

2026 m. obligacijų emisija

Pagrindinė informacija apie obligacijų emisiją

Emitentas	AB „Agathum“, įm. k. 302762212
Platinimo tipas	Viešas obligacijų siūlymas Lietuvoje, Latvijoje ir Estijoje
ISIN	LT0000137812
Emisijos dydis	Iki 2 mln. Eur (Su galimybe padidinti iki 5 mln. Eur)
Nominali vertė	100 Eur
Palūkanų norma	9 % metinė; 30E/360
Palūkanų mokėjimai	Kas ketvirtį
Platinimo laikotarpis	2026 06 04 9:00 – 2026 06 10 15:00 Vilniaus laiku
Obligacijų įsigaliojimo diena	2026 06 12
Obligacijų išpirkimo diena	2029 06 12
Kovenantai	Bendras skolos ir viso turto santykis ≤70%. Apribojimai dividendų išmokėjimui; Apribojimai skolinimui; Kontrolės pasikeitimas; Akcininkų paskolų subordinavimas
Išankstinis išpirkimas	Išpirkimas negalimas pirmuosius 6 mėn. po platinimo. 1% premija, jei išperkama tarp 6 mėn. ir 12 mėn. nuo išleidimo datos. 0.5% premija, jei išperkama tarp 12 mėn. ir 18 mėn. nuo išleidimo. Be premijos, jei išperkama po 18 mėn. (įspėjant prieš 14 dienų)
Emisijos tikslas	Pajamos, gautos išleidus obligacijas, bus panaudotos refinansuoti obligacijas pagal ISIN LT0000409286 ir kitiems bendriems emitento ir jo grupės verslo tikslams.
Pagrindinis platintojas	AB „Artea bankas“
Teisinis patarėjas	„TEGOS“
Patikėtinis	UAB „Audifina“
Depozitoriumas	Nasdaq CSD
Listingavimas	First North of Nasdaq Vilnius išleidimo dieną



Apie AB „Agathum“

AB „Agathum“ investuoja į strategiškai lokacijose esančius, didesnę pelną generuojančius nekilnojamojo turto objektus su ilgalaikiais nuomininkais. Nekilnojamasis turtas įsigyjamas, renovuojamas ir išnuomojamas. Vadovaujamesi principu „pirk ir laikyk“. Neužsiimant NT vystymu siekiama tvaraus augimo ilguoju laikotarpiu. 2026 m. vertinimo duomenimis, grupės nekilnojamojo turto portfelio rinkos vertė siekė **24.8 mln. Eur**.

Be nekilnojamojo turto portfelio, reikšminga kapitalo dalis laikoma vertybiniuose popieriuose. „Agathum“ tikslas – išlaikyti reikšmingas investicijas į vertybinius popierius, užtikrinant, kad jos viršytų visų išleistų neapmokėtų obligacijų vertę. 2026-03-31 grupės portfelio grynoji vertė buvo 5.44 mln. Eur.

1 mln. EUR
Kapitalo

- Finansiniai duomenys audituojami nuo 2016 m.
- Tai trečioji „Agathum“ obligacijų emisija.
- Pirmoji buvo įvykdyta 2021 m., jos apimtis 3 mln.
- Antroji – 2024 m., jos apimtis 2 mln.

24.8 mln. EUR
NT portfelis

- Valdoma 35 tūkst. kv. m.
- Komercinis naudojimas, užimtumas 87 %.
- Nuomos pelningumas 6,4 %.
- Banko paskolos 9,6 mln. EUR.
- Nekilnojamojo turto LTV (paskolos ir vertės santykis) 39 %.

13.7 mln. EUR
Akcininkų nuosavybė

- Visas turtas: 31,5 mln. EUR
- Visi įsipareigojimai: 16,2 mln. EUR
- Bendras paskolos ir paskolos santykis (LTV) 51 %.

Informuojame, kad šioje apžvalgoje pateikiama informacija apie investicinę bendrovę AB „Agathum“ (toliau Bendrovė) neturi būti laikoma išsamia ir vien jos pagrindu negali būti priimami sprendimai dėl investavimo. Prezentacija buvo parengta nevertinant individualių investuotojų savybių, poreikių, tikslų ir kitų aplinkybių bei nebuvo parengta kaip rekomendacija ir patarimas dėl investavimo į Bendrovės akcijas.

Priimdami sprendimą investuoti į Bendrovę, investuotojai privalo susipažinti su Bendrovės įstatais ir prospektu bei vadovautis jų pačių turimomis žiniomis, gautomis įvertinus Bendrovės ateities perspektyvas, Bendrovės Prospekto bei įstatų sąlygas, įskaitant, bet neapsiribojant, visas su investicijomis į Bendrovės akcijas susijusias rizikas. Siekdamas visapusiškai suvokti su investicijomis į Bendrovę susijusius privalumus bei rizikas, kiekvienas potencialus investuotojas turėtų kreiptis į savo finansų, teisės, verslo ir mokesčių konsultantus.

Investicijos į Bendrovę yra susijusios su tam tikrais rizikos veiksniais, todėl investuoti į Bendrovę turėtų tik tokie investuotojai, kurie turi pakankamai finansinių žinių ir patirties, kad galėtų tinkamai įvertinti su Bendrovės veikla ir Bendrovės akcijomis susijusias rizikas. Investicijos į Bendrovės akcijas yra susijusios su didesne nei vidutine ilgalaikė rizika. Bendrovė ir Bendrovės valdymo įmonė negali garantuoti ir negarantuoja grąžos iš investicijų į Bendrovės akcijas, taip pat to, kad investuotojai atgaus investuotas lėšas. Svarbu suprasti, kad yra daug veiksnių, galinčių sąlygoti tai, kad faktiniai Bendrovės veiklos rezultatai skirsis nuo prognozuojamų rezultatų.

Nekilnojamojo turto portfelio apžvalga, 2026-03-31

● 10 objektų Lietuvoje	35 K kv.m. Plotas	
1.6 mil. / metus Pajamų	87% Užimtumas	
4.5 EUR / kv.m. Vidutinė nuomos kaina	24.8 milijonai EUR Nekilnojamojo turto vertė	
716 EUR / kv.m. Vertė	6.4% Pelnas	3.67 WAULT <small>Weighted average unexpired lease term</small>



NT pasiskirstymas:
Kaunas 69% (miesto centras 36%)
Kiti miestai 31%

Duomenys pagal 2026-02 įvertinimą



Akcininkų nuosavybė ir kiti pagrindiniai rodikliai, EUR

	2024	2025	2026 1Q
Įstatinis kapitalas	1,000,000	1,000,000	1,000,000
Akcininkų nuosavybė	8,301,445	12,345,137	13,742,417
	2024	2025	2026 1Q
Pardavimo pajamos	1,466,860	1,452,110	378,985
Grynasis pelnas	2,188,360	4,043,692	4,312,280
	2024	2025	2026 1Q
Turtas	20,931,083	27,046,058	31,530,236
Įsipareigojimai	12,170,420	14,004,020	16,227,133
Bendra paskolos ir vertės santykis (LTV)	58%	52%	51%

Kontaktinė informacija



+370 5210 3354
broker@artea.lt



+370 676 87574
info@agathum.com



Informuojame, kad šioje apžvalgoje pateikiama informacija apie investicinę bendrovę AB „Agathum“ (toliau Bendrovė) neturi būti laikoma išsamia ir vien jos pagrindu negali būti priimami sprendimai dėl investavimo. Prezentacija buvo parengta nevertinant individualių investuotojų savybių, poreikių, tikslų ir kitų aplinkybių bei nebuvo parengta kaip rekomendacija ir patarimas dėl investavimo į Bendrovės akcijas.

Priimdami sprendimą investuoti į Bendrovę, investuotojai privalo susipažinti su Bendrovės įstatais ir prospektu bei vadovautis jų pačių turimomis žiniomis, gautomis įvertinus Bendrovės ateities perspektyvas, Bendrovės Prospekto bei Įstatų sąlygas, įskaitant, bet neapsiribojant, visas su investicijomis į Bendrovės akcijas susijusias rizikas Siekdamas visapusiškai suvokti su investicijomis į Bendrovę susijusius privalumus bei rizikas, kiekvienas potencialus investuotojas turėtų kreiptis į savo finansų, teisės, verslo ir mokesčių konsultantus.

Investicijos į Bendrovę yra susijusios su tam tikrais rizikos veiksniais, todėl investuoti į Bendrovę turėtų tik tokie investuotojai, kurie turi pakankamai finansinių žinių ir patirties, kad galėtų tinkamai įvertinti su Bendrovės veikla ir Bendrovės akcijomis susijusias rizikas. Investicijos į Bendrovės akcijas yra susijusios su didesne nei vidutine ilgalaikė rizika. Bendrovė ir Bendrovės valdymo įmonė negali garantuoti ir negarantuoja grąžos iš investicijų į Bendrovės akcijas, taip pat to, kad investuotojai atgaus investuotas lėšas. Svarbu suprasti, kad yra daug veiksnių, galinčių sąlygoti tai, kad faktiniai Bendrovės veiklos rezultatai skirsis nuo prognozuojamų rezultatų.