



CAPITAL MARKETS | INVESTMENT BANKING

**vanagas**

/ ASSET MANAGEMENT /

UAB Vanagas Asset Management vieša obligacijų emisija

Investicinis holdingas – unikalūs nekilnojamojo turto sprendimai Lietuvoje

INVESTUOTOJŲ PREZENTACIJA – 2025 m. kovas



# Svarbi Informacija

Ši prezentacija investuotojams nėra laikoma nei prospektu, kaip jis apibrėžiamas Reglamente Nr. 2017/1129, nei informaciniu dokumentu, kaip jis apibrėžiamas Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatyme. Be to, ši prezentacija taip pat nėra patvirtinta jokios Lietuvos Respublikos finansų priežiūros institucijos, taip pat jokios kitos jurisdikcijos vertybinių popierių reguliavimo institucijos, kaip tokios.

Informacija prezentacijoje pateikiama tik informaciniais tikslais. Neturėtumėte ja pasikliauti ar ja remtis kaip galutiniu bet kokio sprendimo, sutarties, įsipareigojimo ar veiksmo pagrindu. UAB „Vanagas Asset Management“ (toliau – **Bendrovė** arba **Emitentas**) ėmėsi visų pagrįstų priemonių, kad užtikrintų, jog šioje prezentacijoje pateikta informacija yra patikima, tačiau nesuteikiama jokių garantijų, laidavimų ar pareiškimų dėl šioje prezentacijoje pateiktos informacijos tikslumo ar išsamumo.

Šioje prezentacijoje pateikiamas Bendrovės ir jos patronuojamųjų įmonių (toliau kartu – **Grupė**) aprašymas. Jis pateikiamas tik jūsų informacijos tikslais ir jūs negalite jo (ar bet kurios jo dalies) atgaminti, platinti jo (ar bet kurios jo dalies) jokiam kitam asmeniui ar kitaip tiesiogiai ar netiesiogiai atskleisti jo turinio jokiam kitam asmeniui. Šis pristatymas nėra pasiūlymas, raginimas, finansinis skatinimas ar kvietimas pasirašyti, pasirašyti ar kitaip įsigyti bet kokius Bendrovės ar Grupės vertybinius popierius, nėra jų dalis ir neturėtų būti aiškinamas kaip pasiūlymas, raginimas, finansinis skatinimas ar kvietimas įsigyti bet kokius Bendrovės vertybinius popierius.

Ši prezentacija skirta tik diskusijoms ir nesukuria jokių teisiškai įpareigojančių įsipareigojimų Bendrovei. Ši prezentacija nėra skirtas sprendimui dėl vertybinių popierių įsigijimo ar bet kokiam kitam investiciniam sprendimui priimti ir nėra pasiūlymas, kvietimas ar rekomendacija įsigyti vertybinių popierių. Ši medžiaga yra: (i) skirta jūsų informacijai, ir mes neraginame ja remdamiesi imtis kokių nors veiksmų; (ii) negali būti aiškinama kaip pasiūlymas parduoti ar raginimas pirkti bet kokius vertybinius popierius bet kurioje jurisdikcijoje, kurioje toks pasiūlymas ar raginimas būtų neteisėtas; ir (iii) pagrįsta informacija, kurią laikome patikima, tačiau nesame tikri, kad ji yra tiksli ar išsami, ir ja kaip tokia neturėtų būti remiamasi. Priimdami investicinį sprendimą turėtumėte remtis tik Informaciniu dokumentu, o ne jame pateikta santrauka.

Nagrinėdami informaciją, atkreipkite dėmesį, kad praeties rezultatai nėra ateities rezultatų orientyras ar garantija. Turėtumėte žinoti, kad čia aptariamos idėjos ir potencialios galimybės yra susijusios su rizika, kad aprašomo turto vertė laikui bėgant gali kisti ir kad potencialūs investuotojai gali neatgauti visos investuotos sumos.

Šioje prezentacijoje pateikiami į ateitį orientuoti teiginiai. Šie teiginiai gali būti atpažįstami pagal tokius žodžius kaip „siekis“, „tikslas“, „tikėtis“ ir panašius išsireiškimus arba pagal jų kontekstą. Šie pareiškimai yra pateikti remiantis dabartinėmis žiniomis ir prielaidomis, juose aptariami klausimai, susiję su rizika ir neapibrėžtumu. Todėl nėra jokių garantijų, kad tokie į ateitį orientuoti teiginiai pasitvirtins. Neturėtumėte nepagrįstai pasikliauti į ateitį orientuotais teiginiais. Bendrovė neįsipareigoja atnaujinti ar ištaisyti netikslumų, kurie gali paaiškėti po šio pristatymo datos.

Šios prezentacijos platinimas tam tikrose jurisdikcijose gali būti ribojamas įstatymais, todėl asmenys, kurių žinioje atsiranda bet kuris dokumentas ar kita čia minima informacija, turėtų informuoti apie tokius apribojimus ir jų laikytis. Bet koks šių apribojimų nesilaikymas gali būti laikomas bet kurios tokios jurisdikcijos vertybinių popierių įstatymų pažeidimu.

Prezentacijoje minimos obligacijos gali būti netinkamas visiems asmenims ir (arba) investuotojams, todėl prieš sudarydami bet kokį sandorį turėtumėte imtis priemonių, kad įsitikintumėte, jog visiškai suprantate tokį sandorį ir nepriklausomai įvertinote tokio sandorio tinkamumą, atsižvelgdami į savo tikslus ir aplinkybes, įskaitant galimą tokio sandorio sudarymo riziką ir naudą. Bendrovė ragina visus asmenis, svarstančius investavimo galimybes, kreiptis profesionalios teisinės, reguliavimo, apskaitos, mokesčių ar kitokio pobūdžio konsultacijos, kuri gali būti tinkama, visais svarbiais klausimais, susijusiais su investavimu į vertybinius popierius.

# Turinys

Investicinio pasiūlymo santrauka	4
Emitento apžvalga	13
Užstatas	24
Finansinė informacija	27
Rizikos veiksniai	31
Priedai	39





An architectural rendering of a modern residential complex. The central focus is a multi-story brick building with a grid of windows and cantilevered balconies with glass railings. To the left, a building with dark, vertically-slatted panels is visible. To the right, a white building with balconies is partially seen. In the foreground, a landscaped area features a playground with wooden structures, a green rubber safety mat, and various plants. A woman in a green dress and a child are walking on a paved path in the lower right. The sky is a clear, light blue.

# Investicinio pasiūlymo santrauka



# Obligacijų emisijos santrauka

## Pasiūlymas

Vanagas Asset Management, UAB 30 mėnesių trukmės viešoji obligacijų emisija, užtikrinta pirminiu valdomų fondų akcijų įkeitimu

## Pagrindinės sąlygos

- **Emitentas** - Vanagas Asset Management, UAB
- **Emisijos dydis** - iki 8 mln. eurų
- **Pirmosios atkarpos dydis** - iki 3 mln. eurų
- **Kuponas** - 8/8,5/9% (priklausomai nuo aukciono rezultatų)
- **Kupono mokėjimas** - kas pusmetį
- **Terminas** - 2,5 metų (30 mėnesių)
- **Užstatas**
  - Pirmos eilės ne mažiau kaip 50% šių Emitento įmonių akcijų įkeitimas investuotojams 0,5 LTV pagrindu: UTIISIB Victory Development V; UTIISIB Demus Development VI; UTIISIB Victory Development IV
  - UAB Vanagas Group gautinų sumų pirmos eilės įkeitimas





# Emitento apžvalga

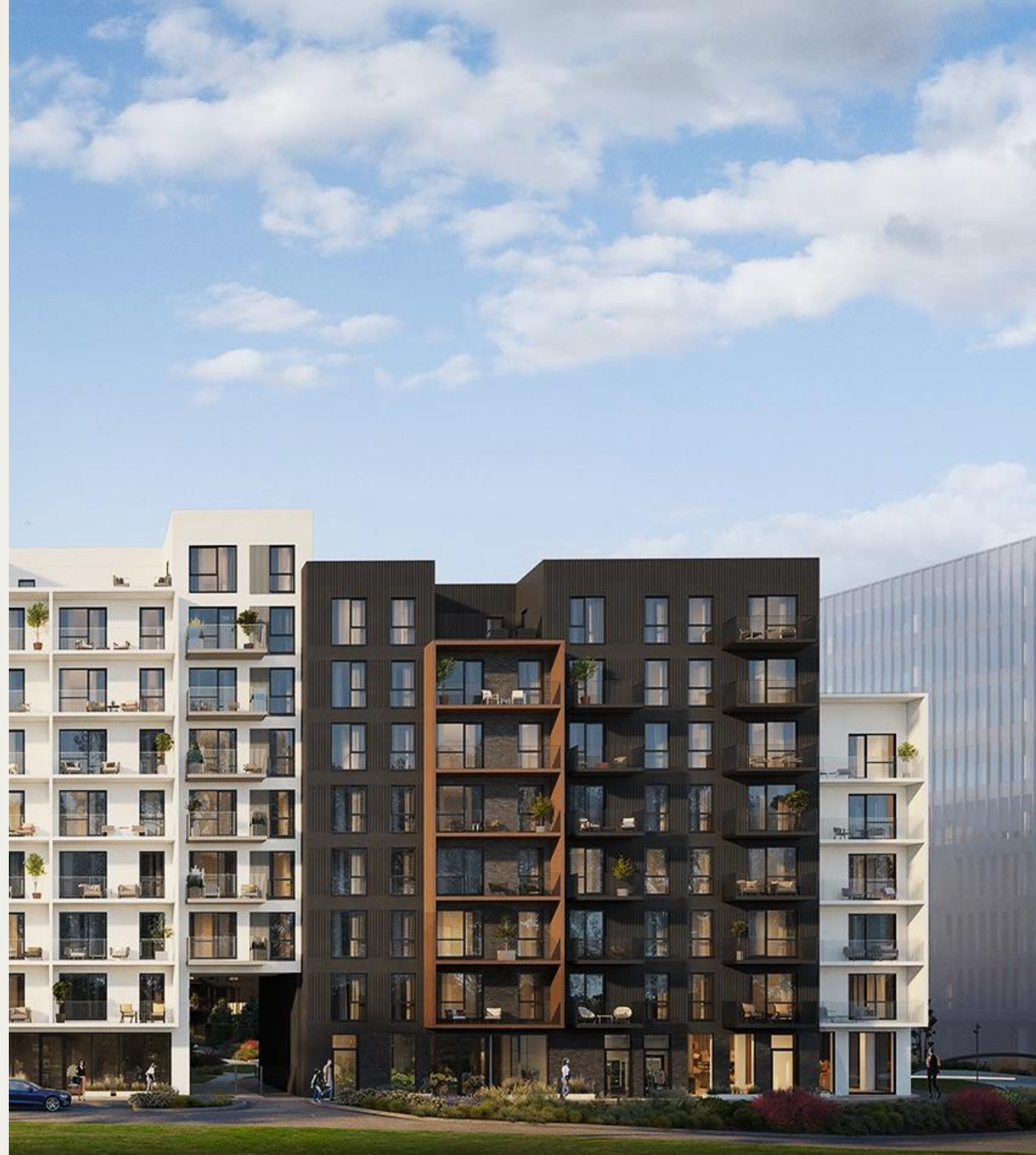
Emitentas yra investicinė kontroliuojančioji bendrovė, priklausanti didesnei „Vanagas Group“ įmonių grupei.

Pagrindinė veikla – investicijos į atrinktas, aiškiai apibrėžtas ir palyginti nedidelės rizikos galimybes, įskaitant fondus ir projektų pagrindu veikiančias SPV bendroves, užsiimančias nekilnojamojo turto plėtra ir ilgalaikę nekilnojamojo turto nuoma.

## Konsoliduotos finansinės informacijos santrauka

Tūkst. EUR	2022*	2023	2024*
<b>Pajamos</b>	<b>872</b>	<b>1 003</b>	<b>2 116</b>
<b>Kitos palūkanų ir panašios pajamos</b>	<b>15 718</b>	<b>15 258</b>	<b>9 216</b>
<b>Grynas pelnas</b>	<b>6 191</b>	<b>12 350</b>	<b>7 120</b>
<b>TURTO IŠ VISO</b>	<b>17 917</b>	<b>33 613</b>	<b>36 352</b>
Ilgalaikis turtas	9 577	25 807	25 736
Trumpalaikis turtas	8340	7 803	10 616
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	840	635	1 489
<b>ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO</b>	<b>5 370</b>	<b>9 154</b>	<b>4 847</b>
Ilgalaikiai įsipareigojimai	0	2 699	992
Finansiniai įsipareigojimai	0	2 699	992
Trumpalaikiai įsipareigojimai	5 370	6 454	3 781
Finansiniai įsipareigojimai	4 184	5 395	3 269
<b>NUOSAVO KAPITALO IŠ VISO</b>	<b>12 033</b>	<b>24 385</b>	<b>31 505</b>
<b>Nuosavybės koeficientas</b>	<b>67%</b>	<b>73%</b>	<b>87%</b>

\*Finansinės ataskaitos nėra audituotos



# Obligacijų emisijos sąlygos

<b>Emitentas:</b>	UAB Vanagas Asset Management
<b>Išleidimo valiuta:</b>	EUR
<b>Obligacijų platinimas:</b>	Viešas siūlymas Lietuvos Respublikoje, Latvijoje ir Estijoje
<b>Pirmos atkarpos dydis:</b>	Iki 3 000 000 EUR (Emitentas savo nuožiūra gali padidinti iki 6 000 000 EUR)
<b>Emisijos suma:</b>	Iki 8 000 000 EUR
<b>Išleidimo data:</b>	2025.04.18
<b>Išpirkimo data:</b>	2027.10.18
<b>Palūkanų norma:</b>	8/8,5/9% (atsižvelgiant į aukciono procesą)
<b>Palūkanų mokėjimo datos:</b>	Kas pusmetį
<b>Terminas:</b>	2 metai ir 6 mėnesiai
<b>Užstatas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pirmos eilės ne mažiau kaip 50% šių Emitento patronuojamųjų įmonių akcijų įkeitimas investuotojams 0,5 LTV pagrindu: <ul style="list-style-type: none"> <li>UTIISIB Victory Development V; UTIISIB Demus Development VI; UTIISIB Victory Development IV</li> </ul> </li> <li>Visų Emitento gautinų sumų pagal bet kokias Emitento ir UAB Vanagas Group sutartis pirmos eilės įkeitimas</li> </ul>
<b>Obligacijų išpirkimas:</b>	Obligacijos turi būti išpirktos išpirkimo dieną už 100% jų nominaliosios vertės ir sukauptas palūkanas.
<b>Nominali vienos obligacijos vertė:</b>	1 000 EUR (nominalia verte)
<b>Palūkanų apskaičiavimo metodas:</b>	ACT/ACT ICMA
<b>Listingavimas:</b>	Nasdaq Vilnius First North rinkoje per 6 mėnesius nuo Obligacijų išleidimo dienos
<b>Išpirkimo šaltinis:</b>	Projektų įgyvendinimo pinigų srautai; refinansavimas
<b>Obligacijų savininkų patikėtinis</b>	UAB Audifina
<b>Išsipareigojimų nevykdymo atvejai:</b>	Neatsiskaitymas; Užstato pažeidimas; Specialiųjų išsipareigojimų pažeidimas; Kitų išsipareigojimų pažeidimas; Likvidavimas; Nemokumo byla; Neįmanomumas ar neteisėtumas
<b>Lėšų panaudojimas:</b>	Apyvartinio kapitalo poreikių finansavimas ir investicinių projektų vystymas

## Kovenantai:

- **Įmonės statusas.** Iki visiško Obligacijų išpirkimo Emitentas nekeis savo formos ar įregistravimo valstybės, nesiims jokių susijungimo ar kitokio verslo jungimo ar reorganizavimo, susijusio su Emitento turtu ir išsipareigojimais, taip pat nekeis savo pagrindinės veiklos, kaip aprašyta šiame informaciniame dokumente.
- **Konsoliduotos ataskaitos.** Emitentas išsipareigoja teikti Patikėtiniui Emitento tarpines (pusmetines, neauditotas) ir metines finansines ataskaitas iki visiško Obligacijų išpirkimo. Tarpinės finansinės ataskaitos turi būti pateiktos ne vėliau kaip per 90 dienų nuo ataskaitinio laikotarpio pabaigos, o metinės audituotos finansinės ataskaitos - ne vėliau kaip iki kitų kalendorinių metų gegužės 31 d.
- **Konsoliduotos ataskaitos.** Emitentas išsipareigoja teikti Emitento tarpines (pusmetines, neauditotas) ir metines finansines ataskaitas iki visiško Obligacijų išpirkimo. Tarpinės finansinės ataskaitos turi būti pateiktos ne vėliau kaip per 3 (tris) mėnesius nuo ataskaitinio laikotarpio pabaigos, o metinės audituotos finansinės ataskaitos - ne vėliau kaip per 4 (keturis) mėnesius nuo kalendorinių metų pabaigos (metinės audituotos finansinės ataskaitos už 2024 metus ne vėliau kaip per 5 (penkis) mėnesius nuo kalendorinių metų pabaigos).
- **Obligacijų ir įkeistų akcijų santykis.** Emitentas išsipareigoja užtikrinti, kad neišpirktų Obligacijų nominaliosios vertės ir įkeistų akcijų grynosios turto vertės santykis visą laiką būtų lygus arba mažesnis nei 0,5.

Emitentas turi galimybę išpirkti visas obligacijas:

- Išankstinis išpirkimas (Call option):**
- praėjus vieneriems metams nuo obligacijų išpirkimo termino, išmokant 101% nominaliosios obligacijų vertės;
  - likus 6 mėnesiams iki obligacijų išpirkimo dienos, sumokant 100% nominaliosios obligacijų vertės.



# Užstatas

## Įkeistos grupės bendrovių akcijos

### Užstatas

- Šių bendrovių akcijos:
  - **Ne mažiau kaip 50%** informuotiems investuotojams skirtos uždarnosios investicinės bendrovės **UTIISIB Victory Development IV (projektas Mūnai)** apmokėto įstatinio kapitalo ir balsavimo teisių;
  - **Ne mažiau kaip 50%** informuotiems investuotojams skirtos uždarnosios investicinės bendrovės **UTIISIB Victory Development V (projektas Kaip Niujorke)** apmokėto akcinio kapitalo ir balsavimo teisių;
  - **Ne mažiau kaip 50%** informuotiems investuotojams skirtos uždarnosios investicinės bendrovės **UTIISIB Demus Development VI (projektas Pumpėnų g., Vilnius)** apmokėto įstatinio kapitalo ir balsavimo teisių; ir
  - Įsipareigojimas įkeisti papildomų akcijų, jei neišpirktų Obligacijų nominaliosios vertės ir įkeistų akcijų grynosios turto vertės santykis viršija **0,5**.
- Visos Emitento gautinos sumos pagal bet kokias emitento ir UAB Vanagas Group bei jos patronuojamųjų įmonių sutartis

≥6 mEUR

Įkeičiamų fondų akcijų vertė per pirmąją emisijos atkarpą

5,7 mEUR

Įkeistų gautinų sumų vertė





# Išpirkimo šaltinis

Lėšos, gautos įgyvendinus šiuos projektus, būtų panaudotos obligacijoms išpirkti.



## KAIP NIUJORKE

- **Adresas:** Kareivių g. 2E, Vilnius
- **Dydis:** 174 butai, 11 komercinių patalpų;
- **Parduodamas plotas:** 7 857,6 kv. m butų, 681,2 kv. m komercinių patalpų;
- **Planuojama 100 % registracijos data:** Q1 2026

58%

Parduotų butų

5,5 mEUR

Planuojamos emitento pajamos



## EŽERO TAKAIS

- **Adresas:** Sidaronių g. 37, Vilnius
- **Dydis:** 78 apartamentai
- **Parduodamas plotas:** 3 957 kv.m.
- **Planuojama 100 % registracijos data:** Q3 2025

76%

Parduotų butų

1,3 mEUR

Planuojamos emitento pajamos



## SENAMIESČIO LINK

- **Adresas:** Panevėžio g. 20, Vilnius
- **Dydis:** 45 butai, 4 komercinės patalpos
- **Parduodamas plotas:** 2 016 kv. m butų ir 218 kv. m komercinių patalpų
- **Planuojama 100 % registracijos data:** Q4 2025

39%

Parduotų butų

0,6 mEUR

Planuojamos emitento pajamos



## MŪNAI

- **Adresas:** Kareivių g. 5, Vilnius
- **Dydis:** 191 butas, 9 komercinės patalpos;
- **Parduodamas plotas:** 7 996,7 kv. m butų, 984,7 kv. m komercinių patalpų;
- **Planuojama 100 % registracijos data:** Q1 2026 (II etapai)

44% (I, II etapai)

Parduotų butų

Iki 2,5 mEUR

Planuojamos emitento pajamos



# Lėšų panaudojimas

- Emitento apyvartinio kapitalo finansavimas, įskaitant trumpalaikį skolinimą Emitento projektų bendrovėms
- Iš dalies finansuoti įvairius vykdomų ir planuojamų nekilnojamojo turto plėtros projektų Vilniuje etapus:
  - Emitentas jau įsigijo projektą plėtrai Naujamiesčio mikrorajone (Panerių g. 49) ir papildomai atliko vieną avansinį mokėjimą už kitą projektą plėtrai Naujamiestyje.

## Planuojami investiciniai projektai

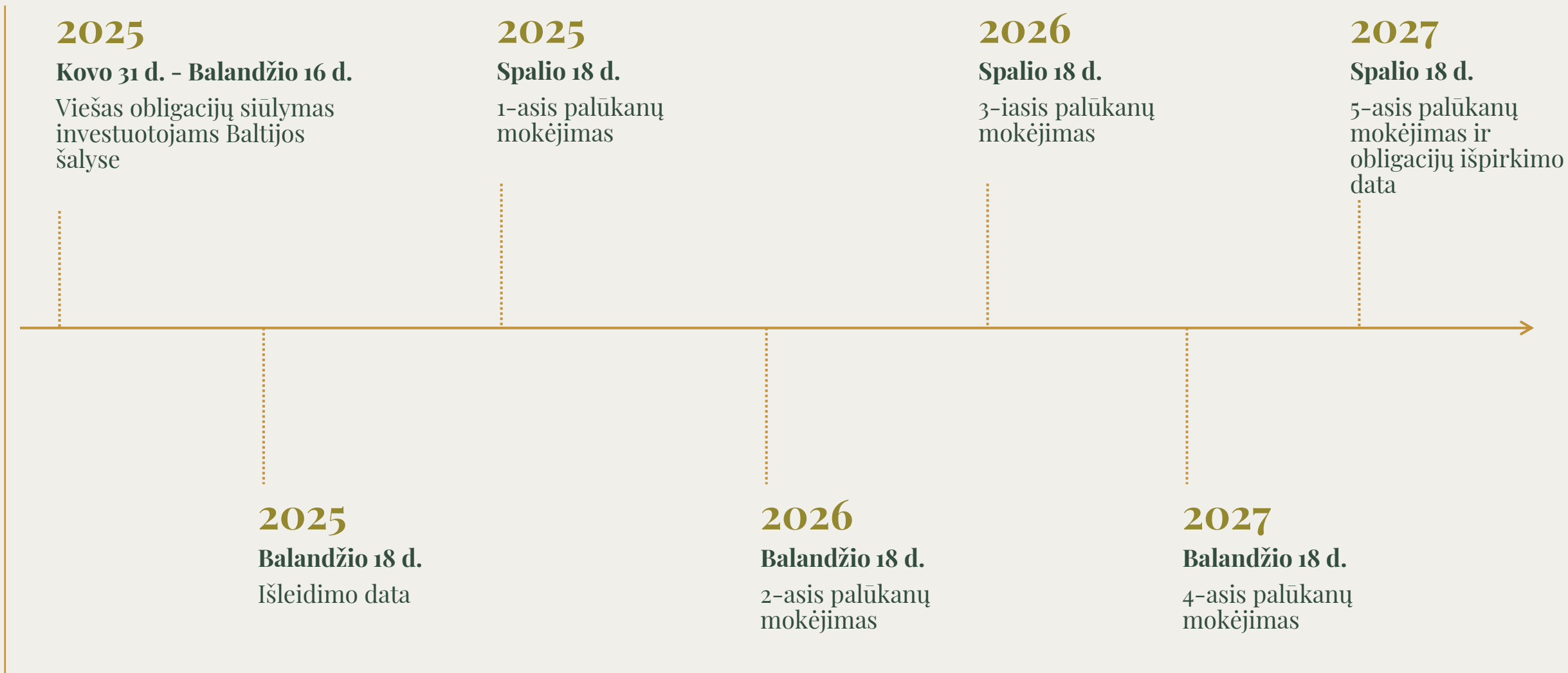
Mikrorajonas	Statybos pabaiga (visi etapai)
Karoliniškės	2029 Q1
Rasos	2027 Q3
Naujamiestis	2028 Q2
Naujamiestis (Panerių g. 49)	2028 Q3
Fabijoniškės / Visoriai	2032 Q1
Lazdynai	2028 Q1
Žirmūnai	2026 Q2





# Pagrindinės datos

Pirmoji atkarpa, palūkanų mokėjimo ir išpirkimo data





# Pagrindiniai investicijų akcentai

# 1

## TOP3\* ir nuolat auganti nekilnojamojo turto plėtotėja Lietuvoje

- Unikalių nekilnojamojo turto projektų kūrimas, įskaitant inovacijomis grindžiamas erdves, daugiafunkcines konversijas ir gyvenamąjį bei komercinį nekilnojamąjį turtą
- 8 vykdomi nekilnojamojo turto plėtros projektai Vilniuje ir likusioje Lietuvos dalyje, o 2025–2026 m. bus pradėta įgyvendinti dar bent 10 projektų

# 2

## Patyrusi vadovų ir vadybininkų komanda

- Patyręs vadovas – Mindaugas Vanagas, verslininkas, turintis reikšmingos patirties nekilnojamojo turto ir finansų srityje
- Įvairialypė patirtis – ilgametės žinios investicijų, nekilnojamojo turto, turto valdymo ir finansų valdyme

# 3

## Stiprus balansas

- Emitento konsoliduotas nuosavas kapitalas viršija 31 mln. eurų
- Konsoliduoto nuosavo kapitalo ir turto santykis didesnis nei 85 % 2024 m.

# 4

## Kokybiškas užstatas

- Pirmąją eilę įkeistos grupės įmonių (fondų), plėtojančių nekilnojamojo turto projektus Vilniuje, akcijos
- Išplatintų obligacijų nominaliosios vertės ir įkeistų akcijų grynosios vertės santykis (LTV) negali viršyti 0,5



An architectural rendering of a modern residential development at dusk. The scene features several multi-story apartment buildings with a mix of dark blue, white, and brown facades. The buildings have prominent balconies and large windows, some of which are illuminated from within. In the foreground, there is a landscaped area with low-lying plants and a paved walkway where several people are walking. A white car is parked on the left side of the image. On the far right, a tall, slender skyscraper is visible against the darkening sky. Two vertical yellow lines are drawn on the image, one on the left and one on the right, framing the central text.

# Emitento apžvalga

# Grupės struktūra

Sparčiai auganti nekilnojamojo turto vystymo grupė Lietuvoje



*Bendrovė ir Grupės įmonės statybos valdymo, rinkodaros, pardavimų valdymo, buhalterinės apskaitos ir kitas valdymo paslaugas užsako iš ilgametę patirtį turinčių asocijuotų įmonių, įskaitant UAB Citus, UAB Citus Construction ir UAB Vanagas Hub.*



# Emitentas

- **UAB Vanagas Asset Management** yra investicinė kontroliuojančioji bendrovė.
  - Investicijos į atrinktas, aiškiai apibrėžtas ir santykinai mažos rizikos galimybes
  - fondai\* ir projektų pagrindu veikiančios SPV, užsiimančios nekilnojamojo turto plėtra ir ilgalaikė nuoma.

## Pagrindiniai skaičiai

**180 000+**

Pastatytų nekilnojamojo turto objektų dydis kvadratiniais metrais

**25**

Nekilnojamojo turto projektų skaičius Vilniuje, Kaune, Druskininkuose, Nidoje

**10+**

Numatomų naujų projektų skaičius 2025-2026 metais

**66,5 mEUR**

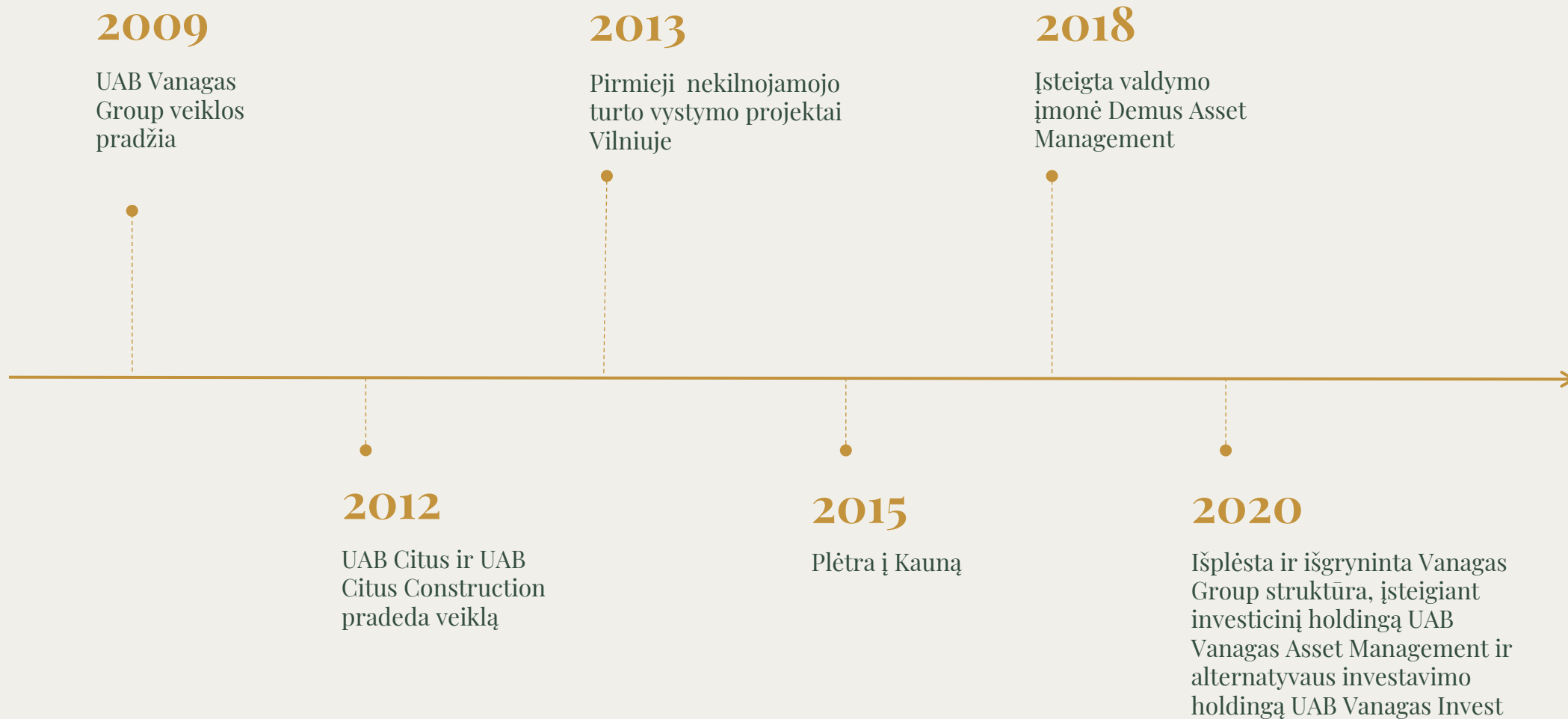
Planuojama investuoti į projektus 2025 m.

*\*Uždaro tipo investicinės bendrovės informuotiems investuotojams*



# Istorija

Nekilnojamojo turto vystymas nuo 2013 m.





# Didžiausi vystomi projektai (1)



## MŪNAI

- **Adresas :** Kareivių g. 5, Vilnius
- **Planuojamos investicijos:** I etapas - 9,4 mln. eurų; II etapas - 11,6 mln. eurų
- **Plotas:** I etapas - 73 butai, 8 komercinės patalpos; II etapas - 118 butų, 1 komercinė patalpa
- **Parduodama teritorija:** I etapas - 3 532,2 kv. m butų, 903,6 kv. m komercinių patalpų; II etapas - 4 464,5 kv. m butų, 81,1 kv. m komercinių patalpų



## KAIP NIUJORKE

- **Adresas:** Kareivių g. 2E, Vilnius
- **Planuojamos investicijos:** I etapas - 8,6 mln. eurų; II etapas - 9,4 mln. eurų
- **Plotas:** I etapas - 81 butas, 5 komercinės patalpos; II etapas - 93 butai, 6 komercinės patalpos
- **Parduodamas plotas :** I etapas - 3 620,9 kv. m butų, 251,1 kv. m komercinių patalpų; II etapas - 4 236,7 kv. m butų, 430,1 kv. m komercinių patalpų



## NEMUNAS

- **Adresas :** Liepų g. 1, Druskininkai
- **Planuojamos investicijos :** 25.7 mln. eurų.
- **Plotas:** 176 butai, 2 komercinės patalpos (I etapas); iš viso - 372 butai, 11 komercinių patalpų
- **Parduodamas plotas :** 13 538,7 kv. m butų, 1 882,5 kv. m komercinių patalpų (I ir II etapai)



## EŽERO TAKAIS

- **Adresas:** Sidaronių g. 37, Vilnius
- **Planuojamos investicijos:** 8.1 mln. eurų.
- **Plotas:** 78 butai
- **Parduodamas plotas:** 3 957 kv.m.

# Kiti svarbūs vystomi projektai (2)



## SENAMIESČIO LINK

- **Adresas:** Panevėžio g. 20, Vilnius
- **Planuojamos investicijos:** 5.6 mln. eurų
- **Plotas:** 45 butai, 4 komercinės patalpos
- **Parduodamas plotas:** 2 016 kv. m butų ir 218 kv. m komercinių patalpų



## Panerių str. 49, Vilnius

- **Adresas :** Panerių g. 49, Vilnius
- **Planuojamos investicijos:** 34.5 mln. eurų
- **Plotas:** 251 butas ir apartamentai, 15 komercinių patalpų;
- **Parduodamas plotas:** 11 882 kv. m butų ir 2 583 kv. m komercinių patalpų



## Radio City II

- **Numatoma statybų ir pardavimo pradžia:** 2025 m. balandžio mėn.
- **Address:** Žemaičių g. 31, Kaunas
- **Plotas:** 234 butai (loftai), 4 komercinės patalpos; 19 komercinių patalpų;
- **Parduodamas plotas:** 10 850 kv. m loftų ir 1 303 kv. m komercinių patalpų



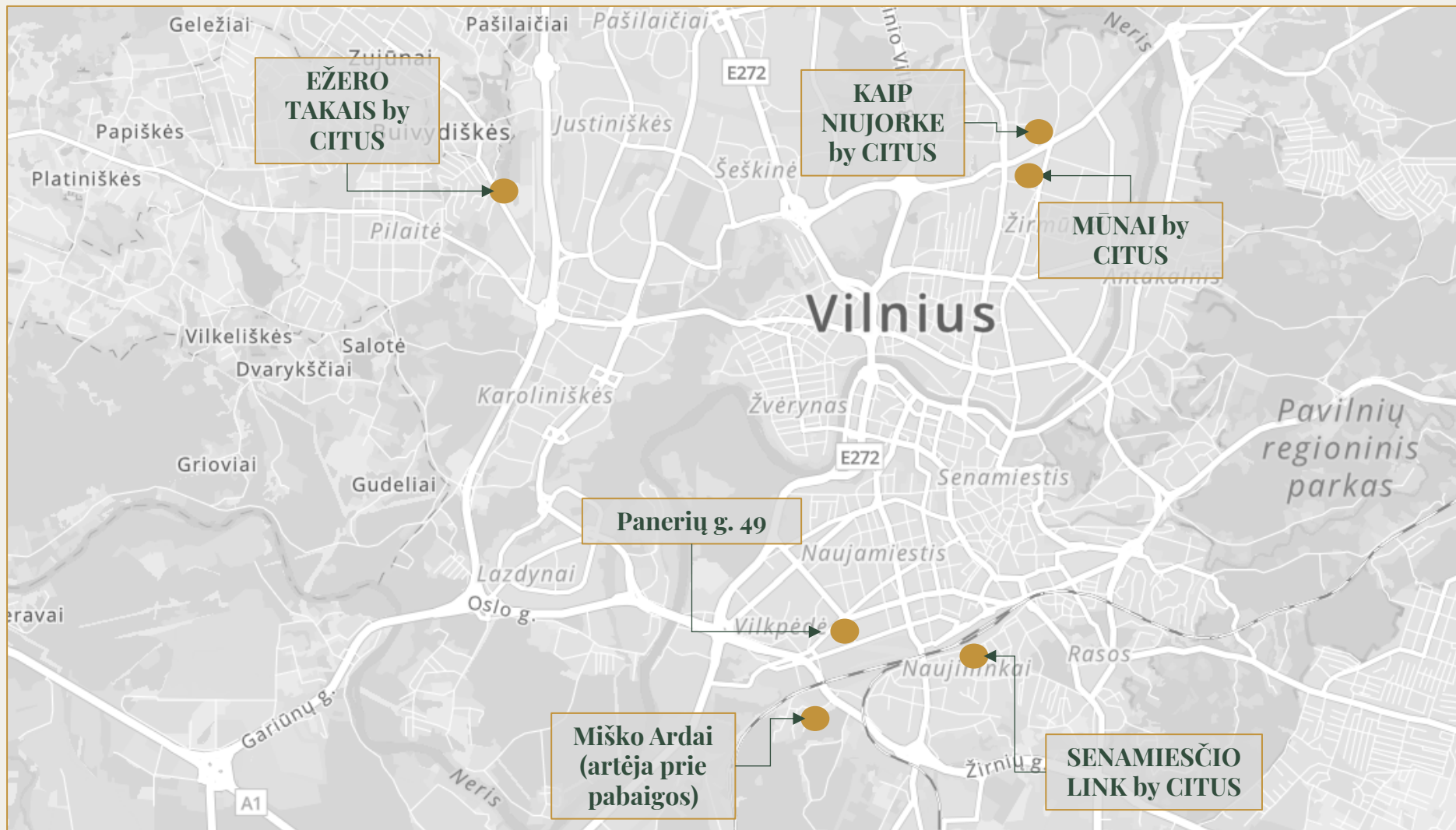
## NIDOS BANGOS

- **II etapas**
- **Adresas :** Skruzdynės g. 2, Nida
- Statybas numatoma pradėti 2025 metais
- I etapas vystomas susijusiose įmonėse



# Vystomų projektų vietos (1)

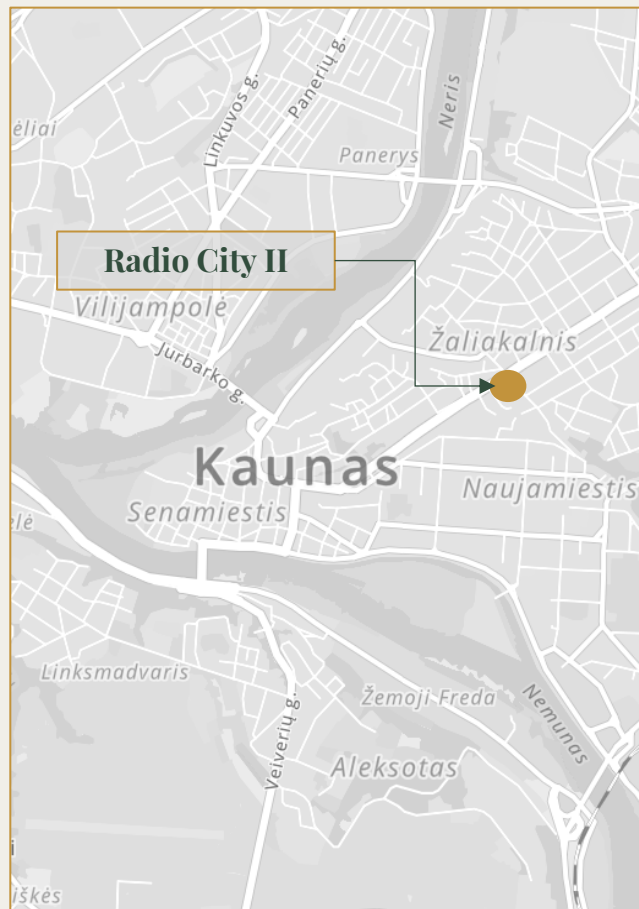
Projektai Vilniuje



# Vystomų projektų vietos

Likusi Lietuva

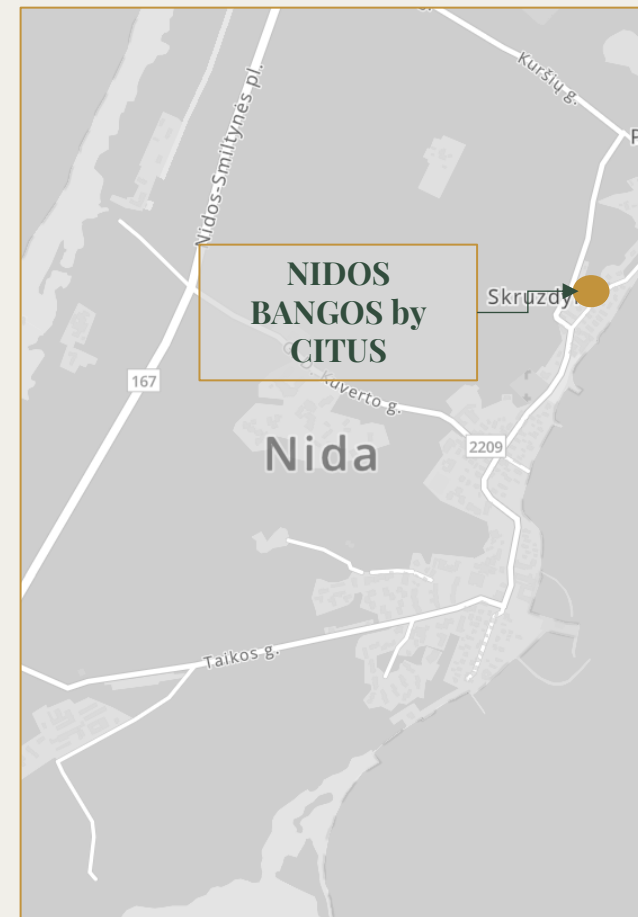
## Kaunas



## Druskininkai



## Nida





# Grupės išvystytų projektų pavyzdžiai

Sėkmingai užbaigti projektai

## Vilnius



### Karaliaučiaus slėnis

- 750 butų ir gyvenamųjų namų
- 10 etapų 2014–2019 m.
- Pripažintas geriausiu gyvenamųjų namų kvartalu Lietuvoje



### Visi savi

- 125 apartamentai
- 4 komercinės patalpos
- 1 etapas. 2022–2023 m.
- Vienas pirmųjų projektų, atitinkančių 10 Vilniaus miesto architektūros taisyklių

## Kaunas



### Radio City, I etapas

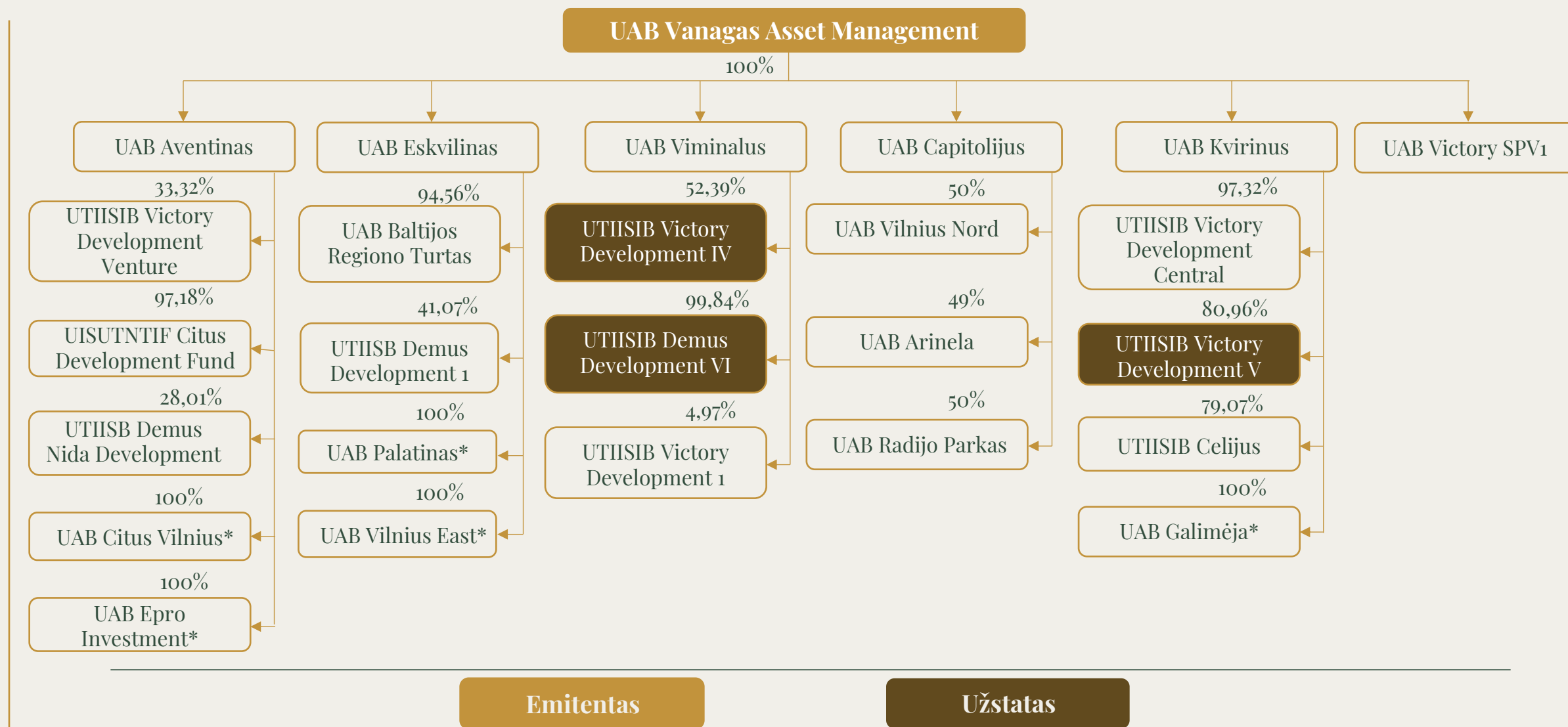
- 384 loftai
- 62 komercinės patalpos
- Iš viso 2 etapai, 2020–2023 m.
- Tvaraus pastato konversija ir prestižinė vieta Žaliakalnyje



### Kauno Senamiesčio Apartamentai

- 54 butai ir komercinės patalpos
- 2 etapai, 2016–2020 m.
- Pripažintas geriausiu ateities projektu Lietuvoje

# Dabartinė Emitento struktūra



\*Notariniai įsigijimai jau atlikti, o įrašai Lietuvos Registrų centre bus atlikti balandžio pirmoje pusėje.



# Vadovybė



Mindaugas Vanagas  
Įkūrėjas, vienintelis akcininkas  
ir generalinis direktorius

## Patirtis

- Įkūrėjas ir generalinis direktorius: Vanagas Group (2009 m. – dabar); Vanagas Asset Management (2019 m. – dabar); Vanagas Invest (2020 m. – dabar)
- Įkūrėjas: Citus, Citus Construction (2012 m. – dabar), generalinis direktorius (2012–2020 m.)
- Įkūrėjas ir Investicijų vadovas: Demus Asset Management (2018 m. – dabar)
- Valdybos narys: Profitus Crowdfunding (2018–2025 m.)
- Valdybos narys: Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija (2020 m. – dabar)



Mykolas Navickas  
Finansų direktorius

## Patirtis

- Finansų direktorius: Vanagas Asset Management ir Vanagas Group (2023 m. – dabar)
- Generalinis direktorius: Victory SPV1 ir Victory Residential (2024 m. – dabar)
- Valdybos narys: Profitus Crowdfunding (2025 m. – dabar)
- Generalinis direktorius ir finansų direktorius: Maxima International Sourcing (2021–2023 m.)
- Planavimo ir analizės skyriaus vadovas: Maxima Grupė (2016 – 2021 m.)



Šarūnas Tarutis  
Investicijų direktorius

## Patirtis

- Citus investicijų ir analizės skyriaus vadovas (2017 m. – dabar)
- Bendrovės Vilnius Nord generalinis direktorius ir Pajustis projekto valdybos narys (2020 m. – dabar)
- Generalinis direktorius: Epro Investment, projektas Klevų Namai (2018 m. – dabar)
- Solid Real Advisors analizės ir konsultacijų vadovas (2011–2017 m.)



Vilius Pažereckas  
Fondų valdytojas

## Patirtis

- Fondų valdytojas: Demus Asset Management. Dabartiniai fondai: Victory Development IV; Victory Development V ir kiti (2021 m. – dabar)
- Baltijos šalių nekilnojamojo turto ir alternatyvių investicijų vadovas: (2017 – 2021 m.)
- Įvairios kitos pareigos nekilnojamojo turto valdymo srityje (2012–2017 m.)



Laura Skiparė  
Fondų valdytoja

## Patirtis

- Fondų valdytoja / finansavimo vadovė: Demus Asset Management. Dabartiniai fondai: Celijus, Victory Development I ir kiti (2023 m. – dabar)
- Nekilnojamojo turto analitikė: Citus (2018–2023 m.)



An aerial night photograph of a city. The central focus is a large, multi-story building with a dark roof and light-colored facade, featuring a grid of windows. In the background, a prominent church with a tall, illuminated spire is visible. The city lights create a warm, golden glow against the dark blue night sky. Two thin, vertical yellow lines are positioned on either side of the central building, framing it. The word "Užstatas" is overlaid in the center in a white, serif font.

Užstatas



# Emitentui priklausančių fondų įkeistos akcijos

Bus įkeistos visos Emitentui priklausančios fondų akcijos

## UTIISIB Victory Development V (projektas Kaip Niujorke)



- Fondas plėtoja projektą Kaip Niujorke Vilniuje, Žirmūnų mikrorajone
- Prisideda prie pramoninės zonos aplink Šiaurės miestelį atnaujinimo ir modernizavimo
- Baigtas pirmasis projekto etapas, didžioji dalis butų parduota, pradėta antrojo etapo statyba.

**GAV | 1,8 mEUR**

80,96%

Dalis priklausanti emitentui

## UTIISIB Demus Development VI (projektas Pumpėnų g. Vilnius)



- Fondas planuoja vystyti projektą Vilniuje, Pašilaičių mikrorajone
- Parduodama teritorija: 7 052,6 kv. m butų (I etapas);
- Laikotarpis (I etapas): planuojamų pardavimų pradžia – 2025 m. II ketvirtis; planuojamų notarinių aktų pasirašymo pradžia – 2026 m. I ketvirtis; planuojama 100 % registracijos data – 2026 m. I ketvirtis.

**GAV | 1,7 mEUR**

99,89%

Dalis priklausanti emitentui

## UTIISIB Victory Development IV (projektas Mūnai)



- Didžiausią metų projektą Mūnai Vilniuje plėtojantis fondas
- Tai penkių etapų projektas beveik 2 hektarų plote, kuriame bus įrengti 477 įvairaus dydžio vidutinio segmento butai.
- Didžioji dalis pirmojo etapo darbų jau baigta ir pradėta antrojo etapo statyba.

**GAV | 11,2 mEUR**

52,39%

Dalis priklausanti emitentui

# GAV skaičiavimų detalizacija

Vertinimai atliekami kasmet

**Įkeistų akcijų** grynoji turto vertė - įkeistų akcijų grynoji turto vertė, apskaičiuota pagal investicinės veiklos taisykles, užtikrinant, kad nepriklausomas sertifikuotas vertintojas per paskutinius 13 (trylika) mėnesių atliktų realaus turto (priklausančio investicinei įmonei, kurios akcijos yra įkeistos) rinkos vertinimą.

**GAV apskaičiuojamas ir patvirtinamas trimis etapais:**

- 1) apskaičiuoja buhalteriai, atsakingi už fondų (informuotiems investuotojams skirtų uždaryjū investicinių bendrovių) apskaitą;
- 2) patvirtina fondų valdymo bendrovė Demus Asset Management;
- 3) Grynosios turto vertės skaičiavimus ir pagrįstumą taip pat patvirtina nepriklausomi auditoriai atliekant fondų auditą.





An aerial architectural rendering of a modern residential complex. The complex consists of several interconnected multi-story buildings with light-colored facades and dark window frames. Each building has multiple balconies, some with outdoor furniture. The central courtyard is landscaped with green lawns, trees, and paved walkways. In the center of the courtyard, there is a colorful children's playground with slides and climbing structures. To the right, there is a circular paved area with a bench and a small table. The surrounding area includes other buildings, trees, and a road with a car. The overall scene is set during the day with soft shadows.

# Finansinė informacija



# Konsoliduotos finansinės ataskaitos

## Pelno (nuostolių) ataskaita

EUR	2022*	2023	2024*
Pardavimo pajamos	871 601	1 003 017	2 116 114
Pardavimo savikaina	-26 301	-910 485	-1 110 686
<b>Bendrasis pelnas (nuostolis)</b>	<b>845 300</b>	<b>92 532</b>	<b>1 005 428</b>
Pardavimo sąnaudos			-7 374
Administracinės sąnaudos	-464 152	-141 723	-297 740
Kitos veiklos rezultatas	14 225	57 396	331 163
Pajamos iš investicijų į patronuojančiosios įmonės, dukterinių ir asocijuotųjų įmonių akcijas			
Pajamos iš kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų			
Kitos palūkanų ir panašios pajamos	15 718 493	15 258 280	9 216 076
Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas	-9 873 728	-2 868 961	-3 088 105
Palūkanos ir kitos panašios išlaidos	-252	-6 367	-600
<b>Veiklos pelnas (nuostolis) prieš apmokestinimą</b>	<b>6 239 886</b>	<b>12 391 157</b>	<b>7 158 848</b>
Pelno mokestis	-38 649	-39 203	-38 744
<b>Pelnas (nuostoliai) prieš mažumos dalį</b>	<b>6 201 237</b>	<b>12 351 954</b>	<b>7 120 104</b>
Mažumos dalis	9 763	1 681	-18 623
<b>Grynasis pelnas (nuostolis)</b>	<b>6 191 474</b>	<b>12 350 273</b>	<b>7 138 727</b>

### Komentarai

- Vanagas Asset Management, kaip investicinis holdingas, pilnai nekontroliuoja fondų ir projektų SPV, tačiau valdo reikšmingą šių projektų dalį - nuo 30 iki 80%
- Tad investicijos į šiuos subjektus apskaitomos nuosavybės metodu, o pajamos, gautos iš investicijų į šiuos subjektus, parodomos straipsnyje Kitos palūkanų ir panašios pajamos



# Konsoliduotos finansinės ataskaitos

## Turtas

EUR	2022*	2023	2024*
<b>ILGALAIKIS TURTAS</b>	<b>9 577 384</b>	<b>25 806 673</b>	<b>25 735 817</b>
MATERIALUSIS TURTAS	18 761	6 823 703	4 573 295
Mašinos ir įrenginiai	18 761		
Kita įranga, prietaisai ir įrankiai		550 286	293 725
Investicinis turtas		6 273 417	4 279 570
Pastatai		6 273 417	4 279 570
FINANSINIS TURTAS	9 558 623	18 982 970	21 162 522
Asocijuotųjų įmonių akcijos	7 972 123	15 668 689	19 086 022
Paskolos asocijuotosioms įmonėms	1 586 500	3 314 281	1 736 500
Kitas finansinis turtas			340 000
<b>TRUMPALAIKIS TURTAS</b>	<b>8 339 940</b>	<b>7 803 199</b>	<b>10 613 375</b>
ATSARGOS	2 290	26 285	27 777
Nebaigta gaminti produkcija	760	760	760
Sumokėti avansai	1 530	25 525	27 017
PER VIENERIUS METUS GAUTINOS SUMOS	7 497 578	7 142 237	9 096 255
Pirkėjų skolos	5 083	55 786	29 899
Iš asocijuotų įmonių gautinos sumos	6 726 522	6 854 736	8 491 392
Kitos gautinos sumos	765 973	231 715	574 964
<b>PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI</b>	<b>840 072</b>	<b>634 677</b>	<b>1 489 343</b>
<b>ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS</b>		<b>2 680</b>	<b>2 762</b>
<b>IŠ VISO TURTO</b>	<b>17 917 324</b>	<b>33 612 552</b>	<b>36 351 954</b>

### Komentarai

- Investicinis turtas apima nuomojamų butų portfelį, priklausantį UAB Victory SPV 1.
- Finansinis turtas apima emitento investicijas į nekilnojamojo turto projektus, teikiant paskolas ir nuosavo kapitalo injekcijas patronuojamosioms bendrovėms.
- Iš asocijuotų įmonių gautinos sumos:
  - Emitentas yra paskolinęs lėšų patronuojančiajai bendrovei UAB Vanagas Group (2024 m. gruodžio 31 d. negrąžinta paskola sudarė 4,1 mEUR)
  - Be to, Emitentas trumpalaikėmis paskolomis suteikė lėšų patronuojamosioms bendrovėms.

# Konsoliduotos finansinės ataskaitos

## Nuosavas kapitalas ir išsipareigojimai

EUR	2022*	2023	2024*
<b>NUOSAVAS KAPITALAS</b>	<b>12 033 281</b>	<b>24 385 235</b>	<b>31 505 339</b>
Išstatinis kapitalas	11 758 500	11 758 500	11 758 500
Išstatinis (pasirašytas) kapitalas	11 758 500	11 758 500	11 758 500
REZERVAS	1 317 803	1 317 803	1 317 803
Privalomasis rezervas	1 317 803	1 317 803	1 317 803
NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	-1 104 145	11 246 128	18 384 855
Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)	6 191 474	12 350 273	7 138 727
Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)	-7 295 619	-1 104 145	11 246 128
Mažumos dalis	61 123	62 804	44 181
Atidėjiniai	514 212	73 812	73 812
Atidėjiniai mokesčiams	440 000		
Kiti atidėjiniai	74 212	73 812	73 812
<b>MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI</b>	<b>5 369 831</b>	<b>9 153 505</b>	<b>4 772 463</b>
PO VIENERIŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		2 699 453	991 641
Skoliniai išsipareigojimai			
Skolos kredito įstaigoms		2 699 453	991 641
PER VIENERIUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	5 369 831	6 454 052	3 780 822
Skoliniai išsipareigojimai	4 183 626	4 799 520	3 264 500
Skolos kredito įstaigoms		595 000	4 345
Gauti avansai	150	24 150	62 392
Tiekėjams mokėtinos sumos	464	33 962	4 469
Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos	716 427	928 609	228 438
Pelno mokesčio išsipareigojimai	460 128	51 349	75 446
Su darbo santykiais susiję išsipareigojimai	7 993	17 151	14 837
Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai išsipareigojimai	1 043	4 311	126 395
<b>SUKAUPOTOS SAŃAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS</b>			340
<b>BENDRAS NUOSAVAS KAPITALAS IR BENDRI ĮSIPAREIGOJIMAI</b>	<b>17 917 324</b>	<b>33 612 552</b>	<b>36 351 954</b>

### Komentarai

- Emitentas turi stiprią nuosavo kapitalo poziciją
  - 2024 m. gruodžio 31 d. Emitento nuosavo kapitalo santykis (visas nuosavas kapitalas / visas turtas) buvo lygus 0,87
- Finansinius išsipareigojimus sudaro:
  - Mokėtinos sumos kredito įstaigoms – PayRay banko paskola Victory SPV 1
  - Skolinius išsipareigojimus sudaro akcininko ir susijusių įmonių paskolos, tačiau 2025 m. kovo 20 d. didžioji jų dalis buvo gražinta ir naujų skolų šioms susijusioms įmonėms neplanuojama suteikti.





# Rizikos veiksniai

kaip **Niu Jorko** - CITUS

# Rizikos veiksniai 1/7

## Bendrieji verslo rizikos veiksniai

Rizikos veiksniai	Aprašymas
<b>Nekilnojamojo turto rinkos rizika</b>	<p>Nepalankūs pokyčiai Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje gali neigiamai paveikti nekilnojamojo turto kainas ir sandorių apimtis. Besitęsianti geopolitinė įtampa regione tebėra potenciali grėsmė rinkos stabilumui. Tačiau Bendrovės vadovybė mano, kad dabartinė bet kokio geopolitinio paaustrėjimo rizika yra minimali.</p> <p>Šio dokumento parengimo dieną papildomi veiksniai, tokie kaip ekonominiai svyravimai ir vartotojų paklausos pokyčiai, gali turėti neigiamos įtakos Lietuvos nekilnojamojo turto sektoriui. Nekilnojamojo turto vertės ir rinkos aktyvumo sumažėjimas gali turėti įtakos Emitento finansinei padėčiai. Šią riziką Bendrovė valdo diversifikuodama savo investicijas į nekilnojamąjį turtą, išlaikydama, palyginti su rinka, santykinai mažą neparduotų butų kiekį, lyginant su jų pardavimais. Be to, Bendrovė nuolat atlieka rinkos analizę ir turi papildomų rezervų.</p>
<b>Su teisine ir reguliacine aplinka susijusi rizika</b>	<p>Teisiniai ir politiniai pokyčiai gali turėti didelės įtakos nekilnojamojo turto veiklai. Bendrovė privalo laikytis įvairių įstatymų ir kitų teisės aktų, įskaitant susijusius su mokesčiais, aplinkos apsauga ir kitais standartais. Siekdama valdyti šią riziką, Bendrovė atidžiai stebi teisinius pokyčius, konsultuojasi su išorės, šioje srityje pirmaujančiais teisės ekspertais ir prireikus koreguoja savo ilgalaikes strategijas. Nepaisant šių pastangų, nėra jokių garantijų, kad būsiami teisės aktų pakeitimai ar teismų sprendimai neturės neigiamo poveikio Bendrovės veiklai.</p>
<b>Konkurencijos rizika</b>	<p>Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinka yra labai konkurencinga, ir Bendrovė nuolat susiduria su konkurencija rinkoje. Siekdama išlaikyti ir pagerinti savo padėtį rinkoje, Bendrovė akcentuoja nuolatinės naujovės ir greitą reagavimą į klientų pageidavimus. Norint išlaikyti savo nekilnojamojo turto projektų patrauklumą, labai svarbu greitai prisitaikyti prie konkurencinės aplinkos pokyčių. Reaguodama į konkurentų veiksmus, Bendrovė gali įgyvendinti tokias strategijas, kaip dinamiška kainodara arba reklamos pastangų stiprinimas. Tačiau dėl šių priemonių gali atsirasti nenumatytų išlaidų, o tai gali turėti įtakos Bendrovės finansinei būklei ir būsiamiems pinigų srautams.</p>
<b>Palūkanų normos rizika</b>	<p>Bendrovė naudoja įvairias skolintas lėšas, o tai yra įprasta rinkos praktika, todėl palūkanų normų pokyčiai gali turėti įtakos. Palūkanų normų ir finansavimo sąlygų pokyčiai gali turėti didelį poveikį Bendrovės finansiniams rezultatams. Siekdama sumažinti šią riziką, Bendrovė bendradarbiauja su daugiau nei penkiais finansavimo partneriais, užsitikrina ilgalaikes finansavimo sutartis ir naudoja dauguma paskolų su fiksuotomis palūkanų normomis. Vis dėlto, jeigu labai padidėtų palūkanų normos, už kurias Bendrovė gali skolintis, jos pelningumas gali nukentėti. Kadangi palūkanų normas veikia daugybė išorinių veiksnių, kurių Bendrovė negali kontroliuoti, pavyzdžiui, ekonominės sąlygos, infliacijos lygis ir centrinių bankų politika, netikėti pokyčiai gali neigiamai paveikti Bendrovės verslą, finansinę būklę ir veiklos rezultatus. Tačiau Bendrovės vadovybė mano, kad dabartinės rinkos sąlygos turėtų lemti tolesnį palūkanų normų mažėjimą, o ne didėjimą ateinančiais metais.</p>
<b>Valdymo ir žmogiškųjų išteklių rizika</b>	<p>Bendrovės veiklos rezultatai didžiąja dalimi priklauso nuo jos vienintelio akcininko ir Grupės darbuotojų komandos, jų priimanų sprendimų, komandą sudarančių asmenų patirties ir įgūdžių. Negalima užtikrinti, kad Bendrovei ir Grupei pavyks išlaikyti visus dabartinius pagrindinius asmenis, kurie yra labai svarbūs jų sėkmingam valdymui, arba sėkmingai įdarbinti naujus profesionalius darbuotojus. Vienintelio akcininko ir kitų asmenų, galinčių turėti lemiamos reikšmės sėkmingam Bendrovės ir Grupės valdymui, praradimas, galimas jų įdarbinimas Bendrovės konkurentų įmonėse ir sunkumai pritraukiant naujus kvalifikuotus darbuotojus gali reikšmingai paveikti Grupės ir Bendrovės valdymą, verslo operacijas, finansinius rezultatus ir bendrą finansinę būklę, todėl tai gali turėti neigiamos įtakos Bendrovės gebėjimui laiku išpirkti Obligacijas.</p>



# Rizikos veiksniai 2/7

Rizikos veiksniai	Aprašymas
<b>Valdymo rizika</b>	Bendrovės verslo veiklos sėkmė priklauso nuo to, ar darbuotojai laiku ir tvarkingai atlieka įvairias vadybines užduotis. Bendrovė gali patirti netikėtų nuostolių dėl netinkamų ar neįgyvendinamų vidaus procesų kontrolės procedūrų, taip pat dėl Bendrovės darbuotojų padarytų klaidų ar nesankcionuotų veiksmų, kurie gali neigiamai paveikti Bendrovės finansinę būklę ir galimus būsimus pinigų srautus.
<h2>Grupei būdingi rizikos veiksniai</h2>	
Rizikos veiksniai	Aprašymas
<b>Emitentas yra kontroliuojančioji bendrovė ir jo gebėjimas vykdyti mokėjimo įsipareigojimus pagal Obligacijas priklauso nuo to, ar jis gaus lėšų iš savo Dukterinių ir Dalyvaujančių bendrovių.</b>	Emitentas yra kontroliuojančioji bendrovė, paprastai neturinti kito reikšmingo turto, išskyrus savo dalį Dukterinėse įmonėse. Emitento gebėjimas įvykdyti mokėjimo įsipareigojimus pagal Obligacijas daugiausia priklauso nuo to, ar jis gaus pakankamai lėšų iš savo Dukterinių įmonių, o tai savo ruožtu priklauso nuo šių Dukterinių įmonių verslo, finansinės būklės ir finansinių rezultatų. Be to, lėšų pervedimui iš Dukterinių įmonių gali būti arba tapti taikomi teisiniai ir sutartiniai apribojimai, kuriuos sudarė Dukterinės įmonės (apribojimai gali atsirasti dėl finansavimo sutarčių). Bet kurios iš šių rizikų pasireiškimas gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį Grupės pinigų srautams, finansinei būklei ir finansiniams veiklos rezultatams.
<b>Priklausomybė nuo išorės finansavimo</b>	Grupės veikla iš dalies finansuojama išleistomis ilgalaikėmis obligacijomis. 2024 m. gruodžio 31 d. Grupės mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai sudarė 4 772 tūkst. eurų (tai reiškia, kad kapitalo rodiklis 2024 m. gruodžio 31 d. buvo 87 %). Galiojančiose Grupės kredito linijose ir užtikrinimo sutartyse yra finansinių sąlygų (pavyzdžiui, paskolų tarp bendrovių subordinacija, nuosavybės pasikeitimo apribojimai) ir numatyti tam tikri kiti įsipareigojimai ir pareiškimai, kurių pažeidimas gali lemti įsipareigojimų nevykdymo atvejį ir paskolų grąžinimo pagreitinimą. Be to, didžiąją dalį Grupės įsipareigojimų sudaro UAB "Victory SPV 1" (gyvenamieji butai ilgalaikiai nuomai) banko paskolos, kurios yra užtikrintos jos turto įkeitimu. Be to, Grupės įmonės, kaip paskolos gavėjos, privalo laikytis nefinansinių susitarimų dėl bet kokio gauto išorinio finansavimo, o pažeidus šiuos susitarimus reikia nedelsiant imtis taisomųjų veiksmų. Grupės gebėjimui laikytis paskolos sutartyse numatytų sąlygų ir apribojimų gali turėti įtakos nuo jos nepriklausantys įvykiai, įskaitant, be kita ko, vyraujančias ekonomines, finansines, teisines ir pramonės sąlygas. Jei šie įsipareigojimai būtų pažeisti, kreditoriai pagal atitinkamas sutartis galėtų paskelbti įsipareigojimų nevykdymo atvejį ir pareikalauti grąžinti visas nesumokėtas sumas. Dėl tokių įvykių gali sutrikti įprastinė verslo veikla, Emitentas gali prarasti užstatą, o kraštutiniais atvejais – patirti finansinių sunkumų.
<b>Likvidumo rizika</b>	Šią riziką Bendrovė valdo palaikydama pakankamą rezervą ir užsitikrindama finansavimo alternatyvas. Ji nuolat stebi faktinius ir numatomus pinigų srautus ir derina savo finansinio turto ir įsipareigojimų terminus. Bendrovės politika – išlaikyti pakankamą pinigų ir pinigų ekvivalentų kiekį arba užsitikrinti reikiamą finansavimą per atitinkamas kredito linijas, kad galėtų įvykdyti savo strateginius įsipareigojimus. Nepaisant to, bet koks likvidumo sumažėjimas arba nesugebėjimas refinansuoti skolos palankiomis sąlygomis gali turėti reikšmingos įtakos Bendrovės verslui, finansinei būklei, veiklos rezultatams ir gebėjimui įvykdyti obligacijų išpirkimo įsipareigojimus suėjus terminui.

# Rizikos veiksniai 3/7

Rizikos veiksniai	Aprašymas
<b>Ankstesnių, dabartinių ir būsimų investicinių projektų sėkmė</b>	Grupė įgyvendino ir ateityje gali įgyvendinti didelės apimties investicinius projektus. Nors Grupė ir jos darbuotojai, planuodami investicijas, naudojami visa turima informacija ir analitiniais ištekliais, nėra jokios garantijos, kad visa informacija, kuria remiantis planuojamos investicijos, yra teisinga ir išsami. Be to, nėra garantijos, kad investicijų planai ir atliktos investicijos duos numatytą ar planuotą investicijų grąžą; nėra garantijos, kad investicijos nekainuos brangiau, nei buvo numatyta. Nors Bendrovė niekada neturėjo projektų, kurių pinigų srautai būtų neigiami, tačiau jau įgyvendintų ar numatomų investicinių projektų nesėkmė, kai investicijų grąža iš šių projektų yra mažesnė, nei tikėtasi, arba tokių investicijų kainos yra didesnės, nei planuota, gali turėti didelį neigiamą poveikį Grupės veiklai, jos finansinei padėčiai ir verslo rezultatams.
<b>Rizika, susijusi su sandorio šalies rizika ir susijusių paslaugų teikėjų naudojimu</b>	Bendrovė labai pasikliauja išorės paslaugų teikėjais, o susijusi bendrovė "Citrus Group" yra pagrindinis partneris įvairiuose projektų rengimo etapuose. Per savo patronuojamąsias įmones "Citrus" ir "Citrus Construction" "Citrus Group" teikia svarbiausias paslaugas, pavyzdžiui, statybos valdymo, techninės priežiūros, rinkodaros, pardavimo, rinkos analizės ir kitas paslaugas. Šių paslaugų našumas, kaina, prieinamumas ir patikimumas yra labai svarbūs Grupės sėkmei ir reputacijai. Pavyzdžiui, "Citrus Group" valdo nekilnojamojo turto objektų priežiūrą, užtikrindama, kad tokie projektai kaip "Mūnai" ar "Kaip Niujorke" būtų tinkamai prižiūrimi ir efektyviai eksploatuojami. Jei šios paslaugos būtų netinkamos, Grupė gali susidurti su finansinėmis pasekmėmis, įskaitant neplanuotą remontą, papildomas investicijas į nekilnojamąjį turtą ir neigiamą poveikį būsimiems pinigų srautams. Siekdama sumažinti tokią riziką, Bendrovė atidžiai stebi "Citrus Group" paslaugų teikimo rezultatus. Nors Grupė aktyviai valdo su išorės paslaugų teikėjais susijusią riziką, bet bet kokie jų veiklos trukumai gali turėti įtakos projektų terminams, paslaugų kokybei ir reputacijai. Nepaisant nuolatinio rizikos valdymo, šie iššūkiai laikomi vidutiniškai svarbiais bendram Grupės rizikos pobūdžiui, nes "Citrus grupė" yra viena iš pirmaujančių nekilnojamojo turto valdymo paslaugų teikėjų rinkoje, turinti daugiau nei 10 metų patirtį.

## Su obligacijomis susiję rizikos veiksniai

Rizikos veiksniai	Aprašymas
<b>Obligacijos gali būti tinkama investicija ne visiems investuotojams</b>	<p>Kiekvienas potencialus investuotojas į Obligacijas turi nustatyti tokios investicijos tinkamumą, atsižvelgdamas į savo aplinkybes. Visų pirma kiekvienas potencialus investuotojas turėtų:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>turi pakankamai žinių ir patirties, kad galėtų tinkamai įvertinti Obligacijas, investavimo į Obligacijas privalumus ir riziką bei šiame informaciniame dokumente pateiktą informaciją;</li> <li>turėti galimybę naudotis tinkamomis analitinėmis priemonėmis ir jas išmanyti, kad galėtų įvertinti investiciją į Obligacijas ir tokios investicijos poveikį bendram investicijų portfeliui, atsižvelgiant į savo konkrečią finansinę padėtį;</li> <li>turi pakankamai finansinių išteklių ir likvidumo, kad galėtų prisiimti visą su investicijomis į Obligacijas susijusią riziką;</li> <li>išsamiai suprasti Obligacijų sąlygas; ir</li> <li>gebėti įvertinti (savarankiškai arba padedant finansų patarėjui) galimus ekonominių, palūkanų normos ir kitų veiksnių, kurie gali turėti įtakos jo investicijoms ir jo gebėjimui prisiimti taikomą riziką, scenarijus.</li> </ul> <p>Potencialus investuotojas neturėtų investuoti į Obligacijas, jei jis neturi pakankamai patirties (pats arba padedamas finansų patarėjo), kad įvertintų, kaip Obligacijos veiks kintančiomis sąlygomis, kokią įtaką tai turės tokių Obligacijų vertei ir kokią įtaką ši investicija turės bendram potencialaus investuotojo investicijų portfeliui.</p>



# Rizikos veiksniai 4/7

Rizikos veiksniai	Aprašymas
<b>Kredito ir emitento išsipareigojimų neįvykdymo rizika</b>	<p>Bet kuris asmuo, įsigyjantis Obligacijas, pasitiki Emitento finansine padėtimi, tačiau atitinkami asmenys neturi jokių teisių prieš kitus asmenis. Taigi, Kredito rizika turėtų būti vertinama kaip galimybė, kad Emitentas gali tapti nemokus, bankrutuoti, jo veikla gali būti sustabdyta ar nutraukta ir dėl to nebus įmanoma išpirkti Obligacijų ir (arba) sumokėti Obligacijų turėtojams priskaičiuotų palūkanų. Be to, jei Emitentas taptų nemokus, Obligacijų galiojimo laikotarpiu būtų pradėtas Emitento teisminės apsaugos procesas ar neteisminės teisinės apsaugos procedūra, investuotojas gali netekti už Obligacijas mokėtinų palūkanų ir pagrindinės Obligacijų sumos visiškai ar iš dalies. Investuotojas visuomet pats atsako už savo investicinių sprendimų ekonomines pasekmes. Obligacijos yra tiesioginiai, besąlyginiai ir nesubordinuoti Emitento išsipareigojimams, kurie visuomet bus lygiaverčiai (pari passu) be jokios pirmenybės tarpusavyje ir bent jau lygiaverčiai (pari passu) su visais kitais esamais ir būsimais neužtikrintais Emitento išsipareigojimais, išskyrus tokius išsipareigojimus, kuriems gali būti teikiama pirmenybė pagal privalomas ir visuotinai taikomas teisės aktų nuostatas. Be to, Obligacijų neišpirkimo atveju netaikoma jokia valstybės garantija (draudimas).</p> <p>Be to, net jei tikimybė, kad Emitentas galės visiškai įvykdyti visus išsipareigojimus pagal Obligacijas suėjus jų terminui, iš tikrųjų nesumažėjo, rinkos dalyviai vis tiek gali būti tokios nuomonės. Tokia rinkos dalyvių nuomonė ypač gali susidaryti, jei rinkos dalyvių vertinimas dėl įmonių skolininkų apskritai arba pramonės sektoriuje veikiančių skolininkų kreditingumo neigiamai pasikeistų. Jei kuri nors iš šių rizikų pasireikštų, trečiosios šalys būtų linkusios įsigyti Obligacijų tik už mažesnę kainą nei iki minėtos rizikos pasireiškimo. Todėl Obligacijų rinkos vertė gali sumažėti.</p>
<b>Palūkanų normos rizika</b>	<p>Jei palūkanų normos apskritai arba ypač įmonių skolininkų arba įmonių skolininkų, kurių veikla susijusi su pramonės sektoriumi, išsipareigojimų, kurių trukmė lygi likusiam Obligacijų terminui, atžvilgiu padidės, Obligacijų rinkos vertė gali sumažėti. Kuo ilgesnis skolos priemonės likęs terminas, tuo didesnę įtaką jos rinkos vertei daro palūkanų normų lygio pokyčiai. Yra ir kitų veiksnių, kurie gali turėti įtakos Obligacijų rinkos vertei, įskaitant, bet neapsiribojant, pasaulinius ar nacionalinius ekonominius veiksnius ir krizes pasauliniame ar nacionaliniame finansų ar įmonių sektoriuje. Obligacijų turėtojai turėtų žinoti, kad rinkos palūkanų normos pokyčiai gali turėti neigiamos įtakos Obligacijų rinkos kainai ir gali lemti Obligacijų turėtojų nuostolius, jei jie parduos savo Obligacijas.</p> <p>Nors Grupė aktyviai valdo su išorės paslaugų teikėjais susijusią riziką, bet bet kokie jų veiklos trūkumai gali turėti įtakos projektų terminams, paslaugų kokybei ir reputacijai. Nepaisant nuolatinio rizikos valdymo, šie iššūkiai laikomi vidutiniškai svarbiais bendram Grupės rizikos pobūdžiui, nes "Citrus grupė" yra viena iš pirmaujančių nekilnojamojo turto valdymo paslaugų teikėjų rinkoje, turinti daugiau nei 10 metų patirtį.</p>
<b>Infliacijos rizika</b>	<p>Infliacijos rizika – tai būsimo pinigų nuvertėjimo rizika. Infliacija mažina realųjį investicijų pajamingumą. Kuo didesnis infliacijos lygis, tuo mažesnis realusis obligacijų pajamingumas. Jeigu infliacijos lygis yra lygus nominaliajam pajamingumui arba didesnis už jį, realusis pajamingumas yra lygus nuliui arba net neigiamas.</p>
<b>Aktyvi antrinė Obligacijų rinka gali nesusikurti</b>	<p>Obligacijos yra nauja Emitento vertybinių popierių emisija. Iki įtraukimo į prekybą First North, kuri yra alternatyvi rinka Lietuvoje, nėra viešos Obligacijų ir kitų Emitento vertybinių popierių rinkos. Nors bus pateikta paraiška (-os) dėl Obligacijų įtraukimo į prekybą First North, nėra jokio užtikrinimo, kad tokia (-os) paraiška (-os) bus priimta (-os) ir Obligacijos bus įtrauktos į prekybą. Be to, įtraukimas į prekybą Obligacijomis alternatyvioje rinkoje negarantuoja, kad susiformuos likvidi vieša Obligacijų rinka arba, jei tokia rinka susiformuos, kad ji bus išlaikyta, ir nei Emitentas, nei Vyriausiasis valdytojas nėra išsipareigoję tokia rinką išlaikyti. Jei aktyvi Obligacijų rinka nesusikurs arba nebus išlaikyta, gali reikšmingai sumažėti Obligacijų rinkos kaina, o tai gali neigiamai paveikti Obligacijų likvidumą. Be to, galima tikėtis, kad Obligacijų likvidumas ir rinkos kaina keisis priklausomai nuo rinkos ir ekonominių sąlygų pokyčių, Emitento finansinės būklės ir perspektyvų bei daugelio kitų veiksnių, kurie paprastai daro įtaką vertybinių popierių rinkos kainai. Atitinkamai dėl tokių veiksnių Obligacijos gali būti parduodamos su nuolaida, palyginti su kaina, už kurią Obligacijų turėtojai įsigijo (pasirašė) Obligacijas. Todėl investuotojams gali nepavykti parduoti savo Obligacijų apskritai arba už tokią kainą, kuri užtikrintų jiems pajamingumą, panašų į panašių finansinių priemonių, kuriomis prekiaujama išvystytoje ir veikiančioje antrinėje rinkoje, pajamingumą. Be to, jei rinkose atsirastų papildomų ir konkuruojančių finansinių priemonių, tai taip pat gali lemti reikšmingą Obligacijų rinkos kainos ir vertės sumažėjimą.</p>

# Rizikos veiksniai 5/7

Rizikos veiksniai	Aprašymas
<b>Obligacijų pakeitimai yra privalomi visiems Obligacijų turėtojams</b>	Obligacijų savininkų interesų apsaugos įstatymas reikalauja, o Obligacijų sąlygose yra nuostatos dėl Obligacijų savininkų susirinkimų, kuriuose būtų svarstomi klausimai, turintys įtakos jų interesams apskritai, sušaukimo. Šios nuostatos leidžia apibrėžtai daugumai įpareigoti visus Obligacijų turėtojus, įskaitant Obligacijų turėtojus, kurie nedalyvavo ir nebalsavo atitinkamuose Obligacijų turėtojų susirinkimuose, ir Obligacijų turėtojus, kurie balsavo priešingai nei dauguma. Dėl to, be kita ko, visi Obligacijų turėtojai, įskaitant tuos Obligacijų turėtojus, kurie nedalyvavo ir nebalsavo atitinkamuose Obligacijų turėtojų susirinkimuose, ir Obligacijų turėtojus, kurie balsavo priešingai daugumai, gali patirti finansinių nuostolių.
<b>Obligacijų apmokestinimas</b>	Potencialūs Obligacijų pirkėjai (prenumeratoriai) ir pardavėjai turėtų žinoti, kad jiems gali tekti sumokėti mokesčius ar kitas dokumentines rinkliavas ar muitus pagal šalies, kurioje perleidžiamos Obligacijos, ar kitų jurisdikcijų įstatymus ir praktiką. Kai kuriose jurisdikcijose gali nebūti oficialių mokesčių institucijų pareiškimų ar teismo sprendimų dėl tokių finansinių priemonių kaip Obligacijos. Potencialiems investuotojams patariama kreiptis į savo mokesčių konsultantus patarimo dėl individualaus apmokestinimo, susijusio su Obligacijų įsigijimu, pardavimu ir išpirkimu. Tik šie konsultantai gali tinkamai įvertinti konkrečią potencialaus investuotojo situaciją.
<b>Refinansavimo rizika</b>	Emitentui gali tekti refinansuoti tam tikrą arba visą savo negražintą skolą, įskaitant Obligacijas. Emitento gebėjimas sėkmingai refinansuoti savo skolą priklauso nuo skolos kapitalo rinkų sąlygų ir jo finansinės būklės tuo metu. Net jei skolos kapitalo rinkų padėtis pagerės, Emitentas gali neturėti galimybių tam tikru metu pasinaudoti finansavimo šaltiniais palankiomis sąlygomis arba iš viso jų neturėti. Emitento nesugebėjimas refinansuoti savo skolinių įsipareigojimų palankiomis sąlygomis arba apskritai nesugebėjimas jų refinansuoti gali turėti neigiamos įtakos Grupės veiklai, finansinei būklei, pelnui ir Obligacijų turėtojų išieškojimui pagal Obligacijas.
<b>Obligacijose yra kelios Emitento veiklą reglamentuojančios sutartys, kurios paprastai neriboja jo galimybių susijungti, parduoti turtą ar atlikti kitus reikšmingus sandorius, galinčius turėti esminį neigiamą poveikį Obligacijoms ir Obligacijų turėtojams.</b>	Obligacijose yra keletas nuostatų, skirtų apsaugoti Obligacijų turėtojus nuo Emitento kreditingumo sumažėjimo. Visų pirma, Obligacijų sąlygos, išskyrus įsipareigojimų nevykdymo įvykių sąlygas, neriboja Emitento galimybių didinti ar mažinti savo akcinį kapitalą, sudaryti susijungimo, turto pardavimo ar kito svarbaus sandorio, kuris galėtų iš esmės pakeisti Emitento egzistavimą, organizacinę jurisdikciją ar reguliavimo režimą ir (arba) jo sudėtį ir verslą. Be to, Emitentui nedraudžiama išleisti papildomų skolos vertybinių popierių, jei laikomasi finansinių sąlygų. Jei Emitentas prisiims reikšmingą papildomą skolą, kurios eiliškumas yra toks pat kaip ir Obligacijų, padidės reikalavimų, kurie turėtų teisę kartu su Obligacijų turėtojais dalytis pajamomis, paskirstytomis dėl Emitento nemokumo, skaičius. Be to, nei Emitentas, nei jokia Dukterinė įmonė nėra apribota savo turto įkeitimo ar hipotekos, todėl šie kreditoriai būtų privilegijuotoje padėtyje Obligacijų turėtojų reikalavimų atžvilgiu. Todėl apskritai nėra viena iš sąlygų, kurių Bendrovė įsipareigoja laikytis, negarantuoja, kad Emitento kreditingumas nesumažės. Todėl tuo atveju, jei Emitentas sudarytų bet kurią iš pirmiau minėtų sandorių, Obligacijų turėtojams gali būti padarytas esminis neigiamas poveikis.



# Rizikos veiksniai 6/7

Rizikos veiksniai	Aprašymas
<b>Nepakankamos Užstato vertės rizika</b>	Obligacijos bus užtikrintos tam tikrų Dalyvaujančių įmonių arba Dukterinių įmonių akcijų įkeitimu pirmąja eile (žr. Obligacijų bendrųjų sąlygų 4.2 skirsnio Bendrųjų sąlygų 3(c) punktą "Užstatas"). Be įkeistų akcijų, nėra jokių kitų Emitento užstatų ar trečiųjų šalių suteiktų garantijų. Nepaisant to, Dukterinių ir Dalyvaujančių bendrovių nemokumo atveju jų turtas pirmiausia bus naudojamas tų kreditorių, kurių reikalavimai užtikrinti Dukterinių ir Dalyvaujančių bendrovių įkeitimu ir (arba) hipoteka, reikalavimams patenkinti. Be to, jei bus vykdomas išieškojimas iš įkeisto turto, išieškojimo išlaidos, įskaitant Patikėtinio išlaidas, turės būti padengtos iš pajamų, gautų pardavus įkeistą turtą, prieš patenkinant Obligacijų turėtojų reikalavimus. Be to, dėl priverstinio išieškojimo iš Užstato procedūros gali užtrukti atsiskaitymas su Obligacijų turėtojais. Todėl pateiktas Užstatas negarantuoja, kad Emitento įsipareigojimų nevykdymo atveju Užstatą bus galima realizuoti tokiu būdu arba kad Užstato likvidacinė vertė bus pakankamai didelė, kad būtų galima visiškai patenkinti visus Obligacijų turėtojų reikalavimus.
<b>Išankstinio išpirkimo rizika</b>	Pagal Obligacijų sąlygas Obligacijos gali būti išpirtos anksčiau laiko Emitento iniciatyva, praėjus 4 metams nuo Obligacijų išleidimo, kaip aprašyta Obligacijų sąlygose. Emitentas gali nuspręsti išpirkti Obligacijas, atsižvelgdamas į tam tikras teisės aktuose nustatytas sąlygas ir leidimus, tuo metu, kai vyraujančios palūkanų normos gali būti santykinai mažos. Tokiomis aplinkybėmis Obligacijų turėtojas gali neturėti galimybės reinvestuoti išpirkimo pajamų į panašius vertybinius popierius, kurių faktinė palūkanų norma yra tokia pat aukšta kaip atitinkamų Obligacijų, ir gali turėti galimybę tai padaryti tik su gerokai mažesne palūkanų norma. Todėl, jei Emitentas pasinaudos šia išankstinio išpirkimo teise, investicijų į Obligacijas grąžos norma gali būti mažesnė nei iš pradžių tikėtasi. Be to, tikėtina, kad ši neprivaloma išpirkimo galimybė apribos Obligacijų rinkos vertę. Bet kuriuo laikotarpiu, kai Emitentas gali arba manoma, kad gali pasirinkti išpirkti Obligacijas, Obligacijų rinkos vertė paprastai nebus žymiai didesnė už kainą, už kurią jos gali būti išpirtos. Taip gali būti ir prieš bet kurią išpirkimo laikotarpį.
<b>Neauditotos finansinės ataskaitos</b>	Informaciniame dokumente pateikta 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių finansinių metų atskira ir konsoliduota finansinė informacija yra parengta pagal neaudituotas Emitento ir Grupės atskiras ir neaudituotas konsoliduotas finansines ataskaitas. Emitentas prisiėmė įsipareigojimą parengti metines audituotas konsoliduotas ir metines audituotas individualias Emitento finansines ataskaitas už 2024 m. pasibaigusius finansinius metus ir paskelbti jas Emitento interneto svetainėje ne vėliau kaip iki 2025 m. gegužės 31 d. Nepaisant to, yra rizika, kad atlikus auditą auditoriai gali nustatyti tam tikrų neatitikimų ar klaidų arba gali būti paskelbta sąlyginė audito ataskaita ar audito ataskaita su pastaba.

# Rizikos veiksniai 7/7

## Teisinės rizikos veiksniai

Rizikos veiksniai	Aprašymas
<b>Teisės aktų laikymasis</b>	Grupė privalo laikytis daugybės įstatymų ir taisyklių daugelyje šalių, susijusių su veiklos procedūromis ir kokybės standartais, bet jais neapsiribojančių. Nesilaikant taikomų įstatymų ir kitų teisės aktų, Grupei gali būti taikomos administracinės nuobaudos ir civilinės teisių gynimo priemonės, įskaitant baudas ar draudimus, taip pat tam tikrais atvejais gali būti pradėtos net nedidelių pažeidimų nagrinėjimo procedūros. Nors Grupė visoje savo organizacijoje yra įdiegusi politiką, skirtą apsisaugoti nuo tokio nesilaikymo, tačiau negalima visiškai atmesti rizikos, kad bus nesilaikoma visų teisinių reikalavimų. Jei kompetentingos institucijos nustatytų reikšmingą neatitiktį ir ji nebūtų laiku ištaisyta, tai gali turėti rimtų finansinių pasekmių Grupei ir neigiamą poveikį Grupės reputacijai.
<b>Teisminių ginčų rizika</b>	Vykdydamos įprastinę veiklą, Grupės bendrovės gali būti įtrauktos į keletą teisminių ir oficialių procesų kaip ieškovai arba atsakovai, kurių baigties šiuo metu negalima tiksliai numatyti. Iš Grupės gali būti pareikalauta pagal teismo nutartį ar taikos sutartį sumokėti dideles sumas, kurios taip pat gali viršyti visus šiam tikslui sudarytus atidėjinius. Be šių sumų, Grupė ir kai kuriais atvejais jos oponentas taip pat turės padengti teises išlaidas. Tai gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį Grupės grynajam turtui, finansinei padėčiai ir finansiniams veiklos rezultatams.



# Priedai

kaip Niujorke - CITUS

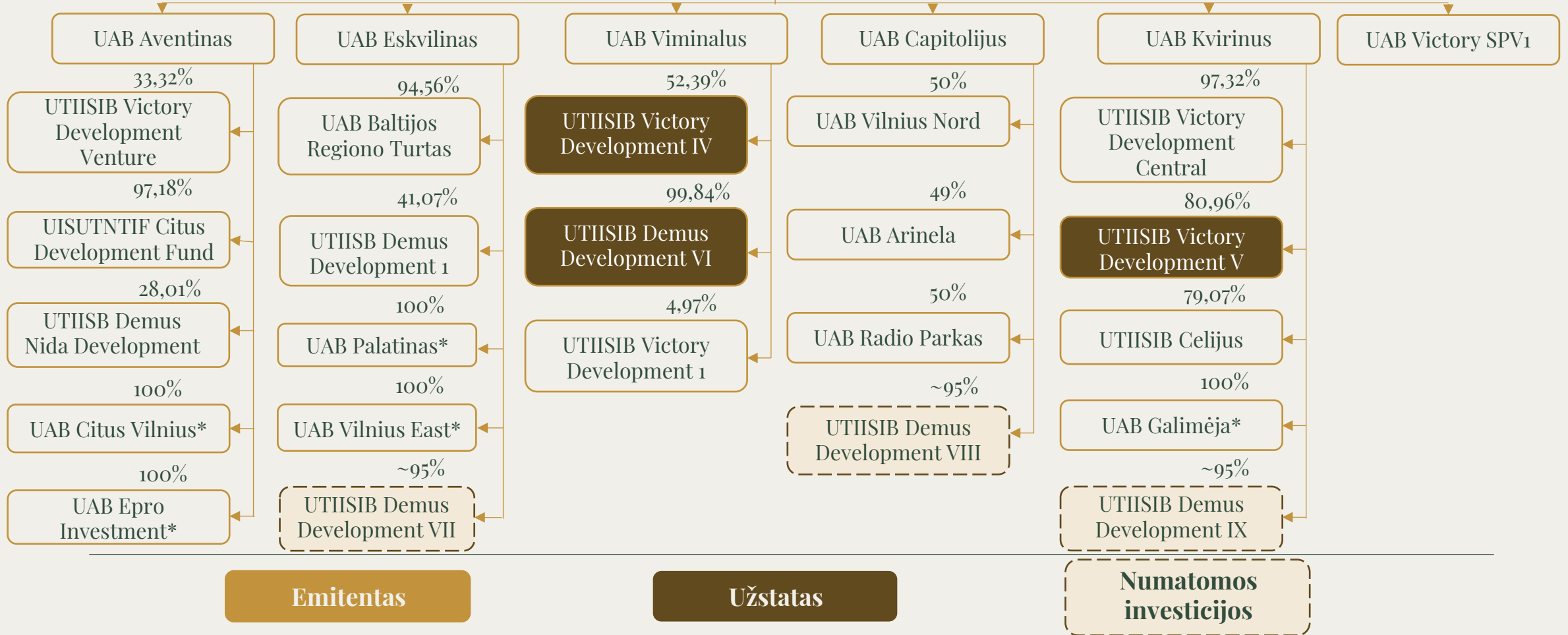


# Planuojama Emitento struktūra II ketvirtyje

Emitentas iki II ketvirčio pabaigos atliks keletą investicijų į fondus

## UAB Vanagas Asset Management

100%



\*Notariniai įsigijimai jau atlikti, o įrašai Lietuvos Registrų centre bus atlikti balandžio pirmoje pusėje.

40 Svarbi informacija: obligacijų turėtojams įkeista nuosavybė gali skirtis nuo faktinės nuosavybės.



# Pavyzdiniai pasiūlymų teikimo proceso pavyzdžiai (1)

## Apmokėjimas už obligacijas

Pateikdamas Investavimo pavedimą, kiekvienas Investuotojas įgalioja ir nurodo Biržos nariui, per kuri pateikiamas Investavimo pavedimas, nedelsiant rezervuoti visą investavimo sumą Investuotojo piniginių lėšų sąskaitoje, prijungtoje prie jo/jos vertybinių popierių sąskaitos, kol bus baigtas atsiskaitymas arba lėšos bus išmokėtos pagal šias sąlygas.

Jei Emitentas siūlo Obligacijas už fiksuotą metinę palūkanų normą Galutinėse sąlygose nurodytame intervale, o Investuotojas pateikė Investavimo pavedimus už skirtingas pageidaujamas metines palūkanų normas, bendra rezervuojama sandorio suma atitiks investicijų sumų (eurais), mokėtinų pagal kiekvieno Investuotojo siūlomą pageidaujamą metinės palūkanų normos lygį, sumą. Tik iliustraciniais tikslais, darant prielaidą, kad Investuotojas pateikė šiuos Pasirašymo pavedimus:

Obligacijų pageidaujama metinė palūkanų norma (%) x% - z% intervale	Investicijų suma (EUR) (už kiekvieną siūlomą palūkanų normą)
x%	EUR 20 000
y%	EUR 40 000
z%	EUR 60 000

120 000 EUR suma yra sandorio suma, kuri bus rezervuojama Investuotojo pinigų sąskaitoje, kol bus baigtas atsiskaitymas arba lėšos bus atlaisvintos.

Investuotojo vertybinių popierių sąskaitą valdančios finansų įstaigos su sandoriais susiję mokesčiai taip pat gali būti rezervuojami grynujų pinigų sąskaitoje pagal Investuotojo ir jo vertybinių popierių sąskaitą valdančios finansų įstaigos susitarimą.

# Pavyzdiniai pasiūlymų teikimo proceso pavyzdžiai (2)

## Paskirstymo data ir paskirstymo taisyklės

Obligacijos bus paskirstytos, o galutinis parduotų obligacijų skaičius bus viešai paskelbtas pasibaigus Pasirašymo laikotarpiui.

Emitentas paskirstys Obligacijas investuotojams Galutinėse sąlygose nurodytą paskirstymo dieną. Tuo atveju, jei Emitentas siūlo Obligacijas už fiksuotą metinę palūkanų normą Galutinėse sąlygose nurodytame intervale, bus skirstomi tik tie Pasirašymo pavedimai, kurie bus lygūs nustatytai galutinei Palūkanų normai (atkarpa) arba už ją mažesni.

Tik iliustraciniais tikslais, darant prielaidą, kad Investuotojas pateikė šiuos Pasirašymo pavedimus su skirtingomis pageidaujamos metinėmis palūkanų normomis, toliau pateikiami iliustraciniai įvairių pasirašymo alternatyvų ir galimų rezultatų pavyzdžiai. Sąrašas nėra baigtinis ir gali būti kitų galimų rezultatų:

### 1 pavyzdys.

Obligacijų pageidaujama metinė palūkanų norma (%) x% - z% intervale	Investicijų suma (EUR) (už kiekvieną siūlomą palūkanų normą)
x%	EUR 20 000
y%	EUR 40 000
z%	EUR 60 000

Jei Emitentas nusprendžia nustatyti y procentų galutinę metinę palūkanų normą ir nėra perteklinio pasirašymo, Emitentas nemažina atitinkamos Emisijos dalies bendros pagrindinės sumos (t. y. kiekvienas Investuotojas gauna visą paskirstytą Obligacijų kiekį), tai pirmiau nurodytu atveju Investuotojas gauna 60 000 EUR Obligacijų.

### 2 pavyzdys.

Obligacijų pageidaujama metinė palūkanų norma (%) x% - z% intervale	Investicijų suma (EUR) (už kiekvieną siūlomą palūkanų normą)
x%	-
y%	EUR 40 000
z%	EUR 60 000

Jei Emitentas nusprendžia nustatyti x procentų galutinę metinę palūkanų normą, pirmiau nurodytu atveju Investuotojas negauna jokių Obligacijų.



# Pavyzdiniai pasiūlymų teikimo proceso pavyzdžiai (3)

## Paskirstymo data ir paskirstymo taisyklės

### 3 pavyzdys.

Obligacijų pageidaujama metinė palūkanų norma (%) x% - z% intervale	Investicijų suma (EUR) (už kiekvieną siūlomą palūkanų normą)
x%	EUR 20 000
y%	-
z%	-

Jei Emitentas nusprendžia nustatyti z procentų galutinę metinę palūkanų normą ir nėra perteklinio pasirašymo, Emitentas nesumažina atitinkamos Emisijos dalies bendros pagrindinės sumos (t. y. kiekvienas investuotojas gauna visą paskirstytą Obligacijų kiekį), tuomet pirmiau nurodytu atveju Investuotojas gaus 20 000 EUR Obligacijų.

### 4 pavyzdys.

Obligacijų pageidaujama metinė palūkanų norma (%) x% - z% intervale	Investicijų suma (EUR) (už kiekvieną siūlomą palūkanų normą)
x%	EUR 20 000
y%	EUR 40 000
z%	EUR 60 000

Jei Emitentas nusprendžia nustatyti z procentų galutinę metinę palūkanų normą ir nėra perteklinio pasirašymo, Emitentas nesumažina atitinkamos Emisijos dalies bendros pagrindinės sumos (t. y. kiekvienas investuotojas gauna visą paskirstytą Obligacijų kiekį), tai pirmiau nurodytu atveju Investuotojas gaus 120 000 EUR Obligacijų.

Kiekvienam investuotojui skiriamų Obligacijų skaičius nustatomas pagal laiko pirmumo principą. Todėl Investuotojai, pateikę Pasirašymo pavidimą, gali negauti visų pasirašytų Obligacijų ir gali būti, kad negaus nė vienos. Jei Investuotojui nebuvo paskirta nė viena Obligacija arba paskirta mažiau nei pasirašytų Obligacijų skaičius, atitinkama suma bus išmokėta laikantis sąlygų, nurodytų skyriuje Lėšų grąžinimas Investuotojams.

Laikoma, kad pateikdami Pasirašymo pavidimą Investuotojai sutinka, kad jiems būtų paskirtas mažesnis Obligacijų skaičius, nei nurodyta tokio Investuotojo Pasirašymo pavidime, arba kad jiems apskritai nebūtų paskirtos Obligacijos pagal šį Informacinį dokumentą.

# Kontaktai



**Mykantas Urba, CFA**  
**Investicinės**  
**bankininkystės skyriaus**  
**vadovas**

P: +370 685 56 050  
E: MU@orion.lt



**Matas Čipkus**  
**Investicinės**  
**bankininkystės skyriaus**  
**projektų vadovas**

P: +370 626 02 779  
E: MC@orion.lt