo duomenimis NT rinkos vertė siekia 14,7 mln. EUR

2

Trumpas investicijų horizontas

- Obligacijų išpirkimo terminas 2025 m. rugsėjo 5 d.
- Projektas yra pažengusioje stadijoje:
 - Pilnai įsigytas NT
 - Pradėti įrengimo ir statybų darbai
 - 10/61 butų rezervacijų
 - Prasidėjusios derybos su bankais dėl projekto refinansavimo

3

Patyrusi vystytojų komanda

- Vadovai bei akcininkai yra finansavę, vystę ir pilnai realizavę ne vieną NT projektą Ispanijoje
- Stipri akcininkų bazė, skolinusi šiam projektui virš 5,3 mln. EUR bei suformavusi 1,2 mln. EUR įstatinį kapitalą
- Vadovai kalba ispaniškai, supranta verslo specifiką Valensijos NT rinkoje

4

Sprendžiama aktuali problema

- Valensijos regione būsto pasiūla neatliepia būsto paklausos poreikio, kuri lemia:
 - Spartus gyventojų skaičiaus augimas
 - Užsienio investuotojų interesas
 - Nepakankama naujų gyvenamųjų būstų plėtra

Obligacijų emisijos sąlygos

Metanira, UAB

Emitentas:	Metanira, UAB
Obligacijų emisijų valiuta:	EUR
Obligacijų emisijos tipas:	Viešai platinama turto užtikrinta obligacijų emisija
Emisijos atkarpos dydis:	3 745 000 EUR
Užtikrinimo priemonės (suteikiama Emitento)	<ul style="list-style-type: none"> - Emitento banko sąskaitos maksimalusis įkeitimas - Emitento gautinų sumų iš Projektinės SPV maksimalusis įkeitimas - Emitento akcijų pirmos eilės maksimalusis įkeitimas
Kovenantai (taikomi Emitentui)	<ul style="list-style-type: none"> - Skolinimosi apribojimai, įkeitimo apribojimai, kontrolės pasikeitimo ribojimai, ataskaitų teikimo įsipareigojimas, turto disponavimo apribojimai - Maksimalus skolos ir turto vertės santykis (LTV), apskaičiuojamas konsoliduotu lygiu, negali viršyti 70%
Užtikrinimo priemonės (suteikiama Jepri Haus, S.L.)	<ul style="list-style-type: none"> - Pirmos eilės nekilnojamojo turto hipoteka, kuri bus sukuriama Informaciniame dokumente nurodytu terminu - Projektinės SPV akcijų maksimalusis įkeitimas pagal Ispanijos teisę - Projektinės SPV banko sąskaitos maksimalusis įkeitimas, kuris bus sukuriamas tik esant Informaciniame dokumente nurodytoms sąlygoms
Kovenantai (Jepri Haus, S.L.)	<ul style="list-style-type: none"> - Skolinimosi apribojimai, įkeitimo apribojimai, kontrolės pasikeitimo ribojimai, ataskaitų teikimo įsipareigojimas
Obligacijų platinimo forma:	Viešas platinimas Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje
Metinė palūkanų norma:	10 %
Palūkanų mokėjimas:	Pusmetinis
Obligacijų išpirkimo data:	2025.09.05
Išpirkimas:	100 % galiojimo termino pabaigoje, sumokant nominalią obligacijų vertę bei sukauptas ir neišmokėtas palūkanas
Išankstinis išpirkimas	Visiškas arba dalinis išpirkimas Bendrovės sprendimu ir pranešus prieš 30 d., sumokant nominaliąją vertę ir sukauptas palūkanas
Nominali vienos obligacijos vertė:	EUR 1 000
Obligacijų atkarpos išleidimo kaina:	1 006,944 EUR
Platinimo kanalas	Nasdaq aukcionas su DvP atsiskaitymu
Platinimo laikotarpis:	2025.03.10 – 2025.03.27
Palūkanų kaupimo metodas:	30E/360
Gražinimo šaltinis:	NT projekto bankinis refinansavimas
Per obligacijų platinimą surinktų lėšų panaudojimas:	Statybos išlaidų 100 % NT užbaigimui finansavimas; teisinių, finansavimo ir kitų išlaidų, susijusių su NT projekto vystymu ir realizacija, padengimas; dalinis tarpinių acininkų paskolų refinansavimas
Patikėtinis:	Audifina, UAB

Pagrindinės obligacijų emisijos datos

2025 m. kovas

Pir	Ant	Tre	Ket	Pen	Šeš	Sek
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

Pagrindinės datos

**2025 kovo 10 d. –
kovo 27 d.**

Viešas obligacijų siūlymas investuotojams Baltijos šalyse

2025 kovo 28 d.

Obligacijų paskirstymas investuotojams

2025 kovo 31 d.

Pirma obligacijų emisijų galiojimo diena

2025 rugsėjo 5 d.

Galutinis obligacijų išpirkimo terminas



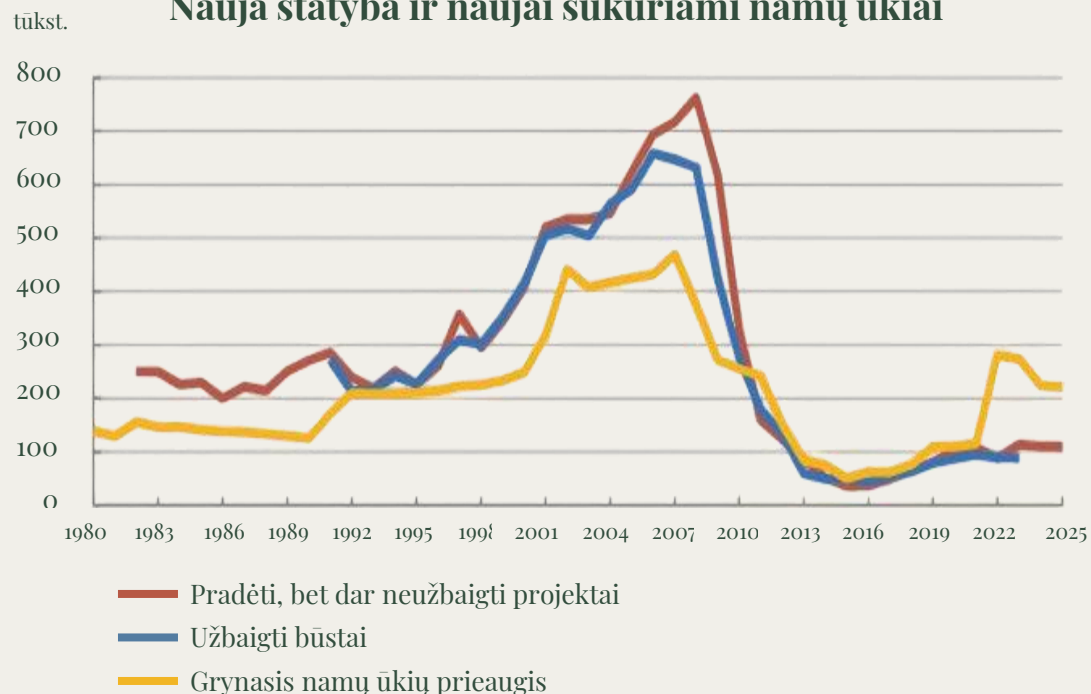
Rinkos apžvalga

Rinkos apžvalga (1)

Ispanijos nekilnojamo turto rinka

Nuo 2021–2022 m. fiksuojamas reikšmingas namų ūkių skaičiaus augimas Ispanijoje, kuris tebesitęsia iki šiol. Ribota naujos statybos pasiūla nespėja paskui augančią būsto paklausą visoje Ispanijoje, o tai atitinkamai sąlygoja sparčiai augančias nekilnojamo turto kainas visoje šalyje. Pastaraisiais metais naujos statybos būstai siekė tik ~40% naujai sukuriamų namų ūkių.

Nauja statyba ir naujai sukuriami namų ūkiai

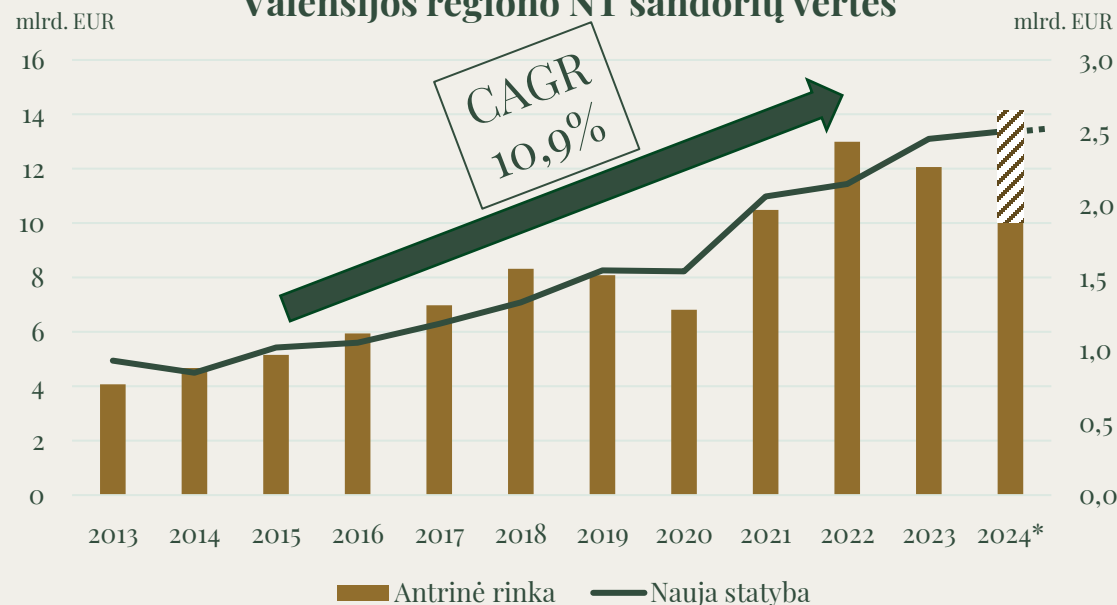


Šaltinis: Banco de España

Valensijos regione sudaromų gyvenamosios paskirties nekilnojamo turto sandorių vertės nuo 2013 m. vidutiniškai augo po 10,9% kasmet.

Nepaisant DANA audros, Valensijos regione 2024 m. IV ketvirtį sudarytų NT sandorių vertė išaugo net 30% lyginant su 2023 m. IV ketv.

Valensijos regiono NT sandorių vertės



* 2024 IV ketv. duomenys yra prognozuojami

Šaltinis: Gobierno de España - Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Rinkos apžvalga (2)

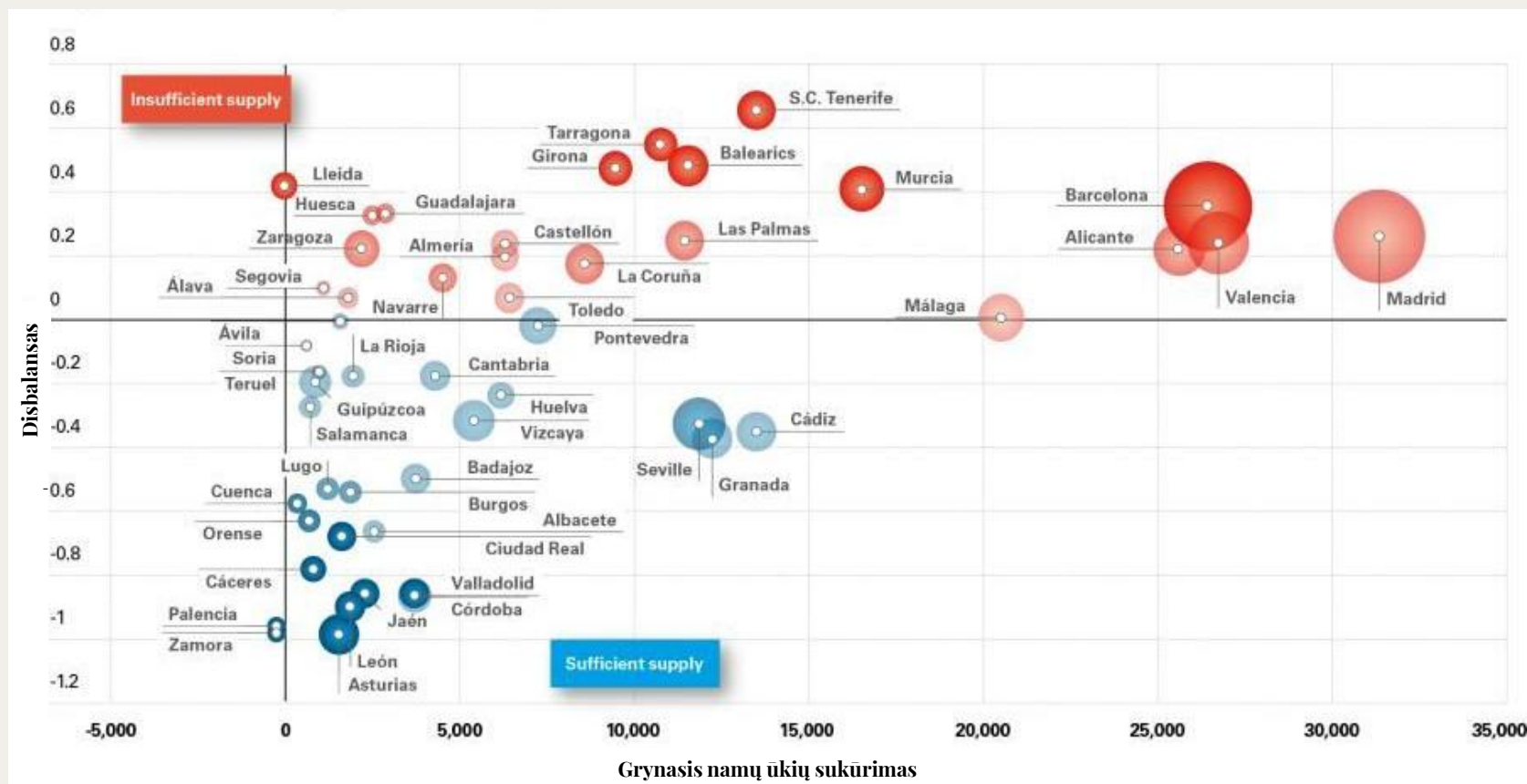
Gyvenamojo būsto pasiūlos trūkumas Valensijos regione

Valensija toliau susiduria su vienu reikšmingiausių būsto pasiūlos ir paklausos disbalansu visoje Ispanijoje, kurį lemia spartus gyventojų skaičiaus augimas, užsienio investuotojų interesas bei nepakankama naujų gyvenamųjų būstų plėtra.

Dėl šio priežasties, pastebimai kyla nekilnojamojo turto kainos – 2024 m. gyvenamojo NT kainos Valensijos mieste išaugo 24% iki 2,836 EUR/m² lyginant su praėjusiais metais, Valensijos regione – 16%, o vidutinė būsto kaina išaugo iki 2,061 EUR/m²*

* Vidutinė gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkos kaina apima tiek pirmą, tiek antrą rinkas

Gyvenamojo būsto pasiūla Ispanijoje pagal regionus:



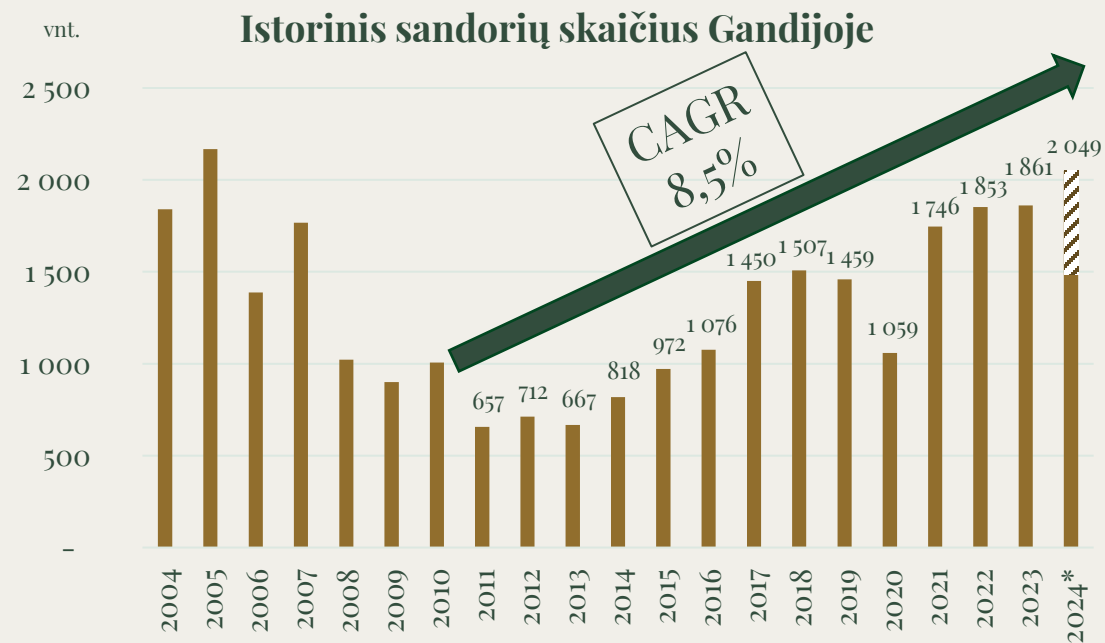
Šaltinis: CaixaBank Research, Investropa

Rinkos apžvalga (3)

Gandija – miestas Valensijos regione

Gandija - Ispanijos pajūrio kurortinis miestas, esantis vos už 70 km nuo Valensijos.

Per metus Gandijoje NT pardavimo kainos pakilo 8 %, o nuomos kainos vidutiniškai padidėjo 37 %. Pirmaujantis Ispanijos nekilnojamojo turto portalas „Fotocasa“ Gandiją įvardijo kaip pelningiausią vietą investicijoms į nekilnojamąjį turtą Ispanijoje.



Šaltinis: Gobierno de España - Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible
* 2024 IV ketv. duomenys yra prognozuojami

Gandijos pėsčiųjų takas



Gandijos paplūdimys



Gandijos hercogų rūmai



A panoramic view of a city with a hill in the background, overlaid with a dark blue gradient and white text. The scene shows a dense urban area with many buildings, some with red-tiled roofs. In the foreground, there is a balcony railing. The sky is blue with some clouds. Two vertical yellow lines are positioned on either side of the text.

Projekto aprašymas

Projekto aprašymas

Gandia Hills įsikūręs istorinio miesto širdyje

- Sukurtas siekiant sujungti šiuolaikinio gyvenimo komfortą, centrinės vietos patogumą ir natūralios aplinkos ramybę
- 2024 m. įsigytas iš Ispanijos vystytojo **Bayas Passeig S.L.** už 8,85 mln. EUR, kuris 2014 m. susidūrė su nemokumo situacija
 - Įsigytas 95 % baigtumu, todėl nauji savininkai investuoja į atnaujinimą paruošti pardavimui
- *Gandia Hills* kompleksą sudaro du 8 aukštų daugiabučiai: 61 butas, 202 požeminės parkavimo vietos, 2 komercinės patalpos
- Vos už kelių žingsnių nuo pagrindinės gatvės su žavinga pėsčiųjų promenada, parduotuvėlėmis, prekybos centrais ir restoranais
- Tuo pat metu vos už kelių žingsnių nuo kvapą gniaužiančių La Saforo kalnų masyvo kraštovaizdžių ir gamtos takų, o iki Gandijos paplūdimio - 10 minučių kelio automobiliu



Projekto aprašymas

Aukščiausios ekonominės klasės būstas

- Apartamentų plotas - nuo stilingų 2 miegamųjų (65 m²) iki 4 miegamųjų (120 m²)
- Kambariai, virtuvės ir vonios kambariai yra didesni nei tradiciniuose ispaniškuose apartamentuose ir yra įrengti naudojant **aukštos kokybės** medžiagas, kad būtų užtikrintas komfortas ir elegancija
- Natūralaus parketo grindys, aliuminiai langų rėmai, pilnai įmontuota virtuvės įranga, elektrinės žaliuzės, oro kondicionierius ir saulės energetikos šildymas - šiuolaikinis patogumas derinamas su aukščiausios kokybės standartais
- Kiekviename bute yra privati terasa su nuostabiais vaizdais
- *Gandia Hills* kiekvienam būsto savininkui suteikia patogią požeminę automobilių stovėjimo aikštelę, kurioje yra mažiausiai dvi erdvios stovėjimo vietos, privatus garažas
- 47 sandėliukai
- Bendrose erdvėse yra padelio kortas, baseinas ir treniruoklių salė
- Laiptinėse įrengti liftai patogiam patekimui į apartamentus



Projekto biudžetas

Visas projekto biudžetas – 13 095 000 EUR

- **Pilnam projekto užbaigimui** į statybos darbus reikia papildomai investuoti **1,745 mln. EUR**
- Papildomi statybos darbai pakels dabartinį 95 % pastato baigtumą iki 100 %, o NT vertė atitinkamai padidės nuo 14,7 mln. EUR iki **21,7 mln. EUR**

Išlaidų struktūra	Investuota iki 2025.03:	Likusios išlaidos:	Iš viso:
Įsigijimo išlaidos (įskaitant notarus, teises išlaidas, mokesčius, susijusius su NT įsigijimu)	9 250 000		9 250 000
Statybos išlaidos	100 000	1 745 000	1 845 000
Finansavimo ir kitos vystymo išlaidos (įskaitant palūkanas)		2 000 000	2 000 000
Iš viso	9 350 000	3 745 000	13 095 000

- Nekilnojamojo turto vertinimą atlikusi „Cruz Rocafor“ (vertinimo įmonės licencijos Nr. 2927) nurodo, kad 95 % baigtumo komplekso rinkos vertė šiai dienai lygi **14,7 mln. EUR**, o 100 % baigto komplekso rinkos vertė yra apie **21,7 mln. EUR**.
- Butų **pardavimais rūpinasi RE/MAX**, viena iš pasaulio NT pardavimo lyderių.
- Per pirmas dvi savaites nuo projekto paleidimo atvesta 50+ pirkėjų interesantų bei pateikta 10 butų rezervacijų.

Tipas	Skaičius, vnt.	Kaina, EUR	Plotas, m ²	Kaina, EUR/m ²
Parkingas	202	2 956 937	7 068	418
Sandėliukai	47	260 558	533	488
Komercinės patalpos	2	1 258 905	1 058	1 190
Butai	61	17 271 922	7 940	2 175
Viso:		21 748 322	16 599	1 310

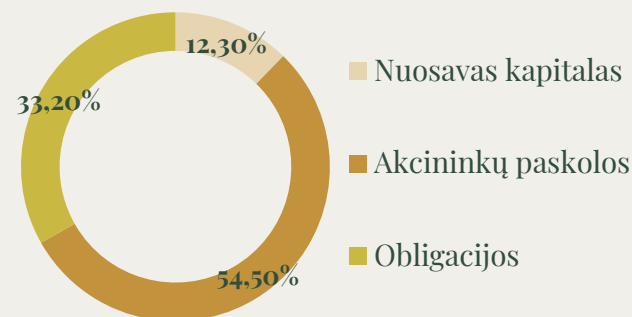
Baigtumas	NT Vertinimas (2025.02.10)
95 %	14 672 382 EUR
100 %	21 748 322 EUR

Finansavimo struktūra

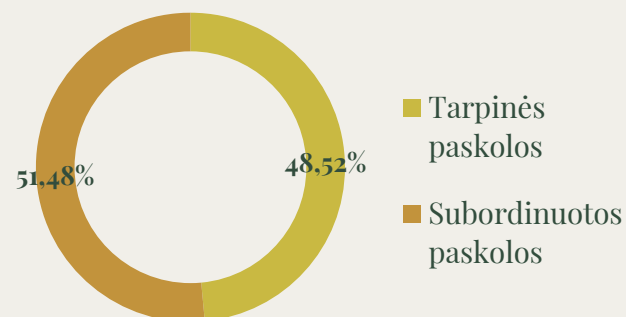
Didžioji dalis projekto iki šiandien finansuojama akcininkų lėšomis

Dabartinė finansavimo struktūra

Finansavimo šaltiniai	Suma, EUR
• Nuosavas kapitalas	1 200 000
• Akcininkų paskolos	5 341 725
• Obligacijos	3 255 000
Iš viso:	9 796 725

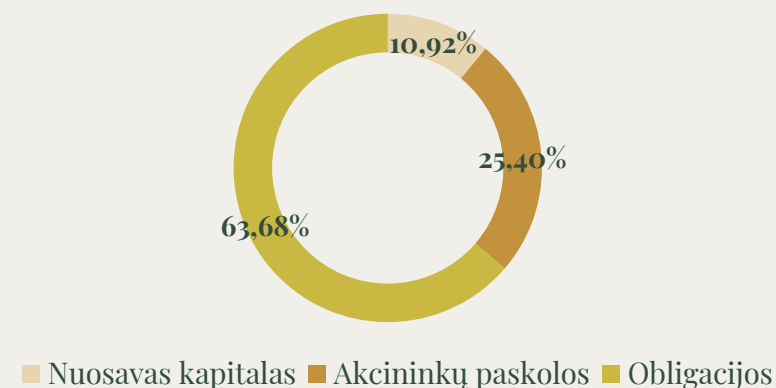


Akcininkų skolos tipas	Suma, EUR	Komentaras
• Tarpinės paskolos (EUR)	2 591 725	2 000 000 EUR grąžinama akcininkams
• Subordinuotos paskolos (EUR)	2 750 000	Lieka iki obligacijų išpirkimo
Iš viso lieka (EUR):	3 341 725	



Finansavimo struktūra po obligacijų atkarpos išplatavimo

Finansavimo šaltiniai	Suma, EUR
• Nuosavas kapitalas	1 200 000
• Akcininkų paskolos	3 341 725
• Obligacijos	7 000 000
Iš viso:	11 541 725



Apibendrinamoji projekto eiga



A hand holding a pen pointing at a financial chart with various data points and lines. The chart features a bar graph with a prominent bar labeled '12195.37' and several overlapping line graphs in green, purple, and yellow. The background is a dark, blurred grid with faint numbers like '10414.01' and '1439'.

Finansinė informacija

Pelno (nuostolių) ataskaita

UAB „Metanira”

Pelno (nuostolių) ataskaita	2023*	2024*
Pardavimo pajamos		133,098
Pardavimo savikaina		-133,098
BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		
Pardavimo sąnaudos		
Bendrosios ir administracinės išlaidos	-12,528	-10,175
Kitos ilgalaikių investicijų ir palūkanų pajamos		333,798
Kitos palūkanų ir panašios pajamos		
Kitos palūkanų ir panašios sąnaudos	-15,430	-392,702
PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ	-27.958	-69,079
Pelno mokestis		
GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	-27.958	-69,079

*Neaudituoti duomenys

Balanso ataskaita

UAB „Metanira”

EUR	2023*	2024*
ILGALAIKIS TURTAS	1,001,000	1,001,000
Investicinis turtas	1,001,000	1,001,000
TRUMPALAIKIS TURTAS	39,173	8,997,180
Atsargos		
Gautinos sumos	79	8,974,909
Pinigai	39,034	22,271
TURTAS IŠ VISO	1,040,173	9,998,180
NUOSAVAS KAPITALAS	-25,636	1,105,285
Kapitalas	2,500	1,202,500
Nepaskirstytas pelnas (nuostoliai)	-28,136	-97,215
ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		
TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	1,065,809	8,892,895
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI IŠ VISO	1,040,173	9,998,180

*Neaudituoti duomenys

Pelno (nuostolių) ataskaita

Projektinė SPV Jepri Haus S.L.

Pelno (nuostolių) ataskaita	2024*
Pajamos	
Pardavimo savikaina	
BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	
Bendrosios ir administracinės sąnaudos	
Darbuotojų sąnaudos	-82,721
Kitos veiklos sąnaudos	-14,431
Finansinės veiklos pajamos	8
PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ	-97,144
Pelno mokestis	14,549
GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	-82,594

*Neaudituoti duomenys

Balanso ataskaita

Projektinė SPV Jepri Haus S.L.

EUR	2024*
ILGALAIKIS TURTAS	29,732
Nematerialusis turtas	14,878
Investicinis turtas	305
Atidėjiniai	14,49
TRUMPALAIKIS TURTAS	9,920,475
Atsargos	9,824,731
Prekybos skolos ir kitos gautinos sumos	54,237
Trumpalaikis investicinis turtas	79
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	41,428
TURTO IŠ VISO	9,950,208
NUOSAVAS KAPITALAS	920,404
Kapitalas	3,000
Ankstesnių laikotarpių pelnas (nuostolis)	-2
Kiti nuosavybės turėtojų įnašai	1,000,000
ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	2,080,000
TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	6,949,804
Trumpalaikės skolos grupės įmonėms ir asocijuotoms įmonėms	6,757,816
Tiekėjų skolos	191,988
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI IŠ VISO	9,950,208

*Neaudituoti duomenys



Organizacinē struktūra ir komandos
patirtis

Pagrindiniai projekto žmonės

Ekspertai, turintys ilgametę patirtį investicijų srityje ir nekilnojamojo turto plėtroje Ispanijoje



Sidas Paulauskas
Jepri Haus, S.L.
CEO

- Sidas Paulauskas - patyręs vadovas, turintis daugiau nei 20 metų patirties verslo valdymo, nekilnojamojo turto vystymo, prekybos ir statybų valdymo srityse Lietuvoje, Ispanijoje ir Jungtinėje Karalystėje.
- Įgyvendinti kotedžų ir daugiabučių namų projektai Kalniečių gatvėje, Romainiuose, Radvilės kelyje, Vytauto pr. Kaune
- Sidas turi 7 metų patirtį nekilnojamojo turto vystymo ir statybų valdymo srityje Ispanijoje. Jis yra „Casa Saida“ akcininkas ir Jepri Haus, S.L. generalinis direktorius.
- Sėkmingai įgyvendino ir visiškai realizavo 3 daugiabučių kompleksus ir 5 individualių vilų projektus Ispanijoje
- S. Paulauskas kalba lietuvių, rusų, anglų, vokiečių, švedų, ispanų kalbomis.



Paulius Dzemijonas
Metanira
CEO

- Paulius Dzemijonas yra UAB „Metanira“ generalinis direktorius. Jis turi 13 metų patirties investicijų ir verslo valdymo, privataus kapitalo bei verslo planavimo ir analizės srityse.
- Prieš pradėdamas eiti dabartines pareigas, sukaupe vertingos patirties UAB „Alna Group“ ir UAB „Eva Grupė“. Be to, jis buvo keletą bendrovių stebėtojų tarybos bei valdybos nariu.
- Šiuo metu jis eina „UAB Holdco A“ valdybos nario pareigas.
- Turi vadybos ir verslo administravimo bakalauro laipsnį ir finansų valdymo magistro laipsnį.



Rytis Jakaitis
Metanira
akcininkas

- Rytis Jakaitis - vienas iš pirmųjų investicinės bankininkystės bendrovių Lietuvoje „Prime Investment“ ir išperkamosios nuomos bendrovės „Avestis“ įkūrėjų.
- M&A, investicijų ir įmonių valdymo patirtis „Klaipėdos kartonas“, „Šiaulių plento grupė“, „General Financing“, „Alnos“ įmonių grupėse.
- Pastaruosius penkerius metus gyveno Valensijoje ir teikė privatų finansavimą „Casa Saida“ plėtojamiems gyvenamosios paskirties objektams įsigyti ir rekonstruoti Ispanijoje.
- Moka ispanų kalbą, susipažinęs su verslo vykdymo Ispanijoje specifika.

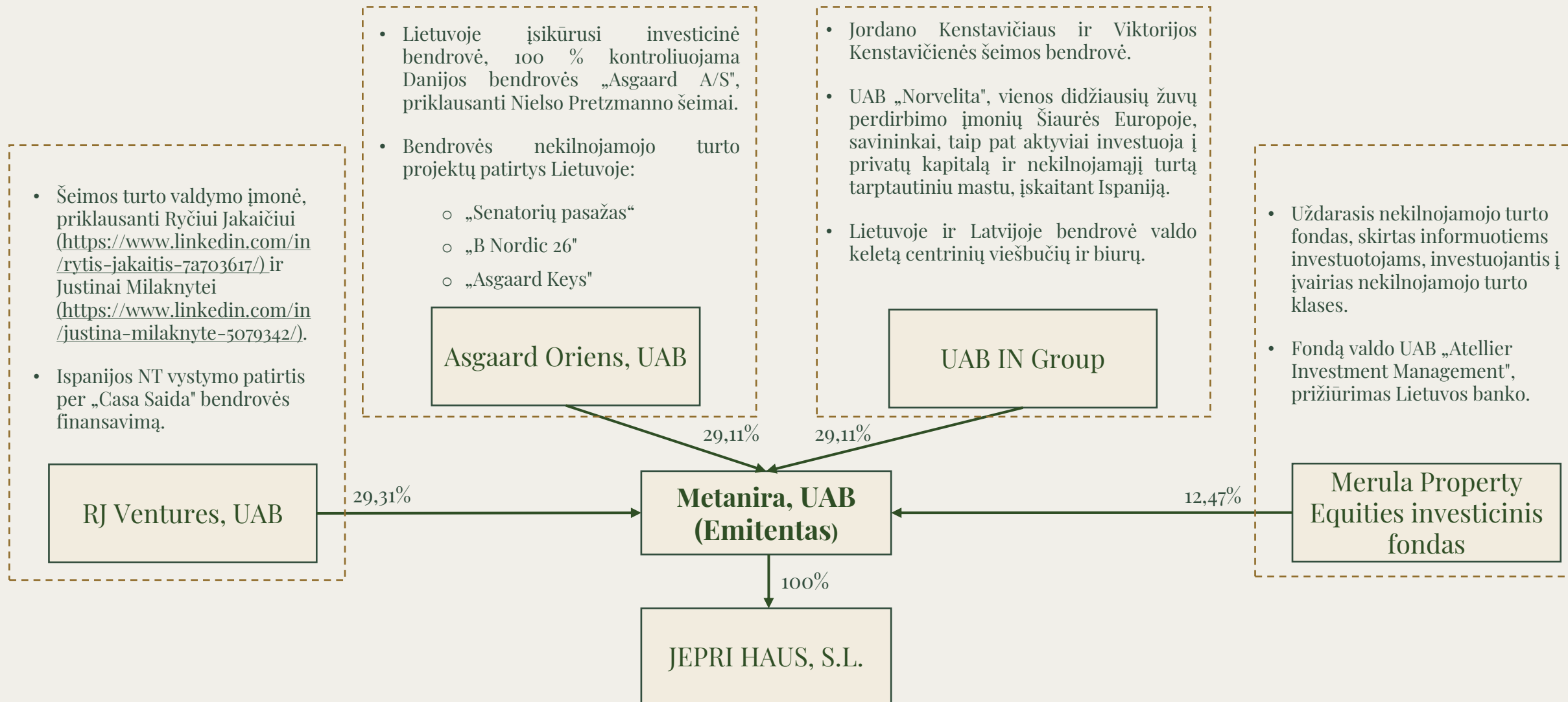


Alberto Milla
Architektas

- Projekto architektai - Alberto Milla Estudi D'Arquitectura, dirbantys gyvenamųjų namų, privačių, viešųjų ir miesto planavimo projektų srityje.
- Valensijos regione veikia nuo 1981 m.

Struktūra ir valdymas

Stipri akcininkų bazė



Komandos išvystyti projektai (1)

La pobla de valbona

Išigytas 2019 m. už 275 000 EUR
Investicijos į renovaciją: 700 000 EUR
Pardavimų pajamos 2022 m.: 1 400 000 EUR

Prieš



Komandos išvystyti projektai (2)

Paiporta

Įsigytas 2019 m. už 320 000 EUR
Investicijos į renovaciją: 700 000 EUR
Pardavimų pajamos 2021 m.: 1 500 000 EUR

Prieš



Po

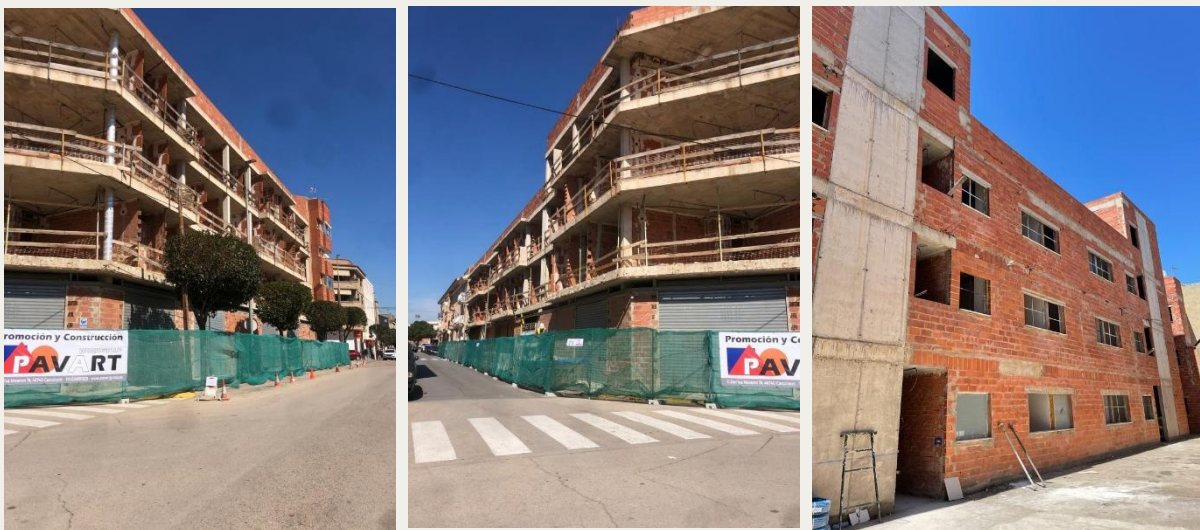


Komandos išvystyti projektai (3)

Silla

Išigytas 2020 m. už 1 100 000 EUR
Investicijos į renovaciją: 2 600 000 EUR
Pardavimų pajamos 2023 m.: 6 100 000 EUR

Prieš



Po



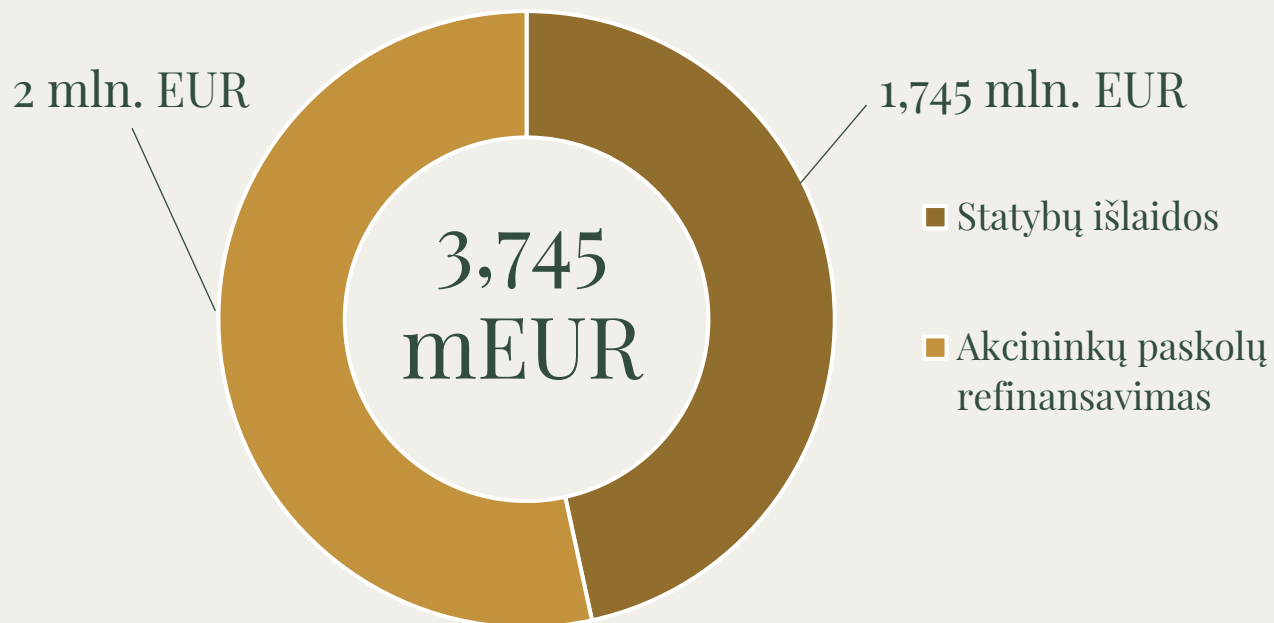


Emisijos priežastys

Finansavimo poreikis

3 745 000 EUR *Gandia Hills* projekto pabaigimui ir komercializacijai

- Šiai dienai Emitentas:
 - išplatines obligacijų už 3,225 mln. EUR
 - Pasiskolines 5,342 mln. EUR iš akcininkų
 - Įnešta 1,2 mln. EUR nuosavo kapitalo
 - Atsiranda papildomas poreikis sutvarkyti finansavimo struktūrą ir užbaigti NT projektą



Obligacijų emisijos sąlygos

Metanira, UAB

Emitentas:	Metanira, UAB
Obligacijų emisijų valiuta:	EUR
Obligacijų emisijos tipas:	Viešai platinama turto užtikrinta obligacijų emisija
Emisijos atkarpos dydis:	3 745 000 EUR
Užtikrinimo priemonės (suteikiama Emitento)	<ul style="list-style-type: none"> - Emitento banko sąskaitos maksimalusis įkeitimas - Emitento gautinų sumų iš Projektinės SPV maksimalusis įkeitimas - Emitento akcijų pirmos eilės maksimalusis įkeitimas
Kovenantai (taikomi Emitentui)	<ul style="list-style-type: none"> - Skolinimosi apribojimai, įkeitimo apribojimai, kontrolės pasikeitimo ribojimai, ataskaitų teikimo įsipareigojimas, turto disponavimo apribojimai - Maksimalus skolos ir turto vertės santykis (LTV), apskaičiuojamas konsoliduotu lygiu, negali viršyti 70%
Užtikrinimo priemonės (suteikiama Jepri Haus, S.L.)	<ul style="list-style-type: none"> - Pirmos eilės nekilnojamojo turto hipoteka, kuri bus sukuriama Informaciniame dokumente nurodytu terminu - Projektinės SPV akcijų maksimalusis įkeitimas pagal Ispanijos teisę - Projektinės SPV banko sąskaitos maksimalusis įkeitimas, kuris bus sukuriamas tik esant Informaciniame dokumente nurodytoms sąlygoms
Kovenantai (Jepri Haus, S.L.)	<ul style="list-style-type: none"> - Skolinimosi apribojimai, įkeitimo apribojimai, kontrolės pasikeitimo ribojimai, ataskaitų teikimo įsipareigojimas
Obligacijų platinimo forma:	Viešas platinimas Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje
Metinė palūkanų norma:	10 %
Palūkanų mokėjimas:	Pusmetinis
Obligacijų išpirkimo data:	2025.09.05
Išpirkimas:	100 % galiojimo termino pabaigoje, sumokant nominalią obligacijų vertę bei sukauptas ir neišmokėtas palūkanas
Išankstinis išpirkimas	Visiškas arba dalinis išpirkimas Bendrovės sprendimu ir pranešus prieš 30 d., sumokant nominaliąją vertę ir sukauptas palūkanas
Nominali vienos obligacijos vertė:	EUR 1 000
Obligacijų atkarpos išleidimo kaina:	1 006,944 EUR
Platinimo kanalas	Nasdaq aukcionas su DvP atsiskaitymu
Platinimo laikotarpis:	2025.03.10 – 2025.03.27
Palūkanų kaupimo metodas:	30E/360
Gražinimo šaltinis:	NT projekto bankinis refinansavimas
Per obligacijų platinimą surinktų lėšų panaudojimas:	Statybos išlaidų 100 % NT užbaigimui finansavimas; teisinių, finansavimo ir kitų išlaidų, susijusių su NT projekto vystymu ir realizacija, padengimas; dalinis tarpinių akcininkų paskolų refinansavimas
Patikėtinis:	Audifina, UAB



Rizikos veiksniai

Rizikos veiksniai

Su obligacijomis susiję rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Statybų sąnaudų ir projekto sėkmės rizika	<p>Atsižvelgiant į tai, kad Emitentas pritraukė finansavimą Projektinei SPV Bendrovei, kad ši įsigytų Turtą Ispanijoje, ir toliau pritraukia finansavimą tolesniam Turto vystymui ir įrengimui, ir kad Emitento suteiktos paskolos grąžinimas priklauso nuo Projektinės SPV Bendrovės gebėjimo laiku užbaigti Projektą, gebėjimo parduoti Turtą pagal planą ir užsitikrinti bankinį finansavimą iki 2025 m. rugsėjo mėn., Emitentas patiria su Projektu susijusią riziką. Svarbu pažymėti, kad visiškas Projekto užbaigimas labai priklauso nuo Siūlymo sėkmės, nes Emitentas gautas lėšas nukreipia kaip paskolą Projektinei SPV bendrovei. Pažymėtina, kad Turto įsigijimo užbaigimui (t. y. pirkimo–pardavimo sandorio užbaigimui ir atidėtosios pirkimo kainos sumokėjimui) Emitentas tikėjosi 2024 m. gruodžio mėn. išplatindamas Obligacijų emisiją surinkti ne mažiau kaip 3 250 000 EUR. Tačiau, kadangi Obligacijų platinimo metu pritrauktos sumos nepakako, Emitentas turėjo nedelsdamas pasirūpinti ir iš Emitento akcininkų tam pačiam tikslui papildomai pasiskolinti 2 591 725 EUR (t. y. Tiltinės paskolos). Nesuteikus šių Tiltinių paskolų Turto įsigijimo užbaigimui finansuoti, visą Projektą galėjo tekti atšaukti, o tai kėlė rimtą riziką, kad Emitentas negalės išpirkti Obligacijų suėjus jų išpirkimo terminui, nes tai turėtų didelės įtakos Projektinės SPV Bendrovės investicijoms, finansinei būklei ir planams. Todėl, atsižvelgiant į tai, kad Emitento akcininkai suteikė Tiltines paskolas, siekdami tęsti Projektą ir apsaugoti jau padarytas investicijas, numatoma, kad didžioji dalis per Siūlymą gautų lėšų iš likusios Emisijos sumos bus panaudota 2 000 000 EUR Tiltinėms paskoloms grąžinti. Įsigijus Turtą 2024 m. gruodžio mėn. (užbaigus pirkimo–pardavimo sandorį ir sumokėjus atidėtą pirkimo kainą), numatome, kad per 8–9 mėnesius užbaigsime likusius rekonstrukcijos ir statybos darbus, kurių biudžetas sieks iki 1,845 mln. eurų. Tačiau, nepaisant to, kad pirmuosius Turto notarinius pardavimus planuojame 2026 m. I ketvirtį, pasaulinėse rinkose ir statybinių medžiagų tiekimo grandinėje vyksta dažni pokyčiai dėl Rusijos ir Ukrainos karo ir su tuo susijusio ekonominio ir geopolitinio nestabilumo regione. Tai apima ir nestabilumą energetikos rinkoje. Dėl šių priežasčių egzistuoja tolima netikėto statybos sąnaudų padidėjimo rizika. Toks galimas padidėjimas gali sumažinti bendrą Projekto pelningumą, atidėti jo užbaigimą arba paveikti pardavimo terminus. Todėl tai gali neigiamai paveikti Projektinės SPV bendrovės planus, veiklą, finansinę padėtį ir jos gebėjimą užsitikrinti banko finansavimą Paskolai grąžinti, o tai savo ruožtu gali turėti įtakos Emitento gebėjimui laiku išpirkti Obligacijas. Tačiau vadovybė nuolat stebi Projekto plėtrą, bendras rinkos sąlygas ir tiekėjų, rangovų bei kitų kontrahentų finansinę būklę ir planuoja įvairius scenarijus, kad sumažintų netikėto statybos sąnaudų padidėjimo riziką.</p>

Rizikos veiksniai

Su obligacijomis susiję rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Projektinės SPV bendrovės ir Emitento refinansavimo rizika	Kadangi iš Obligacijų emisijos gautos lėšos bus toliau skolinamos Projektinei SPV bendrovei, yra rizika, kad Paskola ir kitos mokėtinos sumos pagal Įmonių tarpusavio paskolos sutartį nebus gražintos suėjus Obligacijų išpirkimo terminui, nes Projektinei SPV bendrovei gali nepavykti parduoti Turto, kaip planuota, ir (arba) ji gali neužtikrinti Paskolos refinansavimo Emitentui banko paskola iki 2025 m. rugsėjo mėn. Dėl to atsiranda neapibrėžtumas, nes naujo finansavimo pritraukimo sąlygos priklauso nuo rinkos sąlygų ir Projekto SPV bendrovės kreditingumo. Esant nepalankioms skolinto kapitalo rinkos sąlygoms, Projektinei SPV bendrovei gali susidurti su sunkumais gauti finansavimo šaltinius palankiomis sąlygomis arba apskritai gauti finansavimą. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta pirmiau, ir į kitas Informaciniame Dokumente nurodytas rizikas, Emitentui gali tekti refinansuoti Obligacijas ne iš Paskolos gražinimo, o iš kitų šaltinių. Tačiau Emitentui sėkmingai refinansuoti skolą gali būti apskritai neįmanoma. Net jei skolos kapitalo rinkų padėtis pagerės, Emitentas tam tikru metu gali neturėti galimybės pasinaudoti finansavimo šaltiniais palankiomis sąlygomis. Todėl tai gali turėti neigiamos įtakos Emitento veiklai, finansinei būklei, pelnui ir Obligacijų turėtojų išieškojimui pagal Obligacijas.
Emitento kredito ir įsipareigojimų neįvykdymo rizika	Investavimas į Obligacijas susijęs su kredito rizika, t. y. Emitentas gali laiku neįvykdyti savo įsipareigojimų, susijusių su Obligacijomis. Emitento gebėjimas įvykdyti šiuos įsipareigojimus ir Obligacijų turėtojų mokėjimų gavimas priklauso nuo Emitento ir Projektinės SPV Bendrovės finansinės būklės ir veiklos rezultatų. Šiems veiksniams būdingi ir kiti Informaciniame Dokumente nurodyti rizikos veiksniai. Jei Emitentas arba Projektinė SPV Bendrovė taptų nemokūs, kyla rizika, kad Obligacijų turėtojai gali negauti jokių su Obligacijomis susijusių mokėjimų ar jų dalies. Todėl potencialus Investuotojai, prieš investuodami į Obligacijas, turėtų savarankiškai įvertinti Emitento kreditingumą.
Ekonominė aplinka ir nemokumo rizika	Emitento numatomos pajamos labai priklauso nuo Projektinės SPV Bendrovės gebėjimo vykdyti savo įsipareigojimus pagal Tarpusavio paskolos sutartį. Jei Projektinė SPV Bendrovė nevykdys įsipareigojimų ir Emitento akcininkai neįneš papildomo kapitalo, Emitentas gali tapti nemokus pagal Lietuvos įstatymus, o tai turės įtakos Investuotojų galimybėms atgauti investicijas. Projektinės SPV Bendrovės finansinė būklė yra labai svarbi Obligacijų išpirkimui; bet koks ekonominis nuosmukis gali trukdyti jos veiklai ir Projekto sėkmei. Tokio nuosmukio metu sumažėjusi Projekto patalpų paklausa gali sutrikdyti Projektinės SPV bendrovės strategiją ir apsunkinti galimybę gauti refinansavimą. Šie veiksniai gali lemti Projektinės SPV Bendrovės nemokumą, tiesiogiai paveikti Emitento galimybes susigrąžinti Paskolą ir netiesiogiai paveikti Obligacijų turėtojų teises.
Rizika, susijusi su obligacijų panaudojimu	Emitentas veikia kaip obligacijų emisijos priemonė, skirta finansuoti Projektinės SPV Bendrovės nekilnojamojo turto projektą Ispanijoje, kaip aprašyta Informaciniame Dokumente. Pritrauktas lėšas ketinama skolinti Projektinei SPV Bendrovei. Todėl pagrindinės Emitento pajamos gaunamos iš Projektinės SPV Bendrovės mokėjimų arba, blogiausiu atveju, iš Emitento akcininkų įnašų. Atsižvelgiant į glaudų Emitento ryšį su Projektine SPV Bendrove, kyla rizika, kad pastarajai neįvykdžius įsipareigojimų pagal Tarpusavio paskolos sutartį, Emitentas gali susidurti su sunkumais siekdamas greitai įvykdyti savo įsipareigojimus Obligacijų turėtojams.
Nekilnojamojo turto rinkos rizika	Vykdydama savo veiklą, Projektinė SPV bendrovė ketina parduoti vystomo projekto patalpas, kai bus baigtas ir įrengtas Nekilnojamojo Turto. Tačiau svarbu pažymėti, kad dėl nepalankių pokyčių Ispanijos nekilnojamojo turto rinkoje potencialiai gali sumažėti rinkos kainos ir sandorių apimtys. Toks sumažėjimas gali neigiamai paveikti Projektinės SPV bendrovės finansinę būklę, sumažinti Turto vertę ir likvidumą bei sutrukdyti bendrovei laiku gražinti Paskolą. Atitinkamai tokie pokyčiai gali turėti įtakos ir Emitento finansinei padėčiai.

Rizikos veiksniai

Su obligacijomis susiję rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Ribotos investicijų diversifikacijos rizika	Projekto SPV Bendrovė investuoja į informaciniame dokumente aprašytą nekilnojamojo turto projektą. Svarbu suprasti, kad šis siauras investavimo metodas, kartu su galima rizika, kad projektas nepasiteisins, gali tiesiogiai paveikti Emitentą ir netiesiogiai paveikti Obligacijų turėtojus. Visus savo išteklius sutelkdama į vieną projektą, Projekto SPV Bendrovė prisiima didesnę riziką. Jei kas nors nepavyktų arba kiltų finansinių problemų, susijusių su Projektu ar jo pardavimo grafiku, tai galėtų neigiamai paveikti Projekto SPV Bendrovės finansus ir pinigų srautus. Dėl to „Project SPV Company“ gali būti sunkiau gražinti paskolą, o tai turėtų įtakos Emitento veiklai, finansinei būklei ir pajamoms, taip pat Obligacijų turėtojų galimybėms atgauti savo investicijas.
Potvynių ir nepalankių oro sąlygų rizika	2024 m. rudenį kai kurias pietų ir rytų Ispanijos dalis, įskaitant tam tikras Valensijos regiono vietas, dėl rekordinio kritulių kiekio užklupo dideli staigūs potvyniai. Tačiau Turtas, esantis Gandijoje, Valensijos regione, apskritai nėra veikiamas didelės potvynių ar ekstremalių oro sąlygų rizikos dėl savo geografinės padėties, kuri yra nutolusi nuo vietovių, smarkiai nukentėjusių nuo neseniai įvykusių potvynių. Nors Valensijos regionas kartais susiduria su nepalankiomis oro sąlygomis, tokiomis kaip smarkios liūtys, audros ir kylantis jūros lygis, potvynių rizika šiam Turtui yra nedidelė, nes jis yra už didelės rizikos zonų ribų. Nors klimato kaita gali padidinti nepalankių oro sąlygų Ispanijoje dažnumą ir stiprumą, manoma, kad dėl Turto buvimo vietos tikimybė, kad jis bus iš esmės sugadintas ar sunaikintas, yra mažesnė. Nepaisant to, investuotojai vis tiek turėtų apsvarstyti force majeure įvykių tikimybę. Tačiau šiuo metu nesitikima, kad tokie įvykiai, jei tokių būtų, artimiausioje ateityje turės įtakos Turtui, jo vertei ar pajamas generuojančiam potencialui.
Valdymo ir žmogiškųjų išteklių rizika	Tiek Emitento, tiek Projektinės SPV Bendrovės veiklos rezultatai labai priklauso nuo pagrindinių vadovų sprendimų ir komandos narių kompetencijos bei patirties. Labai svarbi yra pagrindinių vadovų patirtis, Emitento ir Projektinės SPV Bendrovės rinkų ir verslo procesų išmanymas, taip pat jų santykiai su verslo partneriais. Viena ar kelių šių asmenų pasitraukimas gali turėti reikšmingos įtakos Emitento (arba Projektinės SPV Bendrovės) verslui, finansinei būklei, veiklos rezultatams ar ateities perspektyvoms. Be to, Emitentą arba Projektinę SPV Bendrovę kartais gali palikti Pagrindiniai vadovai arba kiti darbuotojai, turintys techninių ar specifinių rinkos žinių. Nesugebėjimas greitai paskirti kvalifikuotų ir kompetentingų šių asmenų įpėdinių arba nesugebėjimas veiksmingai valdyti laikinų kompetencijos spragų ar kitų sutrikimų, atsiradusių dėl jų išvykimo, gali turėti didelį neigiamą poveikį Emitento ir (arba) Projektinės SPV Bendrovės verslui, finansinei būklei, veiklos rezultatams ar ateities perspektyvoms.

Rizikos veiksniai

Su obligacijomis susiję rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Nepakankamos Užstato vertės rizika	Pirminio Informacinio Dokumento data (2024 m. kovo 29 d.) Emisija buvo užtikrinta Emitento Banko sąskaitos ir gautinų sumų, Emitento akcijų pirmos eilės įkeitimu, nustatyta pagal Lietuvos teisės aktais reglamentuojamą maksimalaus įkeitimo sutartį. Be to, Projektinės SPV Bendrovės Akcijų įkeitimas sudarytas pagal Ispanijos teisės reglamentuojamą įkeitimo sutartį. Papildomas užstatas (Turto hipoteka ir Projektinės SPV Bendrovės banko sąskaitos įkeitimas) bus sukurtas Obligacijų turėtojų naudai pagal pakeisto ir pataisyto Informacinio Dokumento sąlygas. Be nurodyto Užstato, nebus jokių kitų trečiųjų šalių užtikrinimo priemonių, kuriomis būtų užtikrinta visa Emisija, įskaitant pagal Informacinį Dokumentą išleidžiamas Obligacijas. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta pirmiau, taip pat svarbu suprasti, kad Įkaito vertė gali skirtis kas tam tikrą laiką, tačiau priverstinio išieškojimo atveju Patikėtinio ir Obligacijų turėtojų reikalavimai bus tenkinami iš Įkaito vertės, esančios Įkaito realizavimo, kuris nustatomas ir vykdomas pagal atitinkamus Lietuvos Respublikos arba Ispanijos įstatymus, metu. Pažymėtina, kad priverstinio išieškojimo atveju atitinkamo Įkaito realizavimas gali užsitęsti (pvz., gali būti sunku rasti atitinkamo Įkaito pirkėjus). Be to, prašome atsižvelgti į tai, kad lėšos, gautos realizavus Užstatą, pirmumo tvarka bus naudojamos visoms Patikėtinio patirtoms išlaidoms ir sąnaudoms (įskaitant, bet neapsiribojant, valstybės rinkliavomis, notaro mokesčiais), susijusioms su Užstato išieškojimu (realizavimu) ar atsirandančioms dėl jo vykdymo (realizavimo), padengti ir apmokėti. Taigi Obligacijų turėtojai gaus tik likusias sumas po Patikėtinio reikalavimų patenkinimo.
Infliacijos rizika	Infliacija mažina būsimų obligacijų palūkanų ir pagrindinės sumos perkamąją galią. Dėl infliacijos gali padidėti palūkanų normos, o tai gali neigiamai paveikti Obligacijų kainą antrinėje rinkoje. Be to, šio Dokumento rengimo metu didelė infliacija pasaulyje vertinama kaip vienas iš pagrindinių makroekonominių veiksnių, keliančių didelę riziką pasaulio ekonomikos augimui ir atitinkamai nuosavybės ir skolos vertybinių popierių vertei.
Išankstinio išpirkimo rizika	Pagal Informaciniame Dokumente nustatytas Siūlymo sąlygas Obligacijos gali būti išpirktos anksčiau laiko Emitento iniciatyva. Jei Emitentas pasinaudoja išankstinio išpirkimo teise, investicijų į Obligacijas grąžos norma gali būti mažesnė, nei iš pradžių tikėjosi investuotojas. Be to, Emitentas negarantuoja, kad neįvyks Nepaprastasis išankstinio išpirkimo įvykis, todėl įvykus Nepaprastajam išankstiniam išpirkimui, Emitentas turės išpirkti Obligacijas Informaciniame Dokumente nustatyta tvarka, o investicijų į Obligacijas grąžos norma gali būti mažesnė, nei iš pradžių tikėjosi Investuotojas.
Sandorių išlaidų ir (arba) mokesčių rizika	Kai Obligacijos yra perkamos (pasirašomos) arba parduodamos, be Obligacijų pirkimo (emisijos) arba pardavimo kainos patiriamos kelių rūšių papildomos išlaidos. Tiek, kiek pavedimo vykdyme dalyvauja papildomos – vietinės ar užsienio – šalys, įskaitant, bet neapsiribojant vietiniais tarpininkais ar brokeriais užsienio rinkose, investuotojai taip pat gali būti apmokestinami tokių šalių tarpininkavimo mokesčiais, komisiniais ir kitais mokesčiais bei išlaidomis ir (arba) gali būti kitų mokesčių, kurių Emitentas negalėjo numatyti ir atskleisti Informaciniame Dokumente. Be to, Lietuvos Respublikoje ir (arba) investuotojo nuolatinėje gyvenamojoje vietoje taikomų įstatymų ir teisės aktų pasikeitimai arba naujų įstatymų ar kitų teisės aktų įgyvendinimas gali sukelti papildomų išlaidų ar mokesčių investuotojams ir (arba) sumažinti investuotojo investicijų grąžą.

Rizikos veiksniai

Su obligacijomis susiję rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Likvidumo, kotiravimo ir neaktyvios antrinės rinkos rizika	Obligacijos yra nauja Emitento vertybinių popierių emisija. Kadangi Obligacijoms ar kitiems Emitento išleistiems vertybiniais popieriais nėra nusistovėjusios viešosios rinkos, Obligacijų turėtojai gali patirti nuostolių, jei negalės parduoti Obligacijų arba jei turės jas parduoti mažesne kaina nei tikėtasi. Atkreipiame dėmesį, kad Emitentas neprivalo kreiptis dėl Obligacijų prekybos „First North“ rinkoje, tačiau jis gali nuspręsti tai daryti savo nuožiūra. Tačiau svarbu atkreipti dėmesį į tai, kad prekyba „First North“ rinkoje, kuriai būdingas mažesnis rinkos dydis ir mažesnės prekybos apimtys, gali neužtikrinti likvidumo. Šis apribojimas gali apriboti Obligacijų turėtojų galimybes pirkti ir parduoti Obligacijas. Todėl Investuotojai gali susidurti su sunkumais parduodami savo Obligacijas arba dėl šių aplinkybių gali tekti jas parduoti mažesne kaina, palyginti su jų įsigijimo kaina.
Obligacijos gali būti netinkamos kai kuriems investuotojams	Obligacijų tinkamumas investuoti kiekvienam investuotojui yra skirtingas. Prieš investuodami potencialūs Investuotojai turėtų įvertinti savo finansinius išteklius ir likvidumą, kad galėtų valdyti riziką, įskaitant galimą kapitalo praradimą. Norint įvertinti Obligacijas, Investuotojams reikia turėti pakankamai žinių ir patirties bei galimybę naudotis analitinėmis priemonėmis. Labai svarbu suprasti Obligacijų sąlygas, rinkos tendencijas ir ekonominius scenarijus. Emitentas nevertina Obligacijų tinkamumo, todėl investavimas neatlikus išsamaus vertinimo gali lemti netinkamus sprendimus.
Siūlymo atšaukimo rizika	Šis siūlymas priklauso nuo Emitento nuožiūros. Emitentas pasilieka teisę bet kuriuo metu iki tos Emisijos dalies emisijos datos atšaukti bet kurios Emisijos dalies siūlymą, vykdomą pagal atitinkamas Galutines sąlygas, dėl bet kokios priežasties ir be jokių Investuotojų ir (arba) Patikėtinio leidimų. Potencialūs investuotojai turėtų žinoti, kad sprendimui atšaukti bet kurios pagal atitinkamas Galutines sąlygas vykdomą bet kurios Emisijos dalies Siūlymą gali turėti įtakos įvairūs veiksniai, įskaitant rinkos sąlygas, reguliavimo aplinkybes ar kitas nenumatytas aplinkybes. Atšaukus tam tikros Obligacijų emisijos dalies Siūlymą, į pateiktus Pasirašymo pavedimus nebus atsižvelgiama, o visi mokėjimai, atlikti pagal pateiktus Pasirašymo pavedimus, bus grąžinti investuotojams be palūkanų ar kitokios kompensacijos. Be to, jei šios Obligacijų emisijos dalies siūlymas atšaukiamas, Emitentas neatsako už jokiais būsimų investuotojų patirtas išlaidas, žalą ar nuostolius, įskaitant, bet neapsiribojant, išlaidas, susijusias su išsamaus patikrinimo, teisiniais ar kitais profesiniais mokesčiais.

Kontaktai



Matas Jakubėlis
Projektų vadovas
T: +370 682 09 798
E: MJ@orion.lt





Priedai

Eksterjeras

Ispaniškų spalvų paletė



Vaizdas pro langus

Passeig de les Germanies 118



► PRIEDAI

Erdvūs kambariai

Su išpūdingais vaizdais



Įrengta virtuvė



Pilna apdaila

Šiuolaikinio gyvenimo komfortui



Požeminis garažas

Ir sandėliukai



Padelio kortas

Aktyviam laisvalaikiui



Baseinas

