

Final Terms dated 23 October 2024
SIA "Marijas 2"
Issue of up to EUR 3,225,000 Tranche No. 2 of Bonds due 30 May 2025
under the Programme for the Issuance of Bonds
in the total amount of up to EUR 50,000,000

1. General Provisions

The terms used herein shall be deemed to be defined as such for the purposes of the General Terms and Conditions set forth in the Base Prospectus of the offering Programme of non-convertible secured and unguaranteed bonds (the "**Bonds**") of SIA "Marijas 2" in the total amount of up to EUR 50,000,000 ("**Base Prospectus**"), which constitutes a base prospectus for the purposes of Regulation 2017/1129 as may be amended from time to time ("**Prospectus Regulation**").

This document constitutes the Final Terms of Tranche No. 2 of the Bonds described herein for the purposes of Article 8(4) of the Prospectus Regulation and must be read in conjunction with the Base Prospectus.

These Final Terms constitute an inseparable part of the Base Prospectus and will at all times be interpreted and applied together with the Base Prospectus. Words and expressions used, which are defined in the Base Prospectus, shall have the same meanings in these Final Terms. In the event of inconsistency between the provisions of these Final Terms and provisions of the Terms, the Final Terms shall prevail.

Full information on the Issuer and the Offering of the Bonds is only available on the basis of the combination of these Final Terms and the Base Prospectus. However, a Tranche (issue) specific summary of the Bonds is annexed to these Final Terms.

The Issuer is responsible for the adequacy, accuracy and completeness of the information provided for in these Final Terms.

The Base Prospectus has been published on the Issuer's website <https://www.noviraplaza.lv/en/investor/>.

The Bonds offered under these Final Terms shall be subject to the terms specified below.

General Information

1. Issuer:	SIA "Marijas 2"
2. Securities to be issued:	Bonds
3. Currency	EUR
4. Tranche number	2
5. Maximum Aggregate Nominal Value of the 2 nd tranche of Bonds:	Up to EUR 3,225,000
6. Number of Bonds:	Up to 3,225
7. Nominal Value:	EUR 1,000
8. ISIN:	LV0000803179
Issue, Subscription and Allotment	
9. Issue Date:	15 November 2024

10. Allotment Date: 13 November 2024
11. Payment Date: 13 November 2024
12. Subscription Period and Exchange Period: 28 October 2024 at 09:00 – 13 November 2024 at 12:00 (EEST)
13. Issue Price of a Bond EUR 1,031.30
14. Minimum Investment Amount: EUR 1,031.30
15. Procedure for submission of the Subscription Orders: Investors might submit the Subscription Orders by the Issuer's email noviraplaza@novira.lv or by Manager's email info@evernord.com respectively submitting the Subscription Orders signed with a qualified e-signature.
16. Procedure for allotment of the Bonds and settlement: *FOP (free of payment)* for subscriptions
17. Bank, with which the Escrow Account (bank (investment) account of the Issuer to which the Issue Price of the Bonds shall be paid) is opened: Šiaulių bankas AB (BIC: CBSBLT26XXX)
18. Number of the Escrow Account (bank (investment) account of the Issuer to which the Issue Price of the Bonds shall be paid): LT33 7189 9000 2090 0756

Interest, Yield and Payments

19. Interest rate: 10% (fixed) annually, as described in Section 8.2 of the Base Prospectus.
- Coupon for the period from 30 May 2024 (including) until 30 May 2025 (excluding), shall be paid quarterly.
- 30 November 2024, 28 February 2025, 30 May 2025, or, if applicable, Early Redemption Date or Early Maturity Date.
- Record Date in regards to principal payments mean the Business Day preceding the due date for such payment.
20. Interest Payment Dates
21. Record Date: Record Date in regards to interest payments mean the 5th (fifth) Business Day preceding the due date for such payment.
22. Yield to Maturity: 8%
- Redemption**
23. Final Maturity Date: 30 May 2025

24. Redemption Price:	The sum of the Nominal Value of the Bond and the accrued Interest.
	The Redemption Price to be paid to the Investor on the Early Redemption Date equals the portion of the Nominal Value as indicated in the respective notification sent to the Investors in accordance with Section 8.3 of the Base Prospectus together with the unpaid Interest accrued up to the relevant Early Redemption Date (inclusive).
25. Early Redemption Date:	Anytime with a 30 (thirty)-day notice to the Investors and to the Collateral Agent, as provided for in Section 8.3 of the Base Prospectus.
26. Repayment Date of Principal Value:	Final Maturity Date or, if applicable, Early Redemption Date or Early Maturity Date.
Other information	
27. Collateral:	(1) Mortgage of the Property; and (2) Pledge of Escrow Funds.
28. Collateral Agent:	ZAB VILGERTS SIA, a private limited liability company established and existing under the laws of the Republic of Latvia, with registration No. 40203309933 and a registered address at Audēju iela 15 - 8, Riga, LV-1050, Latvia. Contact details: E-mail: latvia@vilgerts.com Representative: Gints Vilgerts
29. Depository:	Nasdaq CSD, SE.
30. Manager:	Evernord UAB FMĮ, with registration No. 303198227 and a registered address at Konstitucijos av. 15-90, Vilnius, Lithuania. Contact details: E-mail: vismante.sepetiene@evernord.com Representative: Vismantė Šepetienė

These Final Terms have been approved by the Management Board of the Issuer at its meeting on 23 October 2024.

Riga, 23 October 2024

On behalf SIA "Marijas 2"

Nikolay Kryzhanovskiy
Board Member

Jolanta Jurga
Board Member

A summary of the individual issue is annexed to these Final Terms.

The document is signed electronically with a secure electronic signature and contains a time stamp.



1. ANNEX - ISSUE SPECIFIC SUMMARY

This Summary (the “**Summary**”) should be read as an introduction to the Base Prospectus and any decision to invest in the Bonds should be based on consideration of the Base Prospectus as a whole by the investor. The information in the Summary is presented as of the date of the Final Terms. Civil liability in relation to this Summary attaches only to those persons who have tabled the Summary, including any translation thereof, and only where the Summary is misleading, inaccurate or inconsistent when read together with the other parts of the Base Prospectus, or where it does not provide, when read together with the other parts of the base prospectus, key information in order to aid investors when considering whether to invest in the Bonds. Investment into the Bonds involves risks and the investor may lose all or part of the investment. The investor may be required under national law to bear the costs of translating the Base Prospectus before being able to bring a claim to the court in relation to this Base Prospectus.

The abbreviations, used in this Summary shall have the same meaning, as in the Base Prospectus, unless in this Summary they are described otherwise.

You are about to purchase a product that is not simple and may be difficult to understand.

Name and international securities identification number (ISIN) of the securities. EUR 10.00 MARIJAS 2 1Y BONDS 24-2025, ISIN: LV0000803179 (the “**Bonds**”).

Name and contact details of the issuer, incl. its legal entity identifier (LEI). The business name of the Issuer is SIA “Marijas 2”. The Issuer is registered in the Commercial Register of the Republic of Latvia maintained by the Enterprise Register under the registration number: 50203281461, legal address of the Issuer is Marijas iela 2A, Rīga, LV-1050, Latvia. The Issuer’s website is <https://www.noviraplaza.lv/>, e-mail is noviraplaza@novira.lv and contact number is +372 58 436 663. The legal entity identifier (LEI) of the Issuer is 9845002AC74884785106.

Name and contact details of the competent authority approving the Base Prospectus. The Base Prospectus has been approved by the Bank of Latvia (the “**Bank of Latvia**”). The address of the Bank of Latvia is K. Valdemāra 2A, Rīga, LV-1050, Latvia. The e-mail of the Bank of Latvia is info@bank.lv and contact number is +371 67 022 300.

The date of approval of the Base Prospectus by the Management Board of the Issuer. 3 May 2024

The date of approval of the Base prospectus by the Bank of Latvia. 8 May 2024

1.1. Key information on the Issuer

Who is the Issuer of the securities?

Business and legal name of the Issuer is SIA “Marijas 2”. The Company has been established and is currently operating under the laws of the Republic of Latvia in the form of a limited liability company (in Latvia: *sabiedrība ar ierobežotu atbildību* or SIA). The Company’s LEI is 9845002AC74884785106.

Principal activities of the Issuer:

The Issuer is a real estate development company managing and leasing its own real estate - A-class office and commercial buildings (“**Buildings**”) constructed and situated on the land plots at Marijas iela 2 and Marijas iela 2A, Rīga, Latvia.

Major shareholders

As at the date of this Summary, the shareholders holding over 10% of all Shares in the Company are the following:

Name of the Shareholder	Number of shares	Proportion
Novira SIA	50,202	34.6 %
Evernord Real Estate Fund III	94,826	65.4 %

Evernord Real Estate Fund III is a closed-end fund intended for informed investors Evernord Real Estate Fund III, operating under the law on collective investment undertakings intended for informed investors of the Republic of Lithuania, registry code at the Bank of Lithuania system I127 (“**Evernord Fund**”) is owned by the investors that have invested funds into Evernord Fund, however, such ownership does not grant control over the Evernord Fund as under the applicable laws, the management of Evernord Fund is carried out by Evernord Asset Management UAB, registered in the Commercial Register of Lithuania under the registration number: 304541337, legal address: Konstitucijos pr. 15-90, LT-09319 Vilnius (“**Evernord Asset Management**”).

As of the date of this Summary, the shareholders holding indirectly over 10% of all the shares in the Issuer’s share capital through Novira SIA are the following:

Name of the Shareholder	Indirectly held shares	Proportion
Arle Mölder	51,631	35.6%

All 100% of all shares in Evernord Asset Management, that manages Evernord Fund, are owned and held by Jolanta Jurga.

The identity of key managing directors of the Issuer:

The Issuer has implemented a two-tier management system. The Management Board is responsible for the day-to-day management of the Issuer’s operations and is authorized to represent the Issuer based on the law and the Articles of Association. The General Meeting of the Shareholders supervises the activities of the Management Board and acts as the highest governing body of the Issuer.

The Management Board has two members – Jolanta Jurga and Nikolay Kryzhanovskiy.

The identity of statutory auditors of the Issuer:

The Annual Financial Statements for the years ended 31 December 2023 and 31 December 2022 were prepared in accordance with Latvian Generally Accepted Accounting Principles as required by the Directive 2013/34/EU (“**GAAP**”) and audited by PricewaterhouseCoopers SIA, registered in the Latvian Commercial Register maintained by the Enterprise Register under the registration number: 40003142793, legal address Marijas iela 2A, Riga, LV-1050, Latvia (“**PwC**”).

What is the key financial information regarding the Issuer?

In the tables below the key financial information as at the end of each of the financial years ended 31 December 2023 and 31 December 2022 which has been extracted or derived from the GAAP Financial Statements, incorporated by reference to the Base Prospectus, is indicated. The information has been presented in accordance with Annex II of the European Commission Delegated Regulation 2019/979/EU as deemed most appropriate in relation to the offer of the Bonds by the Issuer.

The Issuer’s profit and loss account

Item	The financial year ended on 31.12.2023	The financial year ended on 31.12.2022
	Audited	Audited
Selling expenses	-26 291	-30 164
Administrative expenses	-67 107	-88 167
Other operating expenses	-151	-213
Interest income and similar income	109 124	0
Loss before CIT	15 575	-118 544
Income tax expense	-2 232	0
Net profit (loss)	13 343	-118 544

The Issuer’s balance sheet

Item	As at 31.12.2023	As at 31.12.2022
	Audited	Audited
Cash and cash equivalents	5 623 908	9 932 144
Fixed assets (doesn’t reflect revaluations)	60 288 483	35 311 699
Deferred expenses	332 883	436 154
Intangible assets	5 006	10 013
Other debtors and accrued income	67 364	48 701
Trade receivables	304 920	65 146
Participation in related companies	2 800	0

TOTAL ASSETS	66 625 364	45 803 857
Trade payables	57 280	46 339
Accrued liabilities	1 661 800	8 587
Bonds	37 483 636	19 609 146
Amounts due to related companies	12 586 248	11 712 586
Taxes and social security contributions	2 693	0
Other creditors	490 586	12 800
TOTAL LIABILITIES	52 282 243	31 474 078
Share capital	14 502 800	14 502 800
Retained earnings	-159 679	-173 021
TOTAL EQUITY	14 343 121	14 329 779
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY	66 625 364	45 803 857

The Issuer's cash flow statement

Item	The financial year ended on 31.12.2023	The financial year ended on 31.12.2022
	Audited	Audited
Net Cash flows from operating activities	588 293	-479 140
Net Cash flows from financing activities	15 785 504	22 005 440
Net Cash flow from investing activities	-20 682 003	-11 734 128

Audit qualifications:

There was no qualification or emphasis of the matter in the auditor's report on the Issuer's financial statements for the year ended 31 December 2023 and 31 December 2022.

What are the key risks that are specific to the Issuer?

Competition risk. The office space lease market is competitive. During the development of the project alternative properties with comparable functionality have been developed or reconstructed from existing properties, and in future properties with comparable functionality may developed. Occurrence of competing properties increase competition that might affect the Issuer's profitability as the Issuer may have to make concessions to attract and retain tenants. Moreover, the Issuer's improper reaction to the actions of competitors or changes in the environment could decrease demand for the office spaces in the Property which in turn could affect the Project's profitability and result in a worse financial performance of the Issuer and may have an impact on the Issuer's ability to properly perform its obligations to the Bondholders, and on the attractiveness and liquidity of the Bonds.

Office lease market and real estate market risk. In the course of the Issuer's business activities, the Issuer shall lease the premises in the Project. The potential negative development of the Latvian office lease market and real estate market could have a negative impact on both the real estate market prices and the transaction volume. Such decreases in prices and volumes could have an adverse effect on Issuer's financial position, lead to worse-than-expected financial results of the Project, and could degrade the value and liquidity of the Buildings and Land Plots mortgaged in favour of the Bondholders as Collateral which in turn could have an adverse impact on the Issuer's ability to properly perform its obligations to the Bondholders, and on the attractiveness and liquidity of the Bonds.

The ability of the Issuer to increase rents in line with market fluctuations may be restricted. The Issuer may be restricted in its ability to raise rents in line with market fluctuations owing to certain terms in its lease agreements. Rental levels and market value for properties are generally affected by overall conditions in the economy. Both rental income and property values may also be affected by factors specific to the real estate market, including: (i) rent reviews with tenants may not be agreed at the estimated rental values; and (ii) lease agreements include clauses which provide for partial or full indexation of rent, which, in most cases, is indexed in line with a consumer price index. Consequently, the increase in the rental proceeds from such leases is dependent not only on general economic developments or market conditions, but also on future rates of inflation, and any of these may be materially negatively impacted by different factors. Each of these factors may restrict the Issuer's ability to increase rents in line with market fluctuations and could therefore have a material adverse effect on the Issuer's business, financial condition, prospects and results of operations.

Fitout cost increase risk. As part of the Project development the Issuer manages fitout of the Project. The Issuer and Novira Capital SIA applied all available information and analytical resources when planning the Project, however, there is no guarantee, that all information on which the estimates of investments in the Project planned have been based were true and exhaustive. The Project's fitout costs were planned considering various scenarios, including negative ones. However, as the situation in global markets and building materials supply chain changes frequently, by the time

of completion of the Project the key variables regarding which investments assumptions have been made, could change and adjustments to the initial calculations might be required in the final stages of the Project due to reasons indicated above. Sharp and unexpected increases in fitout costs may reduce the overall profitability of the Project, delay the full completion of the Project and as a result affect the Issuer's activities, financial situation, and ultimately may have an impact on the Issuer's ability to properly perform its obligations to the Bondholders, and on the attractiveness and liquidity of the Bonds. Even if the economic and geopolitical situation does not worsen until the full completion of the Project, there is no guarantee the investments made will generate anticipated or planned returns on the Project.

Reliance on third-party contractors. The Issuer currently relies on third party contractors. If the Issuer cannot enter into or maintain existing design, construction and fitout agreements with third-party contractors on acceptable terms, or if the contractors breach their agreements or their obligations under mandatory law, the Issuer may incur additional costs, suffer losses or otherwise deviate from the financial estimates. A contractor's or subcontractor's failure to perform may also result in legal action by the Issuer to rescind the agreement or to enforce the contractor's obligations and may result in a delay in the full completion of the Project. This could increase the costs and thus have a material adverse effect on the Issuer's results of operations and financial condition and may have an impact on the Issuer's ability to properly perform its obligations to the Bondholders, and on the attractiveness and liquidity of the Bonds.

Counterparty risk. Counterparty risk is inherent to all business activities the Issuer is engaged in. The Issuer's most significant counterparty risk stems from the tenants of the Issuer. Realisation of the counterparty risk may result in financial losses. Default of the Issuer's counterparty and default under agreements with the Issuer's counterparties may affect the Issuer's financial position and may have an impact on the Issuer's ability to properly perform its obligations to the Bondholders, and on the attractiveness and liquidity of the Bonds.

Economic environment (both domestic and international) and insolvency risk. The Issuer's activities and results depend on the economic processes in Latvia and internationally. Even if currently there is no material economic downturn both domestically and internationally, in the event of its occurrence, the demand for the lease premises in the Property may decrease, the risk of insolvency of the Issuer's tenants may increase, which may have a negative impact on the implementation and results of the Issuer's business strategy and the Project may not generate expected positive returns. These factors individually, or in combination might cause insolvency of the Issuer due to the fact that lower than expected revenue and higher than expected expenses may lead to a situation where the Issuer's working capital may be insufficient to cover expenses. The Issuer is subject to the Insolvency Law of the Republic of Latvia and the Issuer's insolvency may have an impact on the Issuer's ability to properly perform its obligations to the Bondholders and on the attractiveness and liquidity of the Bonds as well as the Investor's ability to recover investments.

1.2. Key information on the securities

What are the main features of the securities?

Form of the Notes: The Bonds are dematerialized debt securities in a bearer form and registered with the Nasdaq CSD SE ("Depository").

ISIN: LV0000803179

Transferability: The Bonds cannot be offered, sold, resold, transferred or delivered in such countries or jurisdictions or otherwise in such circumstances in which it would be unlawful or require measures other than those required under Latvian laws, including the United States, United Kingdom, Australia, Japan, Canada, Hong Kong, South Africa, Singapore and certain other jurisdictions. In addition, the Bonds are prohibited to resell, transfer or deliver the Bonds to any person in a manner that would constitute a public offer of securities.

Status and Security: The Bonds constitute direct, secured and unguaranteed obligations of the Issuer ranking *pari passu* without any preference among each other and with all other unsecured, unguaranteed and unsubordinated indebtedness of the Issuer, save for such obligations as may be preferred by mandatory provisions of law. The Bonds shall be secured by the Collateral in the form of (i) a mortgage created under the Collateral Agreement registered (completed registration) with the relevant Land Register over the Property, in the amount corresponding to at least 130% (one-hundred and thirty per cent) of the maximum Nominal Value of the Bonds with a respective prohibition note in relation to the Property with the Land Register to alienate, donate, divide and encumber with rights in rem in 30 (thirty) Business Days after the Issue Date; and (ii) pledge of Escrow Funds created under the Collateral Agreement registered (completed registration) with the relevant Contracts and Encumbrances Register of the Republic of Lithuania, in the amount corresponding to at least 130% (one-hundred and thirty per cent) of the maximum nominal value of the Bonds on the Issue Date. Collaterals are established in favour of the Collateral Agent.

Currency: EUR

Denomination: The nominal value of each Bond is EUR 1,000.

Issue price: The issue price of the Bonds is EUR 1,031.30.

Minimum investment amount: The Issue Price of the Bonds

Interest: The interest rate of the Bonds is 10% per annum, calculated from the Issue Date on 30 May 2024 until the Maturity Date or Early Redemption Date. The interest is paid quarterly on 30 November 2024, 28 February 2025, 30 May 2025 or, if applicable, Early Redemption Date or Early Maturity Date. The interest on the Bonds is calculated based on a 30-day calendar month and 360-day calendar year (30/360).

Early redemption: The Issuer is entitled to redeem the Bonds, in whole or in part, at any time with a 30 (thirty)-day prior written notice to the Bondholders.

The Bondholders have the right but not the obligation to demand immediate redemption of the Bonds held by the Investors upon the occurrence of any of the following events: (i) Non-Payment (*10 (ten) Business Days from the relevant due payment date, except for cases when the failure to pay is caused by a reason of Force Majeure*); (ii) Breach of Covenants (*breach of covenants or the Collateral Agreement or the Collateral Agent Agreement and the breach is not remedied in 30 (thirty) Business Days after the receipt of the breach notice*); (iii) Breach of Representations and Warranties (*breach of representations and warranties and the breach is not remedied in 30 (thirty) Business Days after the receipt of the breach notice*); (iv) Invalidity of the Collateral Agreement (*termination or regarded as invalid by a final decision of the respective state courts and the breach is not remedied in 30 (thirty) Business Days after the receipt of the breach notice*); (v) Cessation of Business (*cessation of carrying on core business, other than pursuant to any sale, disposal, demerger, amalgamation, reorganisation or restructuring or any cessation of business in each case on a solvent basis*); (vi) Liquidation (*an effective resolution is passed for the liquidation or suspension of economic activities and the breach is not remedied in 30 (thirty) Business Days*); and (vii) Insolvency (*declared bankrupt by a final decision of a court or admits inability to pay its debts, or entering into any arrangement with a majority of its creditors by value in relation to the restructuring of its debts or any meeting is convened to consider a proposal for such arrangement; or submitting to the court and the court accepted an application for initiation of the Issuer's insolvency, restructuring or administration process, or a resolution of a competent institution or a court judgment on debt collection from the Issuer (or on other proceedings for the settlement of the debt of the Issuer) in the amount of at least EUR 3,000,000.00 has entered into legal force*).

Ranking and subordination: in case of the Issuer's insolvency, the Bondholders will have the priority of the funds recovered by enforcement of the Collateral (excluding the cost of enforcement and similar). In case the funds recovered by enforcement of the Collateral shall not fully cover claims of the Bondholders such outstanding claims will have the same seniority as other creditors of the Issuer except creditors, the seniority of which is prescribed by law governing liquidation or insolvency of the Issuer.

Governing law: Latvian law.

Dispute resolution: Any disputes relating to or arising in relation to the Notes shall be settled solely by the courts of the Republic of Latvia of competent jurisdiction.

Where will the securities be traded?

Application will be made to Akciju sabiedrība "Nasdaq Riga", registration number: 40003167049, legal address: Valņu 1, Riga, LV- 1050, Latvia ("**Nasdaq Riga**") for admitting the Bonds to trading on alternative market - Multilateral Trading Facility (MTF) First North operated by Nasdaq Riga ("**First North**") according to the requirements of Nasdaq Riga not later than within six months after the Issue Date.

What are the key risks that are specific to the securities?

Risk of unsuitable type of investment. The investment in the Bonds may not be a suitable investment for all investors therefore each potential investor should evaluate the suitability of such investment in the Bonds to their own particular circumstances.

Credit risk. By investing in the Bonds, the investors become creditors of the Issuer, hence they are subject to the credit risk. The ability of the Issuer to execute the payments to the investors arising from the Bonds depends on the financial position and the results of operations of the Issuer.

Early redemption. The Bonds may be redeemed prior to their Maturity Date on the initiative of the Issuer. If the early redemption is executed, the rate of return from investment in the Bonds may be lower than initially anticipated.

Price risk. The Issue Price of the Bonds with fixed interest rate may be lower or higher than their nominal value. In addition, the price of Bonds might decrease in the secondary market due to the market conditions or events related to

the Issuer. Besides the activities of the Issuer, the value of the Bonds may be affected by developments in the financial markets, and when the interest rates are rising the value of the Bonds may fall.

Risk of Investors Resolution. According to the Base Prospectus, some of the terms of the Bonds may be amended with a decision of the investors. A resolution of the investors is approved by the Majority Investors. Upon approval, such a resolution shall be binding on all the investors, including the investors who did not participate in the meeting or who voted against the decision taken. Hence, the investor faces a risk that certain rights in relation to the Bonds may be amended, decreased, or cancelled without his or her consent or against its will.

1.3. Key information on the admission to trading

Under which conditions and timetable can I invest in this security?

During the Offering, the Issuer offers up to 3,225 secured unsubordinated bonds issued in the first tranche.

The right to participate in the Offering. The Bonds are offered publicly to retail and institutional investors in Latvia, Lithuania and Estonia. In addition to the Offering, the Issuer may offer the Bonds non-publicly to institutional investors and retail investors in certain Member States of the EEA and to other selected investors in each case pursuant to an exemption under Article 1 of the Prospectus Regulation.

The Issue Price. The Bonds are offered at the price of EUR 1,031.30 per one Bond.

The Subscription Period. The Subscription Period commences 28 October 2024 at 09:00 (EEST) and terminates on 13 November 2024 at 12:00 (EEST).

Submitting subscription orders. The Subscriptions shall be made on a Subscription Order.

Subscription Orders may be submitted only during the Subscription Period. An investor participating in the Offering may subscribe to the Bonds only at the Issue Price. Subscription Orders may be submitted only in *euro*.

Investors may submit the Subscription Orders by the Issuer's email noviraplaza@novira.lv or by Manager's email info@evernord.com respectively submitting the Subscription Orders signed with a qualified e-signature.

The total amount of the Bonds to be acquired and indicated in each Subscription Order shall be for at least the Minimum Investment Amount.

Cancellation. At any time prior to the Issue Date the Issuer will decide whether to proceed with the issuance of the Bonds or cancel the issuance. In case the issuance of the Bonds of a respective Tranche is cancelled, the Issuer will publish an announcement on the Issuer's website.

Allotment. The Issuer will decide on the allotment of the Bonds to the Investors. In case the total number of the Bonds subscribed for is higher than the number of the Bonds to be issued and the Issuer decides to proceed with the Offering and it is decided to reduce the Subscriptions placed, the Bonds may be allocated to them in an entirely discretionary manner of the Issuer. The issuer will decide on the allocation of the Bonds after the expiry of the Subscription Period.

After completion of the allotment, the investor shall receive a notification about partial or full satisfaction or rejection of the Subscription Order submitted by the Investor and the number of Bonds allotted to the Investor if any. At the latest by 16:30 on 13 November 2024, the Issuer or any of the Managers on behalf of the Issuer shall submit the Confirmation to each Investor.

Settlement. The Bonds allocated to Investors will be transferred to their securities accounts through the "free of payment" method on the Issue date by the Issuer transferring the Bonds to the Investor's securities account indicated in the Subscription Order. For the purposes of settlement of the Bonds, the Investors will be obliged to instruct their respective securities account managers before the Issue Date about the transfer of the Bonds, as indicated in section Settlement Method of the Subscription Order and of the Confirmation. If an investor has opened a securities account with the Manager and is acting through the Manager with respect to the purchase of the Bonds, the settlement for the Bonds will be performed in accordance with the terms and conditions of the agreements concluded between the Manager and such investor.

Information about issue results. Information about the issue results of the Bonds will be published on the Issuer's website within 3 (three) Business Days following the Issue Date.

Estimated expenses charged to the Investors. Investors shall bear all costs and fees charged by the respective financial institution through which they submit their Subscription Orders.

Why is this Base Prospectus being produced?

Use of the proceeds. The purpose of the Offering is to (i) refinance Existing Bonds; (ii) finance fitout of the Project; and (iii) working capital needs of the Issuer.

Underwriting. The Bonds will not be underwritten.

Conflicts of interest. The Issuer is not aware of any conflicts of interest pertaining to the offer of Bonds or admission of Bonds.



1. PIELIKUMS - KONKRĒTĀS EMISIJAS KOPSAVILKUMS

Šis Kopsavilkums ("Kopsavilkums") ir uzskatāms par Pamatprospekta ievadu un, pieņemot ikvienu lēmumu veikt ieguldījumu Obligācijās, investoram jāņem vērā Pamatprospekts kopumā. Kopsavilkumā iekļautā informācija ir uzrādīta kā Galīgo noteikumu datumā. Civiltiesiskā atbildība attiecībā uz šo Kopsavilkumu tiek piemērota tikai tām personām, kuras ir iesniegušas Kopsavilkumu kopā ar tā tulkojumu, bet tikai tādos gadījumos, kad Kopsavilkums ir maldinošs, neprecīzs vai nekonsekvents, ja to skata kopā ar citām Pamatprospekta daļām, vai, skatot to kopā ar citām prospekta daļām, tas nesniedz būtiskāko informāciju, kas ļautu ieguldītājiem pieņemt lēmumu veikt ieguldījumu Obligācijās. Investīcijas Obligācijās ir saistītas ar riskiem, un ieguldītājs var zaudēt visu vai daļu ieguldījuma. Ja investors iesniedz tiesai prasību saistībā ar Pamatprospektā iekļauto informāciju, saskaņā ar valsts likumiem investoram var būt jāsedz Pamatprospekta tulkošanas izmaksas pirms tiesas procesa ierosināšanas.

Šajā Kopsavilkumā izmantotajiem saīsinājumiem ir tāda pati nozīme, kā Pamatprospektā izmantotajiem saīsinājumiem, ja vien tie šajā Kopsavilkumā nav aprakstīti citādi.

Jūs gatavojaties iegādāties ieguldījumu produktu, kas nav vienkāršs un, iespējams, ir grūti izprotams.

Nosaukums un starptautiskais vērtspapīru identifikācijas numurs (ISIN). EUR 10.00 MARIJAS 2 1Y BONDS 24-2025, ISIN: LV0000803179 ("Obligācijas").

Emitenta nosaukums un kontaktinformācija, tostarp tā juridiskās personas identifikators (LEI). Emitenta juridiskais nosaukums ir SIA "Marijas 2". Emitents ir reģistrēts Latvijas Republikas Komercreģistrā, kuru uztur Uzņēmumu reģistrs, reģistrācijas numurs 50203281461; Emitenta juridiskā adrese ir Marijas iela 2A, Rīga, LV-1050, Latvija. Emitenta mājaslapa ir <https://www.noviraplaza.lv/>, e-pasts: noviraplaza@novira.lv un kontaktārunis: +372 58 436 663. Emitenta juridiskās personas identifikators (LEI) ir 9845002AC74884785106.

Kompetentās iestādes, kas apstiprina pamatprospektu, nosaukums un kontaktinformācija. Pamatprospektu ir apstiprinājusi Latvijas Banka ("Latvijas Banka"). Latvijas Bankas adrese ir K. Valdemāra 2A, Rīga, LV-1050, Latvija. Latvijas Bankas e-pasts ir info@bank.lv un kontaktārunis ir +371 67 022 300.

Datums, kad Emitenta valde ir apstiprinājusi Pamatprospektu: 2024. gada 3. maijs

Datums, kad Latvijas Banka ir apstiprinājusi Pamatprospektu: 2024. gada 8. maijs

1.1. Pamatinformācijas par Emitentu

Kas ir vērtspapīru Emitents?

Emitenta juridiskais nosaukums ir SIA "Marijas 2". Emitents ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību, kas dibināta un pašlaik darbojas saskaņā ar Latvijas Republikā likumiem. Emitenta LEI numurs ir 9845002AC74884785106.

Emitenta pamatdarbības jomas:

Emitents ir nekustamo īpašumu attīstības uzņēmums, kas pārvalda un iznomā savu nekustamo īpašumu A klases biroju un komerciālās ēkas ("Ēkas"), kas uzbūvētas un atrodas zemesgabalos Marijas ielā 2 un Marijas ielā 2A, Rīgā, Latvija.

Lielākie dalībnieki

Šī Kopsavilkuma datumā dalībniekiem, kuriem pieder vairāk nekā 10% visu Emitenta pamatkapitāla daļu, ir:

Dalībnieka nosaukums	Daļu skaits	Proporcija
Novira SIA	50,202	34.6 %
Evernord Real Estate Fund III	94,826	65.4 %

Evernord Real Estate Fund III ir slēgts fonds, kas paredzēts informētiem investoriem Evernord Real Estate Fund III, kas darbojas saskaņā ar likumu par kolektīvo ieguldījumu uzņēmumiem, kas paredzēti informētiem investoriem Lietuvā,

reģistrācijas kods Lietuvas Bankas sistēmā 1127 ("Evernord Fund") pieder investoriem, kuri ir ieguldījuši līdzekļus Evernord Fund, taču šādas īpašumtiesības nedod kontroli pār Evernord Fund, jo saskaņā ar spēkā esošajiem likumiem Evernord Fund pārvaldību veic Evernord Asset Management UAB, reģistrēta Lietuvas Komercreģistrā ar reģistrācijas numuru: 304541337, juridiskā adrese: Konstitucijos pr. 15-90, LT-09319 Viļņa ("Evernord Asset Management").

Šī Kopsavilkuma datumā dalībnieki, kuriem ar Novira SIA starpniecību netieši pieder vairāk nekā 10% no visām Emitenta pamatkapitāla daļām, ir:

Dalībnieka nosaukums	Netieši turēto daļu skaits	Proporcija
Arle Mölder	51,631	35.6%

Visas, 100%, no visām Evernord Asset Management, kas pārvalda Evernord Fund, pamatkapitāla daļām pieder Jolantai Jurgai.

Emitenta galvenie rīkotājdirektori:

Emitents ir ieviesis divu līmeņu vadības sistēmu. Valde ir atbildīga par Emitenta ikdienas darbības vadību un ir pilnvarota pārstāvēt Emitentu, pamatojoties uz likumu un statūtiem. Dalībnieku pilnsapulce uzrauga valdes darbību un darbojas kā Emitenta augstākā pārvaldes institūcija.

Valdes sastāvā ir divi locekļi – Jolanta Jurga un Nikolay Kryzhanovskiy.

Emitenta apstiprinātais revidents:

Revidētie finanšu pārskati par gadiem, kas noslēdzās 2023. gada 31. decembrī un 2022. gada 31. decembrī, ir sagatavoti saskaņā ar Latvijā vispārpieņemtie grāmatvedības principi saskaņā ar Direktīvu 2013/34/ES ("GAAP"), un tos revidēja PricewaterhouseCoopers SIA, kas ir reģistrēts Uzņēmumu reģistra uzturētājā Latvijas Komercreģistrā ar reģistrācijas numuru 40003142793, juridiskā adrese Marijas iela 2A, Rīga, LV-1050, Latvija ("PwC").

Kāda ir pamata finanšu informācija par Emitentu?

Zemāk esošajās tabulās ir norādīta galvenā finanšu informācija katra finanšu gada beigās, kas beidzās 2023. gada 31. decembrī un 2022. gada 31. decembrī, kas ir iegūta vai atvasināta no GAAP Finanšu pārskatiem, kas ar atsauci ir iekļauti Pamatprospektā. Informācija ir sniegta saskaņā ar Eiropas Komisijas Deleģētās regulas 2019/979/ES II. pielikumu kā vispiemērotāko saistībā ar Emitenta piedāvāto Obligāciju piedāvājumu.

Peļņas un zaudējumu aprēķins

Pozīcija	Finanšu gads, kas beidzās 31.12.2023	Finanšu gads, kas beidzās 31.12.2022
	Revidēts	Revidēts
Pārdošanas izmaksas	-26 291	-30 164
Administrācijas izmaksas	-67 107	-88 167
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	-151	-213
Procentu ienākumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	109 124	0
Zaudējumi pirms UIN	15 575	-118 544
Ienākuma nodokļa izdevumi	-2 232	0
Neto peļņa (zaudējumi)	13 343	-118 544

Emitenta bilance

Pozīcija	Kā 31.12.2023	Kā 31.12.2022
	Revidēts	Revidēts
Nauda un tās ekvivalenti	5 623 908	9 932 144
Pamatlīdzekļi (neatspoguļo pārvērtēšanu)	60 288 483	35 311 699
Atliktie izdevumi	332 883	436 154
Nemateriālie aktīvi	5 006	10 013
Pārējie kreditori un uzkrātās saistības	67 364	48 701
Pircēju un pasūtītāju parādi	304 920	65 146
Līdzdalība radniecīgo sabiedrību kapitālā	2 800	0
KOPĒJIE AKTĪVI	66 625 364	45 803 857
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	57 280	46 339
Uzkrātās saistības	1 661 800	8 587

Obligācijas	37 483 636	19 609 146
Parādi radniecīgajām sabiedrībām	12 586 248	11 712 586
Nodokļu un sociālo iemaksu saistības	2 693	0
Pārējie kreditori	490 586	12 800
KOPĒJĀS SAISTĪBAS	52 282 243	31 474 078
Pamatkapitāls	14 502 800	14 502 800
Nesadalītā peļņa	-159 679	-173 021
KOPĒJAIS PAŠUKAPITĀLS	14 343 121	14 329 779
SAISTĪBAS UN PAŠU KAPITĀLS KOPĀ	66 625 364	45 803 857

Emitenta naudas plūsmas pārskats

Pozīcija	Finanšu gads, kas beidzās 31.12.2023	Finanšu gads, kas beidzās 31.12.2022
	Revidēts	Revidēts
Neto naudas plūsma no pamatdarbības	588 293	-479 140
Neto naudas plūsma no finansēšanas darbībām	15 785 504	22 005 440
Neto naudas plūsma no ieguldījumu darbībām	-20 682 003	-11 734 128

Revidentu atzinums:

Revidenta ziņojumā par Finanšu pārskatiem par gadu, kas noslēdzās 2023. gada 31. decembrī un 2022. gada 31. decembrī, netika iekļauts atzinums ar iebildēm vai apstākļu akcentējuma rindkopa.

Kādi būtiskie riski, kas ir raksturīgi Emitentam?

Konkurences risks. Biroja telpu nomas tirgū valda konkurence. Projekta attīstības laikā ir attīstīti vai no esošiem īpašumiem rekonstruēti alternatīvi īpašumi ar salīdzināmu funkcionalitāti, un nākotnē var tikt attīstīti īpašumi ar salīdzināmu funkcionalitāti. Konkurējošu īpašumu rašanās palielina konkurenci, kas var ietekmēt Emitenta rentabilitāti, jo Emitentam var nākties piekāpties, lai piesaistītu un noturētu nomniekus. Turklāt Emitenta nepareiza reakcija uz konkurentu rīcību vai tirgus vides izmaiņām var samazināt pieprasījumu pēc biroja telpām īpašumā, kas savukārt var ietekmēt Projekta rentabilitāti un rezultēties sliktākos Emitenta finanšu rādītājos, un atstāt ietekmi uz Emitenta spēju pienācīgi pildīt savas saistības pret Obligacionāriem, kā arī uz Obligāciju pievilcību un likviditāti.

Biroju nomas tirgus un nekustamā īpašuma tirgus risks. Emitenta saimnieciskās darbības ietvaros Emitents iznomā Projektā esošās telpas. Iespējamā negatīvā Latvijas biroju nomas tirgus un nekustamā īpašuma tirgus attīstība varētu negatīvi ietekmēt gan nekustamā īpašuma tirgus cenas, gan darījumu apjomu. Šāds cenu un apjomu samazinājums varētu negatīvi ietekmēt Emitenta finansiālo stāvokli, novest pie sliktākiem, nekā gaidīts, Projekta finanšu rezultātiem, kā arī varētu pasliktināt ēku un zemes gabalu, ka ieķīlāti par labu Obligacionāriem, vērtību un likviditāti, kas savukārt varētu negatīvi ietekmēt Emitenta spēju pienācīgi pildīt savas saistības pret Obligacionāriem, kā arī Obligāciju pievilcību un likviditāti.

Emitenta spēja paaugstināt nomas maksu atbilstoši tirgus svārstībām var būt ierobežota. Emitenta spējas paaugstināt nomas maksu atbilstoši tirgus svārstībām var tikt ierobežotas noteiktu tā nomas līgumu nosacījumu dēļ. Īpašumu nomas līmeni un tirgus vērtību kopumā ietekmē vispārējie ekonomikas apstākļi. Gan nomas ienākumus, gan īpašuma vērtību var ietekmēt arī faktori, kas raksturīgi nekustamo īpašumu tirgum, tostarp: (i) nomas pārskatīšanā ar nomniekam var nevienoties par aplēsto nomas vērtību; un (ii) nomas līgumos ir iekļauti noteikumi, kas paredz daļēju vai pilnīgu nomas maksas indeksāciju, kas vairumā gadījumu tiek indeksēta saskaņā ar patēriņa cenu indeksu. Līdz ar to nomas ieņēmumu pieaugums no šādiem nomas līgumiem ir atkarīgs ne tikai no vispārējām ekonomikas norisēm vai tirgus apstākļiem, bet arī no turpmākās inflācijas tempiem, un jebkuru no tiem var būtiski negatīvi ietekmēt dažādi faktori. Katrs no šiem faktoriem var ierobežot Emitenta spēju paaugstināt nomas maksu atbilstoši tirgus svārstībām un tādējādi būtiski negatīvi ietekmēt Emitenta uzņēmējdarbību, finansiālo stāvokli, perspektīvas un darbības rezultātus.

Apdares izmaksu pieauguma risks. Projekta izstrādes ietvaros Emitents pārvalda Projekta apdares darbu veikšanu. Emitents un SIA Novira Capital, plānojot Projektu, izmantoja visu pieejamo informāciju un analītiskos resursus, taču nav garantijas, ka visa informācija, uz kuru balstītas Projektā plānoto investīciju aplēses, ir patiesa un izsmeļoša. Projekta apdares izmaksas tika plānotas, ņemot vērā dažādus scenārijus, tostarp negatīvos. Tomēr, situācijai globālajos tirgos un būvmateriālu piegādes ķēdē bieži mainās, līdz Projekta pabeigšanai galvenie mainīgie, attiecībā uz kuriem ir veikti pieņēmumi par investīcijām, varētu mainīties un beigu posmos var būt nepieciešama sākotnējo aprēķinu korekcija iepriekš minēto iemeslu dēļ. Straujš un negaidīts apdares izmaksu pieaugums var samazināt

Projekta kopējo rentabilitāti, aizkavēt Projekta pilnīgu pabeigšanu un rezultātā ietekmēt Emitenta darbību, finansiālo stāvokli un galu galā var radīt ietekmi uz Emitenta spēju pienācīgi pildīt savas saistības pret Obligacionāriem, kā arī uz Obligāciju pievilcību un likviditāti. Pat ja ekonomiskā un ģeopolitiskā situācija nepasliktināsies līdz Projekta pabeigšanai, nav garantijas, ka veiktie ieguldījumi nesīs paredzēto vai plānoto atdevi no Projekta.

Paļaušanās uz trešo pušu darbuzņēmējiem. Emitents šobrīd paļaujas uz trešo pušu līgumslēdzējiem. Ja Emitents nevar noslēgt vai uzturēt spēkā esošus projektēšanas, būvniecības un apdares līgumus ar trešo pušu darbuzņēmējiem uz pieņemamiem nosacījumiem vai ja darbuzņēmēji pārkāpj savas vienošanās vai saistības saskaņā ar obligāto tiesību aktiem, Emitentam var rasties papildu izmaksas, ciest zaudējumus vai citādi atkāpties no finanšu aplēsēm. Darbuzņēmēja vai apakšuzņēmēja saistību nepildīšana var izraisīt arī Emitenta juridisku darbību, lai anulētu līgumus vai izpildītu izpildītāja saistības, kā arī var tikt aizkavēta pilnīga Projekta pabeigšana. Tas varētu palielināt Emitenta spēju pienācīgi pildīt savas saistības pret Obligacionāriem, kā arī Obligāciju pievilcību un likviditāti.

Darījuma partnera risks. Darījuma partnera risks ir raksturīgs visām saimnieciskajām darbībām, kurās Emitents ir iesaistīts. Emitenta nozīmīgākais darījuma partnera risks izriet no Emitenta nomniekiem. Darījuma partnera riska realizācija var radīt finansiālus zaudējumus. Emitenta darījuma partnera saistību neizpilde un saistību neizpilde saskaņā ar līgumiem ar Emitenta darījuma partneriem var ietekmēt Emitenta finansiālo stāvokli un var ietekmēt Emitenta spēju pienācīgi pildīt savas saistības pret Obligacionāriem, kā arī par Obligāciju pievilcību un likviditāti.

Ekonomiskās vide (gan iekšzemes, gan starptautiskā) un maksātnespējas risks. Emitenta darbība un rezultāti ir atkarīgi no ekonomiskajiem procesiem Latvijā un starptautiskā mērogā. Pat ja šobrīd nenotiek būtiska ekonomiskā lejupslīde gan iekšzemē, gan starptautiskā mērogā, tās iestāšanās gadījumā var samazināties pieprasījums pēc nomas telpām Projektā, palielināties Emitenta nomnieku maksātnespējas risks, kas var negatīvi ietekmēt Emitenta biznesa stratēģijas ieviešanu un rezultātus, un Projekts var nenet gaidīto pozitīvu atdevi. Šie faktori atsevišķi vai kopā var izraisīt Emitenta maksātnespēju ņemot vērā, ka mazāki nekā plānotie ieņēmumi un lielāki nekā plānotie izdevumi var radīt situāciju, kad Emitenta apgrozāmie līdzekļi var būt nepietiekami izdevumu segšanai. Uz Emitentu attiecas Latvijas Republikas Maksātnespējas likums un Emitenta maksātnespēja var ietekmēt Emitenta spēju pienācīgi pildīt savas saistības pret Obligacionāriem un Obligāciju pievilcību un likviditāti, kā arī ieguldītāja spēju atgūt investīcijas.

1.2. Nozīmīgākā informācija par vērtspapīriem

Kādas ir vērtspapīru galvenās iezīmes?

Obligāciju veids: Obligācijas ir dematerializēti parāda vērtspapīri uzrādītāja formā un reģistrēti Nasdaq CSD SE ("Depozitārijs").

ISIN: LV0000803179

Pārvedamība: Obligācijas nevar tikt piedāvātas, pārdotas, tālākpārdotas, pārvestas vai nodotas tādās valstīs vai jurisdikcijās vai citādi tādus apstākļos, kur šādu pasākumu īstenošana ir prettiesiska vai paredz papildu pasākumu īstenošanu, kādi nav paredzēti Latvijas Republikas tiesību aktos, ieskaitot Amerikas Savienotās Valstis, Lielbritānija, Austrāliju, Japānu, Kanādu, Honkongu, Dienvidāfriku, Singapūru un atsevišķas citas jurisdikcijas. Tāpat Obligacionāriem ir aizliegts tālākpārdot, pārvest vai nodot Obligācijas kādai personai veidā, kas varētu tikt uzskatīts par vērtspapīru publisko piedāvājumu.

Statuss un nodrošinājums: Obligācijas veido Emitenta tiešas, nodrošinātas un negarantētas saistības, kas sarindotas līdzvērtīgi bez priekšrocībām savā starpā un ar visām pārējām Emitenta nenodrošinātajām, negarantētām un nepakārtotajām parādsaistībām, izņemot tādus pienākumus, ko var dot priekšroka saskaņā ar obligātajiem tiesību aktiem. Obligācijas tiks nodrošinātas ar Nodrošinājumu (i) hipotēkas veidā, kas izveidota saskaņā ar Nodrošinājuma līgumu, kas reģistrēta (pabeigta reģistrācija) attiecīgajā zemesgrāmatā uz Īpašumu, apmērā, kas atbilst vismaz 130% (simts trīsdesmit) procenti no Obligāciju maksimālās Nominālvērtības ar attiecīgu aizlieguma atzīmi attiecībā uz Īpašumu zemesgrāmatā atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām 30 (trīsdesmit) Darba dienu laikā pēc Emisijas dienas; un (ii) saskaņā ar Nodrošinājuma līgumu izveidoto Darījuma līdzekļu iekļāšanu, kas reģistrēta (pabeigta reģistrācija) attiecīgajā Lietuvas Republikas Līgumu un apgrūtinājumu reģistrā par summu, kas atbilst vismaz 130% (simts trīsdesmit procenti) no Obligāciju maksimālā nominālvērtība. Nodrošinājumi ir nodibināti par labu Nodrošinājuma aģentam Emisijas dienā.

Valūta: EUR

Nominālvērtība: Katras Obligācijas nominālvērtība ir EUR 1,000.

Emisijas cena: Obligāciju emisijas cena ir EUR 1,031.30.

Minimālā ieguldījuma summa: Obligāciju emisijas cena

Procenti: Obligāciju procentu likme ir 10% gadā, ko aprēķina no Emisijas datuma 2024. gada 30. maijā līdz Dzēšanas datumam vai Pirmstermiņa dzēšanas datumam. Procenti tiek maksāti reizi ceturksnī 2024. gada 30. novembrī, 2025. gada 28. februārī, 2025. gada 30. maijā vai, ja piemērojams, Pirmstermiņa atpirkšanas datumā vai Priekšlaicīgas dzēšanas datumā. Procenti par Obligācijām tiek aprēķināti, pamatojoties uz 30 dienu kalendāro mēnesi un 360 dienu kalendāro gadu (30/360).

Pirmstermiņa atpirkšana: Emitentam ir tiesības pilnībā vai daļēji atpirkt Obligācijas jebkurā laikā, 30 (trīsdesmit) dienas iepriekš rakstiski brīdinot Obligacionārus.

Obligacionāriem ir tiesības, bet ne pienākums pieprasīt tūlītēju ieguldītāju turējumā esošo Obligāciju dzēšanu, iestājoties kādam no šādiem notikumiem: (i) Nemaksāšana (10 (desmit) Darba dienu laikā no attiecīgā maksājuma datuma, izņemot gadījumus, kad maksājuma neveikšanu izraisījis nepārvaramas varas iemesls); Apņemšanos pārkāpums (apņemšanos vai Nodrošinājuma līguma vai Nodrošinājuma aģenta līguma pārkāpums un pārkāpums netiek novērsts 30 (trīsdesmit) Darba dienu laikā pēc paziņojuma par pārkāpumu saņemšanas); (iii) Apliecinājumu un garantiju pārkāpums (apliecinājumu un garantiju pārkāpums un pārkāpums netiek novērsts 30 (trīsdesmit) darba dienu laikā pēc paziņojuma par pārkāpumu saņemšanas); (iv) Nodrošinājuma līguma spēkā neesamība (izbeigšana vai uzskatāmība par spēkā neesošu ar attiecīgo valsts tiesu galīgo lēmumu un pārkāpums netiek novērsts 30 (trīsdesmit) Darba dienu laikā pēc paziņojuma par pārkāpumu saņemšanas); (v) Uzņēmējdarbības pārtraukšana (pamatdarbības pārtraukšana, izņemot pārdošanu, atsavināšanu, sadalīšanu, apvienošanu, reorganizāciju vai pārstrukturēšanu vai uzņēmējdarbības pārtraukšanu katrā gadījumā, pamatojoties uz maksātspēju); (vi) Likvidācija (tiek pieņemts spēkā esošs lēmums par saimnieciskās darbības likvidāciju vai apturēšanu un pārkāpums netiek novērsts 30 (trīsdesmit) Darbadienu laikā); un (vii) maksātnespēja (pasludināta par maksātnespējīgu ar galīgu tiesas lēmumu vai atzīst nespēju samaksāt savus parādus, vai vienošanās ar lielāko daļu tās kreditoru pēc vērtības saistībā ar tās parādu pārstrukturēšanu vai sapulce tiek sasaukta izskatīt ierosinājumu par šādu rīcību, vai iesniedzot tiesai un tiesai pieņemot pieteikumu par Emitenta maksātnespējas, restrukturizācijas vai administrācijas uzsākšanu, vai atbilstošas institūcijas vai tiesas lēmums par parāda piedziņu no Emitenta (vai cita tiesvedība par Emitenta parāda piedziņu) vismaz EUR 3 000 000,00 apmērā ir stājīe spēkā).

Prioritāte un subordinācija: Emitenta maksātnespējas gadījumā Obligacionāriem prioritāte būs Nodrošinājuma piespiedu kārtā atgūtajiem līdzekļiem (izņemot izpildes izmaksas un tamlīdzīgi). Gadījumā, ja Nodrošinājuma piespiedu kārtā atgūtie līdzekļi pilnībā nesegs Obligacionāru prasījumus, šiem nenokārtotajiem prasījumiem būs tāda pati prioritāte kā citiem Emitenta kreditoriem, izņemot kreditorus, kuru prioritāti nosaka Emitenta likvidāciju vai maksātnespēju regulējošie tiesību akti. .

Piemērojamais likums: Latvijas likums.

Strīdu izšķiršana: Jebkuri strīdi, kas saistīti ar Obligācijām vai rodas saistībā ar Obligācijām, tiek risināti tikai kompetentās piekritības Latvijas Republikas tiesās.

Kur vērtspapīri tiks tirgoti?

Pieteikums tiks iesniegts Akciju sabiedrībai "Nasdaq Riga", reģistrācijas numurs: 40003167049, juridiskā adrese: Valņa 1, Rīga, LV-1050, Latvija ("Nasdaq Riga") par Obligāciju iekļaušanu tirdzniecībā alternatīvajā tirgū - Daudzpusējā tirdzniecības sistēmā. (MTF) First North, ko pārvalda Nasdaq Riga ("First North") saskaņā ar Nasdaq Riga prasībām ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā pēc Emisijas datuma.

Kādi būtiskie riski piemīt vērtspapīriem?

Nepiemērota ieguldījuma veida risks. Obligācijas var nebūt visiem investoriem piemērots ieguldījums, tāpēc katram potenciālajam investoram būtu jānosaka šī ieguldījuma piemērotība, ņemot vērā pašam savus apstākļus.

Kredītrisks. Ieguldot Obligācijās, investors kļūst par Emitenta kreditoru, tādējādi ir pakļauts kredītriskam. Emitenta spēja veikt investoriem maksājumus, kas izriet no Obligācijām, ir atkarīga no Emitenta finanšu stāvokļa un darbības rezultātiem.

Pirmstermiņa atpirkšana. Obligācijas var atpirkt pirms termiņa pēc Emitenta iniciatīvas. Ja tiek izmantots pirmstermiņa atpirkums, peļņas norma no ieguldījuma Obligācijās var būt zemāka nekā sākotnēji paredzēts.

Cenas risks. Obligāciju ar fiksētu procentu likmi emisijas cena var būt zemāka vai augstāka par to nominālvērtību. Turklāt Obligāciju cena var samazināties otrreizējā tirgū tirgus apstākļu vai ar Emitentu saistītu notikumu dēļ. Papildus Emitenta darbībai Obligāciju vērtību var ietekmēt notikumi finanšu tirgos, un, pieaugot procentu likmēm, Obligāciju vērtība var kristies.

Investoru lēmumu risks. Saskaņā ar Pamatprospektu daži no Obligāciju nosacījumiem var tikt grozīti ar ieguldītāju lēmumu. Investoru lēmumu apstiprina Vairākuma investori. Pēc apstiprināšanas šāds lēmums ir saistošs visiem ieguldītājiem, tostarp tiem ieguldītājiem, kuri nepedalījās sapulcē vai balsoja pret pieņemto lēmumu. Tādējādi ieguldītājs saskaras ar risku, ka noteiktas tiesības saistībā ar Obligācijām var tikt grozītas, samazinātas vai atceltas bez viņa piekrišanas vai pret viņa gribu.

1.3. Pamatinformācija par iekļaušanu tirdzniecībā

Pie kādiem nosacījumiem un kādos termiņos es varu ieguldīt šajos vērtspapīros?

Piedāvājuma laikā Emitents piedāvā līdz 3,225 nodrošinātām nesubordinētām obligācijām, kas emitētas pirmajā laidienā.

Tiesības piedalīties Piedāvājumā. Obligācijas tiek publiski piedāvātas privātajiem un institucionālajiem investoriem Latvijā, Lietuvā un Igaunijā. Papildus Piedāvājumam Emitents var piedāvāt Obligācijas nepubliski institucionālajiem ieguldītājiem un privātajiem ieguldītājiem atsevišķās EEZ dalībvalstīs un citiem izraudzītiem ieguldītājiem katrā gadījumā saskaņā ar Prospekta regulas 1. pantā noteikto izņēmumu.

Emisijas cena. Obligācijas tiek piedāvātas par cenu EUR 1,031.30 par vienu Obligāciju.

Parakstīšanās periods. Parakstīšanās periods sākas 2024. gada 28. oktobrī plkst. 09:00 (EEST) un beidzas 2024. gada 13. novembrī plkst. 12:00 (EEST).

Parakstīšanās rīkojumu iesniegšana. Parakstīšanās tiek veikta ar Parakstīšanās rīkojumu.

Parakstīšanās rīkojumu var iesniegt tikai Parakstīšanās perioda laikā. Ieguldītājs, kas piedalās Piedāvājumā, var parakstīties uz Obligācijām tikai par Emisijas cenu. Parakstīšanās rīkojumus var iesniegt tikai eiro.

Ieguldītāji Parakstīšanās rīkojumus var iesniegt izmantojot Emitenta e-pastu noviraplaza@novira.lv vai Pārvaldnieku e-pastu info@evernord.com iesniedzot ar kvalificētu e-parakstu parakstītus Parakstīšanās rīkojumus.

Kopējai iegādājamo Obligāciju summai, kas norādīta katrā Parakstīšanās rīkojumā, ir jābūt vismaz par Minimālo ieguldījumu summu.

Atcelšana. Jebkurā laikā pirms Emisijas datuma Emitents izlems, vai turpināt Obligāciju emisiju vai atcelt emisiju. Gadījumā, ja tiek atcelta attiecīgā Laidiena Obligāciju emisija, Emitents publicēs paziņojumu Emitenta tīmekļa vietnē.

Piešķiršana. Emitents pieņems lēmumu par Obligāciju piešķiršanu ieguldītājiem. Gadījumā, ja kopējais parakstīto Obligāciju skaits ir lielāks par emitējamo Obligāciju skaitu un Emitents nolemj turpināt Piedāvājumu un tiek nolemts samazināt veiktās Parakstīšanās, Obligācijas var tikt piešķirtas tām pilnībā pēc Emitenta ieskatiem.

Pēc piešķiršanas pabeigšanas ieguldītājs saņem paziņojumu par ieguldītāja iesniegtā Parakstīšanās rīkojuma daļēju vai pilnīgu apmierināšanu vai noraidīšanu un ieguldītājam piešķirto Obligāciju skaitu, ja tāds ir. Ne vēlāk kā līdz 2024. gada 13. novembrī plkst. 16:30 (EEST) Emitents vai Pārvaldnieks Emitenta vārdā iesniedz Apstiprinājumu katram ieguldītājam.

Norēķins. Ieguldītājiem piešķirtās Obligācijas tiks pārskaitītas uz viņu vērtspapīru kontiem, izmantojot "brīvu no maksājuma (*free of payment*)" metodi Emisijas datumā, Emitentam pārskaitot Obligācijas uz Parakstīšanās rīkojumā norādīto ieguldītāja vērtspapīru kontu. Norēķinu par Obligācijām nolūkos ieguldītājiem būs pienākums līdz Emisijas datumam dot norādījumus saviem attiecīgajiem vērtspapīru kontu pārvaldniekiem par Obligāciju pārvedumu, kā norādīts Parakstīšanās rīkojuma un Apstiprinājuma sadaļā Norēķinu veids. Ja ieguldītājs ir atvēris vērtspapīru kontu pie Pārvaldnieka un ar Pārvaldnieka starpniecību rīkojas saistībā ar Obligāciju iegādi, norēķini par Obligācijām tiks veikti saskaņā ar noslēgto līgumu noteikumiem un nosacījumiem, kas noslēgti starp Pārvaldnieku un šādu investoru.

Informācija par emisijas rezultātiem. Informācija par Obligāciju emisijas rezultātiem tiks publicēta Emitenta mājaslapā 3 (trīs) Darba dienu laikā pēc Emisijas datuma.

Paredzami izdevumi, kas jāmaksā ieguldītājiem. Ieguldītāji sedz visas izmaksas un maksas, ko iekasē attiecīgā finanšu iestāde, ar kuras starpniecību viņi iesniedz Parakstīšanās rīkojumus.

Kādēļ tiek sagatavots šis pamatprospekts?

Ieņēmumu izmantošana. Piedāvājuma mērķis ir (i) refinansēt Esošās Obligācijas; (ii) Projekta finansējums; un (iii) Emitenta apgrozāmā kapitāla vajadzības.

Parakstīšanās (*Underwriting*). Obligāciju emisija nav pakļauta parakstīšanās (*underwriting*) līgumam.

Interēšu konflikti. Emitenta uzmanības lokā nav nonākuši interēšu konflikti attiecībā uz Obligāciju piedāvājumu vai Obligāciju iekļaušanu.



1. LISA - TEEMAKOHANE KOKKUVÕTE

Käesolevat kokkuvõtet ("Kokkuvõte") tuleks lugeda kui Põhiprospekti sissejuhatust ning investor peaks Völakirjadesse investeerimise otsuse tegemisel lähtuma Põhiprospektist tervikuna. Kokkuvõtte teave on esitatud Lõplike tingimuste kuupäeva seisuga. Kokkuvõttega seotud tsiviilvastutus lasub ainult isikul, kes on esitanud Kokkuvõtte, sealhulgas selle tõlke, ja ainult juhul, kui Kokkuvõtte on eksitav, ebatäpne või vastuoluline, kui seda loetakse koos Põhiprospekti muude osadega, või kui see ei anna koos Põhiprospekti muude osadega lugedes olulist teavet, et aidata investoril Völakirjadesse investeerimist kaaluda. Investeerimine Völakirjadesse sisaldab riske ja investor võib kaotada kogu investeeingu või osa sellest. Investor võib riikliku õiguse järgi olla kohustatud enne selle Põhiprospektiga seotud nõude kohtusse esitamist tasuma Põhiprospekti tõlkimise kulud.

Kokkuvõttes kasutatud lühenditel on sama tähendus nagu Põhiprospektis, kui Kokkuvõttes ei ole öeldud teisiti.

Te katsete osta keerulise toote, millest võib olla raske aru saada.

Väärtpaberi nimi ja rahvusvaheline väärtpaberite identifitseerimisnumber (ISIN), EUR 10.00 MARIJAS 2 1Y BONDS 24-2025, ISIN: LV0000803179 ("Völakirjad").

Emitendi nimi ja kontaktandmed, sh juriidilise isiku tunnus (LEI). Emitendi ärinimi on SIA "Marijas 2". Emitent on registreeritud Läti Vabariigi äriregistris, mida haldab ettevõtlusregister, registrinumbriga 50203281461, juriidiline aadress Marijas iela 2A, Riia, LV-1050, Läti. Emitendi veebisait on <https://www.noviraplaza.lv/>, e-posti aadress noviraplaza@novira.lv ja kontakttelefon +372 58 436 663. Emitendi juriidilise isiku tunnus (LEI) on 9845002AC74884785106.

Põhiprospekti kinnitanud pädeva asutuse nimi ja kontaktandmed. Põhiprospekti on kinnitanud Läti Pank (**Läti Pank**). Läti Panga aadress on K. Valdemāra 2A, Riia, LV-1050, Läti. Läti Panga e-posti aadress on info@bank.lv ja kontakttelefon +371 67 022 300.

Kuupäev, mil Emitendi juhatus kinnitas Põhiprospekti: 3. mai 2024

Kuupäev, mil Läti Pank kinnitas Põhiprospekti: 8. mai 2024

1.1. Põhiteave Emitendi kohta

Kes on väärtpaberite emitent?

Emitendi ärinimi ja juriidiline nimi on SIA "Marijas 2". Ettevõtte on asutatud ja tegutseb praegu Läti Vabariigi seaduste kohaselt piiratud vastutusega äriühingu vormis (läti k *sabiedrība ar ierobežotu atbildību* või SIA). Ettevõtte LEI on 9845002AC74884785106.

Emitendi põhitegevus

Emitent on kinnisvaraarendusettevõtte, mis haldab ja üürib oma kinnisvara - A-klassi büroo- ja ärihooneid (**Hooned**), mis on ehitatud ja asuvad maatükkidel Marijas iela 2 ja Marijas iela 2A, Riia, Läti.

Suurosanikud

Kokkuvõtte kuupäeva seisuga on osanikud, kes omavad üle 10% kõigist ettevõtte osadest, järgmised:

Osaniku nimi	Osade arv	Osakaal
Novira SIA	50 202	34,6%
Evernord Real Estate Fund III	94 826	65,4%

Evernord Real Estate Fund III on informeeritud investoritele mõeldud kinnine fond, mis tegutseb Leedu Vabariigi informeeritud investoritele mõeldud ühisinvesteeringusettevõtete seaduse alusel. Selle registrikood Leedu Panga süsteemis on I127 (**Evernord Fund**). See kuulub investoritele, kes on investeerinud raha Evernord Fundi, kuid nende omandiõigus ei anna kontrolli Evernord Fundi üle, kuna kohaldatava õiguse järgi on Evernord Fundi fondivalitseja

Evernord Asset Management UAB, mis on registreeritud Leedu äriregistris registrinumbriga 304541337, juriidiline aadress Konstitucijos pr. 15-90, Vilnius LT-09319, Leedu (**Evernord Asset Management**).

Kokkuvõtte kuupäeva seisuga on osanikud, kes omavad kaudselt üle 10% kõigist Emitendi osakapitali osadest Novira SIA kaudu, järgmisel:

Osaniku nimi	Kaudselt hoitavad osasid	Osakaal
Arle Mölder	51 631	35,6%

Kõik (100%) Evernordi fondi haldava Evernord Asset Managementi aktsiad kuuluvad Jolanta Jurgale.

Emitendi peamiste juhtide andmed

Emitent on rakendanud kahetasandilise juhtimissüsteemi. Juhatus vastutab Emitendi igapäevatöö juhtimise eest ning on seaduse ja põhikirja alusel volitatud Emitenti esindama. Osanike üldkoosolek teeb järelevalvet juhatuse tegevuse üle ja tegutseb Emitendi kõrgeima juhtorganina.

Juhatusse kuulub kaks liiget: Jolanta Jurga ja Nikolay Kryzhanovskiy.

Emitendi vannutatud audiitorite andmed

Raamatupidamise aastaaruanded 31. detsembril 2023 ja 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaastate kohta koostati kooskõlas Läti üldtunnustatud raamatupidamispõhimõtetega, nagu nõuab direktiiv 2013/34/EL (**GAAP**) ja neid on auditeerinud PricewaterhouseCoopers SIA, kes on registreeritud Läti äriregistris, mida haldab ettevõtlusregister, registrinumbriga 40003142793, juriidiline aadress Marijas iela 2A, Riia, LV-1050, Läti (**PwC**).

Milline on emitendi põhiline finantsteave?

Alljärgnevatel tabelitel on näidatud põhilised finantsandmed 31. detsembril 2023 ja 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaastate lõpu seisuga. Need on võetud või tuletatud GAAPi raamatupidamisaruannetest, lisatud viitena Põhiprospektile. Teave on esitatud kooskõlas Komisjoni delegeeritud määruse 2019/979/EL lisaga II, mida peetakse Emitendi pakutavate Võlakirjade suhtes kõige asjakohasemaks.

Emitendi kasumiaruanne

Nimetus	31.12.2023 lõppenud majandusaasta	31.12.2022 lõppenud majandusaasta
	Auditeeritud	Auditeeritud
Müügikulud	-26 291	-30 164
Administratiivsed kulud	-67 107	-88 167
Muud tegevuskulud	-151	-213
Intressitulu jms tulu	109 124	0
Kahju enne CIT	15 575	-118 544
Tulumaksu kulu	-2 232	0
Netokahjum (kahjum)	13 343	-118 544

Emitendi bilanss

Nimetus	Seisuga 31.12.2023	Seisuga 31.12.2022
	Auditeeritud	Auditeeritud
Raha ja raha ekvivalendid	5 623 908	9 932 144
Põhivara (ei kajasta ümberhindlusi)	60 288 483	35 311 699
Tulevaste perioodide kulud	332 883	436 154
Immateriaalne vara	5 006	10 013
Muud võlgnikud ja viitlaekumised	67 364	48 701
Nõuded ostjate vastu	304 920	65 146
Osalemine seotud äriühingutes	2 800	0
VARAD KOKKU	66 625 364	45 803 857
Võlad tarnijatele	57 280	46 339
Viitvõlad	1 661 800	8 587
Võlakirjad	37 483 636	19 609 146
Võlad seotud äriühingutele	12 586 248	11 712 586
Maksud ja sotsiaalkindlustusmaksed	2 693	0

Muud võlausaldajad	490 586	12 800
KOHUSTUSED KOKKU	52 282 243	31 474 078
Osakapital	14 502 800	14 502 800
Jaotamata kasum	-159 679	-173 021
OMAKAPITAL KOKKU	14 343 121	14 329 779
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	66 625 364	45 803 857

Emitendi rahavooaruanne

Nimetus	31.12.2023 lõppenud	31.12.2022 lõppenud
	majandusaasta	majandusaasta
	Auditeeritud	Auditeeritud
Netorahavood äritegevusest	588 293	-479 140
Netorahavood finantseerimistegevusest	15 785 504	22 005 440
Netorahavood investeerimistegevusest	-20 682 003	-11 734 128

Auditi mõõndused

Emitendi 31. detsembril 2023 ja 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta raamatupidamisaruannete kohta koostatud audiitori aruandes ei olnud ühtegi mõõndust ega esiletõstmist.

Millised on peamised emitendispetsiifilised riskid?

Konkurentsi risk. Büroopindade üüriturg on konkurentsitihe. Projekti väljatöötamise käigus on olemasolevatest kinnistutest välja töötatud või rekonstrueeritud alternatiivsed võrreldava funktsionaalsusega kinnistud ning tulevikus võivad tekkida ka võrreldava funktsionaalsusega kinnistud. Konkureerivate kinnisvaraobjektide esinemine suurendab konkurentsi, mis võib mõjutada Emitendi kasumlikkust, kuna Emitent võib üürnike meelitamiseks ja hoidmiseks teha järeleandmisi. Lisaks võib Emitendi ebaõige reageerimine konkurentide tegevusele või keskkonnamuutustele vähendada nõudlust Kinnisvara büroopindade järele, mis omakorda võib mõjutada Projekti kasumlikkust ja tuua kaasa Emitendi halvema finantstulemuse, samuti mõjutada Emitendi võimet täita nõuetekohaselt oma kohustusi võlakirjaomanike ees ning Võlakirjade atraktiivsust ja likviidsust.

Kontori üüriturg ja kinnisvaraturu risk. Emitendi äritegevuse käigus üürib ta Projektis olevaid ruume. Läti bürooüürituru ja kinnisvaraturu võimalik negatiivne areng võib avaldada negatiivset mõju nii kinnisvaraturu hindadele kui ka tehingumahule. Sellised hinnade ja mahtude langused võivad avaldada ebasoodsat mõju Emitendi finantsseisundile, viia projekti oodatust halvemate majandustulemusteni ning halvendada Võlakirjaomanike kasuks tagatisena seatud hüpoteekidega koormatud hoonete ja kruntide väärtust ja likviidsust, mis omakorda võib avaldada negatiivset mõju Emitendi võimele täita nõuetekohaselt oma kohustusi Võlakirjaomanike ees ning Võlakirjade atraktiivsusele ja likviidsusele.

Piiratud võib olla Emitendi võime tõsta üüri vastavalt turu kõikumistele. Emitendi võime tõsta üüri vastavalt turu kõikumistele võib olla üürilepingute teatud tingimuste tõttu piiratud. Üüritaset ja kinnisvara turuväärtust mõjutavad üldised majandustingimused. Nii üüritulu kui ka kinnisvara väärtust võivad mõjutada ka kinnisvaraturule omased tegurid, sealhulgas: (i) üürnikega üüritaseme ülevaatamise käigus ei pruugita kokku leppida hinnangulistes üüriväärtustes; ja ii) üürilepingud sisaldavad sätteid, mis näevad ette üüri osalise või täieliku indekseerimise, mida enamikul juhtudel indekseeritakse vastavalt tarbijahinnaindeksile. Järelikult ei sõltu sellistest üürilepingutest saadava üüritulu kasv mitte ainult üldistest majandusarengutest või turutingimustest, vaid ka tulevastest inflatsioonimääradest ning millist tahes neist võivad erineda tegurid olulisel määral negatiivselt mõjutada. Kõik need tegurid võivad piirata Emitendi võimet tõsta üüri vastavalt turu kõikumistele ning avaldada seetõttu olulist negatiivset mõju Emitendi äritegevusele, finantsseisundile, väljavaadetele ja tegevustulemustele.

Kohandamiskulude suurenemise risk. Projekti arendamise osana haldab Emitent Projekti kohandamist. Emitent ja Novira Capital SIA kasutasid projekti kavandamisel kogu saadaolevat teavet ja analüüsivahendeid, kuid puudub mistahes garantii, et kogu teave, millele tuginevad projekti kavandatud investeerimisprognosid, on tõene ja ammendav. Projekti kohandamistööde maksumus planeeriti erinevate, sh negatiivsete stsenaariumide alusel. Kuna olukord maailma turgudel ja ehitusmaterjalide tarneahelates muutub sageli, võivad projekti valmimise ajaks põhimuutujad, mille suhtes on tehtud investeerimisprognosid, muutuda ja projekti lõppjärgus võib olla vajalik eelmainitud põhjustel esialgseid kalkulatsioone parandada. Kohandamiskulude suurenemise järsk ja ootamatu suurenemine võib vähendada projekti üldist kasumlikkust, lükata edasi projekti täielikku lõpuleviimist ja selle tulemusena mõjutada Emitendi tegevust, finantsolukorda ning lõppkokkuvõttes avaldada mõju Emitendi võimele oma kohustusi Võlakirjade omanike ees nõuetekohaselt täita ning Võlakirjade atraktiivsusele ja likviidsusele. Isegi kui majanduslik ja geopoliitiline olukord ei halvene kuni Projekti täieliku lõpuleviimiseni, puudub mistahes garantii, et tehtud investeeringud toovad Projektilt oodatud või kavandatud tulu.

Sõltuvus kolmandatest isikutest ehitusettevõtjatest. Emitent tugineb praegu kolmandatest isikutest ehitusettevõtjatele. Kui Emitent ei suuda sõlmida või säilitada olemasolevaid projekteerimis- ja ehituslepinguid kolmandatest isikutest ehitustöövõtjatega vastuvõetavatel tingimustel või kui ehitustöövõtjad rikuvad oma lepinguid või seadusest tulenevaid kohustusi, võib Emitent kanda lisakulusid, kannatada kahju või muul viisil finantsprognosisist kõrvale kalduda. Töövõtja või alltöövõtja kohustuste täitmata jätmine võib samuti tuua kaasa Emitendi rakendatavad õiguslikud meetmed ehituslepingu tühistamiseks või töövõtja kohustuste täitmisele pööramiseks ning põhjustada viivitusi Projekti täielikul lõpuleviimisel. See võib suurendada ehituskulusid ja seega avaldada olulist negatiivset mõju Emitendi majandustulemustele ning finantsseisundile, samuti mõjutada Emitendi suutlikkust täita nõuetekohaselt oma kohustusi Völakirjaomanike ees ning Völakirjade atraktiivsust ja likviidsust.

Vastaspolee risk. Vastaspolee risk on omane kogu äritegevusele, millega Emitent tegeleb. Emitendi olulisim vastaspolee risk tuleneb Emitendi üürnikest. Vastaspolee riski realiseerumine võib kaasa tuua rahalise kahju. Emitendi vastaspolee kohustuste täitmata jätmine ja Emitendi vastaspooltega sõlmitud lepingute täitmine võib mõjutada Emitendi finantsseisundit ja avaldada mõju Emitendi võimele täita nõuetekohaselt oma kohustusi Völakirjaomanike ees ning Völakirjade atraktiivsust ja likviidsust.

Majanduskeskkond (nii siseriiklik kui ka rahvusvaheline) ja maksejõuetuse risk. Emitendi tegevus ja tulemused sõltuvad nii Läti kui ka rahvusvahelistest majandusprotsessidest. Isegi kui praegu ei ole Lätis ega rahvusvaheliselt olulist majanduslangust, võib selle ilmumisel väheneda nõudlus Kinnisvara üüripindade järele, suureneda Emitendi üürnike maksejõuetuse risk, mis võib avaldada negatiivset mõju Emitendi äristrateegia elluviimisele ja tulemustele ning Projekt ei pruugi anda oodatavat positiivset tulu. Need tegurid eraldi või koos võivad põhjustada Emitendi maksejõuetust, kuna oodatust väiksemad tulud ja oodatust suuremad kulud võivad viia olukorrani, kus Emitendi käibekapitalist ei pruugi kulude katmiseks piisata. Emitendi suhtes kohaldatakse Läti Vabariigi maksejõuetuse seadust ja Emitendi maksejõuetus võib mõjutada Emitendi suutlikkust täita nõuetekohaselt oma kohustusi Völakirjaomanike ees ning Völakirjade atraktiivsust ja likviidsust, samuti investori suutlikkust investeringuid tagasi saada.

1.2. Põhiteave vöärtpaberite kohta

Millised on vöärtpaberite peamised omadused?

Vorm. Völakirjad on esitajavöärtpaberi kujul dematerialiseeritud völavöärtpaberid, mis on registreeritud arvestuslikult Nasdaq CSD SE-s (**Depositoorium**).

ISIN. LV0000803179

Loovutamine. Völakirju ei tohi pakkuda, müüa, edasi müüa ega loovutada sellistes riikides või jurisdiktsioonides või muudes tingimustes, kus see oleks ebaseaduslik või nõuaks muid meetmeid kui need, mida nõuab Läti õigus, sh Ameerika Ühendriigid, Ühendkuningriik, Austraalia, Jaapan, Kanada, Hongkong, Lõuna-Aafrika Vabariik, Singapur ja teatud muud jurisdiktsioonid. Lisaks on keelatud Völakirjade edasimüümine või loovutamine mistahes isikule viisil, mis kujutaks endast vöärtpaberite avalikku pakkumist.

Olek ja tagatised. Völakirjad on Emitendi otsesed, tagatud ja garanteerimata kohustused, millel on *pari passu* järjekohult ilma mingite eesõigusteta omavahel ning Emitendi kõigi muude tagamata, garanteerimata ja allutamata völakohustuste suhtes, v.a sellised kohustused, millel võib olla eesõigus kohaldatava õiguse järgi. Völakirjad tagatakse järgmiste tagatistega: i) tagatislepingu alusel seatud hüpoteek, mis on 30 (kolmekümne) tööpäeva jooksul pärast emiteerimiskuupäeva registreeritud (sh registreerimine on lõpule viidud) asjaomases kinnisasjade registris, kinnistule summas, mis vastab vähemalt 130% (saja kolmkümnele protsendile) Völakirjade maksimaalsest nimivöärtusest, koos kinnisasjade registrisse kantud keelumärkega kinnistu vöörandamise, kinkimise, jagamise ja asjaõigustega koormamise kohta, ; ja ii) tagatislepingu alusel seatud pant deponeeritud rahalistele vahenditele (*Escrow Funds*), mis on emiteerimiskuupäeval registreeritud (sh registreerimine on lõpule viidud) Leedu Vabariigi asjaomases lepingute ja koormatiste registris summas, mis vastab vähemalt 130% (saja kolmkümnele protsendile) Völakirjade maksimaalsest nimivöärtusest. Tagatised seatakse tagatisagendi kasuks.

Valuuta. Euro

Nimivöärtus. Iga Völakirja nimivöärtus on 1,000 eurot.

Emissioonihind. Völakirja emissioonihind on 1,031.30 eurot.

Minimaalne investeerimissumma. Völakirja emissioonihind

Intress. Völakirja intressimäär on 10% aastas, mis arvutatakse alates emiteerimiskuupäevast 30. mail 2024 kuni lunastustöhtajani või ennetöhtöäegse tagasiostu kuupäevani. Intressi makstakse kord kvartalis 30. novembril 2024, 28. veebruaril 2025, 30. mail 2025 või, kui asjakohane, ennetöhtöäegse tagasiostu kuupäeval või ennetöhtöäegse

lunastamise kuupäeval. Völakirja intressi arvutatakse 30-päevase kalendrikuu ja 360-päevase kalendriaasta (30/360) alusel.

Ennetähtaegne tagasiostmine. Emitendil on õigus Völakirjad täielikult või osaliselt igal ajal tagasi osta, teatades sellest Völakirjaomanikele kirjalikult 30 (kolmkümmend) päeva ette.

Völakirjaomanikel on õigus, kuid mitte kohustus nõuda investori valduses Völakirjade viivitamatut tagasiostmist, kui aset leiab mõni järgmistest sündmustest. (i) Maksmata jätmine (*Non-Payment*) 10 (kümne) tööpäeva jooksul alates maksetähtpäevast, v.a juhul, kui maksmata jätmine on tingitud vääramatust jõust); (ii) kokkulepete (*Covenants*) rikkumine (kokkulepete või tagatislepingu või tagatisagendilepingu rikkumine, mida ei kõrvaldata 30 (kolmekümne) tööpäeva jooksul pärast rikkumisteate saamist); (iii) kinnituste ja garantiide (*Representations and Warranties*) rikkumine (kinnituste ja garantiide rikkumine, mida ei kõrvaldata 30 (kolmekümne) tööpäeva jooksul pärast rikkumisteate saamist); (iv) tagatislepingu kehtetus (lepingu lõpetamine või kehtetuks tunnistamine vastava riigi kohtu lõpliku otsusega ja rikkumist ei kõrvaldata 30 (kolmekümne) tööpäeva jooksul pärast rikkumisteate saamist); (v) äritegevuse lõpetamine (*Cessation of Business*) (põhitegevuse lõpetamine, v.a mistahes müügi, võõrandamise, jagunemise, ühinemise, saneerimise või ümberkorraldamise tõttu või mis tahes muul alusel maksejõulisena äritegevuse lõpetamine); (vi) likvideerimine (võetakse vastu kehtiv otsus likvideerimise või majandustegevuse peatamise kohta ja rikkumist ei kõrvaldata 30 (kolmekümne) tööpäeva jooksul); ja vii) maksejõuetus (kohtu lõpliku otsusega välja kuulutatud Emitendi pankrot, või Emitent tunnistab suutmatust tasuda oma võlgu, või mis tahes kokkuleppe sõlmimine võlausaldajate enamusega, mis on seotud tema võlgade ümberstruktureerimisega, või mis tahes koosoleku kokkukutsumine, et kaaluda eelnimetatud kokkuleppe sõlmimise ettepanekut, või kohtule avaldamise esitamine Emitendi maksejõuetus-, restruktureerimis- või haldusmenetluse algatamiseks, mis võetakse kohtu poolt menetlusse, või pädeva asutuse otsus või kohtuotsus võlgade sissenõudmise kohta Emitendilt (või muu Emitendi võla tasumisega seotud menetluse algatamise kohta) summas vähemalt 3 000 000,00 eurot on jõustunud).

Järjekohatav ja alluvus. Emitendi maksejõuetuse korral on Völakirjaomanikel eesõigus tagatise täitmisele pööratud vahendite suhtes (v.a täitmisele pööramise kulud jms). Kui tagatise täitmisele pööramisega saadud vahendid ei kata täielikult Völakirjaomanike nõudeid, on sellistel rahuldamatate nõuetel sama eesõigus nagu Emitendi muudel võlausaldajatel, v.a võlausaldajatel, kelle eesõigus on ette nähtud Emitendi likvideerimist või maksejõuetuks kuulutamist reguleeriva õigusega.

Kohaldatav õigus. Läti õigus

Vaidluste lahendamine. Kõik Völakirjadega seotud või neist tulenevad vaidlused lahendatakse üksnes Läti Vabariigi pädevates kohtutes.

Kus väärtpaberitega kaubeldakse?

Hiljemalt kuue kuu jooksul pärast emissioonikuupäeva esitatakse äriühingule Akciju sabiedrība "Nasdaq Riga", registrinumbriga 40003167049, juriidiline aadress Valņu 1, Rīa, LV- 1050, Läti (**Nasdaq Riga**) taotlus, et võtta Völakirjad kauplemisele alternatiivsel turul – Nasdaq Riga poolt hallataval mitmepoolsel kauplemissüsteemil (MTF) First North (**First North**) - vastavalt Nasdaq Riga nõuetele.

Millised on peamised väärtpaberitega seotud riskid?

Ebasobiva investeerimistüübi risk. Völakirjadesse investeerimine ei pruugi olla sobiv investering kõigile investoritele, seetõttu peaks iga potentsiaalne investor hindama, kas selline investering Völakirjadesse sobib tema olukorraga.

Krediidirisk. Völakirjadesse investeerimisel muutuvad investorid Emitendi võlausaldajateks ja seega on nad avatud krediidiriskile. Emitendi suutlikkus teha investoritele Völakirjadest tulenevaid makseid oleneb Emitendi finantsseisundist ja majandustulemustest.

Ennetähtaegne tagasiostmine. Völakirju võib Emitendi algatusel enne nende lunastustähtaega tagasi osta. Ennetähtaegsel tagasiostmisel võib Völakirjainvesteeringu tulumäär olla väiksem kui algselt prognoositud.

Hinnarisk. Fikseeritud intressimääraga Völakirjade emissioonihind võib olla nende nimiväärtusest väiksem või suurem. Lisaks võib Völakirjade hind järelturul langeda turutingimuste või Emitendiga seotud asjaolude tõttu. Lisaks Emitendi tegevusele võib Völakirjade väärtust mõjutada ka finantsturu areng ning kui intressimäärad tõusevad, võib Völakirjade väärtus langeda.

Investorite otsuse risk. Põhiprospekti järgi võib muuta investorite otsusega osa Völakirjade tingimusi. Investorite enamus kinnitab investorite otsuse. Pärast kinnitamist on otsus siduv kõigile investoritele, sh neile, kes ei osalenud

koosolekul või kes hääletasid otsuse vastu. Seega on investoril oht, et teatavaid Völakirjadega seotud õigusi muudetakse, vähendatakse või tühistatakse tema nõusolekuta või tema tahte vastaselt.

1.3. Põhiteave reguleeritud turul kauplemisele lubamise kohta

Millistel tingimustel ja millise ajakava alusel saan ma sellesse väärtpaberisse investeerida?

Pakkumise käigus pakub Emitent kuni 3,225 tagatud, allutamata Völakirja, mis emiteeritakse esimeses seerias (*tranche*).

Pakkumises osalemise õigus. Völakirju pakutakse avalikult Läti, Leedu ja Eesti jae- ning institutsionaalsetele investoritele. Lisaks sellele võib Emitent pakkuda Völakirju mitteavalikult institutsionaalsetele investoritele ja jaeinvestoritele teatud EMP liikmesriikides ning teistele valitud investoritele, järgides iga kord prospektimääruse artikli 1 erandit.

Emissioonihind. Völakirju pakutakse hinnaga 1,031.30 eurot Völakirja kohta.

Märkimisperiod. Märkimisperiod algab 28. oktoobril 2024 kell 09:00 (EEST) ja lõpeb 13. novembril 2024 kell 12:00 (EEST).

Märkimiskorralduse esitamine. Märkimised tehakse märkimiskorralduse alusel.

Märkimiskorraldusi saab esitada ainult märkimisperiodi jooksul. Pakkumises osalev investor võib Völakirju märkida ainult emissioonihinnaga. Märkimiskorraldusi saab esitada ainult *eurodes*.

Investorid võivad esitada märkimiskorraldusi Emitendi e-posti aadressile noviraplaza@novira.lv või Halduri e-posti aadressile info@evernord.com, esitades kvalifitseeritud e-allkirjaga allkirjastatud märkimiskorraldused.

Igas märkimiskorralduses märgitud omandatavate Völakirjade kogusumma peab võrduma vähemalt minimaalse investeerimissummaga.

Tühistamine. Emitent otsustab mis tahes ajal enne emissioonikuupäeva, kas jätkata Völakirjade emiteerimist või tühistada emissioon. Kui vastava seeria Völakirjade emissioon tühistatakse, avaldab Emitent selle kohta oma veebilehel teate.

Jaotus. Emitent otsustab Völakirjade jaotamise investoritele. Juhul kui märgitud Völakirjade koguarv on suurem kui emiteeritavate Völakirjade arv ja Emitent otsustab jätkata pakkumist ning otsustatakse vähendada esitatud märkimisi, võib Emitent jaotada Völakirjad täielikult oma äranägemise järgi. Emitent otsustab Völakirjade jaotamise pärast märkimisperiodi lõppu.

Pärast jaotamise lõppu saab investor teate tema esitatud märkimiskorralduse osalise või täieliku rahuldamise või tagasilükkamise ning jaotatud Völakirjade arvu kohta, kui neid jaotati. Hiljemalt 13. novembril 2024 kell 16:30 esitab Emitent või haldur Emitendi nimel igale investorile kinnituse.

Arveldamine. Emissioonipäeval kannab Emitent investoritele jaotatud Völakirjad nende märkimiskorraldustes esitatud väärtpaberikontodele nn tasuta makse meetodil. Völakirjade ülekandmise toimumise eesmärgil on investorid kohustatud enne emissioonikuupäeva andma oma väärtpaberikontohalduritele juhised Völakirjade ülekandmise kohta, nagu on kirjas märkimiskorralduse ja kinnituse völakirja ülekandmist käsitlevas jaotises (*settlement*). Kui investor on avanud väärtpaberikonto Halduri juures ja tegutseb Völakirjade ostmisel Halduri vahendusel, toimub Völakirjadega arveldamine Halduri ja investori vahel sõlmitud lepingu tingimustel.

Teave emissiooni tulemuste kohta. Teave Völakirjade emissiooni tulemuste kohta avaldatakse Emitendi veebilehel 3 (kolme) tööpäeva jooksul pärast emissioonikuupäeva.

Investoritelt nõutavad hinnangulised kulud. Investorid kannavad kõik kulud ja tasud, mida nõuab asjaomane finantsasutus, mille kaudu nad oma märkimiskorralduse esitavad.

Miks see Põhiprospekt koostati?

Laekumiste kasutamine. Pakkumise eesmärk on (i) refinantseerida Olemasolevaid Völakirju; (ii) rahastada Projekti kohandamist; ja (iii) Emitendi käibekapitalivajadus.

Emissiooni tagamine. Völakirjade emissiooni suhtes ei kohaldata emissiooni tagamise lepingut.

Huvide konflikt. Emitent ei ole teadlik ühestki huvide konfliktist seoses Võlakirjade pakkumise või Võlakirjade kauplemisele lubamisega.



1. PRIEDAS – EMISIJOS SANTRAUKA

Ši santrauka (toliau – **Santrauka**) turėtų būti skaitoma kaip Bazinio prospekto įvadas ir Investuotojo bet koks sprendimas investuoti į Obligacijas turėtų būti priimtas vadovaujantis visu Baziniu prospektu. Santraukoje informacija pateikiama Galutinių sąlygų paskelbimo dieną. Civilinė atsakomybė dėl šioje Santraukoje pateiktos informacijos gali būti taikoma tik tiems asmenims, kurie pateikė Santrauką, įskaitant visus jos vertimus ir tik tuo atveju, jei Santrauka yra klaidinanti, netiksli ar nenuosekli, kai yra skaitoma kartu su kitomis Bazinio prospekto dalimis, arba Santraukoje, ją skaitant kartu su kitomis Bazinio prospekto dalimis, nepateikiama pagrindinė informacija, kurios pagrindu investuotojai galėtų apsispręsti, ar investuoti į Obligacijas. Investavimas į Obligacijas yra susijęs su rizika, todėl investuotojas gali prarasti visą investuotą sumą ar jos dalį. Pagal nacionalinę teisę investuotojui, kaip ieškovui, gali tekti padengti Prospekto vertimo išlaidas prieš reiškiant ieškinį, susijusį su šiuo Baziniu prospektu.

Šioje Santraukoje vartojamos santrumpos turi tą pačią reikšmę kaip ir Baziniame prospekte, nebent šioje Santraukoje jos apibrėžtos kitaip.

Ketinate įsigyti produktą, kuris nėra paprastas ir gali būti sunkiai suprantamas.

Vertybinių popierių pavadinimas ir tarptautinis vertybinių popierių identifikavimo numeris (ISIN). EUR 10.00 MARIJAS 2 1Y BONDS 24-2025, ISIN: LV0000803179 (toliau – **Obligacijos**).

Emitento pavadinimas ir kontaktinė informacija, įskaitant juridinio asmens identifikatorių (LEI). Emitento pavadinimas yra SIA „Marijas 2“. Emitentas yra įregistruotas Latvijos Respublikos įmonių registre, kurį tvarko Įmonių registras, Emitento registracijos numeris 50203281461, registruotos buveinės adresas – Marijas gatvė 2A, Rīga, LV-1050, Latvija. Emitento interneto svetainė yra <https://www.noviraplaza.lv/>, el. paštas: noviraplaza@novira.lv, kontaktinis telefono numeris: +372 58 436 663. Emitento juridinio asmens identifikatorius (LEI) yra 9845002AC74884785106.

Kompetentingos institucijos, patvirtinusios Bazinį prospektą, pavadinimas ir kontaktiniai duomenys. Bazinį prospektą patvirtino Latvijos bankas (toliau – **Latvijos bankas**). Latvijos banko adresas: Krišjāņa Valdemāra gatvė 2A, Rīga, LV-1050, Latvija. Latvijos banko el. pašto adresas: info@bank.lv, kontaktinis telefono numeris: +371 67 022 300.

Emitento valdybos Bazinio prospekto patvirtinimo data: 2024 m. gegužės 3 d.

Latvijos banko Bazinio prospekto patvirtinimo data: 2024 m. gegužės 8 d.

1.1. Pagrindinė informacija apie Emitentą

Kas yra vertybinių popierių emitentas?

Emitento pavadinimas yra SIA „Marijas 2“. Bendrovė buvo įsteigta ir šiuo metu veikia pagal Latvijos Respublikos įstatymus kaip ribotos civilinės atsakomybės bendrovė (latviškai: *sabiedrība ar ierobežotu atbildību* arba SIA). Bendrovės LEI kodas yra 9845002AC74884785106.

Pagrindinės Emitento veiklos sritys

Emitentas yra nekilnojamojo turto vystymo bendrovė, valdanti ir nuomojanti nuosavą nekilnojamąjį turtą – A-klasės biurų ir komercinės paskirties pastatus (toliau – **Pastatai**), pastatytus ir esančius ant žemės sklypų, adresu Marijas gatvė 2 ir Marijas gatvė 2A, Rygoje, Latvijoje.

Pagrindiniai akcininkai

Akcininkai, kuriems Santraukos rengimo dieną priklauso daugiau kaip 10 % visų Bendrovės akcijų, yra:

Akcininko pavadinimas	Akcijų skaičius	Proporcija
SIA Novira	50 202	34,6 proc.
Evernord Real Estate Fund III	94 826	65,4 proc.

Evernord Real Estate Fund III yra uždaro tipo informuotiesiems investuotojams skirtas fondas, veikiantis pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą. Šio fondo registro kodas Lietuvos banko sistemoje yra I127 (toliau – „**Evernord**“ fondas). Šis fondas priklauso investuotojams, kurie investavo lėšas į „Evernord“ fondą, tačiau šios investicijos nesuteikia „Evernord“ fondo kontrolės, nes pagal galiojančius įstatymus „Evernord“ fondą valdo UAB „Evernord Asset Management“, įregistruota Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre; juridinio asmens kodas 304541337, registruotos buveinės adresas: Konstitucijos pr. 15-90, Vilnius 09319, Lietuva (toliau – „**Evernord Asset Management**“).

Akcininkai, kurie Santraukos rengimo dieną netiesiogiai valdo daugiau kaip 10 % visų Emitento akcinio kapitalo akcijų per SIA „Novira“, yra:

Akcininko pavadinimas	Netiesiogiai turimos akcijos	Proporcija
Arle Mölder	51,631	35.6 proc.

Visos 100 proc. UAB „Evernord Asset Management“, kuri valdo „Evernord“ fondą, akcijų priklauso Jolantai Jurgai.

Emitento pagrindinių vadovujančiųjų direktorių tapatybė

Emitentas įdiegė dviejų lygių valdymo sistemą. Valdyba yra atsakinga už kasdienę Emitento veiklos vykdymą ir yra įgaliota atstovauti Emitentui pagal įstatymus ir Emitento įstatus. Visuotinis akcininkų susirinkimas prižiūri Valdybos veiklą ir veikia kaip aukščiausias Emitento valdymo organas.

Valdybą sudaro du nariai – Jolanta Jurga ir Nikolay Kryzhanovskiy.

Emitento nepriklausomų auditorių tapatybė

Finansinių metų, kurie pasibaigė 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d., metinės finansinės ataskaitos yra parengtos pagal Latvijos bendruosius apskaitos principus, kaip tai reikalaujama pagal Direktyvą 2013/34/ES (toliau – **GAAP**), o jų auditą atliko SIA PricewaterhouseCoopers, įregistruota Latvijos įmonių registre, kurį tvarko Įmonių registras, registracijos numeris 40003142793, registruotos buveinės adresas: Marijas iela 2A, Rīga, LV-1050, Latvija (**PwC**).

Kokia yra Emitento pagrindinė finansinė informacija?

Toliau pateikiamose lentelėse nurodoma esminė finansinė informacija iš finansinių metų, pasibaigusiu 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d., kuri buvo paimta arba išvesta iš pagal GAAP parengtų finansinių ataskaitų, įtrauktų su nuoroda į Bazinį prospektą. Informacija yra pateikta pagal Europos Komisijos deleguotojo reglamento 2019/979/ES II priedo reikalavimus, kurie, Emitento nuomone, yra tinkamiausi šio Obligacijų siūlymo atveju.

Emitento pelno (nuostolio) ataskaita

Straipsnis	2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigę finansiniai metai	2022 gruodžio 31 d. pasibaigę finansiniai metai
	Audituota	Audituota
Pardavimo išlaidos	-26 291	-30 164
Administracinės išlaidos	-67 107	-88 167
Kitos veiklos išlaidos	-151	-213
Palūkanų pajamos ir panašios pajamos	109 124	0
Nuostoliai prieš pelno mokestį (angl. CIT)	15 575	-118 544
Pelno mokestio sąnaudos	-2 232	0
Grynasis pelnas (nuostolis)	13 343	-118 544

Emitento balansas

Straipsnis	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
	Audituota	Audituota
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	5 623 908	9 932 144
Ilgalaikis turtas (neatspindint perkainojimo)	60 288 483	35 311 699
Ateinančių laikotarpių sąnaudos	332 883	436 154
Nematerialusis turtas	5 006	10 013
Kiti skolininkai ir sukauptos pajamos	67 364	48 701
Prekybos pajamos	304 920	65 146

Dalyvavimas susijusiose įmonėse	2 800	0
IŠ VISO TURTO	66 625 364	45 803 857
Mokėtinos sumos	57 280	46 339
Sukaupti įsipareigojimai	1 661 800	8 587
Obligacijos	37 483 636	19 609 146
Susijusioms įmonėms mokėtinos sumos	12 586 248	11 712 586
Mokesčiai ir socialinio draudimo įmokos	2 693	0
Kiti kreditoriai	490 586	12 800
VISI ĮSIPAREIGOJIMAI	52 282 243	31 474 078
Įstatinis kapitalas	14 502 800	14 502 800
Nepaskirstytasis pelnas	-159 679	-173 021
IŠ VISO KAPITALO	14 343 121	14 329 779
IŠ VISO ĮSIPAREIGOJIMŲ IR NUOSAVO KAPITALO	66 625 364	45 803 857

Emitento pinigų srautų ataskaita

Straipsnis	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
	pasibaigę finansiniai metai	pasibaigę finansiniai metai
	Audituota	Audituota
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai	588 293	-479 140
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai	15 785 504	22 005 440
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai	-20 682 003	-11 734 128

Audito išvada:

Auditoriaus išvadoje dėl finansinių ataskaitų už 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus nebuvo jokių išlygų arba esminių pastabų.

Kokios pagrindinės Emitentui būdingos rizikos?

Konkurencijos rizika. Biurų nuomos rinka yra konkurencinga. Projekto vykdymo metu buvo sukurti arba rekonstruoti alternatyvūs panašaus funkcionalumo objektai, o ateityje gali atsirasti ir kito panašaus funkcionalumo nekilnojamojo turto. Konkuruojančių objektų atsiradimas didina konkurenciją, kuri gali turėti įtakos Emitento pelningumui, nes Emitentui gali tekti daryti nuolaidas, kad pritrauktų ir/ar išlaikytų nuomininkus. Be to, Emitento netinkama reakcija į konkurentų veiksmus ar aplinkos pokyčius gali sumažinti biuro patalpų paklausą Turte, o tai savo ruožtu gali turėti įtakos Projekto pelningumui ir lemti prastesnius Emitento finansinius rezultatus bei gali turėti įtakos Emitento gebėjimui tinkamai vykdyti savo įsipareigojimus obligacijų savininkams, Obligacijų patrauklumui ir likvidumui.

Biurų nuomos rinkos ir nekilnojamojo turto rinkos rizika. Emitentas, vykdydamas savo verslinę veiklą, nuomos Projekte numatytas patalpas. Galimi neigiami Latvijos biurų nuomos rinkos ir nekilnojamojo turto rinkos pokyčiai gali turėti neigiamos įtakos tiek nekilnojamojo turto rinkos kainoms, tiek sandorių apimčiai. Toks kainų ir apimčių sumažėjimas gali turėti neigiamos įtakos Emitento finansinei būklei, lemti prastesnius nei tikėtasi Projekto finansinius rezultatus, taip pat gali pabloginti obligacijų savininkų naudai įkeistų pastatų ir žemės sklypų vertę bei likvidumą, o tai savo ruožtu gali turėti neigiamos įtakos Emitento gebėjimui tinkamai vykdyti savo įsipareigojimus obligacijų savininkams, Obligacijų patrauklumui ir likvidumui.

Emitento galimybės didinti nuomos mokesčius atsižvelgiant į rinkos svyravimus gali būti apribotos. Dėl tam tikrų nuomos sutarčių sąlygų Emitento galimybės didinti nuomos mokesčius, atsižvelgiant į rinkos svyravimus, gali būti apribotos. Nuomos lygiui ir nekilnojamojo turto rinkos vertei paprastai įtakos turi bendros ekonomikos sąlygos. Tiek pajamoms iš nuomos, tiek turto vertei įtakos taip pat gali turėti nekilnojamojo turto rinkai būdingi veiksniai, įskaitant (bet neapsiribojant): (i) su nuomininkais gali būti nesusitarta dėl nuomos sutarčių peržiūros dėl numatomų nuomos verčių; ir ii) nuomos sutartyse yra sąlygos, numatančios dalinį arba visišką nuomos mokesčio indeksavimą, kuris daugeliu atvejų indeksuojamas pagal vartotojų kainų indeksą. Vadinasi, pajamų iš nuomos padidėjimas priklauso ne tik nuo bendrų ekonominių pokyčių ar rinkos sąlygų, bet ir nuo galimos infliacijos, o bet kuri iš nurodytų sąlygų gali būti reikšmingai neigiamai paveikta įvairių veiksnių. Kiekvienas iš šių veiksnių gali apriboti Emitento galimybes didinti nuomos mokesčius, atsižvelgiant į rinkos svyravimus, o tai gali turėti esminės neigiamos įtakos Emitento verslui, finansinei būklei, perspektyvoms ir veiklos rezultatams.

Įrengimo sąnaudos padidina riziką. Vykdydamas Projekto vystymą, Emitentas organizuoja Projekto pritaikymą vystomų objektų naudojimui pagal paskirtį. Emitentas ir SIA „Novira Capital“, planuodami Projektą, taikė visą turimą informaciją ir analitinius išteklius, tačiau tai nesuteikia garantijos, kad visa informacija, kuria vadovaujantis buvo grindžiamos planuojamų investicijų į Projektą sąmatos, buvo teisinga ir išsami. Projekto įrengimo išlaidos buvo planuojamos atsižvelgiant į įvairius scenarijus, įskaitant ir neigiamus. Tačiau, kadangi situacija pasaulinėse rinkose ir statybinių medžiagų tiekimo grandinėse dažnai kinta, iki Projekto pabaigos pagrindiniai kintamieji, dėl kurių buvo daromos investicinės prielaidos, gali pasikeisti, o galutiniuose etapuose gali prireikti koreguoti pradinis skaičiavimus dėl aukščiau nurodytų priežasčių. Staigus ir netikėtas įrengimo išlaidų padidėjimas gali sumažinti bendrą Projekto pelningumą, uždelsti visišką Projekto užbaigimą ir dėl to turėti įtakos Emitento veiklai, finansinei padėčiai, o galiausiai – Emitento gebėjimui tinkamai vykdyti savo įsipareigojimus. obligacijų savininkams, taip pat turėti įtakos obligacijų patrauklumui ir likvidumui. Net jei ekonominė ir geopolitinė situacija nepablogės iki visiško Projekto užbaigimo, nėra garantijų, kad padarytos investicijos duos numatomą ar planuojamą projekto grąžą.

Pasitikėjimas trečiųjų šalių rangovais. Emitentas šiuo metu yra pasitelkęs trečiųjų šalių rangovus. Jei Emitentas negali sudaryti ar išlaikyti esamų projektavimo, statybos ir įrengimo sutarčių su rangovais Emitentui priimtinomis sąlygomis arba jei rangovai pažeidžia savo susitarimus ar įsipareigojimus pagal įstatymus, Emitentas gali patirti papildomų nuostolių ar kitaip nukrypti nuo planuojamų finansinių sąmatų. Rangovo ar subrangovo įsipareigojimų nevykdymas taip pat gali lemti Emitento sprendimą imtis ginti savo pažeistas teises teisiniu keliu reikalaujant teismo sutarties nutraukimo arba priverstinio rangovo įsipareigojimų vykdymo, todėl tai uždelsti Projekto užbaigimą laiku. Tai gali padidinti Emitento sąnaudas ir taip turėti esminės neigiamos įtakos Emitento veiklos rezultatams ir finansinei būklei bei turėti įtakos Emitento gebėjimui tinkamai vykdyti savo įsipareigojimus obligacijų savininkams, taip pat tai gali turėti įtakos Obligacijų patrauklumui ir likvidumui.

Sandorio šalies rizika. Sandorio šalies rizika yra būdinga visai Emitento vykdomai veiklai. Didžiausia sandorio šalies rizika kyla iš nuomininkų, su kuriais Emitentas yra sudaręs nuomos sutartis. Kontrahentų rizikos realizavimas gali sukelti finansinių nuostolių. Emitento kontrahentų įsipareigojimų nevykdymas ir nemokumas gali turėti įtakos Emitento finansinei būklei, todėl – Emitento gebėjimui tinkamai vykdyti savo įsipareigojimus obligacijų savininkams, taip pat gali turėti įtakos Obligacijų patrauklumui ir likvidumui.

Ekonominė aplinka (tiek vidaus, tiek tarptautinė) ir nemokumo rizika. Emitento veikla ir rezultatai priklauso nuo ekonominių procesų Latvijoje ir tarptautiniu mastu. Net jei šiuo metu nėra esminio ekonomikos nuosmukio tiek šalies, tiek tarptautiniu mastu, jam įvykus gali sumažėti Turto patalpų nuomos paklausa, padidėti Emitento nuomininkų nemokumo rizika, o tai gali turėti neigiamos įtakos Emitento verslo strategijos įgyvendinimui (užsibrėžtų finansinių tikslų pasiekimui), t. y. Projektas gali neduoti prognozuojamo pelno. Šie veiksniai atskirai arba kartu gali sukelti Emitento nemokumą dėl to, kad mažesnės nei tikėtasi pajamos ir didesnės nei tikėtasi išlaidos gali lemti situaciją, kai Emitento apyvartinių lėšų gali nepakakti išlaidoms padengti. Emitentui taikomas Latvijos Respublikos nemokumo įstatymas ir Emitento nemokumas gali turėti įtakos Emitento gebėjimui tinkamai vykdyti savo įsipareigojimus obligacijų savininkams ir Obligacijų patrauklumui bei likvidumui, taip pat Investuotojo galimybei atsigauti savo investicijas.

1.2. Pagrindinė informacija apie vertybinius popierius

Kokie pagrindiniai vertybinių popierių ypatumai?

Obligacijų forma. Obligacijos yra nematerialūs skolos vertybiniai popieriai, įregistruoti „Nasdaq CSD SE“ (toliau – **Depozitoriumas**).

ISIN – LV0000803179.

Perleidžiamumas. Obligacijos negali būti siūlomos, parduodamos, perparduodamos, perleidžiamos arba perduodamos (pristatomos) tokiose šalyse arba jurisdikcijose, ar kitokiu būdu tokiomis aplinkybėmis, kur ir kai tai būtų neteisėta arba reikalautų kitokių priemonių nei tos, kurių reikalaujama pagal Latvijos įstatymus, įskaitant Jungtines Amerikos Valstijas, Jungtinę Karalystę, Australiją, Japoniją, Kanadą, Honkongą, Pietų Afriką, Singapūrą ir kai kurias kitas jurisdikcijas. Be to, Obligacijas draudžiama perparduoti, perleisti arba perduoti (pristatyti) bet kuriam asmeniui tokiu būdu, kuris būtų laikomas viešu vertybinių popierių siūlymu.

Statusas ir Užtikrinimas. Obligacijos yra tiesioginiai, užtikrinti ir negarantuoti Emitento įsipareigojimai, kurie yra lygiaverčiai (lot. *pari passu*) be jokios pirmenybės tiek tarpusavyje, tiek ir su visais kitais neužtikrintais, negarantuotais ir nesubordinuotais Emitento įsiskolinimais, išskyrus tokius įsipareigojimus, kuriems pirmenybė gali būti teikiama pagal imperatyvias teisės aktų nuostatas. Obligacijos užtikrinamos Užstatu, kurį sudaro: (i) pagal Įkeitimo sutartį nustatyta hipoteka, įregistruota (baigta registracija) atitinkamame Nekilnojamojo turto registre Turtui, sumai, kuri atitinka ne mažiau kaip 130 proc. (vieną šimtą trisdešimt procentų) didžiausios Obligacijų nominaliosios vertės, su atitinkamu Nekilnojamojo turto registre įregistruotu draudimu turta perleisti, dovanoti, padalyti ir/ar ap sunkinti daiktinėmis teisėmis, per 30 (trisdešimt) darbo dienų nuo Emisijos datos; ir (ii) pagal Įkeitimo Sutartį numatytą Tikslinio deponavimo lėšų įkeitimą, įregistruotą (baigtą registruoti) atitinkamame Lietuvos Respublikos sutarčių ir teisių suvaržymo registre, sumai,

kuri atitinka ne mažiau kaip 130 proc. (vieną šimtą trisdešimt procentų) didžiausios Obligacijų nominaliosios vertės, emisijos data. Užstatas yra įkeistas Užtikrinimo agento naudai.

Valiuta – EUR.

Nominalas. Kiekvienos Obligacijos nominali vertė yra 1,000 EUR.

Emisijos kaina. Vienos Obligacijų emisijos kaina yra 1,031.30 EUR.

Minimali investuojama suma – vienos Obligacijos emisijos kaina.

Palūkanos. Obligacijų palūkanų norma yra 10 proc. per metus, skaičiuojama nuo Išleidimo Dienos 2024 m. gegužės 30 d. iki Išpirkimo Datos arba Išankstinio Išpirkimo Datos. Palūkanos mokamos kas ketvirtį 2024 m. lapkričio 30 d., 2025 m. vasario 28 d., 2025 m. gegužės 30 d. arba, jei taikoma, Išankstinio Išpirkimo Dieną, arba Priešlaikinio Išpirkimo Dieną. Obligacijų palūkanos skaičiuojamos laikant, kad mėnesyje yra 30 kalendorinių dienų ir metuose 360 kalendorinių dienų (30/360).

Išankstinis Išpirkimas. Emitentas turi teisę išpirkti visas Obligacijas arba jų dalį bet kuriuo metu, apie tai raštu įspėjęs Obligacijų savininkus prieš 30 (trisdešimt) dienų.

Obligacijų savininkas turi teisę, bet ne pareigą reikalauti nedelsiant išpirkti Investuotojų turimas Obligacijas įvykus bet kuriam iš toliau nurodytų įvykių: (i) Nemokėjimas (10 (dešimt) Darbo Dienų nuo atitinkamos mokėjimo termino suėjimo dienos, išskyrus atvejus, kai nemokėjimas atsiranda dėl nenugalimos jėgos); (ii) Kovenantų Pažeidimas (kovenantų pažeidimas, Įkeitimo Sutarties arba Užstato Agento Sutarties pažeidimas ir toks pažeidimas nėra pašalinamas per 30 (trisdešimt) Darbo Dienų nuo pranešimo apie pažeidimą gavimo dienos); (iii) Pareiškimų ir Garantijų Pažeidimas (pareiškimų ir garantijų pažeidimas ir toks pažeidimas nėra pašalinamas per 30 (trisdešimt) Darbo Dienų nuo pranešimo apie pažeidimą gavimo dienos); (iv) Įkeitimo Sutarties Negaliojimas (nutraukimas arba sutarties pripažinimas negaliojančia galutiniu atitinkamos valstybės teismo sprendimu ir toks pažeidimas nėra pašalinamas per 30 (trisdešimt) Darbo Dienų nuo pranešimo apie pažeidimą gavimo dienos); (v) Verslo Nutraukimas (pagrindinės veiklos nutraukimas, išskyrus bet kokį pardavimą, perleidimą, skaidymą, sujungimą, reorganizavimą ar restruktūrizavimą arba bet kokį verslo sustabdymą, jei yra moki ir netaps nemoki); (vi) Likvidavimas (įsigaliojęs sprendimas dėl likvidavimo arba ūkinės veiklos sustabdymo ir toks pažeidimas nėra pašalinamas per 30 (trisdešimt) Darbo Dienų); ir (vii) Nemokumas (Emitentas paskelbtas bankrutavusiu galutiniu teismo sprendimu arba pripažįsta negalintį sumokėti savo skolų, arba yra sudaromas susitarimas su dauguma kreditorių pagal vertę dėl Emitento skolų restruktūrizavimu, arba yra šaukiamas susirinkimas apsvarstyti restruktūrizavimą, teismui pateikiamas pareiškimas dėl nemokumo, restruktūrizavimo ar administravimo proceso iškilimo, arba yra priimtas ir įsigaliojęs teismo ar kompetentingos institucijos sprendimas dėl skolos išieškojimo iš Emitento (ar dėl kitų procedūrų, susijusių su Emitentu); Emitento skolos padengimas) ne mažesnė kaip 3 000 000,00 Eur suma).

Eiliškumas ir subordinacija. Emitento nemokumo atveju Obligacijų savininkai turės pirmumo teisę į lėšas, gautas realizavus Užstatą (išskyrus vykdymo ir kitas panašias išlaidas). Jei iš Užstato išieškotos lėšos visiškai nepadengs Obligacijų savininkų reikalavimų, tokie ne iki galo patenkinti/nepatenkinti reikalavimai turės tokią pačią pirmenybę kaip ir kiti Emitento kreditoriai, išskyrus kreditorius, kurių aukštesnė pirmenybė nustatyta Emitento likvidavimą arba nemokumą reglamentuojančiuose teisės aktuose.

Taikoma teisė – Latvijos teisė.

Ginčų sprendimas. Bet kokie ginčai, susiję su Obligacijomis arba kylantys dėl jų, sprendžiami tik Latvijos Respublikos kompetinguose teismuose.

Kur bus prekiaujama vertybiniais popieriais?

Paraiška bus pateikta Akcinei bendrovei „Nasdaq Riga“ (registracijos numeris – 40003167049, registruotos buveinės adresas: Valņu gatvė 1, Ryga, LV-1050, Latvija) (toliau – „**Nasdaq Riga**“), dėl Obligacijų įtraukimo į prekybą alternatyvioje rinkoje – daugiašalėje prekybos sistemoje (MTF) „First North“, kurią administruoja „Nasdaq Riga“ (toliau – „**First North**“), pagal „Nasdaq Riga“ reikalavimus ne vėliau kaip per šešis mėnesius nuo Išleidimo Dienos.

Kokia yra pagrindinė vertybiniais popieriais būdinga rizika?

Netinkamo tipo investicijų rizika. Investicija į Obligacijas gali būti tinkama ne visiems investuotojams, todėl kiekvienas potencialus investuotojas turėtų įvertinti tokios investicijos į Obligacijas tinkamumą, atsižvelgdamas ir įvertindamas savo konkrečias aplinkybes.

Kredito rizika. Investuotojai, investuodami į Obligacijas, tampa Emitento kreditoriais, todėl jiems tenka kredito rizika. Emitento gebėjimas vykdyti mokėjimus, susijusius su Obligacijomis, investuotojams priklauso nuo Emitento finansinės padėties ir veiklos rezultatų.

Išankstinis išpirkimas. Emitento iniciatyva Obligacijos gali būti išpirktos prieš jų Išpirkimo Dieną. Jei bus įvykdytas išankstinis išpirkimas, investicijų į Obligacijas grąža gali būti mažesnė, nei iš pradžių tikėtasi.

Kainos rizika. Obligacijų, kurių palūkanų norma yra fiksuota, Emisijos Kaina gali būti mažesnė arba didesnė už jų nominaliąją vertę. Be to, Obligacijų kaina antrinėje rinkoje gali sumažėti dėl rinkos sąlygų arba įvykių, susijusių su Emitentu. Be Emitento veiklos, Obligacijų vertei įtakos gali turėti ir pokyčiai finansų rinkoje, o didėjant palūkanų normoms Obligacijų vertė gali sumažėti.

Investuotojų Sprendimo rizika. Kaip numatyta Baziniame prospekte, kai kurios Obligacijų sąlygos gali būti pakeistos investuotojų sprendimu. Investuotojų sprendimus priima investuotojų dauguma. Priėmus tokį investuotojų sprendimą, jis yra privalomas visiems investuotojams, įskaitant ir tuos investuotojus, kurie nedalyvavo susirinkime arba balsavo prieš priimtą sprendimą. Taigi investuotojas susiduria su rizika, kad tam tikros su Obligacijomis susijusios teisės gali būti pakeistos, apribotos arba panaikintos be jo sutikimo arba prieš jo valią.

1.3. Pagrindinė informacija apie įtraukimą į prekybos

Kokiomis sąlygomis ir terminais galiu investuoti į šiuos vertybinius popierius?

Vykdydamas Siūlymą, Emitentas siūlo iki 3,225 užtikrintų nesubordinuotųjų obligacijų, išleistų pirmąja dalimi.

Teisė dalyvauti Siūlyme. Obligacijos viešai siūlomos neprofesionaliems ir instituciniams investuotojams Latvijoje, Lietuvoje ir Estijoje. Be to, Emitentas gali viešai siūlyti Obligacijas instituciniams investuotojams ir neprofesionaliems investuotojams tam tikrose EEE Valstybėse Narėse bei kitiems atrinktiems investuotojams – kiekvienu atveju vadovaujantis išimtimi, numatyta Prospekto Reglamento 1 straipsnyje.

Emisijos kaina. Obligacijos siūlomos po 1,031.30 EUR už vieną Obligaciją.

Pasirašymo Laikotarpis. Pasirašymo laikotarpis prasideda 2024 m. spalio 28 d. 09:00 (EEST) ir baigiasi 2024 m. lapkričio 13 d. 12:00 (EEST).

Pavedimų pateikimas. Obligacijos pasirašomos pateikiant pasirašymo pavedimus.

Pasirašymo Pavedimus galima pateikti tik pasirašymo laikotarpiu. Siūlyme dalyvaujantis investuotojas gali pasirašyti Obligacijas tik už emisijos kainą. Pasirašymo pavedimai gali būti pateikti tik *eurais*.

Obligacijų pasirašymo pavedimus investuotojai gali teikti Emitento el. paštu noviraplaza@novira.lv arba tvarkytojo el. paštu info@evernord.com, pasirašytus atitinkamu kvalifikuotu elektroniniu parašu.

Bendra Obligacijų, kurios bus įsigytos ir kurios turi būti nurodytos kiekviename pasirašymo pavedime, suma turi būti ne mažesnė nei minimali investuojama suma.

Atšaukimas. Bet kuriuo metu iki Obligacijų Įsialiojimo Dienos Emitentas turi teisę nuspręsti, išleisti Obligacijų emisiją, ar ją atšaukti. Jei atitinkama emisija atšaukiama, Emitentas apie tai paskelbs pranešimą savo interneto svetainėje.

Paskirstymas. Emitentas priims sprendimą dėl Obligacijų paskirstymo investuotojams. Tuo atveju, jei bendras pasirašytų Obligacijų skaičius yra didesnis už numatomų išleisti Obligacijų skaičių ir Emitentas nusprendžia toliau vykdyti siūlymą, Obligacijos bus paskirstytos investuotojams Emitento nuožiūra. Emitentas priims sprendimą dėl Obligacijų paskirstymo pasibaigus pasirašymo laikotarpiui.

Baigus paskirstymą, investuotojas gaus pranešimą apie dalinį arba visišką investuotojo pateikto pasirašymo pavedimo patenkinimą arba atmetimą ir apie investuotojui paskirtų Obligacijų skaičių (jei apskritai buvo paskirta). Ne vėliau kaip iki 2024 m. lapkričio 13 d. 16.30 val. Emitentas arba platintojas Emitento vardu išsiųs patvirtinimą kiekvienam investuotojui.

Atsiskaitymas. Investuotojams paskirstytos Obligacijos bus pervestos į jų vertybinių popierių sąskaitas pagal „*free of payment*“ metodą Obligacijų emisijos išleidimo dieną, Emitentui pervedant Obligacijas į Investuotojo vertybinių popierių sąskaitą, nurodytą Pasirašymo Pavedime. Atsiskaitymo už Obligacijas tikslu investuotojai iki Obligacijų emisijos išleidimo dienos privalės pranešti savo atitinkamam vertybinių popierių sąskaitos tvarkytojui apie pervedamas Obligacijas, kaip nurodyta pasirašymo pavedimo ir patvirtinimo skyriuje „Atsiskaitymo būdas“. Jei investuotojas yra

atidaręs vertybinių popierių sąskaitą pas platintoją ir pastarasis pateikia pasirašymo pavedimą, atsiskaitymas už Obligacijas bus vykdomas pagal tarp platintojo ir tokio investuotojo sudarytų sutarčių sąlygas.

Informacija apie Obligacijų emisijos rezultatus. Informacija apie Obligacijų emisijos rezultatus bus paskelbta Emitento interneto svetainėje per 3 (tris) darbo dienas nuo Obligacijų išleidimo dienos.

Investuotojams numatomos išlaidos. Investuotojai padengia visas išlaidas ir mokesčius, kuriuos taiko atitinkama finansų įstaiga, per kurią jie pateikia savo pasirašymo įvedimus.

Kodėl buvo parengtas šis Bazinio prospektas?

Pajamų iš Obligacijų panaudojimas. Siūlymo tikslas – refinansuoti: (i) esamas obligacijas; (ii) Projekto pritaikymą; ir (iii) Emitento apyvartinio kapitalo poreikius.

Įsipareigojimas išplatinti. Nėra įsipareigojimo Obligacijas išplatinti.

Interesų konfliktai. Emitentui nėra žinoma apie jokių interesų konfliktus, susijusius su Obligacijų siūlymu arba įtraukimu į prekybą.