



CAPITAL MARKETS | INVESTMENT BANKING

KAITA
G R O U P

UAB KAITA Living vieša obligacijų emisija

Didžiausias gyvenamosios paskirties NT nuomotojas Lietuvoje

INVESTUOTOJŲ PREZENTACIJA - birželio 2025 m.

Svarbus pranešimas ir atsakomybės ribojimas

Šis pristatymas investuotojams nėra laikomas nei prospektu, kaip jis apibrėžiamas Reglamente Nr. 2017/1129, nei informaciniu dokumentu, kaip jis apibrėžiamas Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatyme. Be to, šis pristatymas taip pat nėra patvirtintas jokios Lietuvos Respublikos finansų priežiūros institucijos, taip pat jokios kitos jurisdikcijos vertybinių popierių reguliavimo institucijos, kaip tokios.

Ši medžiaga pateikiama tik informaciniais tikslais. Neturėtumėte ja pasikliauti ar ja remtis kaip galutiniu bet kokio sprendimo, sutarties, įsipareigojimo ar veiksmo pagrindu. KAITA Living, UAB (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 šiame dokumente pateiktos informacijos tikslumo ar išsamumo.

Šiame pristatyme 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 ar Grupės vertybinius popierius.

Šis pristatymas skirtas tik diskusijoms ir nesukuria jokių teisiškai įpareigojančių įsipareigojimų Bendrovei. Ši prezentacija nėra skirta priimti sprendimą pirkti vertybinius popierius ar bet kokią kitą investicinį sprendimą ir nėra pasiūlymas, kvietimas ar rekomendacija pirkti vertybinius popierius. 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 išsamė, ir ja kaip tokia neturėtų būti remiamasi. Priimdami investicinį sprendimą turėtumėte remtis tik informaciniu dokumentu, o ne jame pateikta santrauka.

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

Šioje prezentacijoje pateikiami į ateitį orientuoti teiginiai. Šiuos teiginius galima atpažinti iš tokių žodžių kaip „tikslas“, „siekis“, „tikėtis“ ir panašių posakių arba iš jų konteksto. Šie teiginiai 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.

Kai kuriose jurisdikcijose šio pristatymo platinimas gali būti ribojamas pagal įstatymus, todėl asmenys, kurių žinioje atsiranda bet kuris dokumentas ar kita čia minima informacija, turėtų informuotis apie tokius apribojimus ir jų laikytis. Bet koks šių apribojimų nesilaikymas gali būti laikomas bet kurios tokios jurisdikcijos vertybinių popierių įstatymų pažeidimu.

Čia minimas sandoris 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 ir KAITA grupės apžvalga	11
Susijusios įmonės	22
Emitento ir KAITA grupės struktūra	25
Finansiniai duomenys	28
Informacija apie obligacijų emisiją	34



Investicinio pasiūlymo
santrauka

Emisija

Viešas 2 metų trukmės UAB KAITA Living obligacijų platinimas

- **Emisijos dydis** – iki 8 mEUR
- **Pirmos atkarpos dydis** – iki 2 mEUR
- **Metinė kupono norma** – 11,5%
- **Užstatas**
 - Akcijomis užtikrinta obligacijų emisija
 - UAB Plėtojimo projektai – **70 % akcijų įkeitimas**
 - UAB Naujamiesčio NT– **100 % akcijų įkeitimas**
 - **Būtų naudojamas kaip įkeitimas, jei pirmos atkarpos dydis viršytų 1,5 mEUR**
 - UAB KAITA Group gautinų sumų pirmos eilės įkeitimas
- **Kuponų mokėjimai** – pusmetiniai
- **Trukmė** – 2 metai
- **Gautų lėšų panaudojimas** – dalinis UAB KAITA Living esamų obligacijų emisijų refinansavimas



Apie KAITA Living

Emitentas

Įmonės veikla – co-living, co-working ir aptarnaujamų apartamentų patalpų portfelio valdymas ir eksploatavimas.

Verslo modelis – nuomos pajamos

4 dukterinės įmonės:

- UAB Tvari plėtra – **Youston co-living** (Slucko gatvė 8)
 - Co-living ir Co-working
- UAB Plėtojimo projektai – **Youston co-living** (Smolensko gatvė 14).
 - Co-living
- UAB Naujamiesčio NT – **Youston Apartments** (Smolensko gatvė 10).
 - Aptarnaujamų apartamentai ir Co-working
- UAB Upės Vingio projektai – **ID:Loft**
 - Išvystytas loftų projektas – nekilnojamojo turto vienetų pardavimas ir nuoma



555

Kambarių skaičius



58 mln. Eur

Co-living ir aptarnaujamų apartamentų turto vertė (informacinio dokumento data)

Konsoliduotų finansinių duomenų santrauka

kEUR	2023	2024	2024 01-05*	2025 01-05*
Pajamos	5 665	4 640	1 746	2 313
Augimas, %		-18%		
Bendrasis pelnas	3 313	3 270	1 282	1 771
Augimas, %	58%	70%	73%	77%
EBT	-2 508	7 112	-109	2 049
EBT marža, %		153%		89%
Grynasis pelnas	-2 647	5 820	-98	1 783
NP marža, %		125%		77%
Turtas	51 670	71 256		73 000
Ilgalaikis turtas	46 706	66 056		67 397
Trumpalaikis turtas	4 832	5 188		5 596
Įsipareigojimai	46 705	64 180		57 927
Ilgalaikiai įsipareigojimai	40 023	42 141		37 157
Finansinė skola	40 021	36 438		25 858
Trumpalaikiai įsipareigojimai	6 644	22 039		20 771
Finansinė skola	3 112	14 157		14 516
Nuosavas kapitalas	1 116	6 987		9 710
Obligacijoms subordinuotos paskolos	3 326	13 157		13 457

*- Rezultatai nebuvo audituojami

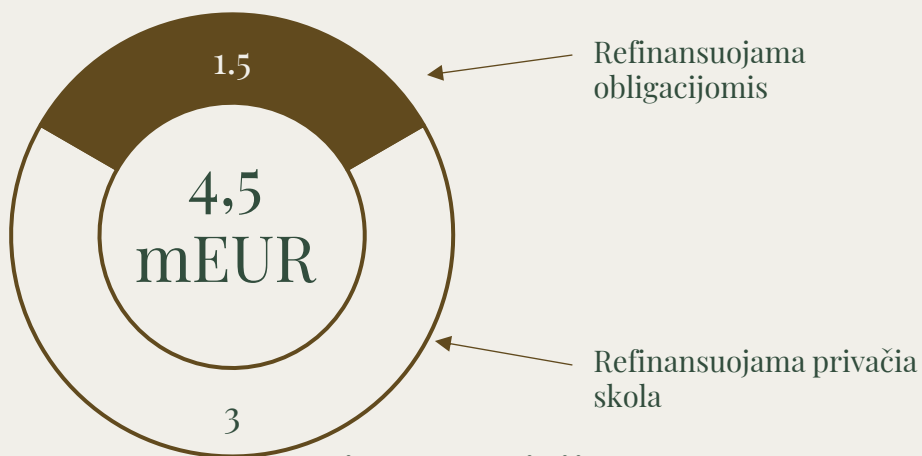
Terminai ir sąlygos

Emitentas:	UAB KAITA Living	
Išleidimo valiuta:	EUR	
Obligacijų platinimas:	Viešas siūlymas Lietuvos Respublikoje, Latvijoje ir Estijoje	
Pirmos atkarpos dydis:	iki 2 000 000 EUR (Emitentas savo nuožiūra gali padidinti išplatintą sumą iki pilnos emisijos sumos)	
Emisijos suma:	Iki EUR 8 000 000	
Platinimo periodas:	2025.06.23–2025.07.11	
Išleidimo data:	2025.07.15	
Išpirkimo data:	2027.07.15	
Palūkanų norma:	11,5%	
Palūkanų mokėjimo datos:	Kas pusmetį	
Terminas:	2 metai	
Užstatas:	- Dukterinių įmonių akcijų pirmos eilės įkeitimas - UAB Plėtojimo projektai – 70 % akcijų įkeitimas - UAB Naujamiesčio NT– 100 % akcijų įkeitimas (Būtų naudojama kaip įkeitimas, jei pirmoji atkarpa – didesnė nei 1,5 mln. EUR) - UAB KAITA Group gautinų sumų pirmos eilės įkeitimas, kurių suma yra 8 000 000 EUR - Dedikuotos pinigų sąskaitos pirminis įkeitimas	
Obligacijų išpirkimas:	Obligacijos turi būti išpirktos išpirkimo dieną už 100% jų nominaliosios vertės ir sukauptas palūkanas.	
Nominali vienos obligacijos vertė:	1 000 EUR (nominalia verte)	
Palūkanų apskaičiavimo metodas:	ACT/ACT ICMA	
Listingavimas:	Nasdaq Vilnius First North rinkoje per 6 mėnesius nuo Obligacijų išleidimo dienos	
Išpirkimo šaltinis:	Nekilnojamojo turto pardavimas; refinansavimas	
Obligacijų savininkų patikėtinis	UAB Audifina	
Įsipareigojimų nevykdymo atvejai:	Nemokėjimas; Kitų prievolių pažeidimas; Užstoato pažeidimas; Nuosavybės teisės į dukterines įmones pažeidimas; Tarpusavio įsipareigojimų nevykdymas; Verslo nutraukimas; Likvidavimas; Nemokumas; Bankroto procedūros; Neįmanomumas arba neteisėtumas	
Lėšų panaudojimas:	Obligacijų emisijos lėšos bus naudojamos iš dalies refinansuoti esamas obligacijų emisijas	
	Finansiniai kovenantai:	UAB Plėtojimo projektai (PLP) paskolos ir vertės santykis. emitentas užtikrina, kad PLP paskolos ir vertės santykis (atskirai) visada būtų ne mažesnis kaip 70 %. UAB Naujamiesčio NT (NNT) paskolos ir vertės santykis. emitentas užtikrina, kad NNT paskolos ir vertės santykis (atskirai) visada būtų ne mažesnis kaip 70 %. Nuosavo kapitalo santykis. Emitentas užtikrina, kad nuosavo kapitalo santykis: Emitento (konsoliduotai) visą laiką būtų 30 % arba didesnis; PLP ir NNT atskirai visą laiką sudarytų 20 % arba daugiau Obligacijų ir įkeistų akcijų vertės santykis. Emitentas įsipareigoja užtikrinti, kad išleistų Obligacijų nominaliosios vertės ir Įkeistų akcijų grynosios turto vertės santykis visą laiką būtų ne mažesnis kaip 55 % . Skolos padengimo rodiklis (DSCR). Emitentas užtikrina, kad PLP ir NNT DSCR (atskirai) visada būtų 1 arba didesnis. Minimalus likvidumas. Kol Obligacijos bus neišpirktos, Emitentas užtikrins, kad mažiausia jo banko sąskaitoje bet kuriuo metu turimų lėšų suma būtų ne mažesnė už sumą, lygią pusmetiniui palūkanų mokėjimui, kuri galėtų būti panaudota palūkanų mokėjimui finansuoti. Emitentas neprivalo užtikrinti minimalaus likvidumo, jei Emitento skolos padengimo koeficientas (DSCR) pagal Emitento konsoliduotą pusmečio ir metines finansines ataskaitas yra didesnis nei 1.
	Likę kovenantai:	Turto perleidimo apribojimai; Finansinio įsiskolinimo apribojimai; PLP ir NNT skolinimo apribojimai; Įmonės statusas; Verslo pobūdis; Subordinuotosios skolos; Dividendų apribojimai; Susijungimai; Susijungimai; Finansinė atskaitomybė; Bendrosios garantijos ir įsipareigojimai Emitentas turi galimybę išpirkti visas obligacijas anksčiau laiko: - Per 12 mėnesių nuo emisijos datos, sumokant 102 % obligacijų nominaliosios vertės; - Per 12 mėnesių nuo išleidimo datos, bet ne vėliau kaip likus 6 mėnesiams iki obligacijų išpirkimo datos, sumokant 101 % obligacijų nominaliosios vertės; - likus 6 mėnesiams iki obligacijų išpirkimo dienos, sumokant 100 % nominaliosios obligacijų vertės Daliniai išpirkimai gali būti atliekami ne mažesnėmis nei 1 000 000 EUR sumomis
	Išankstinis išpirkimas (Call option):	

Pritrauktų lėšų panaudojimas

- Iš obligacijų emisijos gautos lėšos bus panaudotos iš dalies refinansuoti ankstesnę **4,5 mEUR** obligacijų emisiją, kuri išperkama 2025 m. rugpjūčio 1 d.
 - Grupė jau pasiekė susitarimą su finansiniu investuotoju dėl pirmosios **3 mEUR** eurų emisijos dalinio refinansavimo.
 - Emitentas savo nuožiūra gali padidinti emisiją iki **8 mEUR**, kad refinansuotų **6,5 mEUR** emisiją, kuri būtų išperkama 2025 m. spalio mėn.

Obligacijų emisijos dalinis refinansavimas - 1,5 mEUR



Pirma emisija
(išperkama 2025.08.01)



Pagrindinės datos

Obligacijų platinimo, palūkanų mokėjimo ir išpirkimo datos

2025

Birželio 23 d. – liepos 11 d.

Viešas obligacijų platinimas
investuotojams Lietuvoje,
Latvijoje ir Estijoje

2026

Sausio 15 d.

1-asis palūkanų
mokėjimas

2027

Sausio 15 d.

3-iasis palūkanų
mokėjimas

2025

Liepos 15 d.

Pirmoji
obligacijų
išpirkimo diena

2026

Liepos 15 d.

2-asis palūkanų
mokėjimas

2027

Liepos 15 d.

4-asis palūkanų
mokėjimas ir obligacijų
išpirkimo data

Pagrindiniai investicijos aspektai

1

Sparčiai besiplečiantis Grupės bendro gyvenimo nekilnojamojo turto sektorius

- Augantis co-living ir aptarnaujamų apartamentų kaip būsto pasirinkimo populiarumas
- Daugėja jaunų specialistų ir studentų, ieškančių įperkamo ir lankstaus būsto centrinėse miesto lokacijose
- Ribota įperkamo būsto pasiūla Vilniuje

2

Kovenantų struktūra

- LTV ir nuosavo kapitalo santykio apribojimai užtikrina, kad projektai išliktų konservatyviai skolinti ir gerai kapitalizuoti, o įkeičiamų akcijų vertės apribojimai apsaugo užstato vientisumą
- Emitentas privalo visada turėti pakankamai grynujų pinigų, kad galėtų užtikrinti palūkanų aptarnavimo rezervą
- Perleidimo apribojimai, užtikrinantys, kad parduodant nekilnojamąjį turtą ar akcijas didelė dalis pajamų būtų skirta obligacijoms aptarnauti

3

Užstatas, generuojantis tvarų pinigų srautą

- Emisija užtikrinta dukterinių įmonių akcijų įkeitimu, kurioms priklauso tvarų pinigų srautą generuojantis nuomojamas nekilnojamas turtas, kurio vidutinis užimtumas viršija 90 %
- Visi šioms patronuojamosioms įmonėms priklausantys nuomojami nekilnojamojo turto objektai yra visiškai pastatyti ir eksploatuojami

4

Didelę patirtį turinti komanda

- Sėkmingai įgyvendinta 26 gyvenamųjų ir komercinių projektų Vilniuje
- Penktus metus iš eilės sėkmingai valdo vieną didžiausių gyvenamųjų patalpų nuomos portfelių Lietuvoje – net 555 butus
- Įmonė jau kelerius metus iš eilės yra tarp didžiausių nekilnojamojo turto plėtotojų Lietuvoje

Emitento ir KAĪTA grupēs
apžvalga

KAITA grupės struktūra

Emitentas ir su juo susijusios įmonės



Apie KAITA group

Kaita Group verslo sritys

- Statyba pardavimui: parduodamų butų plėtra Vilniuje
- Statyba nuomai: co-living ir co-working patalpų Baltijos šalyse, Vidurio Europoje, Jungtinėje Karalystėje kūrimas ir eksploatavimas

Kaita Group dėmesys nekilnojamojo turto plėtrai

- Konversijos projektai centrinėse miestų dalyse, rekonstruojant ir pritaikant esamus pastatus gyvenamajai paskirčiai
- Naujos statybos projektai pagrindiniuose miesto rajonuose
- Tvarūs projektai, teikiantys naudą gyventojams, bendruomenėms, miestams

Kaita Group patirtis ir pajėgumai

Stiprūs pajėgumai šiose srityse:

- Nekilnojamojo turto paieška, plėtra, paskirties keitimas
- Statybos valdymas
- Pagal pardavimus – tarp 10 didžiausių vystytojų Lietuvoje
- Didžiausias co-living savininkas ir operatorius Vilniuje

Pagrindiniai skaičiai*



26

Igyvendinti ir
rengiami projektai



950

Parduoti
apartamentai



934

Valdomi ir vystomi
gyvenamieji vienetai
nuomai



78 600

Bendrasis plotas
įgyvendintų projektų
(kv. m)



82

mEUR
Investicijos



1 710

Mūsų projektuose
gyvenančių žmonių
skaičius

* Dokumento rengimo metu

KAITA living dukterinės įmonės

Sėkmingai eksploatuojami Co-living projektai Vilniuje

UAB Naujamiesčio NT (Youston Apartments)

273 apartamentai

- Konversija: iš biurų pastato į aptarnaujamųjų apartamentų ir co-working patalpas
- Statusas: **veikia**
- Užimtumas 2025 metais: 95%
- Kaita vaidmuo: investuotojas, vystytojas, turto valdytojas ir operatorius
- Nekilnojamojo turto vertė: **32,5 mEUR (Inreal 2025-03-30)**
- Nekilnojamojo turto vertė už m2: **3 436 EUR/m²**
- Tvarumas: BREEM-in-use sertifikatas
- Nekilnojamasis turtas naudojamas kaip užstatas už banko paskolai

Akcijos naudojamos kaip užstatas, įkeitimą įregistruojant iki 2025 m. lapkričio 3 d.

Plėtojimo Projektai, UAB (Youston Coliving Smolensko)

133 apartamentai

- Konversija: nuo viešbučio iki co-working ir co-living patalpų
- Statusas: **veikia**
- Užimtumas 2025 metais: **96%**
- Kaita vaidmuo: investuotojas, kūrėjas, turto valdytojas ir operatorius
- Nekilnojamojo turto vertė: **9,5 mEUR (Inreal 2025-05-08)**
- Nekilnojamojo turto vertė už m2: **2 729 EUR/m²**
- Tvarumas: BREEM-in-use sertifikatas planuojamas gauti
- Nekilnojamasis turtas naudojamas kaip užstatas už banko paskolai

Akcijos naudojamos kaip užstatas, įkeitimą įregistruojant iki 2025 m. rugpjūčio 1 d.

Tvari Plėtra, UAB (Youston Coliving Slucko)

144 apartamentai

- Konversija: iš biurų pastato į co-living patalpas
- Statusas: **Veikia**
- Užimtumas 2025 metais: 96%
- Kaita vaidmuo: investuotojas, vystytojas, turto valdytojas ir operatorius
- Nekilnojamojo turto vertė: **15,1 mEUR (Inreal 2025-05-21)**
- Nekilnojamojo turto vertė už m2: **3 677 EUR/m²**
- Tvarumas: BREEM-in-use sertifikatas planuojamas gauti
- Nekilnojamasis turtas naudojamas kaip užstatas už banko paskolą

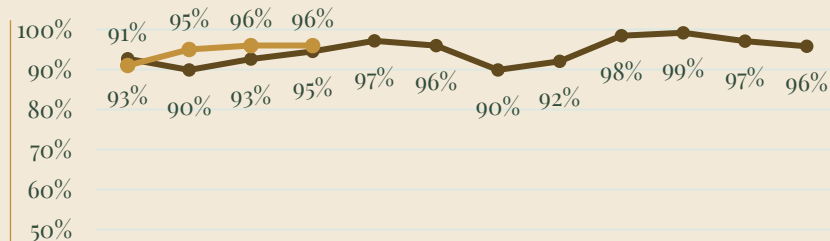
Nekilnojamojo turto paskirties keitimas į co-living patalpas

- **KAITA Living** siūlo mi co-living ir aptarnaujamų apartamentų sprendimai užtikrina lankstumą, prieinamumą ir kokybę jauniems specialistams ir studentams vyraujant didėjančioms pragyvenimo išlaidoms
- **Youston** – co-living ir mikroapartamentų projektas su novatoriškais studijos tipo butais ir loftais
 - Lyginant su co-living apartamentais, aptarnaujamų apartamentų yra daugiau privatumo ir erdvės (vidutiniškai 28 m²) – kiekvienuose apartamentuose yra visiškai įrengta virtuvė su buitine technika

Vid. nuomos kaina, 2025 | Užimtumas

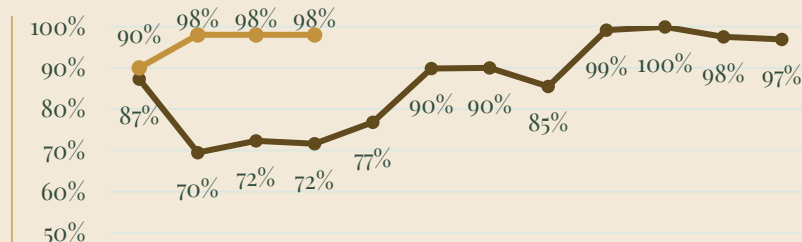
UAB Naujamiesčio NT (Youston Apartments)

584 EUR



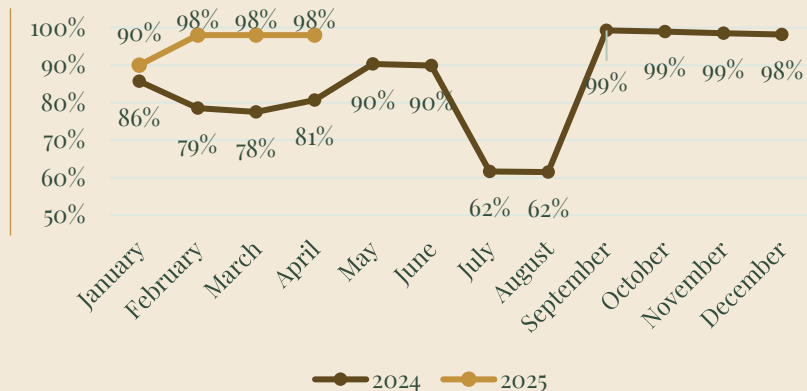
Plėtojimo Projektai, UAB (Youston Coliving Smolensko)

448 EUR



Tvari Plėtra, UAB (Youston Coliving Slucko)

476 EUR



Komentarai

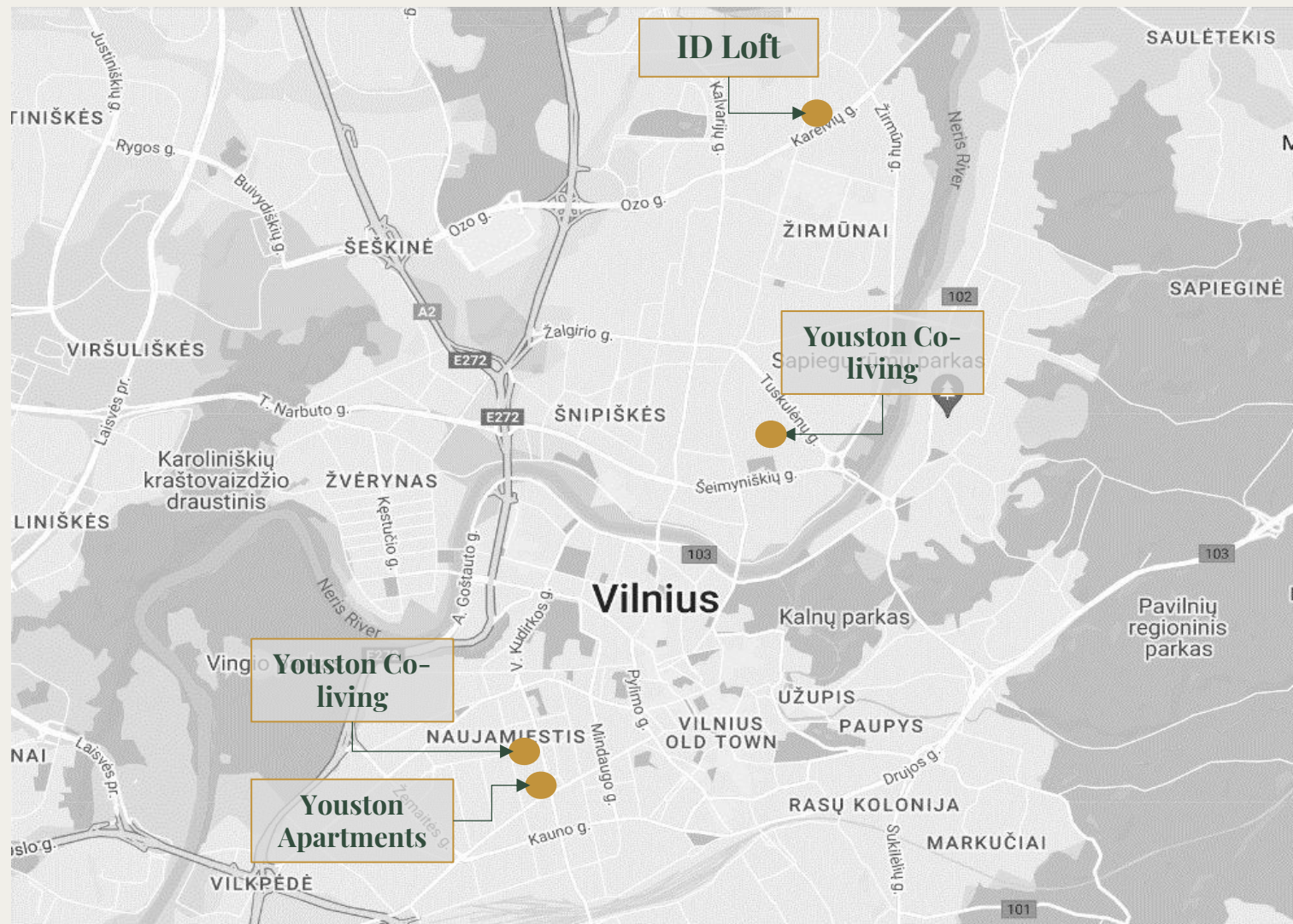
- Vasaros mėnesiais užimtumas paprastai sumažėja, daugiausiai dėl mokslo metų pabaigos
- Bendrovė siekia sušvelninti šį sezoninį nuosmukį didindama trumpalaikės nuomos apimtį, orientuodamasi į Vilniuje besilankančius turistus
- UAB Plėtojimo projektai (Youston Coliving Smolensko) užimtumo rodiklio žymus sumažėjimas buvo pastebėtas greta vykstančių statybos darbų laikotarpiu
 - Baigus statybos darbus, užimtumas grįžo į optimalų lygį

Dukterinių įmonių projektų informacija

	UAB Naujamiesčio NT (Youston Apartments)	Plėtojimo Projektai, UAB (Youston Coliving Smolensko)	Tvari Plėtra, UAB (Youston Coliving Slucko)	UAB Upės vingio projektai (Youston Apartments Kareivių)	Iš viso
Adresas	Smolensko g. 10, Vilnius	Smolensko g. 14, Vilnius	Slucko g. 8, Vilnius	Kareivių g. 2h, Vilnius	
Rekonstrukcijos metai	2022 Q3	2021 Q3	2021 Q3	2023 Q3	
Plotas					
Bendras plotas	9 457 m ²	3 488 m ²	4 106 m ²	380 m ²	17 431 m ²
Co-living / apartamentų plotas	7 872 m ²	2 610 m ²	2 203 m ²	380 m ²	12 634 m ²
Co-working plotas	767 m ²	0 m ²	491 m ²	–	1 291 m ²
Vid. Vieneto plotas	29 m ²	19 m ²	15 m ²	63 m ²	23 m ²
Nuomojami vienetai					
Nuomojamų vienetų skaičius	273	133	144	5	555
Co-working vienetai	144	0	125	0	269
Parkavimo vietos	103	0	63	0	166
Vertinimas					
NT vertė	32,5 mEUR	9,5 mEUR	15,1 mEUR	0,9 mEUR	58,02 mEUR
NT vertė per m ²	3 436 EUR/m ²	2 724 EUR/m ²	3 678 EUR/m ²	2 368 EUR/m ²	3 327 EUR/m ²
Bankinės paskolos (2025.05)	14 m EUR	5,5 mEUR	6,8 mEUR	1,3 mEUR	27,6 mEUR

Co-living projektų lokacijos

Puikios nekilnojamojo turto vietos



Komentarai

Youston nekilnojamojo turto objektai yra viename iš pagrindinių Vilniaus rajonų: Centriname verslo rajone ir Naujamiestyje.

Atstumai iki pagrindinių Vilniaus taškų:

- **Youston Co-living (Slucko)**
 - Senamiestis – 1 km
 - Centrinis verslo rajonas– 0,5 km
 - Traukinių stotis– 3 km
- **Youston Co-living ir Youston Apartments (Smolensko 10 ir 14)**
 - “Vienaragių” verslo kvartalas – 0,5 km
 - Senamiestis– 2,5 km
 - Centrinis verslo rajonas – 4 km
 - Traukinių stotis – 2 km

Objektų nuotraukos (1)

UAB Naujamiesčio NT (Smolensko 10)



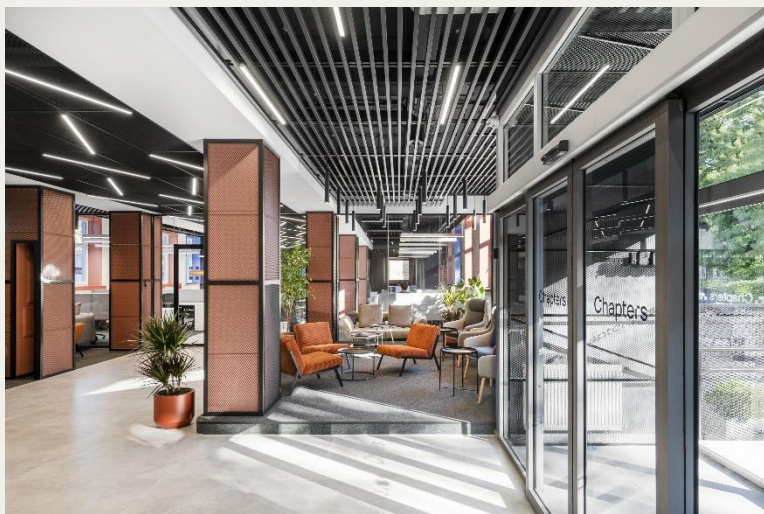
Objektų nuotraukos (2)

UAB Plėtojimo projektai (Smolensko 14)



Objektų nuotraukos (3)

Tvari plėtra, UAB (Slucko 8)



Atnaujinimai nuo ankstesnių emisijų

Reikšmingi pokyčiai per 2 metus

UAB Naujamiesčio NT (Smolensko 10)

- BREEAM In – suteiktas EXCELLENT sertifikatas 2024-01
- 2024-06 baigti statyti ir įrengti paskutiniai 19 butų (prieš 254, po 273)
- 2024-09 A pastatas padalytas į turtinius vienetus
- 2025-01 B, C blokai padalyti į turtinius vienetus
- > 23 % padidėjusi turto vertė (32,5 mln. EUR, Inreal 2025-03)
- 21 % išaugusios nuomos pajamos
- 3 % sumažėjusi banko skola
- Turto vertė atskirais turtiniais vienetais 36,5 mEUR, (2025-05 Inreal)
- LTV 44%

UAB Plėtojimo projektai (Smolensko 14)

- 2024-06 įrengti, +13 išnuomotų butų
- 2025-03 aplinkosaugos valdymas HAIVO projekte
- ~7 % padidėjusi turto vertė (9,5 mln. EUR, Inreal 2025-05)
- ~6 % sumažėjusi banko skola
- LTV 59%

A modern lounge area with a dark, textured wall featuring a grid pattern. Two large, light-colored armchairs are positioned in the foreground, facing each other with a small round table between them. The wall is adorned with three arched shelving units, each containing various plants, books, and decorative objects. A large, bright green plant is visible in the foreground on the left. The floor is covered with a dark rug. The overall atmosphere is sophisticated and contemporary.

Susijusios imonės

KAITA International

Su Emitentu susijusi bendrovė, plėtojanti bendro gyvenimo projektus Europoje

- "KAITA International", UAB veikla atitinka "KAITA Group" plėtrą visoje Europoje tokiose rinkose kaip Latvija, Lenkija, Čekija, Švedija ir Jungtinė Karalystė.
- Sėkmingai pradėjo savo "Youston co-living" veiklą Prahoje – buvusį viešbutį pavertė modernia, tvaria ir bendruomenės skatinama nuomos erdve.
 - Jauniems suaugusiems ir tarptautiniams gyventojams skirtame pastate derinamas privatus gyvenimas su bendrais patogumais, o jo renovacija kainavo 14 mln. eurų ir jis yra pripažintas tvariu projektu.
 - Prahos "Youston" bendro gyvenimo erdvė sertifikuota pagal BREEAM In-Use standartą

Youston Praha

107 butai

- Konversija: nuo viešbučio iki bendro gyvenimo
- Statusas: Veikla
- Užimtumas: 98%
- GAV: 20 mln.
- Kaita vaidmuo: investuotojas, vystytojas, turto valdytojas ir operatorius



Youston Ryga

174 butai

- Konversija: nuo viešbučio iki bendro gyvenimo
- Statusas: rekonstrukcijos stadijoje
- GAV: 13 mln.
- Kaita vaidmuo: investuotojas, vystytojas, turto valdytojas ir operatorius



Youston Londonas

105 butai

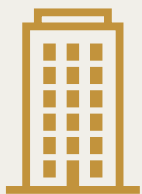
- Konversija: iš biurų pastato į bendro gyvenimo patalpas
- Statusas: rekonstrukcijos stadijoje
- GAV: 33,5 mln.
- Kaita" vaidmuo: investuotojas, vystytojas, turto valdytojas ir operatorius



KAITA Development

Su Emitentu susijusi bendrovė, plėtojanti gyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą Vilniuje

- KAITA Development sudaro "KAITA Group" nekilnojamojo turto plėtros pagrindą, ypač Vilniuje
- Dėmesio centre: Dideli gyvenamųjų namų ir miesto regeneracijos projektai Vilniuje, kurių vertė siekia dešimtis milijonų ir kurie atitinka KAITA grupės plėtros tikslus.
- Strateginis vaidmuo: Veikia kaip pagrindinis KAITA grupės nekilnojamojo turto portfelio – tiek vietinio, tiek tarptautinio – finansavimo variklis ir įgyvendinimo priemonė.



20

Išvystyti projektai



4

Šiuo metu vystomi nekilnojamojo turto projektai

Vystomi projektai



Haivo



Moods



Off! namai



Newton

Naujausi pardavimų skaičiai

2025 m. gegužę KAITA Group buvo pirminės būsto rinkos Vilniaus lyderė ir pasiekė puikių rezultatų:

- Parduoti **52 apartamentai**, užimantys **10,6 proc.** rinkos dalies iš 490 per mėnesį parduotų naujų butų ir loftų
- Šis rodiklis aplenkė artimiausią konkurentą **Realco**, kuris pardavė 48 vienetus (9,8 %), ir **Anreka**, pardavusią 45 vienetus (9,18 %)

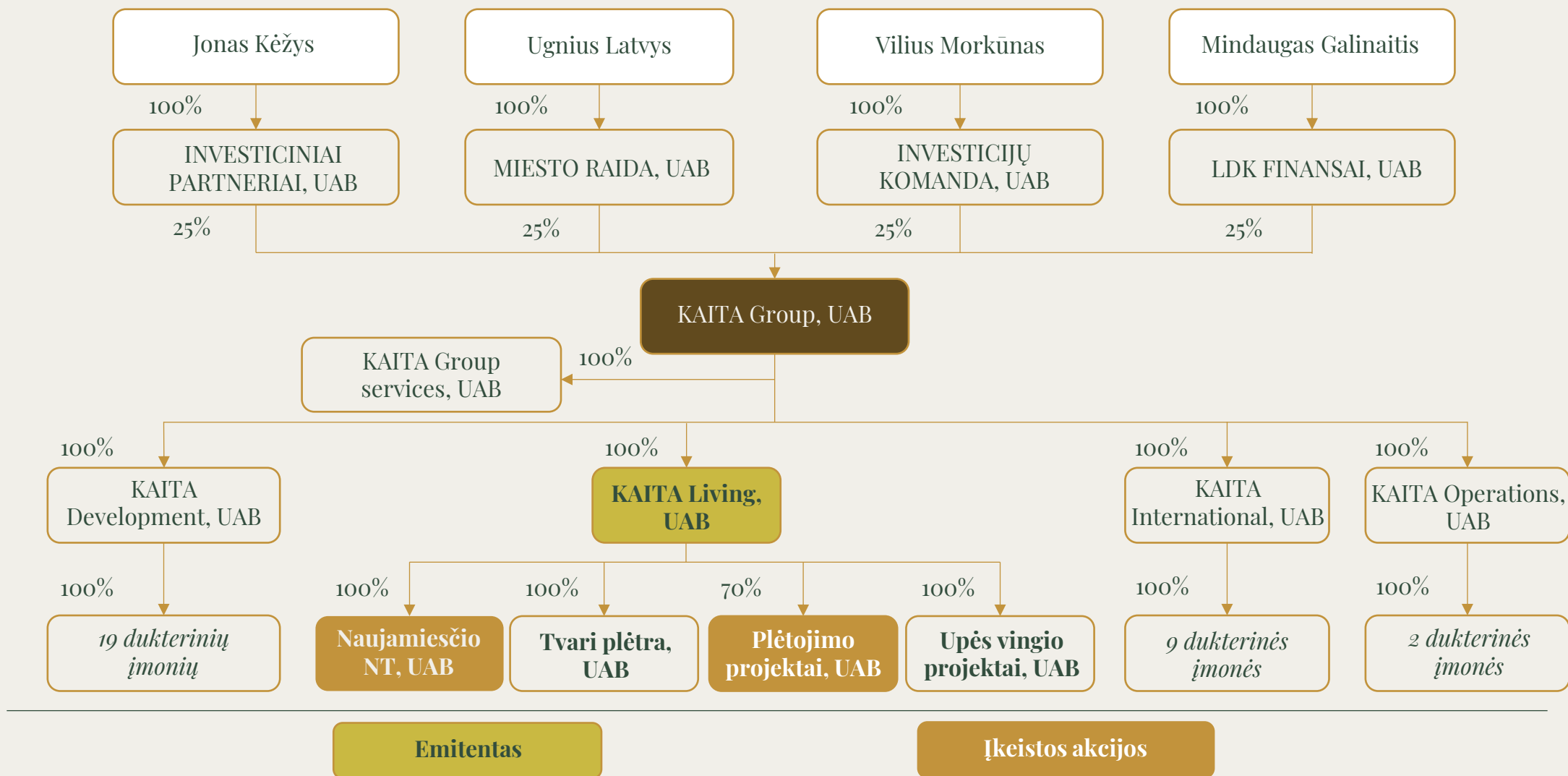
Nepaisant didelių 5 225 butų atsargų, paklausa išlieka didelė dėl nuoseklaus Vilniaus, kaip sostinės, augimo ir mažėjančių palūkanų normų

Kaita Development siūlo įvairius gyvenamosios paskirties projektus, kurie užtikrina palankią bendrovės poziciją atsigavus rinkos paklausai

A modern interior lounge area. The wall is covered in a dark grid pattern. Three arched white shelving units are mounted on the wall, each containing various plants, books, and decorative objects. Two beige armchairs are positioned in the foreground, facing each other, with a small black round table between them. A large green plant is visible in the bottom left corner. The floor is dark wood. The text "Emitento ir KAITA grupės struktūra" is overlaid in the center.

Emitento ir KAITA grupės struktūra

KAITA Group struktūra



KAITA grupės valdybos nariai



Mindaugas Galinaitis
Įkūrėjas, valdybos narys

Patirtis

- 11 metų patirtis nekilnojamojo turto vystymo, brokeriavimo ir startuolių srityse, daugiausia dėmesio skiriant finansams ir investicijoms.
- Mindaugas yra dirbęs didžiausioje Lietuvoje nekilnojamojo turto plėtros bendrovėje "Hanner" ir nekilnojamojo turto plėtros bendrovėje "Citius", kuri patenka tarp 10 didžiausių Lietuvoje.
- Jis inicijavo "Baltic Asset Management" įžengimą į nuomos pajamas generuojančią bendro gyvenimo būsto rinką Vilniuje.



Jonas Kėžys
Įkūrėjas, valdybos narys

Patirtis

- 11 metų patirtis nekilnojamojo turto vystymo, tarpininkavimo ir nekilnojamojo turto projektų valdymo srityje.
- Jonas dirbo nekilnojamojo turto plėtros bendrovėje "Citius", kuri yra viena iš dešimties didžiausių Lietuvoje.
- Jis buvo vienas iš nekilnojamojo turto brokerių bendrovės "Creston" steigėjų.
- Jonas yra pirmosios Lietuvoje skaitmeninių iškabų agentūros B2SCREEN įkūrėjas ir valdybos narys.



Vilius Morkūnas
Įkūrėjas, valdybos narys

Patirtis

- 10 metų patirtis nekilnojamojo turto vystymo, investicinių projektų paieškos ir sandorių valdymo srityje.
- Vilius ne vienerius metus dirbo pardavimų srityje nekilnojamojo turto vystymo bendrovėje "Citius", kuri patenka tarp dešimties didžiausių Lietuvoje.
- Jis buvo vienas iš nekilnojamojo turto brokerių bendrovės "Creston" steigėjų.



Ugnius Latvys
Įkūrėjas, Generalinis direktorius (CEO), valdybos narys

Patirtis

- 14 metų patirtis investuojant į nekilnojamąjį turtą, plėtojant ir valdant statybų procesus.
- Aštuonerius metus Ugnius dirbo nekilnojamojo turto plėtros bendrovės "Citius", kuri yra tarp dešimties didžiausių Lietuvoje, projektų paieškos ir investavimo srityje. Šioje bendrovėje jis buvo atsakingas už projektų operacijas ir vykdymą daugelyje svarbių projektų.
- Buvo vienas iš "Citius" nekilnojamojo turto brokerių bendrovės partnerių.



Dalius Kaveckas
Finansų direktorius (CFO), valdybos narys

Patirtis

- 25 metų patirtis bankininkystės, finansų ir nekilnojamojo turto srityse, daugiausia dėmesio skiriant įmonių finansams, fondų valdymui, investicijoms į nekilnojamąjį turtą ir jo vystymui ir nekilnojamojo turto valdymui.
- Dirbo didžiausio Lietuvoje mažmeninio banko "Swedbank" valdybos pirmininko pavaduotoju, buvo atsakingas už mažmeninę bankininkystę, gyvybės draudimą.
- Dirbo su Skandinavijos, Jungtinės Karalystės investuotojais įvairiuose nekilnojamojo turto investiciniuose ir plėtros projektuose Baltijos šalyse.

Finansiniai duomenys

A modern interior lounge area featuring a dark, textured wall with a grid pattern. Two light-colored armchairs are positioned in the foreground, facing each other with a small round table between them. In the background, three arched shelving units hold various plants, books, and decorative objects. A large green plant is visible in the foreground on the left. The floor is dark wood, and a grey rug is placed under the chairs. A hallway is visible in the distance on the right.

Emitentas – KAITA Living UAB

Audituota konsoliduota pelno (nuostolių) ataskaita

Pelno (nuostolių) ataskaita	2023	2024	2024 01-05*	2025 01-05*
Pardavimo pajamos	5 665 369	4 640 295	1 746 177	2 312 931
Parduotų prekių savikaina	-2 352 333	-1 370 732	-464 448	-542 356
Biologinio turto tikrosios vertės pokytis	0	0	0	0
BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	3 313 036	3 269 563	1 281 729	1 770 575
Pardavimo savikaina	-779	0	0	0
Bendrosios ir administracinės išlaidos	-705 135	-931 602	-105 780	-200 417
Kiti veiklos rezultatai	13 364	71 702	644	205
Pajamos iš investicijų į patronuojančiosios, dukterinių ir asocijuotųjų įmonių akcijas	0	0	0	0
Pajamos iš kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų	0	0	0	0
Kitos palūkanos ir panašios pajamos	168 637	9 401 440	124 923	2 370 865
Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas	0	0	0	0
Palūkanos ir kitos panašios sąnaudos	-5 297 057	-4 698 811	-1 410 729	-1 892 374
PELNAS (NUOSTOLIS) PRIEŠ MOKESČIUS	-2 507 934	7 112 292	-109 212	2 048 855
Pelno mokestis	-156 658	-1 266 567	0	0
PELNAS (NUOSTOLIS) PRIEŠ MAŽUMOS AKCININKŲ DALIES	-2 664 592	5 845 725	-109 212	2 048 855
MAŽOJI AKCININKŲ DALIS	17 163	-26 109	-11 286	266 035
GRYNASIS (NUOSTOLIS) PELNAS	-2 647 428	5 819 616	-97 926	1 782 820

Komentarai

- Emitentas konsoliduoja savo dukterinių įmonių pajamas iš nuomos veiklos
- Kitas palūkanų ir panašias pajamas sudaro nekilnojamojo turto perkainojimas
- Palūkanos ir kitos panašios išlaidos apima palūkanų išlaidas, patirtas dėl susijusių šalių paskolų, kurios bus subordinuotos obligacijoms:
 - 2024 m. patirtos palūkanos: 623 kEUR
 - 2025 m. sausio-gegužės mėn. patirtos palūkanos: 402 kEUR

* Rezultatai nebuvo audituojami

Emitentas – KAITA Living UAB

Audituotas konsoliduotas balansas

Balansas	2023	2024	2025 01-05*
ILGALAIKIS TURTAS	46 705 955	64 360 890	67 397 489
NEMATERIALUSIS TURTAS	90	0	0
Programinė įranga	90	0	0
MATERIALUSIS TURTAS	46 109 713	55 669 894	58 424 637
Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai	37 246	22 896	17 637
Investicinis turtas	45 748 000	55 646 999	58 406 999
Žemė	0	0	0
Pastatai	45 748 000	55 646 999	58 406 999
FINANSINIS TURTAS	386 500	8 253 071	8 534 927
Po vienerių metų gautinos sumos	386 500	8 253 071	8 534 927
KITAS ILGALAIKIS TURTAS	209 652	437 925	437 925
Atidėtojo pelno mokesčio turtas	209 652	437 925	437 925
TRUMPALAIKIS TURTAS	4 831 867	5 546 588	5 596 069
ATSARGOS	2 193 979	1 701 360	1 056 503
Gaminamos ir nebaigtos gaminti prekės	660 525	494 155	326 394
Įsigytos prekės, skirtos perparduoti	460 494	364 174	175 174
Sumokėti avansai	1 072 960	843 031	554 935
PER VIENERIUS METUS GAUTINOS SUMOS	2 329 851	2 985 078	4 299 737
Gautinos sumos iš pirkėjų	134 452	160 771	741 667
Kitos gautinos sumos	2 195 399	2 824 307	3 558 069
Trumpalaikės investicijos	0	0	0
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	308 037	860 150	239 830
ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	131 696	11 927	6 194
VISAS TURTAS	51 669 518	69 919 405	72 999 751

Komentarai

- Nuomojamas turtas balanse apskaitomas kaip investicinis turtas
 - Nekilnojamojo turto perkainojimą kasmet atlieka nepriklausomi nekilnojamojo turto vertintojai
- Po vienerių metų gautinos sumos iš UAB KAITA Group (gautina suma 8 mEUR) bus naudojamos kaip užstatas

* Rezultatai nebuvo audituojami

Emitentas – KAITA Living UAB

Auditutas konsoliduotas balansas

Balansas	2023	2024	2025 01-05*
Nuosavas kapitalas	1 115 801	6 961 524	9 710 380
Kapitalas	2 500	2 500	2 500
Igaliotas (pasirašytas) arba akcinis kapitalas	2 500	2 500	2 500
Reservai	0	0	500
NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	670 245	6 489 860	8 762 181
Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)	-2 647 428	5 819 616	8 092 436
Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)	3 317 673	670 244	669 744
MAŽUMOS DALIS	443 056	469 164	945 199
Atidėjiniai	3 492 008	4 999 792	4 999 792
Atidėjiniai mokesčiams	3 492 008	4 999 792	4 999 792
MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI	46 666 566	57 611 115	57 927 104
PO VIENERIŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	40 022 802	37 251 068	37 156 526
Skoliniai įsipareigojimai	13 608 646	0	0
Skolos kredito įstaigoms	26 412 656	25 858 342	25 858 342
Grupės įmonėms mokėtinos sumos	0	0	0
Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai	1 500	11 392 726	11 298 184
PER VIENERIUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	6 643 764	20 360 047	20 770 578
Skoliniai įsipareigojimai	1 482 828	11 760 069	12 637 511
Skolos kredito įstaigoms	1 628 993	2 199 279	1 878 364
Gauti avansai	477 551	419 515	669 071
Tiekėjams mokėtinos sumos	2 511 067	742 649	523 255
Grupės įmonėms mokėtinos sumos	0	0	0
Pelno mokesčio įsipareigojimai	13 146	0	0
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	659	1 434	644
Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	529 520	5 237 101	5 061 734
SUKAPTOS SAŪNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	395 144	346 974	362 476
VISAS NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI	51 669 518	69 919 405	72 999 751

* Rezultatai nebuvo audituojami

Komentarai

- Kitos mokėtinos sumos – tai akcininkų paskolos, kurios yra subordinuotos ir gali būti laikomos papildomu nuosavu kapitalu
 - 2025 m. gegužės 31 d. akcininkų ir kitų grupės įmonių paskolos, subordinuotos obligacijoms – 13,457 mEUR
- 2025 m. gegužės 31 d. bendra Emitento finansinė skola siekė 40,4 mEUR
- 2025 m. gegužės 31 d. išleistų obligacijų nominalioji vertė buvo 11 mEUR
 - 4,5 mEUR obligacijų išpirkimo terminas 2025 m. rugpjūčio 1 d.
 - 6,5 mEUR obligacijų išpirkimo terminas 2025 m. spalio 13 d.

SPV įkeičianti akcijas– Naujamiesčio NT, UAB

Pelno (nuostolių) ataskaita ir balansas, EUR

Pelno (nuostolių) ataskaita	2023	2024	2024 01-05*	2025 01-05*
Pardavimo pajamos	2 341 746	2 201 394	875 395	1 017 511
Parduotų prekių savikaina	-532 427	-503 263	-156 504	-164 540
Bendrasis pelnas (nuostoliai)	1 809 319	1 698 131	718 891	852 971
Pardavimo savikaina	-383			
Bendrosios ir administracinės išlaidos	-424 513	-551 831	-25 585	89 935
Kiti veiklos rezultatai	6 255	1 871		
Kitos palūkanų ir panašios pajamos	27 638	7 827 927	17 523	18 969
Palūkanos ir kiti panašūs mokesčiai	-1 574 299	-1 300 885	-428 309	-479 702
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą	-155 983	7 675 214	282 519	302 303
Pajamų mokestis	-165 175	-1 256 554		
Grynasis pelnas (nuostoliai)	-321 158	6 418 660	282 519	302 303

Komentarai

- Bendrovei priklauso Youston Apartments kompleksas
- Naujausias nekilnojamojo turto vertinimas atliktas 2025.05
- 2025 m. gegužės 31 d. bendra Emitento finansinė skola siekė 14 mEUR
- 2025 m. gegužės 31 d. akcininkų ir kitų grupės įmonių paskolos, subordinuotos obligacijoms – 1,7 mEUR

Balansas	2023	2024	2025 01-05*
Ilgalaikis turtas	24 283 000	32 519 810	32 694 999
Nematerialusis turtas			
Materialusis turtas	24 088 000	32 499 999	32 499 999
Finansinis turtas	195 000	19 811	195 000
Trumpalaikis turtas	295 271	472 819	431 603
Atsargos	104 482	135 643	187 527
Per vienerius metus gautinos sumos	56 173	190 593	231 927
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	134 616	146 583	12 149
Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos	124 493	5 587	2 500
TURTO IŠ VISO	24 702 764	32 998 216	33 129 102
Nuosavas kapitalas	5 742 838	12 161 498	12 463 801
Kapitalas	300 280	300 280	300 280
Akcijų priedai	130 620	130 620	130 620
Rezervai	11 990	11 990	11 990
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	5 299 948	11 718 608	12 020 911
Atidėjiniai	2 065 678	3 335 378	3 335 378
Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai	16 679 087	17 336 396	17 158 355
Mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai po vienerių metų	14 976 399	14 559 270	14 597 317
Ilgalaikės paskolos iš kredito įstaigų	1 702 688	2 777 126	2 561 038
Sukauptos išlaidos ir ateinančių laikotarpių pajamos	215 161	164 944	171 569
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI	24 702 764	32 998 216	33 129 102

SPV įkeičianti akcijas– UAB Plėtojimo projektai

Pelno (nuostolių) ataskaita ir balansas, EUR

Pelno (nuostolių) ataskaita	2023	2024	2024 01-05*	2025 01-05*
Pardavimo pajamos	2 138 944	945 512	254 345	510 886
Parduotų prekių savikaina	-1 418 955	-289 535	-69 039	-81 234
Bendrasis pelnas (nuostoliai)	719 989	655 977	185 305	429 651
Pardavimo savikaina				
Bendrosios ir administracinės išlaidos	-115 165	-118 767	-17 746	-34 791
Kiti veiklos rezultatai	-579	56 528		24
Kitos palūkanų ir panašios pajamos	70 881	81 463	3 633	704 926
Palūkanos ir kiti panašūs mokesčiai	-571 916	-549 408	-208 813	-213 325
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą	103 210	125 793	-37 620	886 486
Pajamų mokestis	-160 421	-38 764		
Grynasis pelnas (nuostoliai)	-57 211	87 029	-37 620	886 486

Komentarai

- Bendrovei priklauso Youston Coliving Smolensko kompleksas
- Naujausias nekilnojamojo turto vertinimas atliktas 2025.05
- 2025 m. gegužės 31 d. bendra Emitento finansinė skola siekė 5,5 mEUR
- 2025 m. gegužės 31 d. akcininkų ir kitų grupės įmonių paskolos, subordinuotos obligacijoms – 915 kEUR

* Rezultatai nebuvo audituojami

Balansas	2023	2024	2025 01-05*
Ilgalaikis turtas	8 850 000	8 920 000	9 620 000
Nematerialusis turtas			
Materialusis turtas	8 750 000	8 820 000	9 520 000
Finansinis turtas	100 000	100 000	100 000
Trumpalaikis turtas	100 336	361 700	424 820
Atsargos	4 203	35 840	101 269
Per vienerius metus gautinos sumos	31 290	275 363	296 599
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	64 843	50 497	26 952
Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos	2 014	1 562	644
TURTO IŠ VISO	8 952 350	9 283 262	10 045 464
Nuosavas kapitalas	1 476 853	1 563 882	2 450 366
Kapitalas	2 500	2 500	2 500
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)			250
Atidėjiniai	1 474 353	1 561 382	2 447 616
Mokėtinų sumos ir kiti įsipareigojimai	454 806	493 570	493 570
Mokėtinų sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai po vienerių metų	6 952 565	7 149 399	7 003 637
Ilgalaikės paskolos iš kredito įstaigų	5 604 000	5 340 000	5 340 000
Per vienerius metus mokėtinų sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	1 348 565	1 809 399	1 663 637
Sukauptos išlaidos ir ateinančių laikotarpių pajamos	68 126	76 411	97 891
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI	8 952 350	9 283 262	10 045 464

A modern interior lounge area with a dark, textured grid wall. Two large, light-colored armchairs are positioned in the foreground, facing each other with a small round table between them. The wall features three arched shelving units with various plants, books, and decorative objects. A large green plant is visible in the foreground on the left. The floor is a mix of dark tiles and a light-colored rug. The overall atmosphere is sophisticated and contemporary.

Informacija apie obligacijų emisiją

Terminai ir sąlygos

Emitentas:	UAB KAITA Living	
Išleidimo valiuta:	EUR	
Obligacijų platinimas:	Viešas siūlymas Lietuvos Respublikoje, Latvijoje ir Estijoje	
Pirmos atkarpos dydis:	iki 2 000 000 EUR (Emitentas savo nuožiūra gali padidinti išplatintą sumą iki pilnos emisijos sumos)	
Emisijos suma:	Iki EUR 8 000 000	
Platinimo periodas:	2025.06.23–2025.07.11	
Išleidimo data:	2025.07.15	
Išpirkimo data:	2027.07.15	
Palūkanų norma:	11,5%	
Palūkanų mokėjimo datos:	Kas pusmetį	
Terminas:	2 metai	
Užstatas:	- Dukterinių įmonių akcijų pirmos eilės įkeitimas - UAB Plėtojimo projektai – 70 % akcijų įkeitimas - UAB Naujamiesčio NT– 100 % akcijų įkeitimas (Būtų naudojama kaip įkeitimas, jei pirmoji atkarpa – didesnė nei 1,5 mln. EUR) - UAB KAITA Group gautinų sumų pirmos eilės įkeitimas, kurių suma yra 8 000 000 EUR - Dedikuotos pinigų sąskaitos pirminis įkeitimas	
Obligacijų išpirkimas:	Obligacijos turi būti išpirktos išpirkimo dieną už 100% jų nominaliosios vertės ir sukauptas palūkanas.	
Nominali vienos obligacijos vertė:	1 000 EUR (nominalia verte)	
Palūkanų apskaičiavimo metodas:	ACT/ACT ICMA	
Listingavimas:	Nasdaq Vilnius First North rinkoje per 6 mėnesius nuo Obligacijų išleidimo dienos	
Išpirkimo šaltinis:	Nekilnojamojo turto pardavimas; refinansavimas	
Obligacijų savininkų patikėtinis	UAB Audifina	
Įsipareigojimų nevykdymo atvejai:	Nemokėjimas; Kitų prievolių pažeidimas; Užstoato pažeidimas; Nuosavybės teisės į dukterines įmones pažeidimas; Tarpusavio įsipareigojimų nevykdymas; Verslo nutraukimas; Likvidavimas; Nemokumas; Bankroto procedūros; Neįmanomumas arba neteisėtumas	
Lėšų panaudojimas:	Obligacijų emisijos lėšos bus naudojamos iš dalies refinansuoti esamas obligacijų emisijas	
	Finansiniai kovenantai:	UAB Plėtojimo projektai (PLP) paskolos ir vertės santykis. emitentas užtikrina, kad PLP paskolos ir vertės santykis (atskirai) visada būtų ne mažesnis kaip 70 %. UAB Naujamiesčio NT (NNT) paskolos ir vertės santykis. emitentas užtikrina, kad NNT paskolos ir vertės santykis (atskirai) visada būtų ne mažesnis kaip 70 %. Nuosavo kapitalo santykis. Emitentas užtikrina, kad nuosavo kapitalo santykis: Emitento (konsoliduotai) visą laiką būtų 30 % arba didesnis; PLP ir NNT atskirai visą laiką sudarytų 20 % arba daugiau Obligacijų ir įkeistų akcijų vertės santykis. Emitentas įsipareigoja užtikrinti, kad išleistų Obligacijų nominaliosios vertės ir Įkeistų akcijų grynosios turto vertės santykis visą laiką būtų ne mažesnis kaip 55 % . Skolos padengimo rodiklis (DSCR). Emitentas užtikrina, kad PLP ir NNT DSCR (atskirai) visada būtų 1 arba didesnis. Minimalus likvidumas. Kol Obligacijos bus neišpirktos, Emitentas užtikrins, kad mažiausia jo banko sąskaitoje bet kuriuo metu turimų lėšų suma būtų ne mažesnė už sumą, lygią pusmetiniui palūkanų mokėjimui, kuri galėtų būti panaudota palūkanų mokėjimui finansuoti. Emitentas neprivalo užtikrinti minimalaus likvidumo, jei Emitento skolos padengimo koeficientas (DSCR) pagal Emitento konsoliduotą pusmečio ir metines finansines ataskaitas yra didesnis nei 1.
	Likę kovenantai:	Turto perleidimo apribojimai; Finansinio įsiskolinimo apribojimai; PLP ir NNT skolinimo apribojimai; Įmonės statusas; Verslo pobūdis; Subordinuotosios skolos; Dividendų apribojimai; Susijungimai; Susijungimai; Finansinė atskaitomybė; Bendrosios garantijos ir įsipareigojimai Emitentas turi galimybę išpirkti visas obligacijas anksčiau laiko: - Per 12 mėnesių nuo emisijos datos, sumokant 102 % obligacijų nominaliosios vertės; - Per 12 mėnesių nuo išleidimo datos, bet ne vėliau kaip likus 6 mėnesiams iki obligacijų išpirkimo datos, sumokant 101 % obligacijų nominaliosios vertės; - likus 6 mėnesiams iki obligacijų išpirkimo dienos, sumokant 100 % nominaliosios obligacijų vertės Daliniai išpirkimai gali būti atliekami ne mažesnėmis nei 1 000 000 EUR sumomis
	Išankstinis išpirkimas (Call option):	

Rizikos veiksniai 1/8

KAITA Living verslo rizikos veiksniai

Toliau atskleidžiami tam tikri rizikos veiksniai, kurie gali turėti įtakos Emitento gebėjimui vykdyti savo įsipareigojimus pagal Obligacijas. Visi šie veiksniai yra nenumatytos aplinkybės, kurios gali įvykti arba neįvykti, ir Emitentas negali pareikšti nuomonės apie bet kurios iš šių aplinkybių atsiradimo tikimybę. Be to, toliau aprašomi veiksniai, kurie yra reikšmingi vertinant su Obligacijomis susijusią riziką. Emitentas mano, kad toliau aprašyti veiksniai yra pagrindinė rizika, susijusi su investavimu į Obligacijas, tačiau Emitento nesugebėjimas sumokėti palūkanų, pagrindinės sumos ar kitų sumų už Obligacijas ar su jomis susijusių sumų gali atsirasti dėl kitų priežasčių, kurių Emitentas, remdamasis šiuo metu turima informacija, gali nelaikyti reikšminga rizika arba kurių jis šiuo metu negali numatyti. Potencialūs investuotojai taip pat turėtų perskaityti išsamią informaciją, pateiktą kitose šio informacinio dokumento dalyse, ir susidaryti savo nuomonę prieš priimdami bet kokią investicinį sprendimą.

Prieš priimdami sprendimą įsigyti / pasirašyti Obligacijas, Investuotojai turėtų atidžiai peržiūrėti ir apsvarstyti toliau nurodytus rizikos veiksnius ir kitą šiame Informaciniame dokumente pateiktą informaciją. Jei pasireikštų viena ar daugiau toliau aprašytų rizikų, tai gali turėti reikšmingos neigiamos įtakos Emitento ar Grupės verslui, perspektyvoms, akcininkų nuosavam kapitalui, grynajam turtui, finansinei padėčiai ir finansiniams rezultatams. Be to, jei kuri nors iš šių rizikų pasireikštų, gali sumažėti Obligacijų rinkos vertė ir tikimybė, kad Emitentas galės įvykdyti mokėjimo įsipareigojimus pagal Obligacijas, o tokiu atveju Obligacijų turėtojai gali prarasti visas savo investicijas arba jų dalį. Papildoma rizika ir neapibrėžtumas, kurie šiuo metu Emitentui nėra žinomi arba kuriuos Emitentas šiuo metu laiko nereikšmingais, taip pat gali pakenkti Emitento ir (arba) Grupės veiklai ir turėti reikšmingą neigiamą poveikį jų pinigų srautams, finansiniams rezultatams ir finansinei būklei. Rizikos rūšių pateikimo ciliškumas neatspindi jų pasireiškimo tikimybės ar galimo poveikio Emitento ir (arba) Grupės pinigų srautams, finansiniams rezultatams ir finansinei būklei dydžio.

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Emitento finansinės padėties pokyčiai	Emitentas yra ribotos atsakomybės bendrovė, įsteigta siekiant plėtoti nuomos pajamų projektus Vilniuje, kurios akcinis kapitalas yra 2 500 EUR. Remiantis Emitento audituotomis 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių finansinių metų metinėmis finansinėmis ataskaitomis, Emitento nuosavas kapitalas yra 6 961 524 EUR, kurių sudaro 2 500 EUR įstatinis kapitalas, 6 489 860 EUR nepaskirstytasis pelnas ir 469 164 EUR mažumos dalis. Nepaskirstytasis pelnas buvo sukauptas dėl Emitentui priklausančio turto perkainojimo ir tipinės veiklos rezultatų. Emitentui priklausantis nekilnojamasis turtas buvo įsigytas iš lėšų, kurias Emitentui paskolino KAITA grupės įmonės. Bet kokie neigiami Emitento finansinės būklės ar perspektyvų pokyčiai gali turėti esminės neigiamos įtakos Obligacijų likvidumui, dėl ko gali reikšmingai sumažėti Obligacijų rinkos kaina arba Emitentas gali tapti nepajėgus visiškai išpirkti Obligacijų, dėl ko investuotojai gali prarasti dalį ar visas investuotas lėšas.
Likvidumo rizika	Likvidumo rizika – tai rizika, kad Emitentas negalės išlaikyti pakankamo grynujų pinigų ir kito likvidaus finansinio turto rezervo, kuris galėtų būti panaudotas mokėjimo įsipareigojimams vykdyti suėjus jų terminui ir Obligacijoms išpirkti. Emitentas yra kontroliuojančioji bendrovė, kurios likvidumas priklauso nuo pajamų iš turto pardavimo, gebėjimo pritraukti investuotojus, gauti ilgalaikį finansavimą iš trečiųjų šalių ir Dukterinių įmonių bei KAITA grupės veiklos rezultatų. Emitentas gali gauti lėšų per dividendus iš Dukterinių įmonių, jei bus viršyta dalis arba visas parduodamas turtas ir viršyti numatyti įsipareigojimai pagal paskolų sutartis. Tačiau dividendų gavimas priklauso nuo išankstinio finansų institucijų sutikimo, todėl dividendai gali būti atidėti arba jų gali nebūti. Emitentas gali gauti lėšų pardavęs dalį KAITA Living Group įmonių akcijų, taikant Leidžiamo perleidimo išimtį, pagal toliau 4.2 skirsnyje pateiktą Obligacijų bendrųjų sąlygų 13 punkto b papunktį. Tačiau naujų investuotojų į akcijas įtraukimas į rinką gali užtrukti ilgiau nei numatyta, dėl to finansavimas gali vėluoti arba jo gali nebūti. Likvidumo prieinamumas verslo veiklai ir Emitento įsipareigojimams vykdyti taip pat priklauso nuo galimybės gauti ilgalaikį finansavimą, pritraukiant finansinius partnerius, paskolas ar finansavimą iš bankų. Finansavimo procesas gali užtrukti ilgiau arba neįvykti dėl rinkos sąlygų ar kitų priežasčių, dėl kurių Emitentas gali nesugebėti įvykdyti savo mokėjimo įsipareigojimų grynaisiais pinigais, tiek numatytų, tiek nenumatytų. Nors Emitentas stebi savo likvidumo būklę ir laikosi likvidumo rizikos valdymo procedūrų, Emitento likvidumo būklės sumažėjimas gali turėti reikšmingos neigiamos įtakos Emitento verslui, finansinei būklei, veiklos rezultatams ar perspektyvoms, taip pat gebėjimui išpirkti Obligacijas suėjus jų išpirkimo terminui.

Rizikos veiksniai 2/8

KAITA Living verslo rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Ekonominė aplinka ir nemokumo rizika	Emitento veikla ir rezultatai priklauso nuo ekonominių procesų Lietuvoje ir tarptautiniu mastu. COVID-19 pandemija paveikė viso pasaulio įmones, kurios susidūrė su ekonominiais sutrikimais, pasiūlos ir paklausos disbalansu, buvo paveiktos kelionės, studijos užsienyje ar kita socialinė veikla, o tai sukėlė netikrumą dėl verslo plėtros perspektyvų. Rusijos ir Ukrainos karas taip pat prisideda prie jau esamos ekonominės įtampos, tačiau šiuo metu sunku įvertinti, kokią poveikį vykstantis karas turės Lietuvos ekonomikai. Net jei šiuo metu nėra reikšmingo ekonominio nuosmukio tiek šalies, tiek tarptautiniu mastu, jam įvykus, gali sumažėti Emitento paslaugų paklausa, padidėti Bendrovės nuomininkų ir (arba) kitų kontrahentų nemokumo rizika, o tai gali turėti neigiamos įtakos Emitento verslo strategijos įgyvendinimui ir rezultatams, o nekilnojamas turtas gali neduoti laukiamos teigiamos grąžos. Šie veiksniai atskirai arba kartu gali sukelti Emitento nemokumą. Emitentui taikomas Lietuvos Respublikos juridinių asmenų nemokumo įstatymas, o Emitento nemokumas gali turėti įtakos Investuotojų galimybėms atgauti savo investicijas.
Veiklos sąnaudų padidėjimo dėl infliacijos rizika	2022–2023 m. Lietuva ir kitos Europos ekonomikos šalys susidūrė su per didele infliacija. Nors tikimasi, kad artimiausiais metais infliacija sumažės, 2025 m. ji vis tiek gali būti gerokai didesnė už istorinį vidutinį lygį. Atitinkamos Emitento arba KAITA grupės išlaidos, pavyzdžiui, sutartinės paslaugos, yra glaudžiai susijusios su bendru kainų lygiu. Nors "KAITA Living Group" pavyko suvaldyti apskaičiuotas išlaidas, sugebėjo atitinkamai padidinti nuomos kainas ir perkelti komunalinių paslaugų išlaidas nuomininkams bei išlaikyti aukštą užimtumo lygį, tačiau auganti infliacija ateityje dėl konkurencijos rinkoje gali neleisti Emitentui keisti paslaugų kainų ir atitinkamai išsaugoti esamą pelno maržą arba gali lemti nuostolius. Taigi Emitento išlaidos dėl infliacijos gerokai padidėtų, o padidėjusias išlaidas Emitentas turėtų padengti iš vidinių išteklių, nebent Emitentui pavyktų padidinti kainas. Taigi didelė infliacija gali turėti didelę neigiamą įtaką Emitento finansinei padėčiai ir verslo rezultatams.
Nekilnojamojo turto rinkos rizika	Galimas Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos nuosmukis, įvairūs ekonominiai veiksniai (įskaitant pandemijas, karantinus, geopolitines situacijas ir pan.) gali neigiamai paveikti nekilnojamojo turto kainas, Emitento nekilnojamojo turto paklausą ir sandorių apimtį. Tai neigiamai paveiktų pajamas iš Emitento nekilnojamojo turto nuomos, taip pat apribotų Emitento galimybes parduoti nekilnojamąjį turtą, paveiktų Emitento veiklos rezultatus ir finansinę būklę, sumažintų Emitento nekilnojamojo turto vertę ir likvidumą. Kadangi vienas iš planuojamų Obligacijų išpirkimo šaltinių yra Emitento nekilnojamojo turto pardavimas, nekilnojamojo turto rinkos nuosmukis gali neigiamai paveikti Emitento gebėjimą laiku išpirkti Obligacijas. Taigi, dideli nekilnojamojo turto kainų svyravimai gali neigiamai paveikti Emitento pelningumą ir mokumą.
Sandorio šalies rizika	Sandorio šalies rizika būdinga visai Emitento grupės vykdomai veiklai. Dėl tokios sandorio šalies rizikos Emitentas gali patirti finansinių nuostolių (įskaitant, bet neapsiribojant, negautas pajamas iš klientų, bankuose deponuotas lėšas, ilgalaikių projektų partnerių išipareigojimų nevykdymą ir t. t.). Emitento sandorio šalies išipareigojimų nevykdymas gali turėti įtakos Emitento pradėtų investicinių projektų užbaigimui. Emitento teikiamų paslaugų kokybei arba gali pakenkti Emitento reputacijai. Nors Emitentas stebi ir valdo sandorio šalies riziką, bet kurios iš minėtų sandorio šalies rizikos atsiradimas gali turėti neigiamos įtakos Emitento verslui ir finansinei padėčiai.
Konkurencijos rizika	Gyvenamojo nekilnojamojo turto ir apgyvendinimo bei bendradarbiavimo nuomos paslaugų rinka yra konkurencinga pramonės šaka. Ją veikia įvairios alternatyvos, pavyzdžiui, apgyvendinimas konkuruojančiose bendro gyvenimo ir aptarnaujamų butų įstaigose, privati gyvenamųjų patalpų nuomos rinka, airbnb.com skelbimai, alternatyvos biurų rinkoje. Norėdamas išlaikyti savo nekilnojamojo turto patrauklumą, Emitentas turi greitai reaguoti į konkurencinės aplinkos pokyčius. Galimos reakcijos į konkurentų veiksmus – nekilnojamojo turto atnaujinimas naujomis funkcijomis (pavyzdžiui, išmaniosiomis technologijomis ir aplinkosaugos sprendimais), atnaujinimas, nuomos nuolaidos, aktyvesnė reklaminė ir rinkodaros veikla. Visa tai gali lemti nenumatytas dideles išlaidas, kurios gali neigiamai paveikti Emitento finansinę padėtį ir pinigų srautus. Konkurencija taip pat gali lemti mažesnes nuomos kainas ir mažesnę Bendrovės patalpų užimtumą.

Rizikos veiksniai 3/8

KAITA Living verslo rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Nuomos rinkos ir laisvų patalpų rizika	Pagrindinės bendrovės klientų grupės – tarptautiniai ir vietos studentai, tarptautiniai ir vietos jauni specialistai, smulkaus verslo savininkai, laisvai samdomi darbuotojai, konsultantai, perkantys apgyvendinimo paslaugas ir bendradarbystės patalpų nuomos paslaugas. Susidomėjimas apgyvendinimo nuomos paslaugomis Bendrovės patalpose gali kisti sezoniškai. Pavyzdžiui, dėl priėmimo į universitetus ciklą tam tikrais mėnesiais gali padidėti paklausa, o vasaros atostogų metu gali sumažėti užimtumas. Šios tikslinės demografinės grupės taip pat dažnai jautriai reaguoja į ekonominius pokyčius. Ekonominis nuosmukis studentų gimtojoje šalyje gali turėti įtakos jų galimybėms studijuoti užsienyje arba persikelti dirbti, o tai turi įtakos Bendrovės nuomojamų patalpų užimtumui ir nuomos kainoms. Ekonominio nuosmukio laikotarpiu tikslinės klientų grupės linkusios mažinti išlaidas ir ieškoti pigesnių alternatyvų, o tai gali turėti įtakos Bendrovės paslaugų kainodarai ir Bendrovės apgyvendinimo ir bendradarbystės patalpų užimtumo lygiui. Padidėjęs tikslinių klientų geopolitinės rizikos suvokimas dėl Rusijos ir Ukrainos karo gali turėti įtakos jų norui naudotis apgyvendinimo ir bendradarbystės paslaugomis Bendrovės patalpose, o tai turėtų įtakos nuomos kainai ir užimtumo lygiui. Be to, vizų išdavimo taisyklių ar imigracijos politikos pokyčiai gali turėti tiesioginės įtakos tarptautinių studentų ir specialistų srautui. Dėl griežtesnės politikos gali sumažėti nuomojamų patalpų paklausa ir kilti užimtumo rizika. Visos šios aplinkybės gali lemti mažesnes Bendrovės pajamas.
Technologijų ir duomenų apsaugos rizika	Kadangi bendrovės tikslinė auditorija – jaunesni demografiniai gyventojai – labiau išmano technologijas, vis dažniau tikimasi skaitmeninio dalyvavimo, pavyzdžiui, internetinių užsakymų sistemų ir virtualių ekskursijų. Šių technologinių standartų neatitikimas gali atbaidyti potencialius nuomininkus. Įvairių nuomininkų asmeninių duomenų tvarkymas didina duomenų apsaugos pažeidimų riziką. Labai svarbu laikytis BDAR ir kitų duomenų apsaugos taisyklių. Nesilaikant šios srities reikalavimų, gali būti skiriamos baudos, dėl kurių gali padidėti Bendrovės išlaidų lygis, įskaitant žalą reputacijai.
Socialinė ir kultūrinė rizika	Vietinių ir tarptautinių nuomininkų mišinys gali sukurti turtingą bendruomenę. Tačiau tai taip pat gali sukelti socialinę ir kultūrinę įtampą tarp Bendrovės apgyvendinimo ir bendradarbystės patalpų nuomininkų, jei kultūriniai skirtumai nebus veiksmingai valdomi. Taip pat svarbu, kad Bendrovės patalpų nuomininkų santykiai būtų palaikomi su gretimose patalpose gyvenančia vietos bendruomene. Šie santykiai priklauso nuo Bendrovės gebėjimo užtikrinti, kad nuomininkai laikytųsi vietos taisyklių, susijusių su tylos valandomis, viešąja tvarka, švara ir pan. Jaunesni demografiniai asmenys, kurie yra pagrindinė Bendrovės klientų grupė, vis dažniau teikia pirmenybę tvarumui. Nesugebėjimas pasiūlyti ekologiškų galimybių ar praktikos gali neigiamai paveikti Bendrovės reputaciją ir patrauklumą šiems nuomininkams.
Prekės ženklo reputacijos rizika	Kai kuriuose Bendrovės objektuose be apgyvendinimo paslaugų, kurios teikiamos su prekės ženklu "Youston", dalyje objektų teikiamos ir bendradarbystės paslaugos su prekės ženklu "DoDay". "DoDay" bendradarbystės paslaugų kokybė gali tiesiogiai ir netiesiogiai paveikti "Youston" prekės ženklo reputaciją. Neigiami atsiliepimai ar patirtis teikiant apgyvendinimo paslaugas su prekės ženklu "Youston" gali turėti įtakos su prekės ženklu "DoDay" veikiančių bendradarbystės patalpų paslaugų kokybės suvokimui ir atvirkščiai. Be to, Bendrovės bendradarbystės erdvėse taip pat veikia kelios privačios įmonės, turinčios savo prekės ženklus. Neigiamas nuomininko prekės ženklo suvokimas gali turėti įtakos "Youston" ir "DoDay" prekės ženklo reputacijai, o tai gali lemti esamų ir potencialių klientų suvokimą, kuris gali turėti įtakos užimtumo lygiui.
Operacinė ir tiekimo rizika	Bendrovės patalpose, kuriose teikiamos apgyvendinimo ir bendradarbystės paslaugos, aptarnaujama daug individualių ir verslo klientų, kurių veikla priklauso nuo sklandaus darbo, susijusio su elektra, šildymu, internetu, spausdinimu, patalpų švara ir daugeliu kitų kasdinių paslaugų. Bendrovės klientai tikisi, kad Bendrovės patalpos veiks pagal tam tikrus šioje rinkoje įprastus kokybės standartus, užtikrinančius jų apgyvendinimo ir darbo aplinkos standartus. Bendrovės paslaugų kokybė priklauso nuo jos tiekėjų paslaugų patikimumo. Su tiekėjų paslaugų kokybe susijusios problemos tiesiogiai veikia Bendrovės veiklą ir paslaugų kokybę. Ji turi tiesioginį ir netiesioginį poveikį užimtumo lygiui. Be to, 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.
Neaudituos atskiros emitento finansinės ataskaitos	Atskiros Emitento finansinės ataskaitos už 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius finansinius metus yra neaudituos, nes pagal galiojančius teisės aktus Emitentas neturi pareigos audituoti atskirų finansinių ataskaitų ir rengti konsoliduotų finansinių ataskaitų. Tačiau Emitentas rengia konsoliduotas Finansines ataskaitas už 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius finansinius metus ir savanoriškai atliko jų auditą (žr. aukščiau pateiktą Informacinio dokumento 1.4 skyrių "Informacija, į kurią pateikiama nuoroda"). Be to, Emitentas prisiėmė išpareigojimą Obligacijų išpirkimo laikotarpiu rengti metines audituotas Emitento konsoliduotas Finansines ataskaitas ir jas skelbti Emitento interneto svetainėje (žr. Bendrųjų sąlygų 13 punkto j papunktį). Nepaisant to, investuotojai turėtų žinoti, kad Emitento atskiros Finansinės ataskaitos yra neaudituos ir jose gali būti klaidų ar netikslumų.

Rizikos veiksniai 4/8

KAITA grupei būdingi rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Vadovaujančio personalo praradimas	Dėl savo veiklos pobūdžio Bendrovė nesamdo darbuotojų. Bendrovės sėkmė priklauso nuo KAITA grupės darbuotojų. Nėra jokių garantijų, kad pavyks išlaikyti visus esamus darbuotojus, kurie yra labai svarbūs Bendrovės valdymui, arba įdarbinti naujus profesionalius darbuotojus. Žmonių, kurie yra labai svarbūs Bendrovės verslo sėkmei, praradimas, galbūt dėl perėjimo pas Valdymo įmonės konkurentus, ir nesugebėjimas pritraukti naujų kvalifikuotų darbuotojų gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį Bendrovės valdymui, veiklai, veiklos rezultatams ir finansinei būklei.
Rizika, susijusi su paslaugų teikėjų naudojimu	Kadangi Bendrovė tiesiogiai nevykdo kasdienės nekilnojamojo turto veiklos ar priežiūros, ji labai pasikliauja išorės paslaugų teikėjais, kad užtikrintų nekilnojamojo turto valdymo, priežiūros ir su nuomininkais susijusių paslaugų kokybę ir tęstinumą. Pagrindinės veiklos funkcijos, tokios kaip patalpų priežiūra, remontas, valymas, apsauga, komunalinių paslaugų valdymas ir nuomininkų aptarnavimas, yra perduodamos trečiosioms šalims, įskaitant KAITA grupei priklausančias susijusias įmones. Šių paslaugų teikėjų veikla, ekonomiškumas ir patikimumas yra labai svarbūs siekiant išlaikyti nuomininkų pasitenkinimą, užimtumą ir bendrus finansinius nuomos projektų rezultatus. Paslaugų teikėjams nesilaikant reikalaujamų standartų, vėluojant teikti paslaugas, trūkstant darbuotojų ar kilus sutartiniais ginčams, Bendrovė gali patirti veiklos neefektyvumą, nuomininkų nepasitenkinimą, padidėjusį laisvų patalpų skaičių ir papildomų nenumatytų išlaidų. Be to, dėl prastos paslaugų kokybės daroma žala reputacijai gali turėti įtakos ilgalaikiam nuomojamo turto patrauklumui ir vertei. Nors "KAITA Living Group" aktyviai valdo su išorės paslaugų teikėjais susijusią riziką, bet bet koks jų veiklos sutrikimas gali turėti įtakos projekto terminams, paslaugų kokybei ir reputacijai. Nepaisant nuolatinio rizikos valdymo, manoma, kad šie iššūkiai yra vidutiniškai svarbūs bendram Grupės rizikos profiliui dėl to, kad KAITA grupei priklauso vienas iš pirmaujančių nekilnojamojo turto valdymo paslaugų teikėjų ("Youston").
Reguliavimo neapibrėžtumas, susijęs su "Coliving" koncepcija	Gyvenimas kartu, kaip nekilnojamojo turto ir apgyvendinimo koncepcija, Lietuvoje ir visoje Europos Sąjungoje vis dar yra palyginti naujas ir besivystantis reiškinys. Šiuo metu nėra vieningos ar konkrečios teisinės sistemos, reglamentuojančios coliving nekilnojamąjį turtą, o tai didina reguliavimo neapibrėžtumą. Ateityje nacionaliniu ar ES lygmeniu keičiant teisės aktus gali būti nustatyti nauji reikalavimai, susiję su licencijavimu, statybos standartais, priešgaisrine sauga, nuomos reguliavimu ar zonavimo įstatymais, taikytiniais būtent coliving patalpoms. Dėl tokių pokyčių gali prireikti brangiai kainuojančių esamų įrenginių ar operacijų pakeitimų. Be to, iš naujo aiškinant galiojančius įstatymus, gali būti taikomi apribojimai naudoti turtą kolivizacijos tikslais, verslo veikla gali būti perklasifikuota arba gali būti nustatyti nauji atitikties įpareigojimai. Tokie pokyčiai gali turėti neigiamos įtakos Emitento projektų pelningumui, veiklos modeliui ir ilgalaikiam gyvybingumui.
Statybos išlaidos	KAITA grupės darbuotojai ir KAITA grupės įmonių samdomi asmenys, planuodami veiklą, naudojami visa turima informacija ir analitiniais ištekliais, tačiau nėra jokios garantijos, kad visa informacija, kuria remiantis planuojamos investicijos į KAITA grupės plėtros projektus, nepasikeis dėl rinkos ar kitų sąlygų ir bus įgyvendinta taip, kaip planuota. "KAITA Group" turi daug žinių apie statybų rinkos tiekėjus ir pasitelkia patikimus ir patikrintus rangovus, kurie atlieka darbus ir teikia paslaugas visuose plėtros projektuose. Tačiau, kadangi situacija pasaulinėse rinkose ir statybinių medžiagų tiekimo grandinėje dažnai keičiasi, iki KAITA grupės plėtros projektų užbaigimo ir pagrindiniai kintamieji, dėl kurių buvo daromos investicinės prielaidos, gali reikšmingai pasikeisti, o vėlesniuose plėtros projekto etapuose dėl pirmiau nurodytų priežasčių gali prireikti koreguoti pradinis skaičiavimus. Netikėtai padidėjusios statybos sąnaudos arba nesugebėjimas užtikrinti statybinių medžiagų, reikalingų KAITA grupės vykdomiems nekilnojamojo turto plėtros projektams užbaigti, gali sumažinti bendrą pelningumą ir paveikti KAITA grupės nepaskirstytąjį pelną. Dėl to tai gali neigiamai paveikti KAITA grupės finansinę padėtį ir gebėjimą išpirkti arba remti KAITA Living Group. Net jei ekonominė ir geopolitinė padėtis stabilizuotųsi iki plėtros projekto užbaigimo, nėra jokios garantijos, kad padarytos investicijos duos numatomą ar planuojamą plėtros projekto grąžą. Be to, KAITA grupė ar KAITA plėtros bendrovės negali užtikrinti, kad nekils ginčų su tiekėjais arba kad pavyks išlaikyti verslo santykius su esamais tiekėjais. Bet koks tiekimo grandinės sutrikimas dėl problemų su tiekėju arba bet kokia žala tokio tiekėjo sąžiningumui gali pareikalauti daug laiko ir išlaidų trukumams šalinti ir gali turėti įtakos jo reputacijai, o tai gali neigiamai paveikti jo reputaciją ir pelningumą.

Rizikos veiksniai 5/8

KAITA grupei būdingi rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Su nuomininku susijusi elgesio, saugumo ir teisinė rizika	Emitento valdomose patalpose gyvena įvairūs ir gausūs nuomininkai, įskaitant studentus, jaunos specialistus ir laisvai samdomus darbuotojus. Tokia nuomininkų sudėtis didina bendruomenės valdymo sudėtingumą ir gali sukelti elgesio problemų, tarpasmeninių konfliktų ar vidaus taisyklių nesilaikymo. Be to, atsižvelgiant į nekilnojamojo turto objektų mastą ir atvirumą, padidėja su saugumu susijusių incidentų, pavyzdžiui, vagysčių, vandalizmo ar kitokio netinkamo elgesio, rizika. Nors Emitentas taiko tinkamas prevencines priemones (pvz., prieigos kontrolę, stebėjimą), visiškos incidentų prevencijos neįmanoma užtikrinti. Be to, yra rizika, kad kai kurie nuomininkai patalpose gali užsiimti neteisėta veikla, įskaitant, bet neapsiribojant, neteisėtą narkotinių medžiagų vartojimą, neleistas verslo operacijas ar kitą nusikalstamą elgesį. Nors Emitentas nėra teisiškai atsakingas už nuomininkų veiksmus, dėl tokių incidentų gali nukentėti jo reputacija, neigiamai atsiliepti žiniasklaida arba valstybės institucijos gali pateikti paklausimus. Tokie įvykiai taip pat gali sumažinti kitų nuomininkų norą likti patalpose ir neigiamai paveikti patalpų užimtumą bei paslaugų kokybę.

Rizikos veiksniai 6/8

Su obligacijomis susiję rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Obligacijos gali būti netinkama investicija visiems investuotojams	Kiekvienas potencialus investuotojas į Obligacijas turi nustatyti tokios investicijos tinkamumą, atsižvelgdamas į savo aplinkybes. Visų pirma kiekvienas potencialus investuotojas turėtų: – 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 veiksmų, kurie gali turėti įtakos jo investicijoms ir jo gebėjimui prisiimti taikomą riziką, scenarijus. 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.
Kredito ir emitento išsipareigojimų neįvykdymo rizika	Bet kuris asmuo, įsigijantis 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 teisinės apsaugos procesas ar neteisinės teisinės apsaugos procedūra, investuotojas gali netekti už Obligacijas mokėtinų palūkanų ir visos ar dalies pagrindinės Obligacijų sumos. 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). 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.
Nepakankamo Užstato vertės rizika	Obligacijos bus užtikrintos pirmos eilės tam tikrų Dukterinių įmonių akcijų įkeitimu, pirmos eilės gautinų sumų iš KAITA Group, UAB įkeitimu ir pirmos eilės Specialiosios sąskaitos įkeitimu (žr. Obligacijų bendrųjų sąlygų 6(d) punktą "Užstatas", 4.2 punktą toliau). Nepaisant to, Dukterinių įmonių nemokumo atveju jų turtas pirmiausia bus naudojamas tų kreditorių, kurių reikalavimai užtikrinti Dukterinių įmonių įkeitimu ir (arba) hipoteka, reikalavimams patenkinti. Be to, jei išieškojimas bus vykdomas iš įkeisto turto, išieškojimo išlaidos, įskaitant patikėtinio išlaidas, turės būti dengiamos iš įkeisto turto pardavimo pajamų pirmiau nei obligacijų turėtojų reikalavimai. Vykdomo iš įkeisto turto procedūra taip pat gali užvilkti atsiskaitymą su obligacijų turėtojais. Todėl pateiktas užstatas negarantuoja, kad Emitento išsipareigojimų 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.
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.

Rizikos veiksniai 7/8

Su obligacijomis susiję rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Palūkanų normos rizika	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 didesnį įtaką jos rinkos vertei daro palūkanų normų lygio pokyčiai. Yra ir kitų veiksnų, 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.
Infliacijos rizika	Infliacijos rizika – tai būsimo pinigų nuvertėjimo rizika. Infliacija mažina realųjį investicijų pajamingumą. Kuo didesnis infliacijos lygis, tuo mažesnis realusis obligacijų pajamingumas. Jei infliacijos lygis yra lygus nominaliajam pajamingumui arba didesnis už jį, realusis pajamingumas yra lygus nuliui arba net neigiamas.
Aktyvi antrinė Obligacijų rinka gali nesusikurti	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 veiksnų, kurie paprastai daro įtaką vertybinių popierių rinkos kainai. Atitinkamai dėl tokių veiksnų 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 atsiras papildomų ir konkuruojančių finansinių priemonių, tai taip pat gali lemti reikšmingą Obligacijų rinkos kainos ir vertės sumažėjimą.
Išankstinio išpirkimo rizika	Pagal Obligacijų bendrąsias sąlygas Obligacijos gali būti išpirktos anksčiau laiko Emitento iniciatyva: (i) per 12 (dvylika) mėnesių nuo Emisijos datos, kai atitinkama išankstinio išpirkimo suma yra lygi 102 % Nominalios sumos ir sukauptų Palūkanų; (ii) per 12 (dvylika) mėnesių nuo Emisijos datos, bet ne vėliau kaip likus 6 (šešiams) mėnesiams iki Išpirkimo datos, kai atitinkama išankstinio išpirkimo suma yra lygi 101 % Nominalios sumos ir sukauptų Palūkanų; (iii) per paskutinius 6 (šešis) mėnesius iki Obligacijų išpirkimo datos, kai atitinkama išankstinio pasirenkamojo išpirkimo suma yra lygi 100 % Nominaliosios sumos ir sukauptų Palūkanų, kaip aprašyta Obligacijų bendrosiose 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 nepadidės žymiai virš kainos, už kurią jos gali būti išpirktos. Taip gali būti ir prieš bet kurį išpirkimo laikotarpį.
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 išsipareigojimų palankiomis sąlygomis arba apskritai nesugebėjimas jų refinansuoti gali turėti neigiamos įtakos Grupės veiklai, finansinei būklei, pelnui ir Obligacijų turėtojų išieškojimui pagal Obligacijas.

Rizikos veiksniai 8/8

Teisinės rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Aplinkosaugos ir tvarumo rizika	Investuotojams ir reguliavimo institucijoms vis daugiau dėmesio skiriant aplinkosaugos, socialiniams ir valdymo (ESG) principams, gali didėti lūkesčiai, susiję su energijos vartojimo efektyvumu, tvarių statybinių medžiagų naudojimu ir bendru nekilnojamojo turto projektų aplinkosauginiu veiksmingumu. Jei Emitentas ateityje nesilaikys aplinkosaugos taisyklių ar negaus tvarumo sertifikatų (pvz., BREEAM, LEED, energetinės klasės reikalavimų), tai gali sukelti žalą reputacijai, finansines nuobaudas ar apribojimus gauti finansavimą. Be to, dėl būsimų Europos Sąjungos ar Lietuvos reguliavimo pokyčių, susijusių su klimato kaitos veiksmais, gali padidėti Emitento projektų veiklos ir plėtros sąnaudos.
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 didelės 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
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