



CAPITAL MARKETS | INVESTMENT BANKING

vanagas
/ ASSET MANAGEMENT /

UAB Vanagas Asset Management vieša obligacijų emisija
Investicinis holdingas – unikalūs nekilnojamojo turto sprendimai Lietuvoje

INVESTUOTOJŲ PREZENTACIJA – rugpjūčio mėn.

Svarbi informacija

Ši prezentacija yra tik marketinginė informacija, skirta informuoti investuotojus apie UAB „Vanagas Asset Management“ (toliau – Bendrovė arba Emitentas) platinamos obligacijų emisijos sąlygas, Bendrovę bei jos vystomus nekilnojamojo turto projektus. Obligacijų platinimas vykdomas pagal Bendrovės 2025 m. rugpjūčio 8 d. patvirtintą Informacinį dokumentą bei Galutines sąlygas, kurias galite rasti <https://vanagasassetmanagement.lt>.

Kviečiame potencialius investuotojus dalyvauti mūsų obligacijų emisijoje ir prisidėti prie naujo aukštų standartų NT projekto išvystymo. Projektų vystymui skirtos lėšos leis mums įgyvendinti tikslus, kuriais tikime mes, visi grupės partneriai ir esami investuotojai.

Informacija prezentacijoje pateikiama tik informaciniais tikslais. Neturėtumėte ja pasikliauti ar ja remtis kaip galutiniu bet kokio sprendimo, sutarties, įsipareigojimo ar veiksmo pagrindu. Bendrovė 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.

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.

Prezentacijoje minimos obligacijos gali būti netinkamas visiems asmenims ir (arba) investuotojams, todėl prieš sudarydami bet kokią 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	14
Užstatas	26
Finansinė informacija	29
Rizikos veiksniai	33



An architectural rendering of a modern residential development. The central focus is a four-story brick building with a grid of windows and cantilevered balconies enclosed with glass railings. To its left is a taller building with a dark, vertically-slatted facade. To the right is another building with a mix of light grey and dark slatted sections. In the foreground, a landscaped courtyard features a green rubber safety mat with various play equipment: a wooden swing set, a circular platform with a central pole, and a seesaw. The courtyard is bordered by low walls and filled with diverse plants, including tall grasses, red-leafed shrubs, and small evergreen trees. A paved path winds through the garden. Several people are depicted to give a sense of scale and life: a woman in a green dress and a young child walk along the path on the right; a group of children play on the equipment in the center; and a person is visible on one of the balconies of the brick building. The sky is a clear, pale blue.

Investicinio pasiūlymo santrauka

Obligacijų emisijos santrauka

Antroji obligacijų emisijos atkarpa

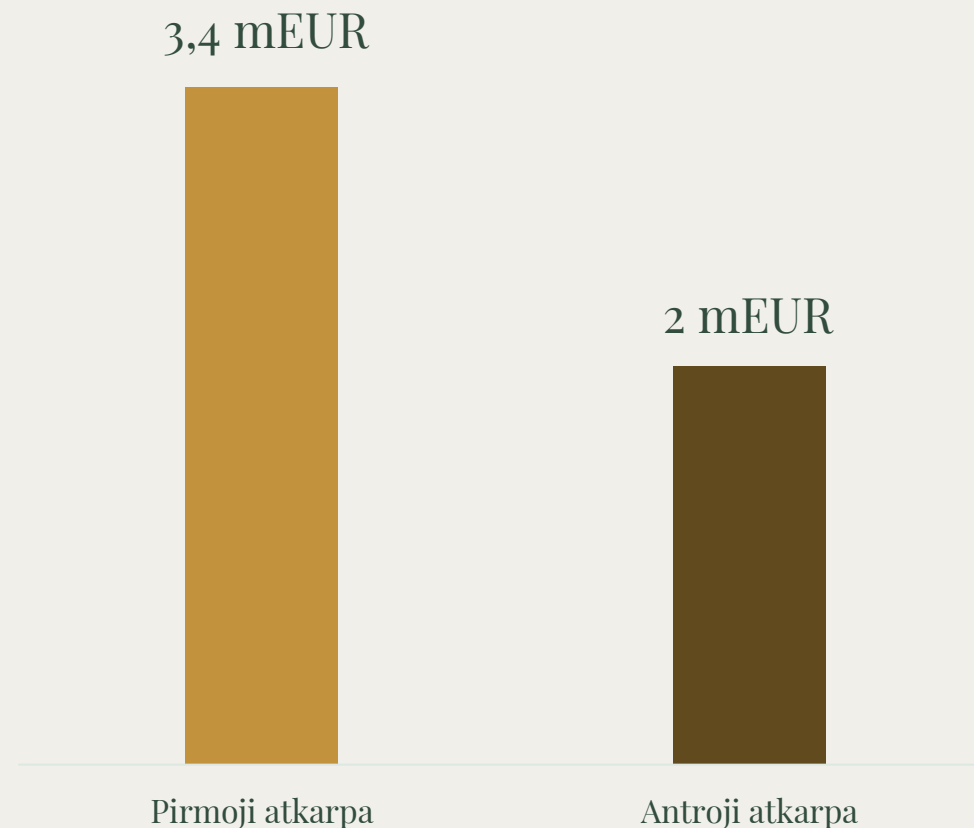
Pasiūlymas

Vanagas Asset Management, UAB 26 mėnesių trukmės antroji obligacijų emisijos atkarpa, užtikrinta pirminiu valdomų fondų akcijų įkeitimu

Pagrindinės sąlygos

- **Emitentas** – Vanagas Asset Management, UAB
- **Emisijos dydis** – iki 8 mln. eurų
- **Antrosios atkarpos dydis** – iki 2 mln. eurų
- **Antrosios atkarpos pajamingumas** – 9,5%
- **Kupono mokėjimas** – kas pusmetį
- **Terminas** – 26 mėnesiai (išpirkimas 2027.10.29)
- **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

Obligacijų emisijos programa



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
Pajamos	872	1 003	2 134
Pajamos iš investicijų į patronuojamų įmonių akcijas	5 845	12 443	7 457
Grynasis pelnas	6 191	12 373	8 224
TURTO IŠ VISO	17 917	33 613	37 444
Ilgalaikis turtas	9 577	25 807	27 463
Trumpalaikis turtas	8340	7 803	9 978
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	840	635	1 496
ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO	5 370	9 131	4 759
Ilgalaikiai įsipareigojimai	0	2 699	992
Finansiniai įsipareigojimai	0	2 699	992
Trumpalaikiai įsipareigojimai	5 370	6 431	3 767
Finansiniai įsipareigojimai	4 184	5 395	3 269
NUOSAVO KAPITALO IŠ VISO	12 033	24 408	32 611
Nuosavybės koeficientas	67%	73%	87%

*Finansinės ataskaitos nėra audituotos



Antrosios atkarpos sąlygos

Emitentas:	UAB Vanagas Asset Management	Lėšų panaudojimas:	Apyvartinio kapitalo poreikių finansavimas ir investicinių projektų vystymas
Išleidimo valiuta:	EUR		
Obligacijų platinimas:	Viešas siūlymas Lietuvos Respublikoje, Latvijoje ir Estijoje		
ISIN kodas:	LT0000133886		
Antrosios atkarpos dydis:	Iki 2 000 000 EUR (Emitentas savo nuožiūra gali padidinti iki 3 000 000 EUR)		
Emisijos suma:	Iki 8 000 000 EUR		
Investavimo periodas:	2025.08.11–2025.08.29		
Išleidimo data:	2025.09.02		
Išpirkimo data:	2027.10.29		
Antrosios atkarpos pajamingumas:	9,5%		
Palūkanų norma:	10% (pirmosios atkarpos)		
Palūkanų mokėjimo datos:	Kas pusmetį		
Terminas:	2 metai ir 2 mėnesiai		
Užstatas:	<ul style="list-style-type: none"> Pirmos eilės ne mažiau kaip 50% šių Emitento patronuojamųjų įmonių akcijų įkeitimas investuotojams 0,5 LTV pagrindu: <ul style="list-style-type: none"> UTIISIB Victory Development V; UTIISIB Demus Development VI; UTIISIB Victory Development IV Visų Emitento gautinų sumų pagal bet kokias Emitento ir UAB Vanagas Group sutartis pirmos eilės įkeitimas 	Kovenantai:	<ul style="list-style-type: none"> 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 išipareigojimais, taip pat nekeis savo pagrindinės veiklos, kaip aprašyta šiame informaciniame dokumente. Konsoliduotos ataskaitos. Emitentas išipareigoja teikti Emitento tarpines (pusmetines, neaudituotas) 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. Pakoreguotas kapitalo rodiklis (pakoreguoto nuosavo kapitalo ir pakoreguoto turto santykis) (konsoliduotu lygmeniu) nesumažės žemiau 30 % (rodiklis perskaičiuojamas kas pusmetį, naudojant tarpines ir metines finansines ataskaitas). Skaičiuojant šį rodiklį, nuosavas kapitalas ir turtas mažinami akcininkui ir akcininko patronuojamosioms bendrovėms suteiktomis paskolomis. Obligacijų ir įkeistų akcijų santykis. Emitentas išipareigoja užtikrinti, kad neišpirktų Obligacijų nominaliosios vertės ir įkeistų akcijų grynosios turto vertės santykis visą laiką būtų lygus arba mažesnis nei 0,5.
Obligacijų išpirkimas:	Obligacijos turi būti išpirktos išpirkimo dieną už 100% jų nominaliosios vertės ir sukauptas palūkanas.		
Vienos obligacijos išleidimo vertė:	1 043,69 EUR		
Palūkanų apskaičiavimo metodas:	ACT/ACT ICMA		
Išpirkimo šaltinis:	Projektų įgyvendinimo pinigų srautai; refinansavimas		
Obligacijų savininkų patikėtinis	UAB Audifina		
Išipareigojimų nevykdymo atvejai:	Neatsiskaitymas; Užstato pažeidimas; Specialiųjų išipareigojimų pažeidimas; Kitų išipareigojimų pažeidimas; Likvidavimas; Nemokumo byla; Neįmanomumas ar neteisėtumas	Išankstinis išpirkimas (Call option):	Emitentas turi galimybę išpirkti visas obligacijas: <ul style="list-style-type: none"> – 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 **UTHSIB Victory Development IV (projektas Mūnai)** apmokėto įstatinio kapitalo ir balsavimo teisių;
 - **Ne mažiau kaip 50%** informuotiems investuotojams skirtos uždarnosios investicinės bendrovės **UTHSIB Victory Development V (projektas Kaip Niujorke)** apmokėto akcinio kapitalo ir balsavimo teisių;
 - **Ne mažiau kaip 50%** informuotiems investuotojams skirtos uždarnosios investicinės bendrovės **UTHSIB 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

15,9 mEUR

Įkeičiamų fondų akcijų vertė

5,7 mEUR

Įkeistų gautinų sumų vertė



Išpirkimo šaltinis

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



EŽERO TAKAIS

- **Adresas:** Sidaronių g. 37, Vilnius
- **Dydis:** 78 apartamentai
- **Parduodamas plotas:** 3 957 kv.m.

99%

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

64%

Parduotų butų

0,6 mEUR

Planuojamos emitento
pajamos



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;

76%

Parduotų butų

5,5 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;

70% (I, II etapai)

Parduotų butų

Iki 2,5 mEUR

Planuojamos emitento
pajamos

Lėšų panaudojimas

- Iš dalies finansuoti įvairius sklypų įsigijus ir jų vystymus Vilniuje:

Planuojami investiciniai projektai

Mikrorajonas	Statybos pabaiga (visi etapai)
Karoliniškės	2029 Q1
Rasos	2027 Q3
Naujamiestis (naujas projektas 3)	2028 Q2
Kalnėnai	2032 Q1
Lazdynai	2028 Q1
Žirmūnai	2026 Q2

- Statomų projektų ir Emitento apyvartinio kapitalo finansavimas, įskaitant trumpalaikį skolinimą Emitento projektų bendrovėms



Pirmosios atkarpos lėšų panaudojimas

Pirmuoju obligacijų platinimo atkarpos metu, bendrovei pavyko pritraukti ~3,4 mEUR finansavimą



Skirta naujų sklypų įsigijimams bei vystymui:

- Įkurtas naujas fondas „Demus Development IX“, kuriame pradėtas vystyti projektas „Miesto akordai“, Vilniuje, Šnipiškių mikrorajone
- Įkurtas naujas fondas „Demus Development VIII“, kuris įsigijo žemės sklypą, gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto vystymui, Vilniuje, Fabijoniškių mikrorajone artimiausiu metu planuojamas šio projekto viešinimas
- Per Bendrovės tiesiogiai valdomą įmonę UAB „Epro investment“ buvo įsigytas sklypas Vilniuje, Naujamiesčio mikrorajone, skirtas gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto vystymui
- Per Bendrovės tiesiogiai valdomą įmonę UAB „Eskvilinas“ buvo pirkta UAB „Vilnius East“ akcijos ir po to įsigytas sklypas Vilniuje, Naujamiesčio mikrorajone, skirtas gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto vystymui

Skirta esamų projektų statybų vystymui. Finansuoti projektai:

- UAB „Arinela“ įmonėje vystomas projektas „Nemunas by Citus“
- Fondo „Victory Development IV“ vystomas projektas „Mūnai“
- Fondo „Victory Development Venture“ vystomas projektas „Ežero takais“
- Fondo „Victory Development V“ vystomas projektas „Kaip Niujorke“
- Fondo „Demus Development I“ vystomas projektas „Senamiesčio Link“

Pagrindinės datos

Antroji atkarpa, palūkanų mokėjimo ir išpirkimo data

2025

Rugpjūčio 11 d. – Rugpjūčio 29 d.

Viešas obligacijų siūlymas
investuotojams Baltijos
šalyse

2025

Spalio 29 d.

1-asis palūkanų
mokėjimas

2026

Spalio 29 d.

3-iasis palūkanų
mokėjimas

2027

Spalio 29 d.

5-asis palūkanų
mokėjimas ir
obligacijų išpirkimo
data

2025

Rugsėjo 2 d.

Išleidimo data

2026

Balandžio 29 d.

2-asis palūkanų
mokėjimas

2027

Balandžio 29 d.

4-asis palūkanų
mokėjimas

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 32 mln. eurų
- Konsoliduoto nuosavo kapitalo ir turto santykis didesnis nei 87% 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, multi-story apartment complex at dusk. The building features a mix of dark blue, white, and brown facades. It has numerous balconies with glass railings and large windows. The ground floor appears to have commercial spaces with large glass doors. People are shown walking on the sidewalk and standing near the entrance. A car is parked on the street to the left. In the background, a tall, slender skyscraper is visible against the twilight sky. Two thin yellow vertical lines are drawn on the image, one on the left and one on the right, framing the central part of the building.

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

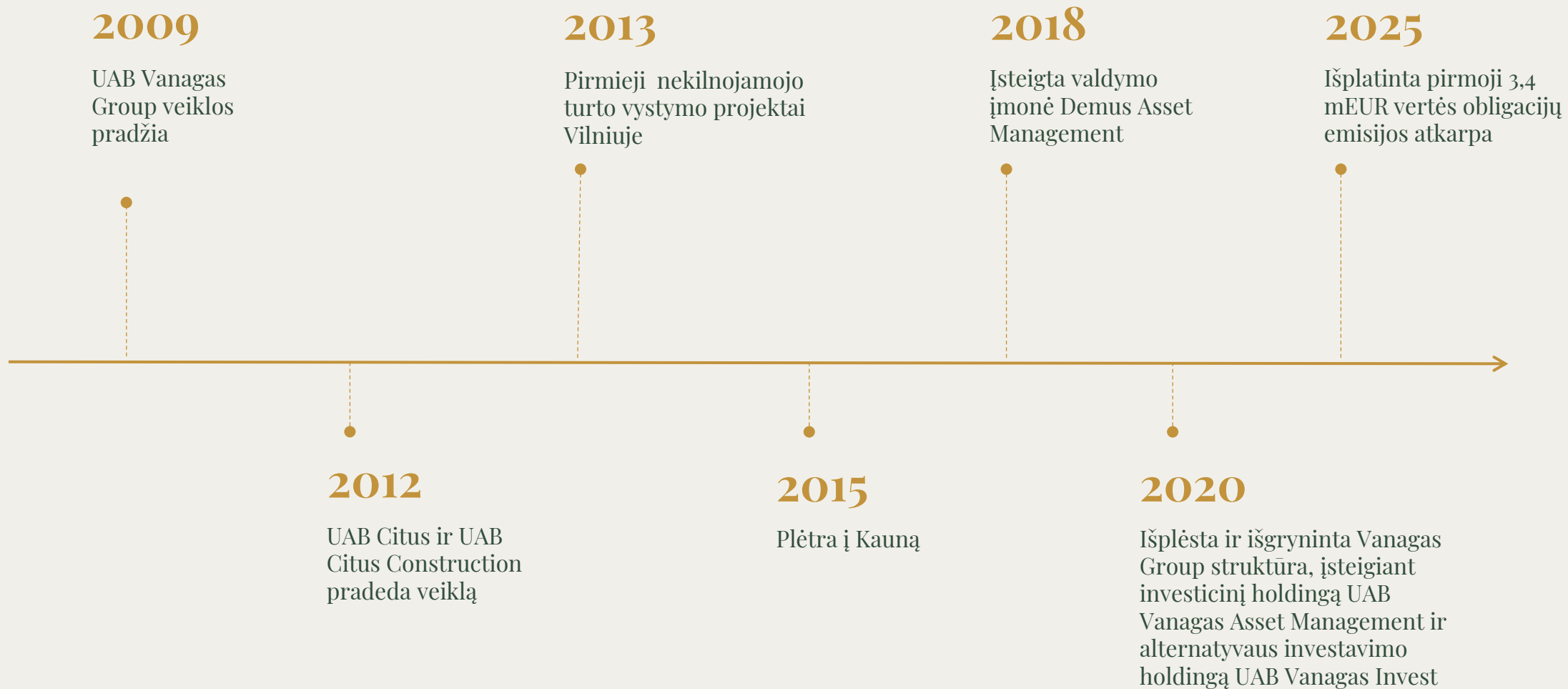
Planuojama investuoti į projektus 2025 m.

**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

Kiti svarbūs vystomi projektai (3)



Tyzenhauzų g. 17

- **Adresas:** Tyzenhauzų g. 17, Vilnius
- **Planuojamos investicijos:** I etapas – 14,8 mln. eurų, II etapas – 10,8 mln. eurų.
- **Plotas:** I etapas – 81 butas, 4 komercinės patalpos; II etapas – 73 butai, 4 komercinės patalpos.
- **Parduodamas plotas:** I etapas – 3 979 kv. m butų, 175 kv. m komercinių patalpų. II etapas – 3 189 kv. m butų



Pumpėnų g. 8A.

- **Adresas:** Pumpėnų g. 8A, Vilnius.
- **Planuojamos investicijos:** I etapas – 13,6 mln. eurų, II etapas – 11,2 mln. Eurų, III etapas – 16,4 mln. eurų
- **Plotas:** I etapas – 149 butai, II etapas – 109 butai, 6 komercinės patalpos, III etapas – 152 butai, 18 komercinių patalpų
- **Parduodamas plotas:** I etapas – 7 271 kv. m butų, II etapas – 5 067 kv. m butų, 296 kv. m komercinių patalpų, III etapas – 7 398 kv. m butų, 619 kv. m komercinių patalpų.

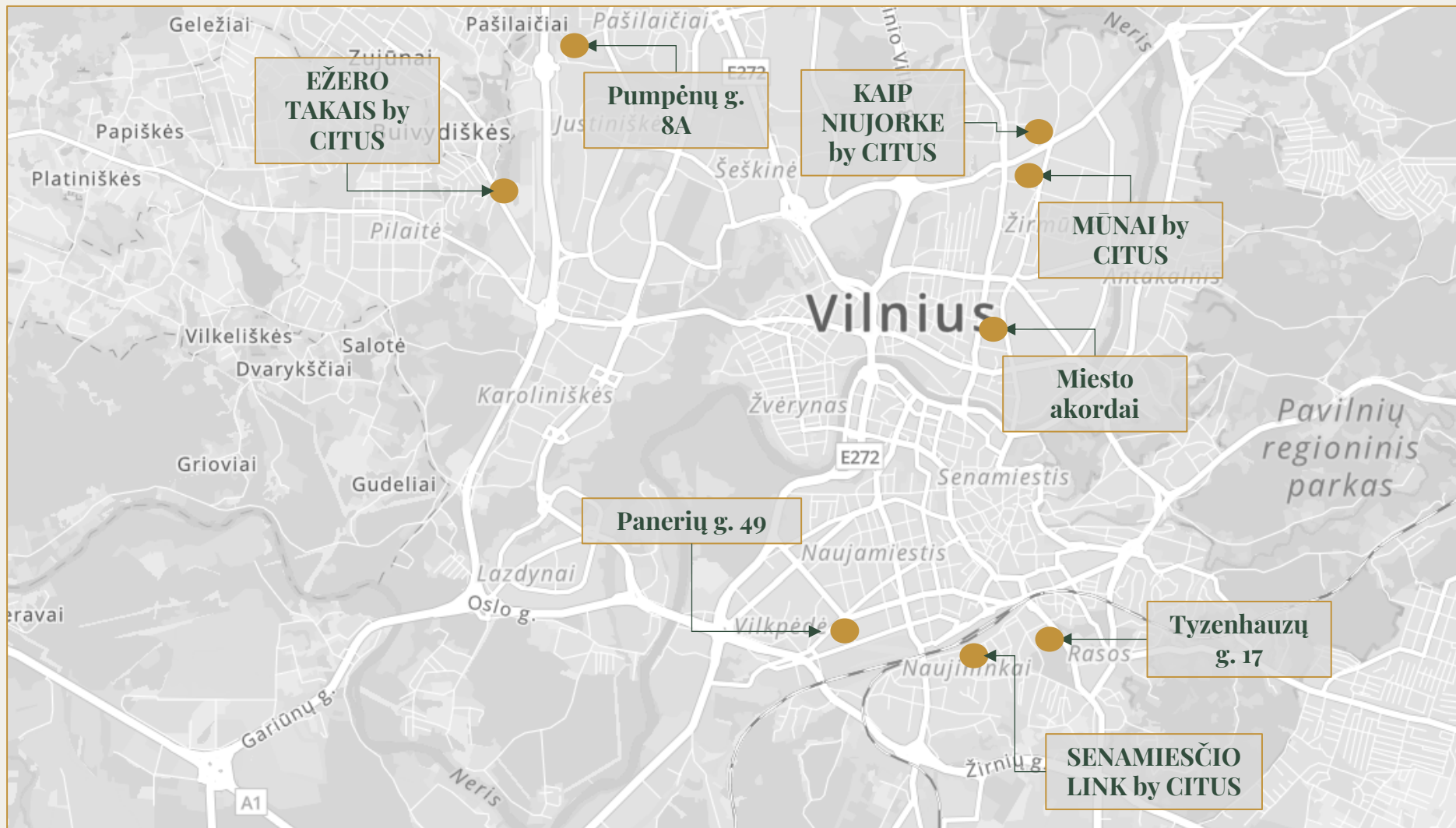


Miesto akordai

- **Adresas :** Trimitų g. 14, Vilnius
- **Planuojamos investicijos:** 8 mln. eurų
- **Plotas:** 57 butas ir apartamentai, 7 komercinės patalpos;
- **Parduodamas plotas:** 2 188 kv. m butų ir 323 kv. m komercinių patalpų

Vystomų projektų vietos (1)

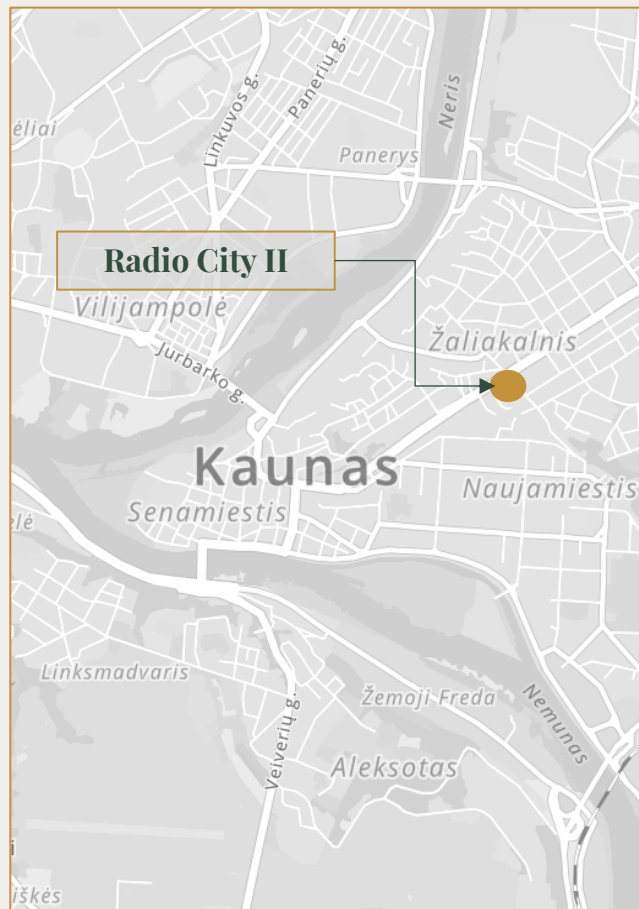
Projektai Vilniuje



Vystomų projektų vietos

Likusi Lietuva

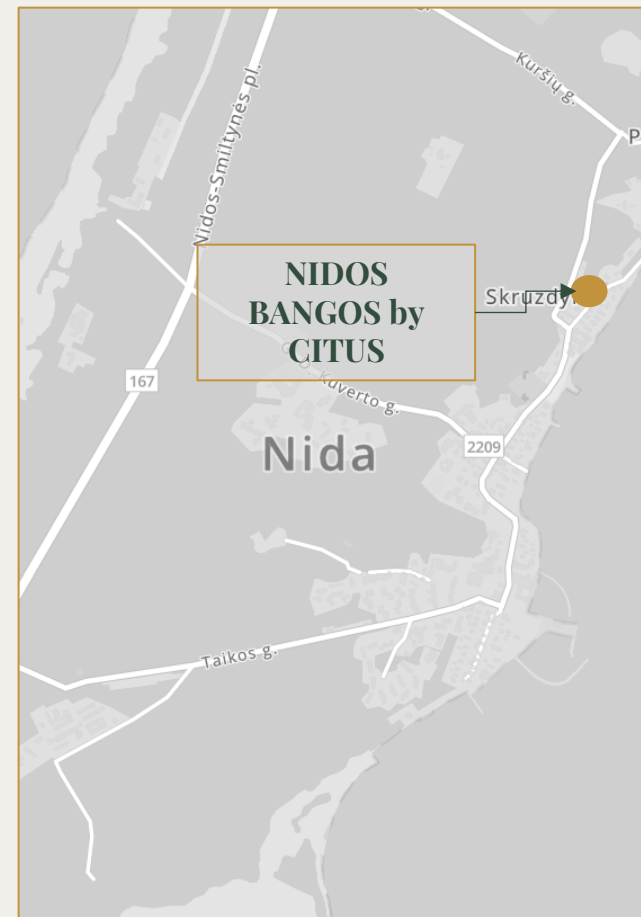
Kaunas



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

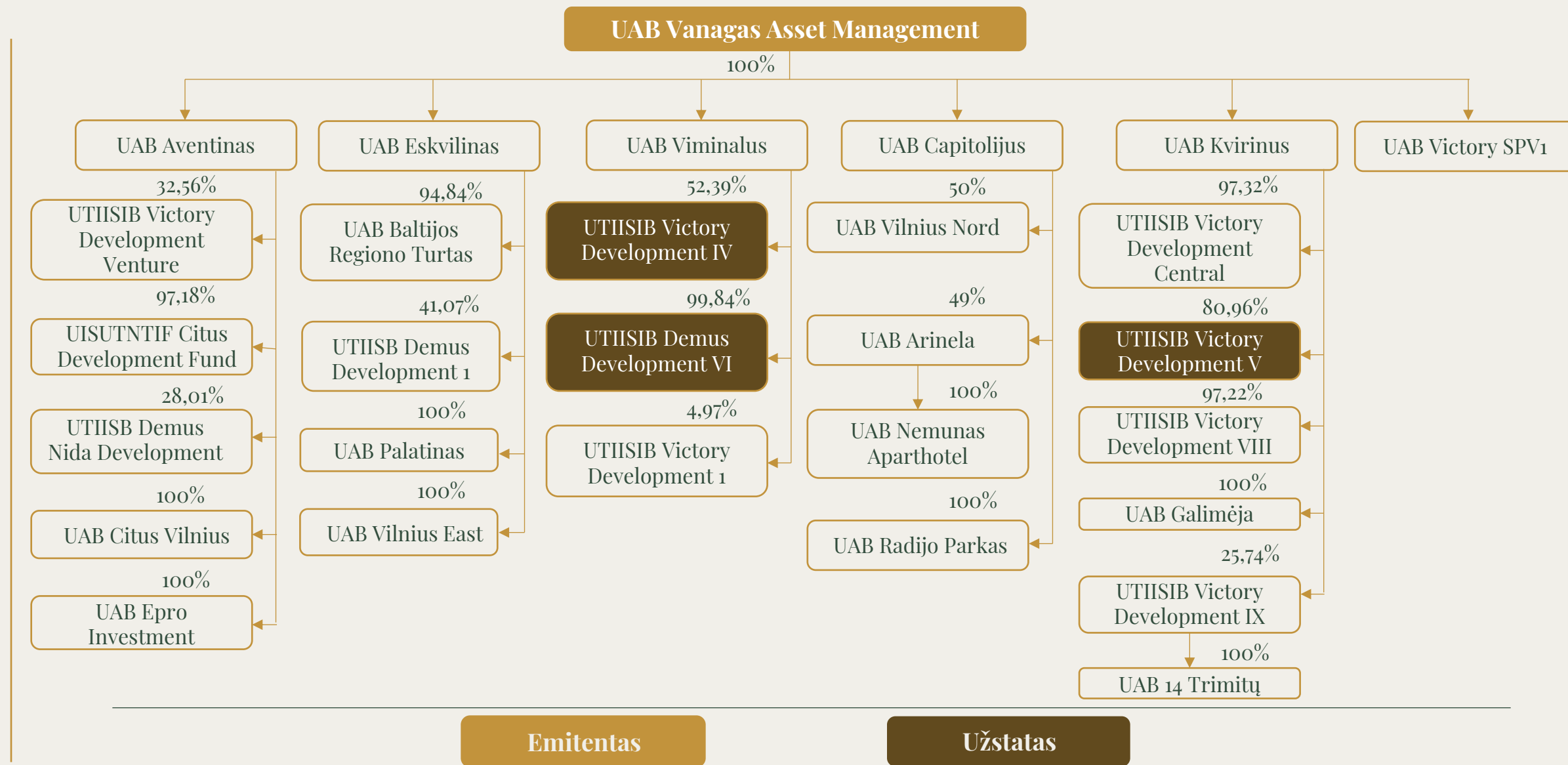
- 384 loftai
- 62 komercinės patalpos
- Iš viso 2 etapai, 2020–2023 m.
- Tvaraus pastato konversija ir prestižinė vieta Žaliakalnyje



Kauno Senamiesčio Apartamentai

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

Dabartinė Emitento struktūra



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)



Raimundas Lukoševičius
Finansų direktorius

Patirtis

- Finansų direktorius: Vanagas Asset Management ir Vanagas Group (2025 – dabar)
- Finansų direktorius: UAB Sirin Development (2023–2025)
- Finansų direktorius: UAB Modus Mobility (Citybee, automobilių dalijimosi verslas) (2020–2023)
- Finansų direktorius: Aventus Group (trumpalaikės, ilgalaikės ir automobilių lizingo paskolos, P2P skolinimas., 2016–2020)
- Finansų direktoriaus pavaduotojas: UAB „Palink“ (2014–2015)



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. In the foreground, a large, modern, multi-story building with a dark roof and light-colored facade is illuminated. The building has many windows, some of which are lit up. In the background, a large church with a tall, illuminated spire is visible. The city is densely packed with buildings, and the streets are lit up with streetlights. The sky is dark blue.

Užstatas

Emitentui priklausančių fondų įkeistos akcijos

Bus įkeistos visos Emitentui priklausančios fondų akcijos

UTIISIB Victory Development IV (projektas Mūnai)



- Didžiausias grupės projektas
- 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

UTIISIB Victory Development V (projektas Kaip Niujorke)



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

GAV | 3,1 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

99,84%

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 (tryliką) 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 uždaryjų 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.





Finansinė informacija

Konsoliduotos finansinės ataskaitos

Pelno (nuostolių) ataskaita

EUR	2022*	2023	2024
Pardavimo pajamos	871 601	1 003 017	2 134 121
Pardavimo savikaina	-26 301	-910 485	-1 134 316
Bendrasis pelnas (nuostolis)	845 300	92 532	999 805
Pardavimo sąnaudos			-7 374
Administracinės sąnaudos	-464 152	-141 723	-532 048
Kitos veiklos rezultatas	14 225	57 396	331 861
Pajamos iš investicijų į patronuojančiosios įmonės, dukterinių ir asocijuotųjų įmonių akcijas	5 844 765	12 442 553	7 457 322
Pajamos iš kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų			
Kitos palūkanų ir panašios pajamos		3 694	
Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas		-56 928	
Palūkanos ir kitos panašios išlaidos	-252	-6 367	-1 147
Veiklos pelnas (nuostolis) prieš apmokestinimą	6 239 886	12 391 157	8 248 419
Pelno mokestis	-38 649	-16 263	-45 365
Pelnas (nuostoliai) prieš mažumos dalį	6 201 237	12 374 894	8 203 054
Mažumos dalis	9 763	1 681	-20 505
Grynasis pelnas (nuostolis)	6 191 474	12 373 213	8 223 559

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 Pajamos iš investicijų į patronuojančiosios įmonės, dukterinių ir asocijuotųjų įmonių akcijas (prieš 2023 metus buvo apskaitoma – Kitos palūkanų ir panašios pajamos).

Konsoliduotos finansinės ataskaitos

Turtas

EUR	2022*	2023	2024
ILGALAIKIS TURTAS	9 577 384	25 806 673	27 463 302
MATERIALUSIS TURTAS	18 761	6 823 703	4 406 140
Mašinos ir įrenginiai	18 761		
Kita įranga, prietaisai ir įrankiai		550 286	293 725
Investicinis turtas		6 273 417	4 112 415
Pastatai		6 273 417	4 112 415
FINANSINIS TURTAS	9 558 623	18 982 970	23 057 162
Asocijuotųjų įmonių akcijos	7 972 123	15 668 689	20 346 662
Paskolos asocijuotosioms įmonėms	1 586 500	3 314 281	2 370 500
Kitas finansinis turtas			340 000
TRUMPALAIKIS TURTAS	8 339 940	7 803 199	9 977 947
ATSARGOS	2 290	26 285	27 774
Nebaigta gaminti produkcija	760	760	760
Sumokėti avansai	1 530	25 525	27 014
PER VIENERIUS METUS GAUTINOS SUMOS	7 497 578	7 142 237	8 454 194
Pirkėjų skolos	5 083	55 786	20 041
Iš asocijuotų įmonių gautinos sumos	6 726 522	6 854 736	7 867 474
Kitos gautinos sumos	765 973	231 715	566 679
PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	840 072	634 677	1 495 979
ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS		2 680	2 861
IŠ VISO TURTO	17 917 324	33 612 552	37 444 110

Komentarai

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

Konsoliduotos finansinės ataskaitos

Nuosavas kapitalas ir įsipareigojimai

EUR	2022*	2023	2024
NUOSAVAS KAPITALAS	12 033 281	24 408 175	32 611 229
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	11 269 068	19 492 627
Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)	6 191 474	12 373 213	8 223 559
Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)	-7 295 619	-1 104 145	11 269 068
Mažumos dalis	61 123	62 804	42 229
Atidėjiniai	514 212	73 812	73 812
Atidėjiniai mokesčiams	440 000		
Kiti atidėjiniai	74 212	73 812	73 812
MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	5 369 831	9 130 565	4 758 729
PO VIENERIŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		2 699 453	991 641
Skoliniai įsipareigojimai			
Skolos kredito įstaigoms		2 699 453	991 641
PER VIENERIUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	5 369 831	6 431 112	3 767 088
Skoliniai įsipareigojimai	4 183 626	4 799 520	3 264 500
Skolos kredito įstaigoms		595 000	4 345
Gauti avansai	150	24 150	62 242
Tiekėjams mokėtinos sumos	464	33 962	13 146
Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos	716 427	928 609	278 045
Pelno mokesčio įsipareigojimai	460 128	28 409	20 840
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	7 993	17 151	15 110
Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	1 043	4 311	108 860
SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS			340
BENDRAS NUOSAVAS KAPITALAS IR BENDRI ĮSIPAREIGOJIMAI	17 917 324	33 612 552	37 444 110

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 įsipareigojimus sudaro:
 - Mokėtinos sumos kredito įstaigoms – PayRay banko paskola Victory SPV 1
 - Skolinius įsipareigojimus sudaro akcininko ir susijusių įmonių paskolos, tačiau 2025 m. kovo 20 d. didžioji jų dalis buvo grąžinta ir naujų skolų šioms susijusioms įmonėms neplanuojama suteikti.

An architectural rendering of a modern, multi-story apartment building at dusk. The building features a mix of light blue and dark grey facades, with numerous balconies and large windows. The sky is a deep blue with soft clouds. In the foreground, there's a street with a few cars, including a yellow taxi, and some landscaping with trees and shrubs. The overall atmosphere is serene and modern.

Rizikos veiksniai

kaip Niujorke - CITUS

Rizikos veiksniai 1/6

Bendrieji verslo rizikos veiksniai

Rizikos veiksniai	Aprašymas
Nekilnojamojo turto rinkos rizika	<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 paastrėjimo 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>
Su teisine ir reguliacine aplinka susijusi rizika	<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 būsimi teisės aktų pakeitimai ar teismų sprendimai neturės neigiamo poveikio Bendrovės veiklai.</p>
Konkurencijos rizika	<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 būsimiems pinigų srautams.</p>
Palūkanų normos rizika	<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 naudojasi 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>
Valdymo ir žmogiškųjų išteklių rizika	<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 2/6

Rizikos veiksniai	Aprašymas
Valdymo rizika	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.

Grupei būdingi rizikos veiksniai

Rizikos veiksniai	Aprašymas
Emitentas yra kontroliuojančioji bendrovė ir jo gebėjimas vykdyti mokėjimo išsipareigojimus pagal Obligacijas priklauso nuo to, ar jis gaus lėšų iš savo Dukterinių ir Dalyvaujančių bendrovių.	Emitentas yra kontroliuojančioji bendrovė, paprastai neturinti kito reikšmingo turto, išskyrus savo dalį Dukterinėse įmonėse. Emitento gebėjimas įvykdyti mokėjimo išsipareigojimus 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.
Priklausomybė nuo išorės finansavimo	Grupės veikla iš dalies finansuojama išleistomis ilgalaikėmis obligacijomis. 2024 m. gruodžio 31 d. Grupės mokėtinos sumos ir kiti išsipareigojimai 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 išsipareigojimai ir pareiškimai, kurių pažeidimas gali lemti išsipareigojimų nevykdymo atvejį ir paskolų grąžinimo pagreitinimą. Be to, didžiąją dalį Grupės išsipareigojimų 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, teises ir pramonės sąlygas. Jei šie išsipareigojimai būtų pažeisti, kreditoriai pagal atitinkamas sutartis galėtų paskelbti išsipareigojimų 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.
Likvidumo rizika	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 išsipareigojimų terminus. Bendrovės politika – išlaikyti pakankamą pinigų ir pinigų ekvivalentų kiekį arba užsitikrinti reikiamą finansavimą per atitinkamas kredito linijas, kad galėtų įvykdyti savo strateginius išsipareigojimus. 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 išsipareigojimus suėjus terminui.

Rizikos veiksniai 3/6

Rizikos veiksniai	Aprašymas
Ankstesnių, dabartinių ir būsimų investicinių projektų sėkmė	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.
Rizika, susijusi su sandorio šalies rizika ir susijusių paslaugų teikėjų naudojimu	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 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.

Su obligacijomis susiję rizikos veiksniai

Rizikos veiksniai	Aprašymas
Obligacijos gali būti tinkama investicija ne visiems investuotojams	<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"> turi pakankamai žinių ir patirties, kad galėtų tinkamai įvertinti Obligacijas, investavimo į Obligacijas privalumus ir riziką bei šiame informaciniame dokumente pateiktą informaciją; 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; turi pakankamai finansinių išteklių ir likvidumo, kad galėtų prisiimti visą su investicijomis į Obligacijas susijusią riziką; išsamiai suprasti Obligacijų sąlygas; ir 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. <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 4/6

Rizikos veiksniai	Aprašymas
Kredito ir emitento išsipareigojimų neįvykdymo rizika	<p>Bet kuris asmuo, išsigyjantis 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 išigyti Obligacijų tik už mažesnę kainą nei iki minėtos rizikos pasireiškimo. Todėl Obligacijų rinkos vertė gali sumažėti.</p>
Palūkanų normos rizika	<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>
Infliacijos rizika	<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>
Aktyvi antrinė Obligacijų rinka gali nesusikurti	<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 Vyrtausiasis 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 5/6

Rizikos veiksniai	Aprašymas
Obligacijų pakeitimai yra privalomi visiems Obligacijų turėtojams	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.
Obligacijų apmokestinimas	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.
Refinansavimo rizika	Emitentui gali tekti refinansuoti tam tikrą arba visą savo negrąžintą 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.
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.	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 privileijuotoje 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 6/6

Rizikos veiksniai	Aprašymas
Nepakankamos Užstato vertės rizika	Obligacijos bus užtikrintos tam tikrų Dalyvaujančių įmonių arba Dukterinių įmonių akcijų įkeitimu pirmąją eilę (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.
Išankstinio išpirkimo rizika	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.
Teisinės rizikos veiksniai	
Rizikos veiksniai	Aprašymas
Teisės aktų laikymasis	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.
Teisminių ginčų rizika	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.

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