KAITA Development vieša obligacijų emisija

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 Development, 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 kokį 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 išsami, 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 atsiduria 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 kokį sandorį turėtumėte imtis priemonių, kad įsitikintumėte, jog visiškai suprantate tokį sandorį ir nepriklausomai įvertinote tokio sandorio tinkamumą, atsižvelgdami į savo tikslus ir aplinkybes, įskaitant galimą tokio sandorio sudarymo riziką ir naudą. Bendrovė ragina visus asmenis, svarstančius investavimo galimybes, kreiptis profesionalios teisinės, reguliavimo, apskaitos, mokesčių ar kitokio pobūdžio konsultacijos, kuri gali būti tinkama, visais svarbiais klausimais, susijusiais su investavimu į vertybinius popierius.

01 Investicinio pasiūlymo santrauka

02 Emitento ir KAITA grupės apžvalga

03 Įkeisto turto apžvalga

04 Emitento ir KAITA grupės struktūra

05 Finansinė duomenys

06 Rizikos faktoriai

01

Investicinio pasiūlymo santrauka

Obligacijų emisija

2 metų UAB KAITA Development vieša obligacijų emisija

- **Emisijos dydis** – iki 4,5 mln. Eurų
- **Pirmosios atkarpos dydis** – iki 3 mln. eurų
- **Kuponas** – 10,5%
- **Užstatas**
  - Pirmosios eilės dukterinių įmonių akcijų įkeitimas:
    - UAB „Namų plėtros projektai“ (Moods) – **100% akcijų įkeitimas**
    - UAB „Miesto forma“ (Off!) – **100% akcijų įkeitimas**
  - Pirmosios eilės 2,3 mln. eurų paskolų, suteiktų UAB KAITA International, įkeitimas
- **Kupono mokėjimas** – kas pusmetį
- **Terminas** – 2 metai
- **Lėšų panaudojimas** – esamų skolų refinansavimas ir apyvartinio kapitalo poreikių finansavimas
- **Išpirkimo šaltiniai** – Newton ir Off! projektų pardavimas, gautinų sumų iš UAB KAITA International atgavimas

Apie „KAITA Development“

- **„KAITA Development“** yra „KAITA Group“ nekilnojamojo turto projektų plėtros pagrindas, ypač Vilniuje.
- Pagrindinė veikla: dideli gyvenamųjų namų ir miesto atnaujinimo projektai Vilniuje, kurių vertė siekia dešimtis milijonų, atitinkantys „KAITA Group“ plėtros tikslus.
- Strateginis vaidmuo: pagrindinis finansavimo variklis ir įgyvendinimo priemonė platesniam „KAITA Group“ nekilnojamojo turto portfeliui – tiek vietiniam, tiek tarptautiniam.

26
Pabaigti vystyti nekilnojamojo turto projektai

2
Planuojami nekilnojamojo turto projektai

3
Vykdomi projektai

Konsoliduotos finansinės informacijos santrauka

kEUR	2023	2024	2024 09*	2025 09*
Pajamos	**4 104**	**458**	**272**	**2 770**
Bendrasis pelnas	**2 714**	**781**	**161**	**1 565**
BP marža, %	66%	171%	59%	57%
EBITDA	**1 432**	**199**	**-118**	**969**
EBITDA marža, %	35%	43%		35%
EBT	**-1 565**	**-4 308**	**-2 581**	**-562**
EBT marža, %				
Grynasis pelnas	**-1 139**	**-3 303**	**-2 584**	**-561**
GP marža, %				

Turtas	**51 972**	**71 666**		**65 385**
Ilgalaikis turtas	24 291	27 333		28 423
Trumpalaikis turtas	27 601	44 286		36 948
Įsipareigojimai	**28 655**	**51 590**		**44 249**
Ilgalaikiai įsipareigojimai	16 310	12 339		22 000
Finansiniai įsiskolinimai	6 326	12 339		22 000
Trumpalaikiai įsipareigojimai	12 345	39 252		22 249
Finansiniai įsiskolinimai	7 664	30 590		17 446
Akcininkų nuosavybė	**23 244**	**19 942**		**21 127**

*Finansinės ataskaitos nėra audituotos

Obligacijų emisijos sąlygos

Emitentas:	UAB „KAITA Development“
Nurodyta valiuta:	EUR
Obligacijų platinimas:	Viešas platinimas Lietuvos Respublikoje, Latvijoje ir Estijoje
ISIN	LT0000136376
Pirmojo etapo dydis:	Iki 3 000 000 EUR (emitentas savo nuožiūra gali padidinti iki bendros emisijos sumos)
Emisijos dydis:	Iki 4 500 000 EUR
Pasirašymo laikotarpis:	2025 m. gruodžio 4 d. – 2025 m. gruodžio 18 d.
Išleidimo data:	2025 m. gruodžio 23 d.
Išpirkimo data:	2027 m. gruodžio 23 d.
Kupono norma:	10,5%
Kupono mokėjimas:	Pusmetinis
Terminas:	2 metai

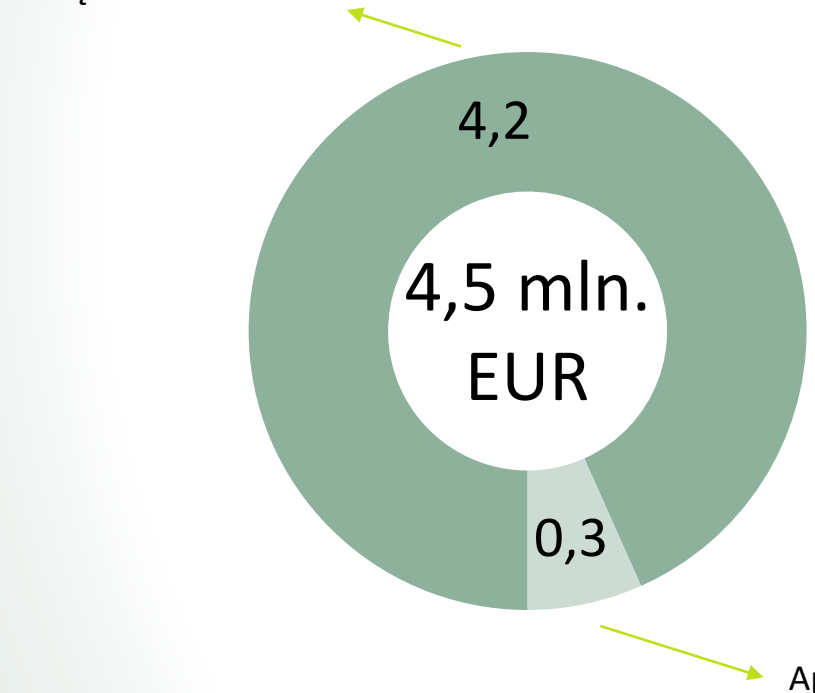
Užstatas:	• Pirmosios eilės dukterinių bendrovių akcijų įkeitimas:
	  • UAB „Namų plėtros projektai“ – 100% akcijų įkeitimas
	  • UAB „Miesto forma“ – 100% akcijų įkeitimas
	• Pirmosios eilės 2,3 mln. eurų paskolų, suteiktų UAB „KAITA International“, įkeitimas

Obligacijų išpirkimas:	Obligacijos išperkamos jų išpirkimo dieną už 100% jų nominalios 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; UAB „KAITA International“ gautinų sumų atgavimas

Obligacijų savininkų patikėtinis:	UAB „Audifina“
Įsipareigojimų nevykdymo atvejai:	Nemokėjimas; Kitų įsipareigojimų pažeidimas; Užstato pažeidimas; Kryžminis įsipareigojimų nevykdymas; Veiklos nutraukimas; Likvidavimas; Nemokumas; Nemokumo procedūros; Nejmanomumas ar neteisėtumas
Lėšų panaudojimas:	Esamų skolų refinansavimas ir apyvartinio kapitalo poreikių finansavimas
Finansiniai kovenantai:	• **Obligacijų ir užstato vertės santykis.** Emitentas įsipareigoja, kad jo Obligacijų ir užstato vertės santykis iki 2026 m. gruodžio 31 d. bus 60 (šešiasdešimt) procentų ar mažesnis, o nuo 2027 m. sausio 1 d. – 50 (penkiasdešimt) procentų ar mažesnis. • **Nuosavo kapitalo santykis.** Emitentas užtikrina, kad emitento (konsoliduotu lygmeniu) nuosavo kapitalo santykis visada bus 30 (trisdešimt) procentų ar didesnis.
Kiti kovenantai:	Turto perleidimo apribojimai; Įmonės statusas; Veiklos pobūdis; Subordinuotos skolos; Dividendų apribojimai; Skirstymas; Jungimas; Finansinė atskaitomybė; Bendrosios garantijos ir įsipareigojimai
Išankstinis išpirkimas (call-option):	Emitentas turi galimybę išpirkti visas obligacijas: - Praėjus vieneriems metams, bet ne vėliau kaip pusę metų iki obligacijų išpirkimo termino išmokant 102% nominaliosios obligacijų vertės; - Likus 6 mėnesiams iki išpirkimo datos, sumokant 100% nominalios obligacijų vertės.

Lėšų panaudojimas

Surinktos lėšos bus panaudotos esamų skolų refinansavimui ir apyvartinio kapitalo finansavimui.



Išpirkimo šaltiniai

Pirminiai šaltiniai

Newton

Vilnius

- **Adresas:** Viršuliškių Skg. 8, Vilnius
- **Dydis:** 238 butai
- **Parduodamas plotas:** 10 275 m² butų ir 313 m² komercinių patalpų

41%

Parduotų butų

1,2 mln. EUR

Planuojamos emitento pajamos

Off!

Vilnius

- **Adresas:** Smolensko g. 5, Vilnius
- **Dydis:** 242 butai
- **Parduodamas plotas:** 4 859 m² butų, 447 m² komercinių patalpų ir 4 857 m² negyvenamųjų patalpų

41%

Parduotų butų

6,7 mln. EUR

Planuojamos emitento pajamos

Papildomi šaltiniai

Konenova Living

Čekija

- **Adresas:** Hartigova g. 1743/114, Praha
- **Dydis:** 107 butai
- **Nuomojamas plotas:** 2 281 m² butų, 358 m² komercinių patalpų ir 282 m² rūsio

98%

Išnuomotų butų

5,12 mln. EUR

Planuojamos KAITA Group pajamos

V38

Latvija

- **Adresas:** Valdemara 38, Ryga
- **Dysis:** 174 butai
- **Nuomojamas plotas:** 4 432 m² bendro ploto

100%

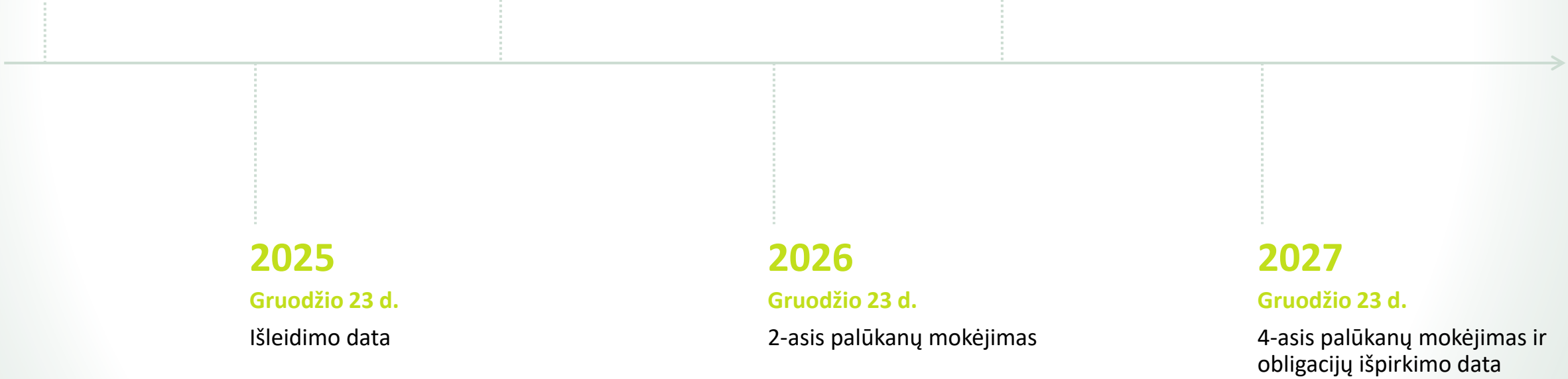
Išnuomotų butų

0,85 mln. EUR

Planuojamos KAITA Group pajamos

Pagrindinės datos

Obligacijų platinimo, palūkanų mokėjimo ir išpirkimo datos



Pagrindiniai investiciniai akcentai

1

Komanda, turinti ilgametę patirtį nekilnojamojo turto plėtros srityje

- Sėkmingai įgyvendinti 26 gyvenamieji ir komerciniai nekilnojamo turto plėtros projektai Vilniuje
- „KAITA Development“ keletą metų iš eilės yra viena didžiausių nekilnojamojo turto plėtros įmonių Lietuvoje

2

„KAITA Group“ – vienas iš pirmaujančių nekilnojamojo turto rinkos žaidėjų Lietuvoje

- „KAITA Living“ penktus metus iš eilės valdo vieną didžiausių gyvenamųjų patalpų nuomos portfelių Lietuvoje – 555 vienetus
- „KAITA International“ sėkmingai įgyvendina didelius tarptautinius nekilnojamojo turto projektus (Latvijoje, Čekijoje, Didžiojoje Britanijoje)

3

Diversifikuota projektų finansavimo struktūra

- Šiuo metu bendrovės vystomi projektai finansuojami įvairių kreditorių, o tai rodo stiprų finansinį patikimumą ir partnerių pasitikėjimą
- Hanner – vienas didžiausių rinkos dalyvių taip pat dalyvauja bendrovės finansavimo struktūroje

4

Kokybiškas užstatas

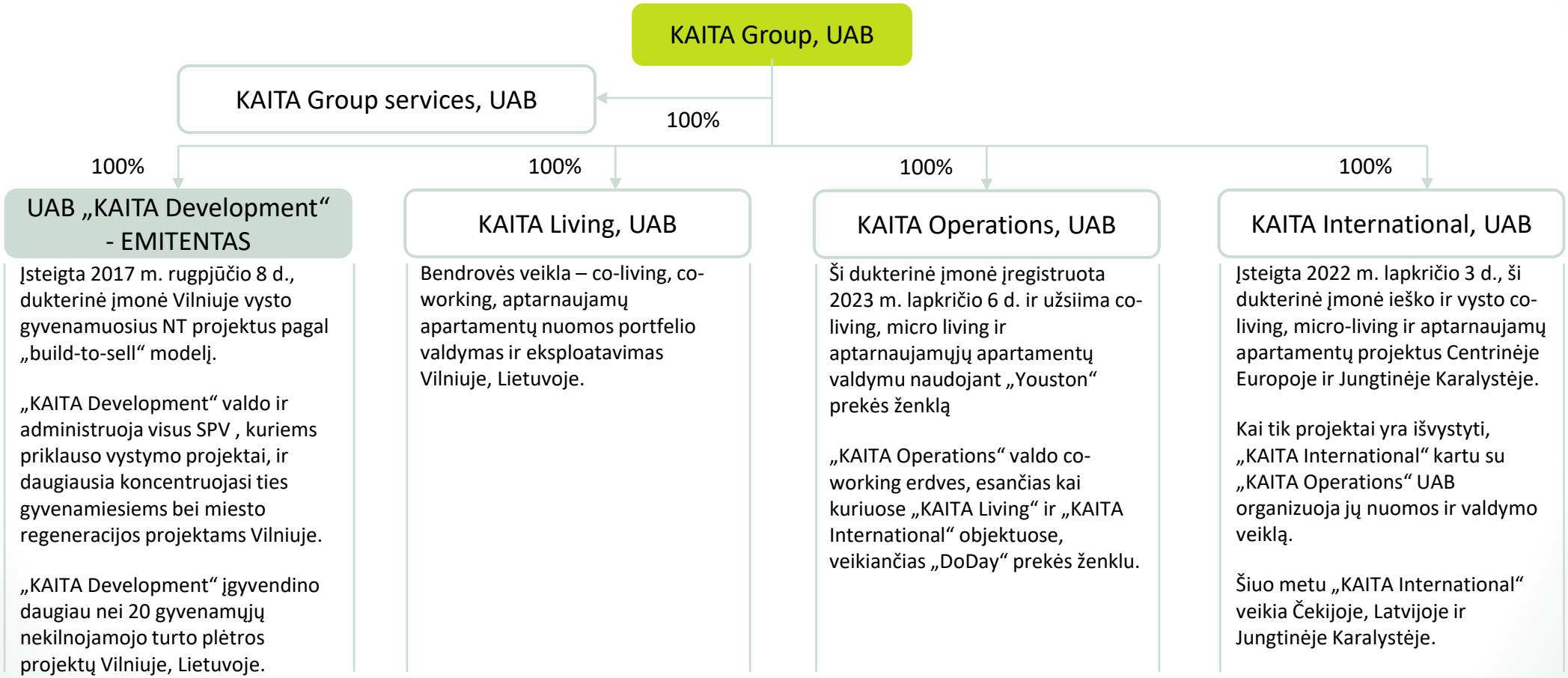
- Obligacijos yra užtikrintos pirmosios eilės įkeitimais:
  - 100% dukterinių įmonių, vykdančių didelius projektus, akcijų paketais
  - 2,3 mln. eurų gautinomis sumomis iš „KAITA International“, kurios bus grąžintos pinigų srautais iš veiklos projektų Latvijoje ir Čekijoje

02

Emitento ir KAITA grupės apžvalga

KAITA grupės struktūra

Emitentas ir su juo susijusios bendrovės



Apie KAITA grupę

KAITA Group verslo sritys

- Build-to-Sell: butų vystymas pardavimui Vilniuje
- Build-to-Rent: co-living ir co-working objektų plėtra ir operavimas Baltijos šalyse, Centrinėje Europoje ir JK

KAITA Group nekilnojamojo turto plėtros prioritetai

- Konversijos projektai centrinėse miesto zonose, rekonstruojant ir pritaikant esamus pastatus gyvenamajai paskirčiai
- Naujos statybos projektai strategiškai svarbiose miesto vietose
- Tvarūs projektai, kuriantys vertę gyventojams, bendruomenėms ir miestams

„KAITA Group“ patirtis ir vidinės kompetencijos

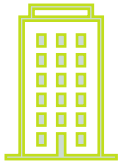
Stiprūs kompetencijos šiose srityse:

- Nekilnojamojo turto paieška, vystymas ir konversija
- Statybų valdymas
- Pagal pardavimų apimtis – tarp 10 didžiausių NT vystytojų Lietuvoje
- Didžiausias co-living objektų savininkas ir operatorius Vilniuje

Pagrindiniai skaičiai*

26
Įgyvendinti ir vystomi projektai

1 282
Parduoti butai



942
Build-to-rent vienetai įgyvendinti ir vystomi

78 600
Bendras įgyvendintų projektų plotas (kv. m)

82 mln. EUR
Investicijų

4
Šalys, kuriose šiuo metu veikia „KAITA Group“ (LT, LV, CZ, UK)

* Informacinio dokumento sudarymo dienai

Vykdomi projektai

Off!

Vieta: Smolensko g. 5, Vilnius

Nekilnojamojo turto vienetai: 242

Parduotų vienetų dalis: 41%

Parduotų vienetų vertė: 15,9 mln. EUR

Parkavimo vietų: 168

Statybų progresas: 9%

Užbaigimas: 2027 m. IV ketvirtis

Prognozuojamos pajamos – 32,8 mln. EUR

Newton

Vieta: Viršuliškių Skg. 8, Vilnius

Nekilnojamojo turto vienetai: 238

Parduotų vienetų dalis: 41%

Parduotų vienetų vertė: 14,5 mln. EUR

Parkavimo vietų: 151

Statybų progresas: I etapas – 64%, II etapas – 8%

Užbaigimas: I etapas – 2026 m. II ketvirtis, II etapas – 2027 m. II ketvirtis

Prognozuojamos pajamos – 33,7 mln. EUR

Moods

Vieta: Riterių g. 18, Vilnius

Nekilnojamojo turto vienetai: 204

Parduotų vienetų dalis: 68%

Parduotų vienetų vertė: 14,8 mln. EUR

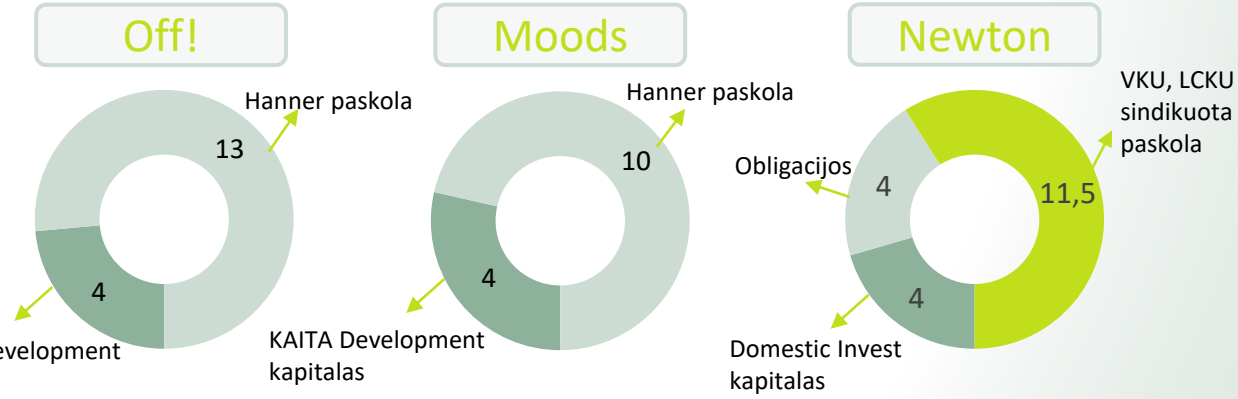
Parkavimo vietų: 160

Statybų progresas: 69%

Užbaigimas: 2026 m. II ketvirtis

Prognozuojamos pajamos – 21,9 mln. EUR

Finansavimo šaltiniai (mln. EUR)



Vykdomi projektai

Newton (2 etapas)

Vieta: Viršilų g. 17, Vilnius

Nekilnojamo turto vienetai: 60

Parduotų vienetų dalis: 0%

Parduotų vienetų vertė: 0 mln. EUR

Parkavimo vietos: 48

Statybų progresas: 0%

Užbaigimas: 2028 m. IV ketv.

Projekto vertė – 7,1 mln. EUR

Off! (2 etapas)

Vieta: Smolensko g. 3, Vilnius

Nekilnojamojo turto vienetai: 122

Parduotų vienetų dalis: 0%

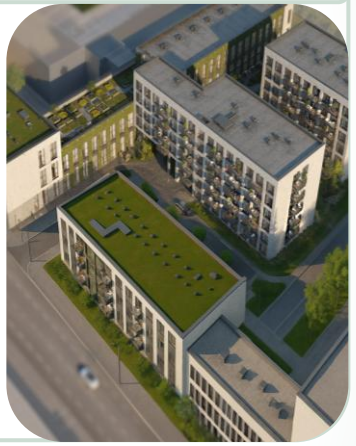
Parduotų vienetų vertė: 0 mln. EUR

Parkavimo vietos: 47

Statybų progresas: 0%

Užbaigimas: 2029 m. I ketv.

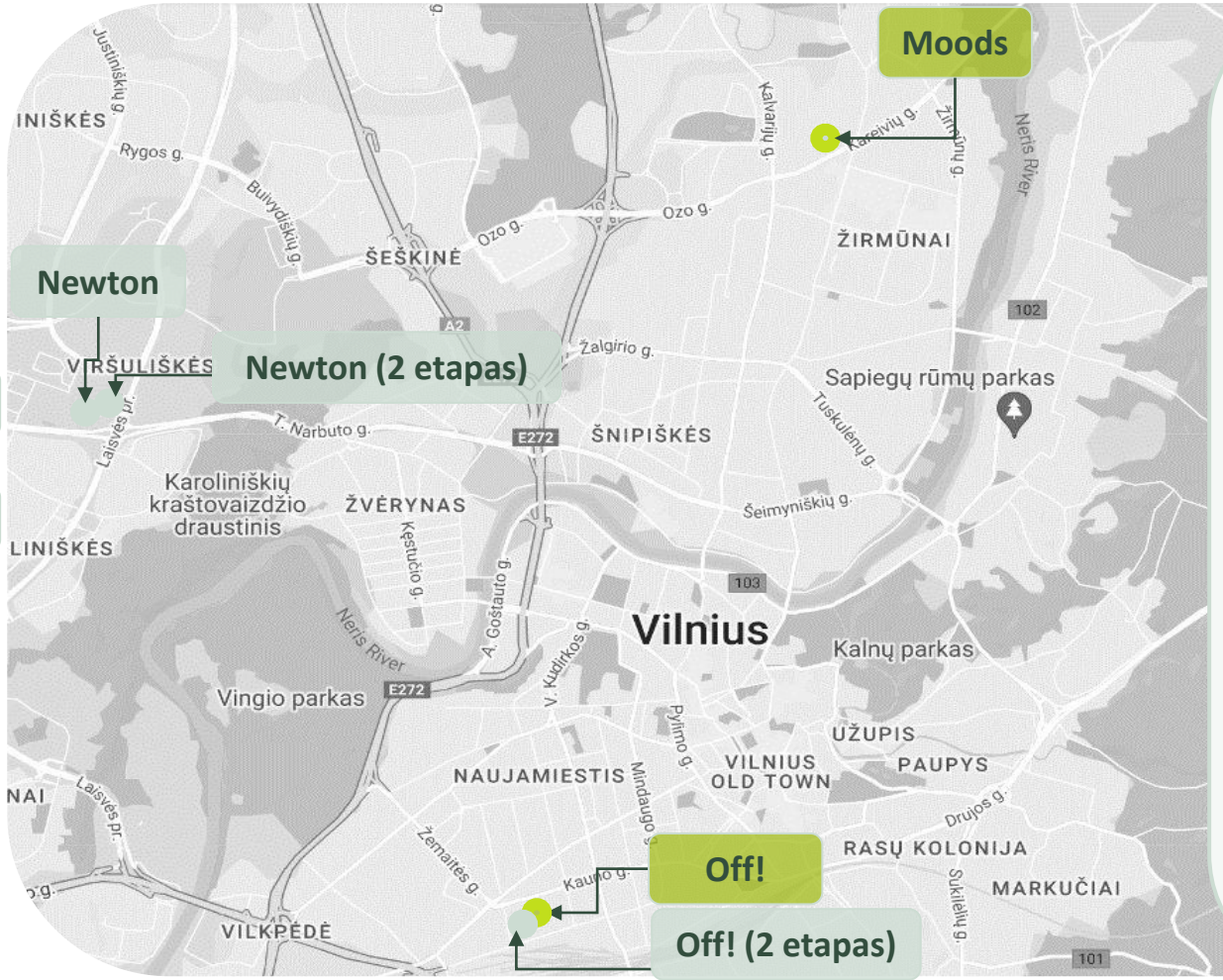
Projekto vertė – 21,5 mln. EUR



Nekilnojamo turto projektų lokacijos

Įkeisti projektai

Kiti projektai



„Moods“ yra įsikūręs Žirmūnuose – didžiausiame miesto gyvenamajame rajone. **„Off!“** įsikūręs Naujamiestyje, rajone, kuriame įsikūrusios dviejų Lietuvos vienaragių būstinės ir technologijų įmonių .

Atstumai iki svarbiausių Vilniaus objektų:

- **„Moods“**
  - Senamiestis – 5 km
  - Vilniaus geležinkelio stotis – 6 km
  - Katedros aikštė – 4,6 km
- **„Off!“**
  - Senamiestis – 2,3 km
  - Vilniaus geležinkelio stotis – 1,8 km
  - Katedros aikštė – 3 km

Apie „KAITA International“

- UAB „KAITA International“ veikla suderinta su „KAITA Group“ plėtra visoje Europoje, pvz., Latvijoje, Lenkijoje, Čekijoje, Švedijoje ir JK
- Sėkmingai įgyvendintas „Youston“ co-living projektas Prahoje – buvęs viešbutis paverstas modernia, tvaria ir bendruomeniškumu grindžiama nuomos erdve
  - Skirta jauniems specialistams ir tarptautiniams gyventojams – derina privatų gyvenimą su bendromis erdvėmis, paremta 14 mln. EUR vertės renovacija ir pripažintais tvarumo standartais.
  - Prahos „Youston“ co-living erdvė yra sertifikuota pagal BREEAM In-Use standartą.

Youston
Praha

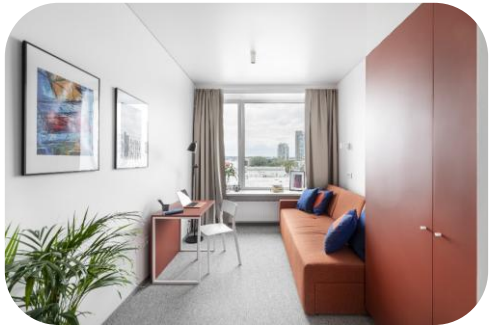
107 VIENETAI

- Konversija: iš viešbučio į co-living
- Statusas: **Veikiantis**
- Užimtumas: **98%**
- GAV: **20 mln. EUR**
- KAITA vaidmuo: investuotojas, vystytojas, turto valdytojas ir operatorius

Youston
Ryga

174 VIENETAI

- Konversija: iš viešbučio į co-living
- Statusas: **Veikiantis**
- Užimtumas: **100%**
- GAV: **13 mln. EUR**
- KAITA vaidmuo: investuotojas, vystytojas, turto valdytojas ir operatorius



Youston
London

105 VIENETAI

- Konversija: iš biurų pastato į co-living
- Statusas: **Rekonstruojama**
- GAV: **39,3 mln. EUR**
- KAITA vaidmuo: investuotojas, vystytojas, turto valdytojas ir operatorius

03

Įkeisto turto apžvalga

Įkeistas turtas

1

Dukterinė įmonė	Namų plėtros projektai, UAB (Moods)	Miesto forma, UAB (Off!)
Veiklos rūšis	Butų tipo būstas	Butų tipo būstas
Vieta	Riterių g. 18	Smolensko g. 5
Projekto užbaigimas	2026-06	2027-12
Butų skaičius	204	242
Parkavimo vietų skaičius	160	157
Kitas likęs turtas	*Sandėliavimo patalpos – 20*	*Nėra*
RE rinkos vertė (2025-11 mėn.)	16,6 mln. EUR	8,1 mln. EUR
Įkeistų projektų bendrovių akcijų grynoji vertė	**4,6 mln. EUR**	**872 tūkst. EUR**

2

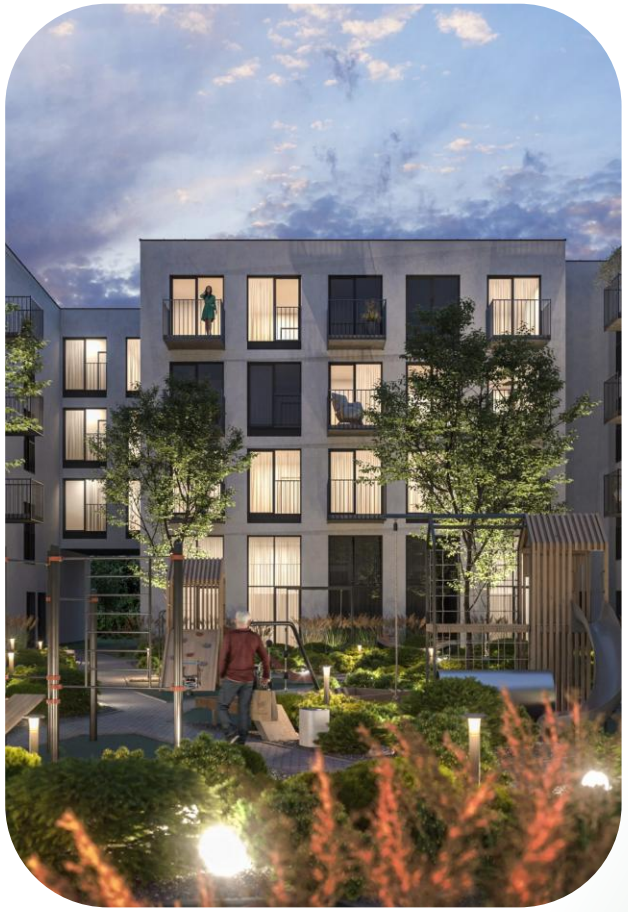
Gautinos sumos iš UAB „KAITA International“
Visą gautinų sumų dydį (2,3 mln. EUR) planuojama padengti iš tarptautinių projektų Čekijoje ir Latvijoje generuojamų pinigų srautų. „Youston Riga“ (LV) ir „Youston Prague“ (CZ) projektai yra pilnai veikiantys – butų užimtumas siekia atitinkamai 98% ir 100%. Šių projektų bendroji turto vertė (GAV) sudaro 33 mln. EUR.

Įkeistų akcijų grynoji vertė – 5,5 mln. EUR

Įkeistos gautinos sumos – 2,3 mln. EUR

Turto vizualizacija: Moods

Numatoma statybų pabaiga – 2026 m. II ketvirtis.



KAITA

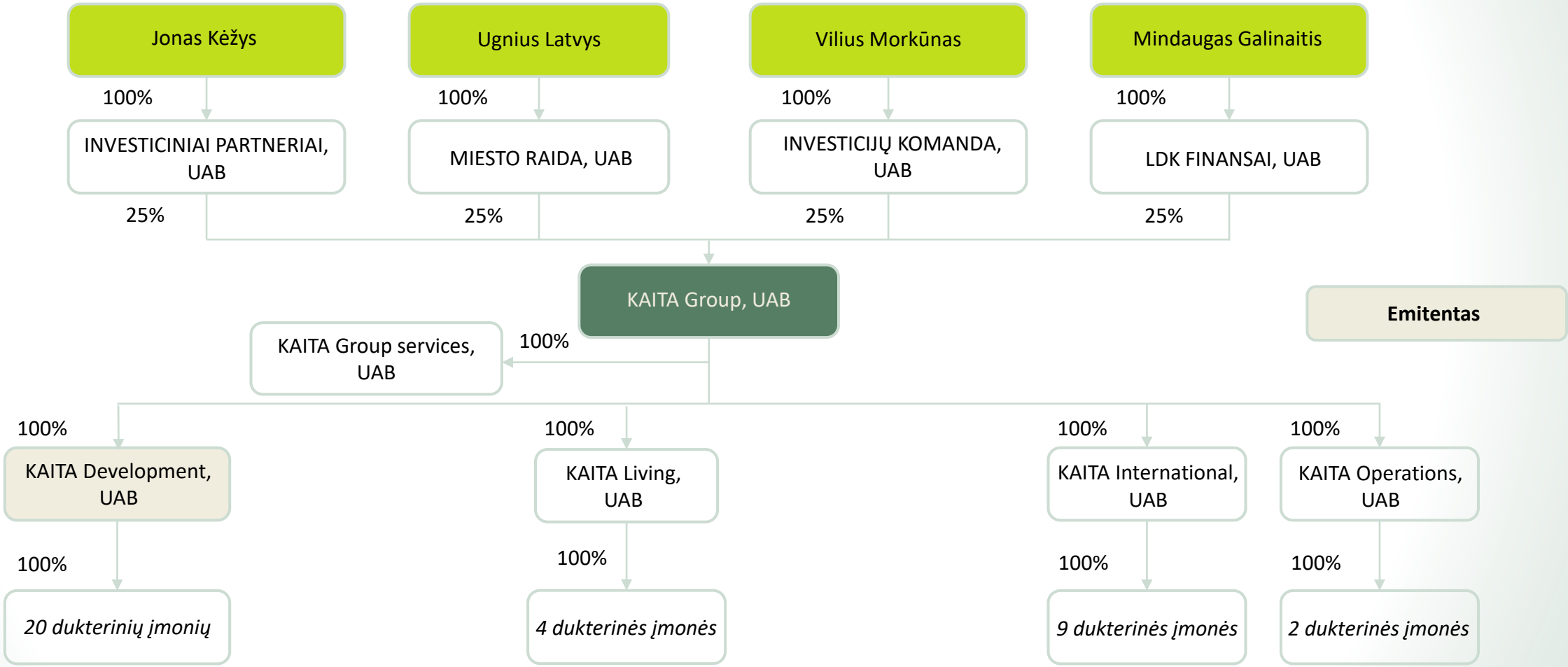
Turto vizualizacija: Off!

Numatoma statybų pabaiga – 2027 m. IV ketvirtis.

04

Emitento ir KAITA grupės struktūra

KAITA grupės struktūra



KAITA grupės valdybos nariai

Mindaugas Galinaitis

Įkūrėjas, valdybos narys

Patirtis

- 11 metų patirtis nekilnojamojo turto vystymo, tarpininkavimo ir startuolių sektoriuose, daugiausia orientuojantis į finansus ir investicijas.
- Mindaugas dirbo „Hanner“ – didžiausioje nekilnojamojo turto vystymo įmonėje Lietuvoje, ir „Citus“ – vienoje iš 10 didžiausių NT vystymo bendrovių šalyje.
- Jis inicijavo įėjimą į pajamas generuojančio nuomos tipo co-living būsto rinką Vilniuje.

Jonas Kėžys

Įkūrėjas, valdybos narys

Patirtis

- 11 metų patirtis nekilnojamojo turto plėtros, tarpininkavimo ir NT projektų valdymo srityje.
- Jonas dirbo NT plėtros bendrovėje „Citus“, kuri yra viena iš dešimties didžiausių Lietuvoje.
- Jis buvo vienas iš NT tarpininkavimo bendrovės „Creston“ įkūrėjų.
- Jonas yra pirmosios Lietuvos skaitmeninės reklamos agentūros „B2SCREEN“ įkūrėjas ir valdybos narys.

Vilius Morkūnas

Įkūrėjas, valdybos narys

Patirtis

- 10 metų patirtis nekilnojamojo turto vystymo, investicinių projektų paieškos ir sandorių valdymo srityse.
- Vilius keletą metų dirbo pardavimų srityje NT vystymo bendrovėje „Citus“, kuri yra viena iš dešimties didžiausių Lietuvoje.
- Buvo vienas iš nekilnojamojo turto tarpininkavimo bendrovės „Creston“ įkūrėjų.

Ugnius Latvys

Įkūrėjas, „KAITA Group“, UAB CEO, valdybos narys

Patirtis

- 14 metų patirtis nekilnojamojo turto investicijų, plėtros ir statybos valdymo srityje.
- Aštuonerius metus Ugnius dirbo NT plėtros bendrovėje „Citus“, kuri yra viena iš dešimties didžiausių Lietuvoje, projektų paieškos ir investicijų srityje. Šioje įmonėje jis buvo atsakingas už projektų įgyvendinimą.
- Buvo vienas iš nekilnojamojo turto tarpininkavimo bendrovės „Citus“ partnerių.

Dalius Kaveckas

Finansų direktorius (CFO), valdybos narys

Patirtis

- 25 metų patirtis bankininkystės, finansų ir NT srityse, daugiausia orientuojantis į įmonių finansus, fondų valdymą, NT investicijas ir vystymą.
- Dirbo „Swedbank“ – didžiausiame mažmeninės bankininkystės banke Lietuvoje – valdybos pirmininko pavaduotoju. Buvo atsakingas už mažmeninę bankininkystę ir gyvybės draudimą.
- Dirbo su Skandinavijos ir JK investuotojais įvairiuose NT investicijų ir plėtros projektuose Baltijos šalyse.

05

Finansiniai duomenys

Emitentas – KAITA Development

Audituota konsoliduota pelno (nuostolių) ataskaita

Pelno (nuostolių) ataskaita	2023	2024	2024 09*	2025 09*
Pardavimo pajamos	**4 103 894**	**457 895**	**272 029**	**2 770 491**
Pardavimo savikaina	-1 390 204	322 670	-111 503	-1 205 489
BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	**2 713 690**	**780 565**	**160 526**	**1 565 002**
Pardavimo sąnaudos	-76 560	-26 761	-21 420	-1 723
Bendrosios ir administracinės išlaidos	-3 460 347	-2 880 897	-1 883 001	-923 556
Kiti veiklos rezultatai	87 814	177 133	74 056	32 434
Investicijų į patronuojančiosios, patronuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos	488 526	5 889	0	0
Kitos palūkanų ir panašios pajamos	1 642 058	2 094 571	1 515 474	1 669 945
Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	-2 960 325	-4 458 965	-2 426 164	-2 904 450
PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ	**-1 565 145**	**-4 308 464**	**-2 580 530**	**-562 348**
Pelno mokestis	-33 865	1 005 885	-3 760	1 100
PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ MAŽUMOS DALĮ	**-1 599 010**	**-3 302 579**	**-2 584 290**	**-561 248**
MAŽUMOS DALIS	460 219	0	0	0
GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	**-1 138 791**	**-3 302 579**	**-2 584 290**	**-561 248**

Pastabos

- Emitentas konsoliduoja savo dukterinių įmonių pardavimo pajamas
- Bendrosios ir administracinės išlaidos per pirmuosius 9 mėnesius 2025 m., palyginti su tuo pačiu laikotarpiu 2024 m., sumažėjo daugiausia dėl to, kad bendrovė sumažino darbuotojų skaičių
- Kitos palūkanos ir panašios pajamos susideda iš nekilnojamojo turto perkainojimo
- Palūkanos ir kitos panašios sąnaudos apima palūkanų išlaidas, patirtas dėl paskolų iš susijusių šalių

*Neauditуota. 2025 m. III ketvirčio balansas neapima UAB „P34“, nes 51 % akcijų 2025-07-31 buvo parduota privačiam investuotojui.

Emitentas – KAITA Development

Audituotas konsoliduotas balansas

Balansas	2023	2024	2025 09*
ILGALAIKIS TURTAS	**24 290 715**	**27 333 206**	**28 423 109**
NEMATERIALUS TURTAS	**36 749**	**23 509**	**13 160**
MATERIALUS TURTAS	**113 736**	**86 162**	**69 410**
Transporto priemonės	87 087	66 656	51 333
Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai	26 649	19 506	18 077
FINANSINIS TURTAS	**23 612 127**	**25 903 777**	**27 234 265**
Gautinos sumos po vienerių metų	23 570 503	25 888 777	27 219 265
Kitas finansinis turtas	41 624	15 000	15 000
KITAS ILGALAIKIS TURTAS	**528 103**	**1 319 758**	**1 106 274**
Atidėtųjų pajamų mokesčio turtas	528 103	1 319 758	1 106 274
TRUMPALAIKIS TURTAS	**27 600 746**	**44 286 262**	**36 948 396**
ATSARGOS	**17 568 387**	**33 518 108**	**26 879 462**
Nebaigta gaminti produkcija	13 846 147	32 476 536	26 060 658
Sumokėti avansai	3 722 240	1 041 572	818 804
PER VIENERIUS METUS GAUTINOS SUMOS	**6 488 698**	**10 329 869**	**9 634 972**
Prekybos gautinos sumos	1 317 907	1 405 145	1 812 477
Kitos gautinos sumos	5 170 791	8 924 724	7 822 495
PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	**3 543 661**	**438 284**	**433 962**
ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	**80 301**	**46 709**	**13 807**
IŠ VISO TURTO	**51 971 762**	**71 666 177**	**65 385 313**

Komentarai

- UAB „Namų plėtros projektai“, UAB „Miesto forma“ ir UAB „Projektavimo plėtra“ vystomi nekilnojamojo turto objektai balanso ataskaitoje įtraukiami kaip nebaigta statyba ir sumažinami tik tada, kai pasirašoma notaro patvirtinta sutartis.
- Turto vertės pervertinimas atliekamas kasmet nepriklausomo nekilnojamojo turto vertintojo

*Neauditуota. 2025 m. III ketvirčio balanse UAB „P34“ nekonsoliduojama, nes 2025-07-31 51 % akcijų buvo parduota privačiam investuotojui.

Emitentas – KAITA Development

Audituotas konsoliduotas balansas

Balansas	2023	2024	2025 09*
NUOSAVAS KAPITALAS	**23 244 085**	**19 941 506**	**21 127 092**
KAPITALAS	**2 500**	**2 500**	**2 500**
Įstatinis (pasirašytas) arba akcinis kapitalas	2 500	2 500	2 500
REZERVAI	**250**	**250**	**250**
NEPASKIRSTYTAS PELNAS (NUOSTOLIAI)	**23 241 335**	**19 938 756**	**21 124 342**
Ataskaitinių metų pelnas (nuostolis)	-1 138 791	-3 302 579	-3 863 872
Ankstesnių metų pelnas (nuostolis)	24 380 126	23 241 335	24 988 215
Mažumos dalis	**-**	**-**	**-**
DOTACIJOS SUBSIDIJOS	**-**	**-**	**-**
ATIDĖJINIAI	**-**	**9 363**	**9 363**
Atidėjiniai mokesčiams	-	9 363	9 363

Balansas	2023	2024	2025 09*
MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	**28 654 853**	**51 590 348**	**44 248 858**
PO METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	**16 309 922**	**12 338 500**	**22 000 041**
Skoliniai įsipareigojimai	6 326 330	7 338 500	21 756 641
Skolos kredito įstaigoms	-	5 000 000	243 400
Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai	9 983 591	-	-
PER METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	**12 344 932**	**39 251 848**	**22 248 816**
Skoliniai įsipareigojimai	7 663 862	24 690 287	17 445 735
Skolos kredito įstaigoms	-	5 900 000	930
Gauti avansai	1 120 932	2 700 892	2 020 030
Tiekėjams mokėtinos sumos	2 557 937	5 202 830	2 546 772
Pelno mokesčio įsipareigojimai	103 427	1 100	4 410
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	142 700	173 036	163 337
Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	756 074	583 703	67 601
SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	**72 823**	**124 960**	**-**
BENDRAS NUOSAVAS KAPITALAS IR BENDRI ĮSIPAREIGOJIMAI	**51 971 762**	**71 666 177**	**65 385 313**

Komentarai

- 2025 m. rugsėjo 30 d. emitento bendras finansinis įsiskolinimas (įskaitant subordinuotą skolą) sudaro 39,4 mln. EUR.
- Iš visų trumpalaikių ir ilgalaikių įsipareigojimų apie 9,3 mln. EUR skola yra subordinuota ir gali būti laikoma papildomu nuosavu kapitalu.
- Skolos įsipareigojimai apima įvairius kreditorius, o tai rodo stiprų finansinį patikimumą ir partnerių pasitikėjimą.

*Neauditуota. 2025 m. III ketvirčio balanso ataskaitoje nekonsoliduota UAB „P34“, nes 51 % akcijų 2025-07-31 buvo parduota privačiam investuotojui.

Įkeistos akcijos SPV - Namų plėtros projektai, UAB

Audituota konsoliduota pelno (nuostolių) ataskaita ir balansas

Pelno ataskaita	2023*	2024*	2024 09*	2025 09*
Pardavimo pajamos	0	24 701	8 995	37 308
Pardavimo savikaina	0	0	0	0
Bendrasis pelnas (nuostoliai)	**0**	**24 701**	**8 995**	**37 308**
Pardavimo sąnaudos	0	0	0	0
Bendrosios ir administracinės išlaidos	-434	-555	-18 855	-26 786
Kitos veiklos rezultatas	1 988	3 920	0	0
Kitos palūkanų ir panašios pajamos	0	0	0	24
Palūkanų ir kiti panašūs mokesčiai	-280 369	-1 016 967	-646 865	-1 088 034
Pelnas (nuostoliai) prieš mokesčius	**-278 815**	**-988 901**	**-656 724**	**-1 053 262**
Pelno mokestis	28 056	72 042	0	0
Grynasis pelnas (nuostoliai)	**-250 759**	**-916 859**	**-656 724**	**-1 053 262**

Balansas	2023*	2024*	2025 09*
Ilgalaikis turtas	**48 378**	**120 420**	**120 420**
Ilgalaikis materialus turtas	48 378	120 420	120 420
Trumpalaikis turtas	**4 493 369**	**10 427 297**	**13 631 294**
Atsargos	4 258 106	10 011 827	13 277 705
Kitas trumpalaikis turtas	235 263	415 470	243 284
Atidėti mokesčiai ir sukauptos pajamos	-	2 007	-
Iš viso turto	**4 541 747**	**10 549 724**	**13 751 714**
Nuosavas kapitalas	**-459 856**	**-1 376 715**	**-2 429 976**
Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai	**4 982 251**	**11 922 839**	**16 181 690**
Po vienerių metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	-	5 000 000	13 380 286
Per vienerius metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	4 982	6 922 839	2 801 405
Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos	**19 352**	**3 600**	**-**
Bendras nuosavas kapitalas ir bendri įsipareigojimai	**4 541 747**	**10 549 724**	**13 751 714**

Komentarai

- Dukterinė įmonė vysto butų, apartamentų ir loftų kompleksą Riterių g. 16, Vilniuje
- Paskutinis nekilnojamojo turto vertinimas buvo atliktas 2025-08
- 2025 m. rugsėjo 30 d. bendra finansinė skola – 8,16 mln. eurų
- 2025 m. rugsėjo 30 d. akcininkų ir kitų KAITA Development įmonių paskolos – 4 mln. EUR

*Neaudituota

Įkeistos akcijos SPV – Miesto forma, UAB

Audituota konsoliduota pelno (nuostolių) ataskaita ir balansas

Pelno ataskaita	2023*	2024*	2024 09*	2025 09*
Pardavimo pajamos	0	0	0	748
Pardavimo savikaina	0	-35	-35	-670
Bendrasis pelnas (nuostoliai)	**0**	**-35**	**-35**	**78**
Pardavimo sąnaudos	0	0	0	0
Bendrosios ir administracinės išlaidos	-434	-611	-20 714	21 479
Kitos veiklos rezultatas	1 666	46	0	0
Kitos palūkanų ir panašios pajamos	0	0	0	0
Palūkanų ir kiti panašūs mokesčiai	-246 051	-573 463	-289 617	-940 402
Pelnas (nuostoliai) prieš mokesčius	**-244 819**	**-574 063**	**-410 366**	**-961 804**
Pelno mokestis	28 414	66 124	0	0
Grynasis pelnas (nuostoliai)	**-216 405**	**-507 940**	**-410 366**	**-961 804**

Balansas	2023*	2024*	2025 09*
Ilgalaikis turtas	**49 138**	**115 262**	**115 262**
Ilgalaikis materialus turtas	49 138	115 262	115 262
Trumpalaikis turtas	**3 426 235**	**8 516 936**	**8 693 569**
Atsargos	1 397 602	8 020 004	8 406 009
Kitas trumpalaikis turtas	2 028 633	496 933	178 988
Atidėti mokesčiai ir sukauptos pajamos	**239**	**19 088**	**4 978**
Iš viso turto	**3 475 612**	**8 651 286**	**8 813 809**
Nuosavas kapitalas	**-364 651**	**-872 591**	**-2 266 182**
Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai	**3 834 147**	**9 523 877**	**11 079 991**
Po vienerių metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	-	-	5 256 321
Per vienerius metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	3 834 147	9 523 877	5 823 670
Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos	**6 116**	**-**	**-**
Bendras nuosavas kapitalas ir bendri įsipareigojimai	**3 475 612**	**8 651 286**	**8 813 809**

Komentarai

- Dukterinė įmonė vysto butų, apartamentų ir loftų kompleksą Smolensko g. 5, Vilniuje
- Paskutinis nekilnojamojo turto vertinimas buvo atliktas 2025-07
- 2025 m. rugsėjo 30 d. bendra finansinė skola – 6 mln. EUR
- 2025 m. rugsėjo 30 d. akcininkų ir kitų KAITA Development įmonių paskolos – 4,1 mln. EUR

*Neaudituota

KAITA

06

Rizikos faktoriai

Rizikos veiksniai 1/8

KAITA Development Group verslo rizikos veiksniai

Toliau pateikiama informacija apie tam tikrus rizikos veiksnius, kurie gali turėti įtakos emitento gebėjimui įvykdyti savo įsipareigojimus pagal obligacijas. Visi šie veiksniai yra nenumatyti atvejai, kurie gali įvykti arba neįvykti, ir emitentas negali pareikšti nuomonės apie tokių nenumatytų atvejų tikimybę. Be to, toliau aprašomi veiksniai, kurie yra svarbūs vertinant su obligacijomis susijusią riziką. Emitentas mano, kad toliau aprašyti veiksniai atspindi pagrindines rizikas, susijusias su investavimu į obligacijas, tačiau emitento nesugebėjimas sumokėti palūkanų, pagrindinės sumos ar kitų sumų pagal obligacijas ar susijusių su obligacijomis gali atsirasti dėl kitų priežasčių, kurios, remiantis emitento turima informacija, negali būti laikomos reikšmingomis rizikomis arba kurių emitentas 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 kokį investicinį sprendimą.

Prieš nuspręsdami įsigyti / pasirašyti obligacijas, investuotojai turėtų atidžiai perskaityti ir apsvarstyti toliau nurodytus rizikos veiksnius ir kitą šioje informacinėje brošiūroje pateiktą informaciją. Jei vienas ar keli iš toliau aprašytų rizikos veiksnių išsipildytų, tai galėtų turėti reikšmingą neigiamą poveikį emitento ar grupės veiklai, perspektyvoms, akcininkų nuosavybei, grynajam turtui, finansinei padėčiai ir finansiniams rezultatams. Be to, jei įvyktų bet kuri iš šių rizikų, obligacijų rinkos vertė ir tikimybė, kad emitentas galės įvykdyti savo mokėjimo įsipareigojimus pagal obligacijas, gali sumažėti, o tokiu atveju obligacijų turėtojai galėtų prarasti visą arba dalį savo investicijų. Papildomos rizikos ir neapibrėžtumai, apie kuriuos emitentui šiuo metu nėra žinoma arba kuriuos emitentas šiuo metu laiko nereikšmingais, taip pat galėtų pakenkti emitento ir (arba) grupės verslo veiklai ir turėti reikšmingą neigiamą poveikį jų pinigų srautams, finansiniams rezultatams ir finansinei būklei. Rizikos pateikimo tvarka neatspindi jų atsiradimo tikimybės ar galimo poveikio emitento ir (arba) grupės pinigų srautams, finansiniams rezultatams ir finansinei būklei.

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Emitento finansinės padėties pokyčiai	Emitentas yra ribotos atsakomybės bendrovė, įsteigta nekilnojamojo turto projektų, skirtų parduoti Vilniuje, plėtrai, kurios įstatinis kapitalas yra 2 500 EUR. Remiantis emitento audituotomis metinėmis finansinėmis ataskaitomis už finansinius metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d., emitento nuosavas kapitalas yra 19 941 506 EUR, kurį sudaro 2 500 EUR įstatinis kapitalas, 250 EUR rezervas ir 19 938 756 EUR nepaskirstytasis pelnas. Nepaskirstytasis pelnas susidarė dėl emitento turimų akcijų ar turto pardavimo ir įprastinės veiklos rezultatų. Emitento turimas nekilnojamasis turtas buvo įsigytas iš KAITA grupės įmonių emitentui paskolintų lėšų. Bet kokie neigiami emitento finansinės būklės ar perspektyvų pokyčiai gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį obligacijų likvidumui, dėl kurio gali smarkiai sumažėti obligacijų rinkos kaina arba emitentas gali būti nepajėgus visiškai išpirkti obligacijų, dėl ko investuotojai gali prarasti dalį arba visus investuotus pinigus.
Likvidumo rizika	Likvidumo rizika – tai rizika, kad emitentas negalės išlaikyti pakankamų grynųjų pinigų ir kitų likvidžių finansinių turto rezervų, kuriuos būtų galima panaudoti mokėjimo įsipareigojimams įvykdyti jų mokėjimo terminui suėjus ir obligacijoms išpirkti. Emitentas yra holdingo bendrovė, priklausoma nuo turto pardavimo pajamų, gebėjimo pritraukti investuotojus, gauti ilgalaikį finansavimą iš trečiųjų šalių ir dukterinių įmonių bei KAITA grupės veiklos rezultatų, kurie padeda palaikyti likvidumą. Emitentas gali gauti lėšų iš dividendų arba grąžinant dukterinėms įmonėms išduotas paskolas, jei dalis arba visas parduodamas turtas ir numatyti paskolų sutarčių įsipareigojimai yra viršyti. Tačiau dividendų gavimas priklauso nuo išankstinio finansų įstaigų sutikimo ir dėl to gali būti vėluojama išmokėti dividendus arba jų iš viso negauti. Emitentas gali gauti lėšų pardavęs dalį arba visas KAITA Development Group įmonių akcijas. Tačiau naujų kapitalo investuotojų pritraukimas gali užtrukti ilgiau nei numatyta, o tai gali lemti finansavimo vėlavimą arba papildomo kapitalo negavimą. Likvidumo prieinamumas verslo veiklai ir emitento įsipareigojimų vykdymui taip pat priklauso nuo galimybės gauti projektų finansavimą, pritraukiant finansinius partnerius, paskolas ar finansavimą iš bankų. Finansavimo procesas gali užtrukti ilgiau arba neįvykti dėl rinkos sąlygų ar kitų veiksnių, dėl kurių emitentas gali būti nepajėgus įvykdyti savo mokėjimo įsipareigojimus grynaisiais pinigais, tiek numatytus, tiek nenumatytus. Nors Emitentas stebi savo likvidumo padėtį ir laikosi likvidumo rizikos valdymo procedūrų, Emitento likvidumo padėties pablogėjimas gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį Emitento verslui, finansinei būklei, veiklos rezultatams ar perspektyvoms, taip pat gebėjimui išpirkti Obligacijas jų termino pabaigoje.

Rizikos veiksniai 2/8

KAITA Development Group 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 verslą visame pasaulyje, kuris susidūrė su ekonominiais sutrikimais, pasiūlos ir paklausos disbalansu, kelionėmis, studijomis užsienyje ar kitomis socialinėmis veiklomis, o tai sukėlė neaiškumą dėl verslo plėtros perspektyvų. Rusijos ir Ukrainos karas taip pat prisideda prie jau esamos ekonominės įtampos, tačiau šiuo metu sunku įvertinti, kokį poveikį vykstantis karas turės Lietuvos ekonomikai. Nors šiuo metu nei šalies, nei tarptautiniu mastu nėra pastebimas reikšmingas ekonomikos nuosmukis, jo atveju gali sumažėti paklausa Emitento paslaugoms, padidėti Bendrovės nuomininkų ir (arba) kitų rangovų nemokumo rizika, o tai gali turėti neigiamą poveikį Emitento verslo strategijos įgyvendinimui ir rezultatams, o nekilnojamasis turtas gali nesukurti laukiamo teigiamo pelno. Šie veiksniai atskirai arba kartu gali sukelti emitento nemokumą. Emitentui taikomas Lietuvos Respublikos Įmonių nemokumo įstatymas, o emitento nemokumas gali turėti įtakos investuotojų galimybėms susigrąžinti savo investicijas.
Veiklos sąnaudų padidėjimo dėl infliacijos rizika	Lietuva ir kitos Europos šalys 2022–2023 m. susidūrė su pernelyg didele infliacija. Nors tikimasi, kad artimiausiais metais infliacija sumažės, 2025 m. ji vis dar gali būti žymiai didesnė nei istorinis vidurkis. Emitento ar KAITA grupės atitinkamos išlaidos, pvz., sutartinės paslaugos, yra glaudžiai susijusios su bendru kainų lygiu. Nors KAITA Development pavyko išlaikyti numatytas išlaidas kontroliuojamas, valdyti statybos sutarčių kainas ir padidinti parduodamo turto kainas, tačiau ateityje didėjanti infliacija gali trukdyti Emitentui keisti savo paslaugų kainas dėl konkurencijos rinkoje ir atitinkamai išsaugoti esamą pelno maržą arba gali sukelti nuostolius. Taigi, dėl infliacijos emitento išlaidos žymiai padidėtų ir emitentas turėtų padengti padidėjusias išlaidas iš vidinių išteklių, nebent emitentui pavyktų padidinti savo kainas. Taigi, didelė infliacija gali turėti žymią neigiamą įtaką emitento finansinei padėčiai ir verslo rezultatams.
Nekilnojamojo turto rinkos rizika	Galimas nuosmukis Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje, įvairūs ekonominiai veiksniai (įskaitant pandemijas, karantinus, geopolitines situacijas ir kt.) gali turėti neigiamos įtakos nekilnojamojo turto kainoms, paklausai Emitento nekilnojamajam turtui ir sandorių apimčiai. Tai turėtų neigiamos įtakos pajamoms iš emitento nekilnojamojo turto nuomos, taip pat apribotų emitento galimybes parduoti nekilnojamąjį turtą, turėtų įtakos emitento veiklos rezultatams ir finansinei būklei bei sumažintų emitento nekilnojamojo turto vertę ir likvidumą. Kadangi vienas iš planuojamų obligacijų išpirkimo šaltinių yra emitento nekilnojamojo turto pardavimas, nekilnojamojo turto rinkos nuosmukis galėtų turėti neigiamos įtakos emitento gebėjimui laiku išpirkti obligacijas. Taigi, reikšmingi nekilnojamojo turto kainų svyravimai galėtų neigiamai paveikti emitento pelningumą ir mokumą.
Sandorio šalies rizika	Sandorio šalies rizika yra būdinga visai emitento grupės vykdomai veiklai. Tokia sandorio šalies rizika gali sukelti emitentui finansinių nuostolių (įskaitant, bet neapsiribojant, negautas pajamas iš klientų, bankuose laikomas lėšas, ilgalaikių projektų partnerių įsipareigojimų nevykdymą ir pan. Emitento sandorio šalies įsipareigojimų nevykdymas gali turėti įtakos Emitento pradėtų investicinių projektų užbaigimui, Emitento vystomų projektų kokybei arba pakenkti Emitento reputacijai. Nors Emitentas stebi ir valdo sandorio šalies riziką, bet kurios iš minėtų sandorio šalies rizikų atsiradimas gali turėti neigiamą poveikį Emitento verslui ir finansinei padėčiai.
Konkurencijos rizika	Gyvenamųjų nekilnojamojo turto ir apgyvendinimo bei bendradarbystės nuomos paslaugų rinka yra konkurencinga pramonės šaka. Jai įtakos turi įvairios alternatyvos, pvz., apgyvendinimas konkurencinguose bendruose gyvenamuosiuose ir aptarnaujamuose apartamentuose, privačiame nuomos gyvenamųjų patalpų rinkoje, airbnb.com skelbimuose, alternatyvos biurų rinkoje. Norėdamas išlaikyti savo nekilnojamojo turto patrauklumą, emitentas turi greitai reaguoti į konkurencinės aplinkos pokyčius. Galimi atsakai į konkurentų veiksmus apima nekilnojamojo turto atnaujinimą naujomis funkcijomis (pavyzdžiui, pažangiomis technologijomis ir aplinkosaugos sprendimais), renovaciją, nuomos nuolaidas ir aktyvesnes reklamos bei rinkodaros veiklas. Visa tai gali sukelti nenumatytas dideles išlaidas, kurios gali neigiamai paveikti emitento finansinę padėtį ir pinigų srautus. Konkurencija taip pat gali lemti mažesnes nuomos kainas ir mažesnį bendrovės objektų užimtumą.

Rizikos veiksniai 3/8

KAITA Development Group verslo rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Pardavimo rinka ir neparduoto turto rizika	Pagrindinės bendrovės klientų grupės yra gyventojai, perkantys būstą sau, arba investuotojai, investuojantys į nekilnojamąjį turtą, siekdami jį išnuomoti. Šios tikslinės grupės dažnai yra jautrios ekonomikos pokyčiams. Ekonomikos nuosmukio laikotarpiais tikslinė klientų grupė, norinti įsigyti būstą sau, paprastai nesiekia įsigyti nekilnojamojo turto arba nekeičia turimo nekilnojamojo turto į geresnį ir ieško pigesnių alternatyvų, pavyzdžiui, senos statybos butų, o tai gali turėti įtakos bendrovės pardavimo kainoms ir bendrovės vystomo bei parduodamo nekilnojamojo turto pardavimo rezultatams. Tuo tarpu padidėjęs klientų suvokimas apie geopolitinę riziką dėl karo tarp Rusijos ir Ukrainos gali turėti įtakos klientų grupių, planuojančių įsigyti būstą sau ir kaip investiciją, norui įsigyti nekilnojamąjį turtą Bendrovės vystomuose projektuose. Visos šios aplinkybės gali lemti Bendrovės pajamų sumažėjimą.
Technologijų ir duomenų apsaugos rizika	Kadangi jaunesnio amžiaus demografinė grupė, kuri yra bendrovės tikslinė auditorija, yra labiau susipažinusi su technologijomis, didėja lūkesčiai dėl skaitmeninio bendravimo, pavyzdžiui, internetinių rezervacijų sistemų ir virtualių ekskursijų. Nesugebėjimas atitikti šių technologinių standartų gali atbaidyti potencialius pirkėjus. Asmens duomenų tvarkymas iš įvairios klientų bazės didina duomenų pažeidimų riziką. Labai svarbu laikytis BDAR ir kitų duomenų apsaugos reglamentų. Šios srities reikalavimų nesilaikymas gali lemti baudas, kurios padidintų bendrovės išlaidas, įskaitant reputacijos pažeidimą.
Veiklos ir statybos kokybės rizika	Bendrovės kasdienė veikla tiesiogiai ir labai priklauso nuo paslaugų teikėjų ir rangovų patikimumo. Bendrovės klientai tikisi, kad Bendrovės vystomas ir parduodamas turtas bus aukštos kokybės, o statybos vyks pagal grafiką. Problemos, susijusios su paslaugų teikėjų ir rangovų patikimumu bei darbo kokybe, tiesiogiai veikia bendrovės veiklą ir parduodamo turto kokybę. Tai turi tiesioginį ir netiesioginį poveikį pardavimo rezultatams. Be to, bendrovė gali patirti netikėtų nuostolių dėl netinkamų ar neįgyvendinamų vidaus procesų kontrolės procedūrų, taip pat dėl bendrovės darbuotojų klaidų ar neteisėtų veiksmų, kurie gali neigiamai paveikti bendrovės finansinę būklę ir galimus būsimus pinigų srautus.
Neauditуotos UAB „Namų plėtros projektai“, UAB „Miesto forma“ ir UAB „Kaita International“ atskiros finansinės ataskaitos	UAB „Namų plėtros projektai“, UAB „Miesto forma“ ir UAB „Kaita International“ atskiros finansinės ataskaitos už finansinius metus, pasibaigusius 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d., yra neaudituotos, nes šios įmonės neprivalo audituoti atskirų finansinių ataskaitų ir rengti konsoliduotų finansinių ataskaitų pagal taikytinus įstatymus. Tačiau UAB „Namų plėtros projektai“ ir UAB „Miesto forma“ yra Emitento dukterinės įmonės ir priklauso KAITA plėtros grupei, todėl jų finansiniai rezultatai yra konsoliduojami į Emitento konsoliduotas finansines ataskaitas už finansinius metus, pasibaigusius 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d., o Emitentas savanoriškai atliko šių konsoliduotų finansinių ataskaitų auditą (žr. aukščiau pateikto Informacinio dokumento 1.4 skyrių „Nuorodomis įtraukta informacija“). Be to, Emitentas įsipareigojo rengti metines audituotas konsoliduotas Emitento finansines ataskaitas ir jas skelbti Emitento interneto svetainėje Obligacijų išpirkimo metu (žr. Bendrųjų sąlygų 13(j) punktą). Nepaisant to, investuotojai turėtų žinoti, kad atskiros UAB „Namų plėtros projektai“, UAB „Miesto forma“ ir UAB „Kaita International“ finansinės ataskaitos yra neaudituotos ir jose gali būti klaidų ar netikslumų.

Rizikos veiksniai 4/8

KAITA grupės specifiniai rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Vadovaujančio personalo netekimas	Dėl savo veiklos pobūdžio bendrovė nepriima darbuotojų. Bendrovės sėkmė priklauso nuo KAITA Group darbuotojų. Nėra garantijos, kad pavyks išlaikyti visus esamus darbuotojus, kurie yra svarbūs bendrovės valdymui, arba įdarbinti naujus profesionalius darbuotojus. Bendrovės veiklos sėkmei svarbių darbuotojų praradimas, galimas jų perėjimas į valdymo bendrovės konkurentus, ir nesugebėjimas pritraukti naujų kvalifikuotų darbuotojų gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį bendrovės valdymui, veiklai, veiklos rezultatams ir finansinei būklei.
Su paslaugų teikėjų naudojimu susijusi rizika	Kadangi bendrovė daugumą paslaugų, pvz., projektavimo, statybos ir kt., perka iš išorės, ji yra labai priklausoma nuo šių paslaugų teikėjų, siekdama užtikrinti nekilnojamojo turto plėtros ir pardavimo kokybę bei tęstinumą. Pagrindinės veiklos funkcijos, tokios kaip projektų vystymas, statybos proceso valdymas, pardavimai, yra teikiamos KAITA Group dukterinėms įmonėms. Profesionalumas, ekonomiškumas ir efektyvumas yra labai svarbūs siekiant išlaikyti greitą projektų vystymo tempą, laiku priimti sprendimus, užtikrinti išorinių paslaugų ir statybos kokybę bei bendrus pardavimo projektų finansinius rezultatus. Bet koks paslaugų teikėjų ir rangovų nesugebėjimas laikytis reikiamų standartų, paslaugų ir darbų teikimo vėlavimas arba sutartiniai ginčai gali lemti veiklos neefektyvumą, nekilnojamojo turto pirkėjų nepasitenkinimą, pardavimų sumažėjimą ir papildomas nenumatytas išlaidas bendrovei. Be to, reputacijos sugadinimas dėl prastos paslaugų kokybės gali turėti įtakos parduodamo nekilnojamojo turto ilgalaikiam patrauklumui ir vertei.
Statybos išlaidos	KAITA Group darbuotojai ir KAITA Group įmonių samdomi asmenys, planuodami veiklą, rėmėsi visa turima informacija ir analitiniais ištekliais, tačiau nėra garantijos, kad visa informacija, kuria remiantis planuojamos investicijos į KAITA Group plėtros projektus, nepasikeis dėl rinkos ar kitų sąlygų ir bus įgyvendinta kaip planuota. KAITA Group turi išsamių žinių apie statybos rinkos tiekėjus ir naudojasi patikimų bei patikrintų rangovų, kurie teikia darbus ir paslaugas visuose plėtros projektuose, paslaugomis. Tačiau, kadangi padėtis pasaulio rinkose ir statybinių medžiagų tiekimo grandinėje nuolat keičiasi, iki KAITA Group plėtros projektų užbaigimo pagrindiniai kintamieji, kuriais remiantis buvo daromos investicijų prielaidos, gali smarkiai pasikeisti, ir dėl minėtų priežasčių vėlesniuose plėtros projekto etapuose gali prireikti koreguoti pradinius skaičiavimus. Nenumatytas statybos sąnaudų padidėjimas arba nesugebėjimas užtikrinti statybinių medžiagų, reikalingų KAITA Group vykdomiems nekilnojamojo turto plėtros projektams užbaigti, gali sumažinti bendrą pelningumą ir paveikti KAITA Group nepaskirstytąjį pelną. Dėl to tai gali neigiamai paveikti KAITA Group finansinę padėtį ir gebėjimą išpirkti arba remti KAITA Development. Net jei ekonominė ir geopolitinė situacija stabilizuotųsi iki plėtros projekto užbaigimo, nėra garantijos, kad padarytos investicijos duos numatytą arba planuotą plėtros projekto grąžą. Be to, KAITA grupė arba KAITA Development įmonės negali garantuoti, kad nebus jokių ginčų su tiekėjais arba kad bus galima išlaikyti verslo santykius su esamais tiekėjais. Bet koks tiekimo grandinės sutrikimas dėl problemų su tiekėju arba bet koks tokio tiekėjo reputacijos pažeidimas gali pareikalauti daug laiko ir išlaidų trūkumams pašalinti ir gali turėti neigiamos įtakos reputacijai bei pelningumui.
Su teisiniu valdymu susijusi rizika	Bendrovės turto portfelis apima tiek gyvenamąjį, tiek negyvenamąjį nekilnojamąjį turtą. Nestabili ir nuolat kintanti teisinė sistema, reglamentuojanti negyvenamojo nekilnojamojo turto projektavimą, statybą ir pardavimą, sukelia vis didesnę neapibrėžtumą. Bendrovės profesionalų komanda nuolat stebi besikeičiančius teisinius reglamentus ir nedelsdama pritaiko projektus bei procesus, kad jie atitiktų pokyčius komercinio nekilnojamojo turto reguliavimo teisės srityje. Tačiau besikeičiantys teisiniai reglamentai vis dar kelia riziką sklandžiam projektų vystymui ir daro įtaką rezultatams.

Rizikos veiksniai 5/8

Su obligacijomis susiję rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Obligacijos gali būti netinkama investicija ne visiems investuotojams	Kiekvienas potencialus obligacijų investuotojas turi nuspręsti, ar ši investicija yra tinkama, atsižvelgdamas į savo aplinkybes. Visų pirma, kiekvienas potencialus investuotojas turėtų: • turėti pakankamai žinių ir patirties, kad galėtų reikšmingai įvertinti obligacijas, investavimo į obligacijas privalumus ir riziką bei šioje informacinėje brošiūroje pateiktą informaciją; • turėti prieigą prie tinkamų analitinių priemonių ir žinių, kad galėtų įvertinti, atsižvelgdamas į savo konkrečią finansinę padėtį, investiciją į obligacijas ir tokios investicijos poveikį jo bendram investicijų portfeliui; • turėti pakankamai finansinių išteklių ir likvidumo, kad galėtų prisiimti visą investicijos į obligacijas riziką; • gerai suprasti obligacijų sąlygas; ir • būti pajėgus įvertinti (savarankiškai arba finansų patarėjo pagalba) galimus ekonomikos, palūkanų normų ir kitų veiksnių scenarijus, kurie gali turėti įtakos jo investicijai ir jo gebėjimui prisiimti taikytiną riziką. Potencialus investuotojas neturėtų investuoti į obligacijas, jei neturi žinių (savarankiškai arba su finansų patarėjo pagalba), kad galėtų įvertinti, kaip obligacijos veiks kintančiomis sąlygomis, kokį poveikį tai turės tokių obligacijų vertei ir kokį poveikį ši investicija turės potencialaus investuotojo bendram investicijų portfeliui.
Kredito ir emitento įsipareigojimų nevykdymo rizika	Kiekvienas asmuo, įsigyjantis obligacijas, pasikliauja emitento finansine padėtimi, tačiau atitinkami asmenys neturi jokių teisių kitų asmenų atžvilgiu. Taigi kredito rizika turėtų būti vertinama kaip galimybė, kad emitentas gali tapti nemokus, bankrutuoti, jo veikla gali būti sustabdyta ar nutraukta, ir dėl to būtų neįmanoma išpirkti obligacijų ir (arba) sumokėti obligacijų turėtojams sukauptas palūkanas. Be to, jei emitentas taptų nemokus, obligacijų galiojimo laikotarpiu būtų pradėtos emitento teisminės apsaugos procedūros arba neteisminės apsaugos procedūros, investuotojas galėtų prarasti visą arba dalį obligacijų palūkanų ir pagrindinės sumos. Investuotojas visada yra vienintelis atsakingas už savo investicinių sprendimų ekonomines pasekmes. Obligacijos yra tiesioginiai, besąlyginiai ir nesubordinuoti emitento įsipareigojimai, kurie visada bus lygiaverčiai be jokios pirmenybės tarpusavyje ir bent jau lygiaverčiai visiems kitiems esamiems ir būsimiems emitento neįkeistiems įsipareigojimams, išskyrus tokius įsipareigojimus, kuriems gali būti teikiama pirmenybė pagal privalomas ir bendrai taikomas teisės nuostatas. Be to, obligacijų neišpirkimo atveju netaikoma jokia valstybės garantija (draudimas). Be to, net jei tikimybė, kad emitentas galės visiškai įvykdyti visus įsipareigojimus pagal obligacijas, kai jos taps mokėtinos, iš tikrųjų nesumažėjo, rinkos dalyviai vis dėlto gali laikytis tokios nuomonės. Rinkos dalyviai gali laikytis tokios nuomonės, ypač jei rinkos dalyvių vertinimas dėl įmonių skolininkų kreditingumo apskritai arba skolininkų, veikiančių pramonės sektoriuje, kreditingumo pasikeičia neigiamai. Jei atsirastų bet kuri iš šių rizikų, trečiosios šalys būtų linkusios pirkti obligacijas tik už mažesnę kainą nei prieš minėtos rizikos atsiradimą. Todėl obligacijų rinkos vertė gali sumažėti.
Nepakankamos užstato vertės rizika	Obligacijos bus užtikrintos pirmos eilės tam tikrų dukterinių įmonių akcijų įkeitimu, pirmos eilės reikalavimų iš UAB „KAITA International“, UAB „A“ įkeitimu. Vis dėlto, dukterinių įmonių nemokumo atveju, jų turtas bus naudojamas pirmiausia tiems kreditoriams, kurių reikalavimai yra užtikrinti dukterinių įmonių įkeitimu ir (arba) hipoteka, reikalavimams patenkinti. Be to, užtikrinimo priemonės vykdymo atveju, vykdymo išlaidos, įskaitant patikėtinio išlaidas, turės būti padengtos iš užtikrinimo priemonės pardavimo pajamų prieš obligacijų turėtojų reikalavimus. Užtikrinimo priemonės vykdymo procedūra taip pat gali užtrukti atsiskaitymą su obligacijų turėtojais. Todėl pateiktas užstatas negarantuoja, kad emitento įsipareigojimų nevykdymo atveju užstatas galės būti realizuotas tokiu būdu arba kad užstato likvidacinė vertė bus pakankamai didelė, kad būtų galima visiškai patenkinti visus obligacijų turėtojų reikalavimus.

Rizikos veiksniai 6/8

Su obligacijomis susiję rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Obligacijų pakeitimai yra privalomi visiems obligacijų turėtojams	Obligacijų turėtojų interesų apsaugos įstatymas reikalauja, o obligacijų sąlygos numato nuostatas dėl obligacijų turėtojų susirinkimų šaukimo, siekiant apsvarstyti klausimus, turinčius įtakos jų interesams apskritai. Šios nuostatos leidžia apibrėžtai balsų daugumai būti privalomai visiems obligacijų turėtojams, įskaitant obligacijų turėtojus, kurie nedalyvavo ir nebalsavo atitinkamuose obligacijų turėtojų susirinkimuose, ir obligacijų turėtojus, kurie balsavo priešingai balsų daugumai. Tai gali sukelti finansinius nuostolius, be kita ko, visiems obligacijų turėtojams, įskaitant tuos obligacijų turėtojus, kurie nedalyvavo ir nebalsavo atitinkamuose obligacijų turėtojų susirinkimuose, ir obligacijų turėtojus, kurie balsavo priešingai nei dauguma.
Palūkanų normos rizika	Jei palūkanų normos apskritai arba konkrečiai susijusios su įmonių skolininkų arba pramonės sektoriuje veikiančių įmonių skolininkų įsipareigojimais, kurių trukmė lygi obligacijų likusiam terminui, padidės, obligacijų rinkos vertė gali sumažėti. Kuo ilgesnis skolos priemonės likęs terminas, tuo stipriau jos rinkos vertę veikia palūkanų normų pokyčiai. Yra ir kitų veiksnių, kurie gali turėti įtakos obligacijų rinkos vertei, įskaitant, bet neapsiribojant, pasaulinius ar nacionalinius ekonominius veiksnius ir krizes pasaulio ar nacionaliniame finansų ar įmonių sektoriuje. Obligacijų turėtojai turėtų žinoti, kad rinkos palūkanų normų pokyčiai gali neigiamai paveikti obligacijų rinkos kainą ir obligacijų turėtojams gali atsirasti nuostolių, jei jie parduos savo obligacijas.
Infliacijos rizika	Infliacijos rizika – tai ateities pinigų nuvertėjimo rizika. Infliacija mažina realų investicijų pelningumą. Kuo didesnė infliacija, tuo mažesnis realus obligacijų pelningumas. Jei infliacijos lygis yra lygus arba didesnis už nominalų pelningumą, realus pelningumas yra lygus nuliui arba netgi neigiamas.
Aktyvi obligacijų antrinė rinka gali nesusiformuoti	Obligacijos yra nauja emitento vertybinių popierių emisija. Prieš įtraukiant į prekybą „First North“, kuri yra alternatyvi rinka Lietuvoje, nėra viešos rinkos obligacijoms ir kitiems emitento vertybiniams popieriams. Nors bus pateiktas (-i) prašymas (-ai) įtraukti obligacijas į prekybą „First North“, nėra garantijos, kad toks (-ie) prašymas (-ai) bus priimtas (-i) ir obligacijos bus įtrauktos į prekybą. Be to, obligacijų įtraukimas į prekybą alternatyvioje rinkoje negarantuoja, kad susiformuos likvidi viešoji obligacijų rinka arba, jei tokia rinka susiformuos, kad ji bus išlaikyta, ir nei emitentas, nei pagrindinis valdytojas neturi jokios pareigos išlaikyti tokią rinką. Jei aktyvi obligacijų rinka neatsiras arba nebus išlaikyta, tai gali lemti žymų obligacijų rinkos kainos sumažėjimą, o obligacijų likvidumas gali būti neigiamai paveiktas. Be to, galima tikėtis, kad obligacijų likvidumas ir rinkos kaina kils ir kris priklausomai nuo rinkos ir ekonominių sąlygų pokyčių, emitento finansinės būklės ir perspektyvų, taip pat daugelio kitų veiksnių, kurie paprastai daro įtaką vertybinių popierių rinkos kainai. Atitinkamai, dėl tokių veiksnių obligacijos gali būti prekiaujamos su nuolaida nuo kainos, už kurią obligacijų turėtojai įsigijo / pasirašė obligacijas. Todėl investuotojai gali visai negalėti parduoti savo obligacijų arba parduoti jas už kainą, kuri užtikrintų jiems panašų pelningumą kaip ir panašios finansinės priemonės, kuriomis prekiaujama išsivysčiusioje ir veikiančioje antrinėje rinkoje. Be to, jei rinkose bus įvestos papildomos ir konkuruojančios finansinės priemonės, tai taip pat gali lemti esminį obligacijų rinkos kainos ir vertės sumažėjimą.

Rizikos veiksniai 7/8

Su obligacijomis susiję rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Ankstyvo išpirkimo rizika	Pagal obligacijų bendrąsias sąlygas obligacijos gali būti išperkamos iš anksto emitento iniciatyva: (i) per 18 (aštuoniolika) mėnesių nuo išleidimo datos, kai atitinkama išankstinio išpirkimo suma lygi 102 % nominalios sumos plius sukauptos palūkanos; (ii) per paskutinius 6 (šešis) mėnesius iki išpirkimo datos, kai atitinkama išankstinio išpirkimo suma lygi 100 % nominalios sumos plius sukauptos palūkanos, kaip aprašyta obligacijų bendrosiose sąlygose. Emitentas gali nuspręsti išpirkti obligacijas, laikydamasis tam tikrų reguliavimo sąlygų ir gavęs tam tikrus patvirtinimus, tuo metu, kai vyraujančios palūkanų normos gali būti palyginti žemos. Tokiais atvejais obligacijų turėtojas gali neturėti galimybės reinvestuoti išpirkimo pajamų į panašų vertybinį popierių, kurio faktinė palūkanų norma būtų tokia pat aukšta kaip atitinkamų obligacijų, ir gali tai padaryti tik žymiai mažesne norma. Todėl, jei emitentas pasinaudoja šia ankstyvo išpirkimo teise, investicijų į obligacijas grąžos norma gali būti mažesnė nei iš pradžių numatyta. Be to, ši neprivaloma išpirkimo galimybė gali riboti obligacijų rinkos vertę. Bet kuriuo laikotarpiu, kai emitentas gali arba, kaip manoma, gali nuspręsti išpirkti obligacijas, obligacijų rinkos vertė paprastai nepadidės žymiai virš kainos, už kurią jos gali būti išpirktos. Tai taip pat gali būti tiesa prieš bet kokį išpirkimo laikotarpį.
Obligacijų apmokestinimas	Potencialūs obligacijų pirkėjai/pasakotojai ir pardavėjai turėtų žinoti, kad jie gali būti įpareigoti sumokėti mokesčius ar kitus dokumentų tvarkymo mokesčius ar muitus pagal šalies, kurioje obligacijos yra perleidžiamos, ar kitų jurisdikcijų įstatymus ir praktiką. Kai kuriose jurisdikcijose finansinėms priemonėms, pvz., obligacijoms, gali nebūti oficialių mokesčių institucijų pareiškimų ar teismo sprendimų. Potencialiems investuotojams patariama kreiptis į savo mokesčių konsultantus dėl individualaus apmokestinimo, susijusio su obligacijų įsigijimu, pardavimu ir išpirkimu. Tik šie konsultantai gali tinkamai įvertinti konkrečią potencialaus investuotojo situaciją.
Refinansavimo rizika	Emitentas gali būti priverstas refinansuoti dalį arba visą savo nesumokėtą skolą, įskaitant obligacijas. Emitento gebėjimas sėkmingai refinansuoti savo skolą priklauso nuo skolos kapitalo rinkų sąlygų ir jo finansinės padėties tuo metu. Net jei skolos kapitalo rinkos pagerės, emitentas tam tikru metu gali neturėti galimybės gauti finansavimo palankiomis sąlygomis arba iš viso negauti finansavimo. Emitento nesugebėjimas refinansuoti savo skolinių įsipareigojimų palankiomis sąlygomis arba visai jų refinansuoti gali turėti neigiamą poveikį Grupės veiklai, finansinei padėčiai, pajamoms ir obligacijų turėtojų galimybėms susigrąžinti obligacijų vertę.

Rizikos veiksniai 8/8

KAITA Development Group teisiniai rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Aplinkos ir tvarumo rizika	Didėjantis investuotojų ir reguliavimo institucijų dėmesys aplinkos, socialiniams ir valdymo (ESG) principams gali lemti didesnius lūkesčius, susijusius su energijos vartojimo efektyvumu, tvarių statybinių medžiagų naudojimu ir bendru nekilnojamojo turto projektų aplinkosaugos veiksmingumu. Jei emitentas nesilaikys būsimų aplinkos apsaugos reikalavimų arba negaus tvarumo sertifikatų (pvz., BREEAM, LEED, energijos klasės reikalavimų), tai gali pakenkti jo reputacijai, užtraukti finansines baudas arba apriboti galimybę gauti finansavimą. Be to, būsimi Europos Sąjungos ar Lietuvos teisės aktų pakeitimai, susiję su klimato veiksmais, gali padidinti emitento projektų veiklos ir plėtros sąnaudas.
Teisminių ginčų rizika	Vykdydamos įprastinę veiklą, Grupės bendrovės gali būti įtrauktos į keletą teismo ir oficialių procesų kaip ieškovės ar atsakovės, kurių baigties šiuo metu negalima tiksliai numatyti. Pagal teismo sprendimą ar taikos sutartį Grupė gali būti įpareigota sumokėti dideles sumas, kurios taip pat gali viršyti šiam tikslui sukauptas atidėjinius. Be šių sumų, taip pat tektų padengti Grupės ir kai kuriais atvejais jos priešininko patirtas bylinėjimosi išlaidas. Tai galėtų turėti reikšmingą neigiamą poveikį Grupės grynajam turtui, finansinei būklei ir finansiniams rezultatams.

Kontaktai

Jonas Izokaitis

KAITA Group

Ryšių su investuotojais vadovas

E: jonas.izokaitis@kaitagroup.com

Mykantas Urba, CFA

UAB FMĮ Orion Securities

Investicinės bankinkystės skyriaus vadovas

E: MU@orion.lt