

Pranešimas apie 2025 m. liepos 31 d. šaukiamą UAB "Metanira" obligacijų (ISIN kodas LT0000408833) savininkų nuotolinį susirinkimą

2025 m. liepos 9 d.

UAB "Metanira" (kodas 306203583, buveinės adresas Naujakurių g. 5A, Vilnius, Lietuvos Respublika) (toliau – **Bendrovė**) iniciatyva ir obligacijų savininkų patikėtinio UAB „AUDIFINA“ (juridinio asmens kodas 125921757, buveinės adresas A. Juozapavičiaus g. 6, Vilnius, Lietuvos Respublika) (toliau – **Patikėtinis**) sprendimu **2025 m. liepos 31 d. 10:00 val.** šaukiamas Bendrovės obligacijų emisijos, ISIN kodas LT0000408833 (toliau – **Obligacijos**), Obligacijų savininkų susirinkimas (toliau – **Susirinkimas**).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymais, šis pranešimas apie šaukiamą Susirinkimą skelbiamas Patikėtinio tinklalapyje www.audifina.lt/paslaugos/konsultacines-paslaugos/obligaciju-savininku-interesu-gynimas-atstovavimas/#viesi-pranesimai ir Bendrovės tinklalapyje www.metanira.lt/documents.

SUSIRINKIMO DATA IR LAIKAS

2025 m. liepos 31 d. 10:00 val. (Vilniaus laiku)

Dalyvių registracijos pradžia 9:30 val. (Vilniaus laiku). Registracijos pabaiga: 9:55 val.

SUSIRINKIMO VIETA

Susirinkimas vyks nuotoliniu būdu naudojant "Microsoft Teams". Prisijungimo nuoroda į Susirinkimą 2025 m. liepos 30 d. bus patalpinta Patikėtinio tinklalapyje www.audifina.lt/paslaugos/konsultacines-paslaugos/obligaciju-savininku-interesu-gynimas-atstovavimas/#viesi-pranesimai.

APSKAITOS DIENA

Susirinkimo apskaitos diena – 2025 m. liepos 25 d.

SUSIRINKIMO DARBOTVARKĖ:

1. Organizaciniai klausimai.
2. Bendrovės pristatymas.
3. Dėl Obligacijų išpirkimo termino pratęsimo iki 2026 m. kovo 5 d.

Bendrovės siūlomas Susirinkimo sprendimo projektas:

Atsižvelgiant į tai, kad:

- A. Bendrovė išplatino Obligacijų už 5,905,000 EUR, remiantis 2024 m. vasario 14 d. Bendrovės akcininkų sprendimu, ir šį sprendimą patikslinančiais 2024 m. kovo 22 d. ir 2025 m. kovo 4 d. akcininkų sprendimais (toliau sprendimai kartu – **Akcininkų sprendimas**), ir šių sprendimų pagrindu patvirtintais žemiau nurodytais dokumentais:

- (i) 2024 m. vasario 22 d. Bendrovės Obligacijų išleidimo sąlygomis (angl. *Terms of Bond Issue*)

- (ii) 2024 m. kovo 29 d. Bendrovės informaciniu dokumentu, kuris buvo pakeistas ir išdėstytas nauja redakcija 2024 m. gruodžio 9 d. ir vėliau 2025 m. kovo 6 d. (toliau Akcininkų sprendimas ir dokumentai (i) – (ii) punktuose kartu – **Obligacijų dokumentai**).
- B. Obligacijų dokumentuose numatyta, kad galutinis Obligacijų išpirkimo terminas (angl. *Final Maturity Date*) yra 2025 m. rugsėjo 5 d. (toliau – **Išpirkimo terminas**), pagal Obligacijų dokumentus paskutinis fiksuotų 10% metinių palūkanų (toliau – **Palūkanos**) mokėjimas Obligacijų savininkams numatytas 2025 m. rugsėjo 5 d.
- C. Iki 2025 m. liepos 1 d. Bendrovės dukterinė įmonė JEPRI HAUS, S.L.U, mokesčių identifikavimo kodas B44762490, registruota adresu Paseo de la Valldigna, 17, Puçol, Spain, bendradarbiaujant su paskolų brokerių įmone Tapton Capital (UK), yra gavusi kelis privačių skolos fondų pasiūlymus refinansuoti Obligacijas. Tačiau šių pasiūlymų kaina žymiai viršija Obligacijų refinansavimo kaštus tiek dėl paties finansavimo palūkanų, tiek ir dėl su nekilnojamo turto užstato perkėlimo naujiems finansuotojams kaštų. Ispanijos bankai su kuriais buvo vedamos derybos, atsisakė refinansuoti projektą dėl jiems per trumpo likusio paskolos termino. Šešių mėnesių refinansavimas Ispanijos kredito įstaigoms nėra įdomus dėl per trumpo palūkanų uždirbimo termino lyginant su laiku ir pastangomis reikalingomis įvertinti ir organizuoti tokius projektus. Todėl vadovaujantis Obligacijų dokumentais, Bendrovė privalo siekti pratęsti Išpirkimo terminą, laikantis Obligacijų dokumentuose įtvirtintų Bendrovės įsipareigojimų.
- D. Bendrovė prašo leisti pratęsti Išpirkimo terminą iki 2026 m. kovo 5 d., numatant, kad nuo 2025 m. rugsėjo 5 d. (įskaitant) iki 2026 m. kovo 5 d. (neįskaitant) toliau skaičiuojamos Palūkanos, kurios bus išmokamos 2026 m. kovo 5 d. (neįskaitant), arba jeigu taikoma pagal Obligacijų dokumentus, išankstinio išpirkimo dieną (neįskaitant), kaip tai numatyta Obligacijų dokumentuose.
- E. Tuo atveju, jei Obligacijų savininkai pritars Išpirkimo termino pratęsimui pagal D punktą aukščiau, Bendrovė įsipareigoja kiekvienam Obligacijų savininkui 2026 m. kovo 5 d. taip pat išmokėti papildomą bendrą 2% dydžio jo turimų Obligacijų nominalios vertės premiją arba esant išankstiniam Obligacijų išpirkimui Bendrovės iniciatyva, atitinkamą išankstinio išpirkimo dieną, apie kurią Bendrovė turi pranešti Patikėtiniui ir Obligacijų savininkams ne vėliau kaip prieš 10 d.
- F. Obligacijų savininkams pritarus tokiems pakeitimams, bus priimtas atitinkamas Bendrovės akcininkų sprendimas, įtvirtinantis pakeitimus ir Bendrovė įsipareigoja užtikrinti bei atlikti visus reikiamus veiksmus tam, kad Obligacijų užtikrinimo priemonės toliau galiotų iki Bendrovė tinkamai ir pilnai įvykdys savo įsipareigojimus Obligacijų savininkams.

Bendrovės siūlomas Susirinkimo sprendimo projektas:

Patvirtinti, kad Obligacijų dokumentuose nurodytas Išpirkimo terminas yra keičiamas į 2026 m. kovo 5 d., Bendrovei Obligacijų savininkams mokant 10% metines Palūkanas už paskutinį palūkanų periodą nuo 2025 rugsėjo 5 d. (įskaitant) iki 2026 m. kovo 5 d. (neįskaitant), ir kiekvienam Obligacijų savininkui išmokant papildomą bendrą 2% dydžio jo turimų Obligacijų nominalios vertės premiją, taip kaip numatyta E punkte aukščiau.

IŠANKSTINIS BALSAVIMAS

1. Obligacijų savininkas arba jo atstovas, arba asmuo kuriam perleista balsavimo teisė, turi teisę iš anksto balsuoti raštu, užpildydamas bendrąjį balsavimo biuletenį, kuris pridedamas kaip Priedas Nr. 1 ir pateikiamas Patikėtinio tinklalapyje www.audifina.lt/paslaugos/konsultacines-paslaugos/obligaciju-savininku-interesu-gynimas-atstovavimas/#viesi-pranesimai.

2. Balsavus iš anksto, Susirinkime dalyvauti neprivaloma ir išankstinio balsavimo rezultatai bus skaičiuojami kartu su Susirinkimo balsavimo rezultatais.
3. Užpildytas bendrojo balsavimo biuletenis ir teisę balsuoti (atstovavimo pagrindą) patvirtinantis dokumentas (jo kopija) turi būti pateikiami Patikėtiniui ne vėliau kaip iki 2025 m. liepos 30 d. 14:00 val. (Vilniaus laiku), dokumentus (i) pristatant arba siunčiant registruotu laišku adresu – A. Juozapavičiaus g. 6, Vilnius, Lietuvos Respublika arba (ii) kai bendrojo balsavimo biuletenis pasirašytas kvalifikuotu elektroniniu parašu, išsiunčiant jį ir teisę balsuoti (atstovavimo pagrindą) patvirtinančio dokumento kopiją elektroninio pašto adresu obligacijos@audifina.lt.

INFORMACIJA APIE SUSIRINKIMO ORGANIZAVIMĄ IR BALSAVIMĄ

Teisė dalyvauti Susirinkime

1. Bendras Bendrovės obligacijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra 1 000 EUR skaičius ir balsavimo teisę Susirinkime suteikiančių Obligacijų skaičius yra 5 905 vnt.
2. Obligacijų savininkų apskaitos diena – 2025 m. liepos 25 d.
3. Susirinkime turės teisę dalyvauti ir balsuoti Obligacijų savininkai arba jų įgalioti asmenys, arba asmenys, kuriems perleista balsavimo teisė.
4. Kiekvienas Obligacijų savininkas turi teisę įstatymų nustatyta tvarka įgalioti kitą asmenį (fizinį ar juridinį) dalyvauti ir balsuoti jo vardu Susirinkime. Susirinkime įgaliotinis turės tokias pačias teises, kokias turėtų jo atstovaujamas Obligacijų savininkas.
5. Įgaliojimams taikomi reikalavimai:
 - (i) Lietuvos fizinio ar juridinio asmens įgaliojimas gali būti notarinės formos arba paprastos rašytinės formos, įskaitant elektroninį įgaliojimą, pasirašytą kvalifikuotu elektroniniu parašu;
 - (ii) užsienio fizinio ar juridinio asmens įgaliojimas gali būti notarinės formos arba paprastos rašytinės formos, įskaitant elektroninį įgaliojimą, pasirašytą kvalifikuotu elektroniniu parašu. Jeigu užsienio fizinio ar juridinio įgaliojimas yra kita kalba nei lietuvių arba anglų, jis turi būti išverstas į lietuvių arba anglų kalbą.
6. Jeigu Susirinkime dalyvauja ne Obligacijų savininkas, įgaliojimas arba balsavimo teisių perleidimo sutartis (jų kopijos) turi būti pateikti Patikėtiniui ne vėliau kaip iki 2025 m. liepos 30 d. 14:00 val. (Vilniaus laiku) (i) elektroniniu pašto adresu obligacijos@audifina.lt arba (ii) pristatant arba siunčiant registruotu laišku adresu A. Juozapavičiaus g. 6, Vilnius, Lietuvos Respublika.

Asmens tapatybės nustatymas Susirinkime

1. Asmuo, atvykęs į Susirinkimą, priklausomai nuo situacijos, turės Patikėtiniui pateikti (parodyti):
 - (i) asmens tapatybės dokumentą – pasą arba asmens tapatybės kortelę; ir
 - (ii) jei asmuo atstovauja juridinį asmenį įstatų, įgaliojimo ar prokūros pagrindu – ne senesnę kaip 10 dienų išrašą iš Lietuvos ar užsienio juridinių asmenų registro (jei išrašas ne lietuvių arba anglų kalba, išverstą į lietuvių arba anglų kalbą) ir jei taikoma, prokūrą. Siekiant išvengti abejonių, visi juridinių asmenų atstovai išrašą iš juridinių asmenų registro pateikti privalo, nepriklausomai nuo atstovavimo pagrindo;
 - (iii) patvirtinimą, kad Patikėtiniui pateiktas įgaliojimas nebuvo atšauktas arba jei dėl nenumatytų aplinkybių toks dokumentas nebuvo pateiktas Patikėtiniui, įgaliojimą;
 - (iv) patvirtinimą, kad Patikėtiniui pateikta balsavimo teisių perleidimo sutartis nebuvo nutraukta ar nepasibaigė kitais pagrindais, arba jei dėl nenumatytų aplinkybių toks dokumentas nebuvo pateiktas Patikėtiniui, balsavimo teisių perleidimo sutartį.

2. Atsižvelgiant į tai, kiekvienas Susirinkimo dalyvis turi iš anksto pasirūpinti atitinkamais dokumentais arba jų kopijomis ir (arba) būti pasiruošęs juos atsiųsti Patikėtiniui elektroniniu paštu adresu obligacijos@audifina.lt.

OBJEKTO DARBŲ IR PARDAVIMŲ INFORMACIJA NUO PASKUTINĖS OBLIGACIJŲ ATKARPOS IŠLEIDIMO

Per balandžio – birželio mėnesius atlikta darbų už daugiau nei 300 000 eurų, o iki liepos pabaigos bendra atliktų darbų sąmata sieks 800 000 eurų. Bus baigti esminiai vėdinimo, kondicionavimo, silpnų srovių ir grindinio izoliacijos renovavimo darbai. Jau yra pilnai užbaigti modernios šilto vandens tiekimo sistemos darbai. Rugsėjo – spalio mėnesiais bus atliekami vidaus ir išorės apdailos, aplinkos tvarkymo darbai, o lapkričio mėnesį planuojama užbaigti visus projekto fizinius darbus, kad iki gruodžio mėnesio pabaigos būtų sutvarkyti visi oficialūs leidimai, reikalingi pirkėjams pradėti kraustyti į įsigytus butus.

Iki birželio mėnesio imtinai butų pardavimai vyko išskirtinai projektą vykdančios bendrovės pastangomis, nuo birželio pabaigos pradėta bendradarbiauti su nekilnojamo turto pardavimų tarpininkais. Net ir be aktyvios pardavimų programos, kuri nebuvo startuota dėl aktyviai vykdomų renovacijos darbų, šiai dienai yra rezervuota 25% butų.

Kita svarbi informacija

Patvirtintas Susirinkimo protokolas bus paskelbtas Patikėtinio tinklalapyje www.audifina.lt/paslaugos/konsultacines-paslaugos/obligaciju-savininku-interesu-gynimas-atstovavimas/#viesi-pranesimai ir Bendrovės tinklalapyje www.metanira.lt/documents, vėliausiai kitą darbo dieną po Susirinkimo.

Jeigu iki Susirinkimo dienos turėsite klausimų dėl šio pranešimo (jo priedo), Susirinkimo ir jo metu svarstytinų klausimų, maloniai prašome kreiptis į Bendrovę (elektroninio pašto adresas pdzemijonas@volternas.lt) arba Patikėtinį (elektroninio pašto adresas obligacijos@audifina.lt).

Pridedama:

Priedas Nr. 1 Bendrojo balsavimo biuletenis.

UAB „AUDIFINA“

Jolanta Ruzgienė

Notice of convocation of the remote bondholders' meeting of UAB "Metanira" on 31 July 2025 (ISIN code LT0000408833)

9 July 2025

On the initiative of UAB "Metanira" (code 306203583, registered address at Naujakurių st. 5A, Vilnius, the Republic of Lithuania) (the **Issuer** or **Company**) and on the decision of the trustee of the bondholders, UAB „AUDIFINA“ (code 301888546, registered address at A. Juozapavičiaus st. 6, Vilnius, the Republic of Lithuania) (the **Trustee**), a bondholders' meeting of the Company's bond issue, ISIN code LT0000408833 (the **Bonds**), is convened on **31 July 2025 at 10:00** (the **Meeting**).

In accordance with the laws of the Republic of Lithuania, this notice of convocation of the Meeting is published on the Trustee's website www.audifina.lt/en/services/consulting-services/trustee-services/#viesi-pranesimai and the Company's website www.metanira.lt/documents.

DATE AND TIME OF THE MEETING

31 July 2025 at 10:00 (Vilnius time)

Start of registration of the Meeting attendees – 9:30 (Vilnius time). End of registration: 9:55 am

VENUE OF THE MEETING

The Meeting will be held remotely using "Microsoft Teams. On 30 July 2025 an invitation (link) to the Meeting will be published on the Trustee's website www.audifina.lt/en/services/consulting-services/trustee-services/#viesi-pranesimai.

RECORD DATE

The Meeting's record date is 25 July 2025.

AGENDA OF THE MEETING

1. Organisational questions.
2. Company's presentation.
3. Regarding the extension of the Final Maturity Date of the Bonds until 5 March 2026.

The Company's proposed decision for the Meeting:

Given that:

- A. The Company issued Bonds for EUR 5,905,000 based on the decision of the shareholders of the Company dated 14 February 2024, with the Company's shareholders' decisions dated 22 March 2024 and 4 March 2025 clarifying the initial shareholders' decision (hereinafter collectively referred to as the "**Shareholders' Decision**") and the following documents approved based on these decisions:
 - (i) Terms of the Company's Bond Issue dated 22 February 2024;

- (ii) Company's information document originally dated 29 May 2024, as amended and restated on 9 December 24 and further on 6 March 2025 (the Shareholders' Decision and the documents in points (i) – (iii) together – **Bond Documents**).
- B. The Bond Documents stipulate that the final maturity date of the Bonds is 5 September 2025 (the **Final Maturity Date**). According to the Bond Documents, the last payment of the fixed 10% annual interest (the **Interest**) to the Bondholders is scheduled for 5 September 2025.
- C. As of July 1, 2025, the Company's subsidiary JEPRI HAUS, S.L.U., with tax identification code B44762490, registered at Paseo de la Valldigna, 17, Puçol, Spain, in cooperation with the loan brokerage firm Tapton Capital (UK), has received several offers from private debt funds to refinance the Bonds. However, the cost of these offers significantly exceeds the refinancing costs of the Bonds, both due to the interest rates of the financing itself and the costs associated with transferring the real estate collateral to new lenders. Spanish banks with whom negotiations were conducted refused to refinance the project due to the short remaining term of the loan. A six-month refinancing period is not attractive to Spanish credit institutions because the interest-earning period is too short compared to the time and effort required to evaluate and arrange such projects. Therefore, in accordance with the Bond Documents, the Company is obliged to seek an extension of the Final Maturity Date, in line with the obligations set out in the Bond Documents.
- D. Therefore, the Company requests permission to extend the Final Maturity Date until 5 March 2026, providing that from 5 September 2025 (inclusive) to 5 March 2026 (exclusive), Interest will continue to accrue and will be paid on 5 March 2026 (exclusive) or, if applicable under the Bond Documents, on the early redemption date (exclusive), as specified in the Bond Documents.
- E. In the event that the Bondholders approve the extension of the Final Maturity Date as set out in point D above, the Company undertakes to pay each Bondholder, on 5 March 2026, an additional premium equal to 2% of the nominal value of the Bonds they hold. In the case of early redemption initiated by the Company, this premium shall be paid on the applicable early redemption date, which the Company must notify to the Trustee and the Bondholders no later than 10 days in advance.
- F. Upon the Bondholders' approval of such amendments, a corresponding resolution of the Company's shareholders will be adopted to facilitate the changes, and the Company undertakes to ensure and carry out all necessary actions to maintain the Bond security measures in force until the Company has duly and fully fulfilled its obligations to the Bondholders.

The Company's proposed decision for the Meeting:

To approve that the Final Maturity Date indicated in the Bond Documents is extended to 5 March 2026, with the Company paying Bondholders 10% annual Interest for the final interest period from (and including) 5 September 2025 to (but excluding) 5 March 2026, and additionally paying each Bondholder a total premium of 2% of the nominal value of the Bonds they hold, as specified in point E above.

EARLY VOTING

1. The Bondholder, its representative or a person to whom the voting right has been transferred shall have the right to vote in advance in writing by filling out the general voting ballot as being attached as Annex No. 1

and published on the Trustee's website www.audifina.lt/en/services/consulting-services/trustee-services/#viesi-pranesimai.

2. In case of early voting, participation in the Meeting is not required and results of the early voting will be counted together with the voting results of the Meeting.
3. The completed general voting ballot and the document confirming the right to vote (the basis of representation) (a copy of it) shall be submitted to the Trustee no later than 30 July 2025 14:00 (Vilnius time), by providing the documents (i) by delivery or registered mail at the address – A. Juozapavičiaus st. 6, Vilnius, the Republic of Lithuania or (ii) if the general voting ballot is signed with a qualified e-signature, by sending it alongside with a document proving the right to vote (the basis of representation) by e-mail at obligacijos@audifina.lt.

INFORMATION ON THE MEETING'S ORGANISATION AND VOTING PROCEDURE

Right to participate in the Meeting

1. The total number of the Company's Bonds, each with a nominal value of EUR 1,000 and the number of Bonds granting voting rights at the Meeting is 5,905.
2. Accounting day of the Bondholders – 25 July 2025.
3. The Bondholders or their representatives, or persons to whom the voting right has been transferred shall have the right to participate in the Meeting.
4. Each Bondholder shall have the right to authorise another person (natural or legal) to attend and vote on his/her/its behalf at the Meeting in accordance with the procedure established by law. At the Meeting, the authorised person shall have the same rights as the Bondholder they represent.
5. Requirements for Power of Attorneys:
 - (i) the Power of Attorney of a Lithuanian natural or legal person may be in a notarial form or a simple written form, including electronical Power of Attorney signed with a qualified electronic signature;
 - (ii) the Power of Attorney of a foreign natural or legal person may be in a notarial form or a simple written form, including electronical Power of Attorney signed with a qualified electronic signature. If the Power of Attorney of a foreign natural or legal person is not in English or Lithuanian it shall be translated to English or Lithuanian.
6. If the attendee of the Meeting is not a Bondholder, the Power of Attorney or agreement on transfer of voting rights (a copy of it) shall be provided to the Trustee no later than 30 July 2025 14:00 (Vilnius time) (i) by e-mail at obligacijos@audifina.lt or (ii) by delivery or registered mail at the address – A. Juozapavičiaus st. 6, Vilnius, the Republic of Lithuania.

Identification of the person in the Meeting

1. Person attending the Meeting, depending on the situation, will have to provide (show) to the Trustee:
 - (i) an identity document – passport or identity card;
 - (ii) if the legal person is being represented by a person acting under the Articles of Association, Power of Attorney or procuration – an extract from the national or foreign register of legal entities (if not in Lithuanian or English, shall be translated to Lithuanian or English) not older than 10 days, if applicable, procuration. For the avoidance of doubt, all representatives of legal entities are required to provide an extract from the register of legal entities, regardless of the basis of representation;
 - (iii) a confirmation that the Power of Attorney submitted to the Trustee has not been revoked, or if due to unforeseen circumstances, the Power of Attorney has not been submitted to the Trustee, the Power of Attorney;
 - (iv) a confirmation that the agreement on transfer of voting rights submitted to the Trustee has not been terminated or have not ended on other grounds, or if due to unforeseen circumstances, the agreement

on transfer of voting rights has not been submitted to the Trustee, the agreement on transfer of voting rights.

2. Therefore, each participant in the Meeting must obtain the relevant documents or copies thereof in advance and/or be prepared to send them to the Trustee via e-mail obligacijos@audifina.lt.

PROJECT WORKS AND SALES INFORMATION SINCE THE LAST BOND TRANCHE ISSUE

During the months of April to June, work amounting to more than EUR 300,000 was completed, and by the end of July, the total estimated value of completed works will reach EUR 800,000. Major renovation works related to ventilation, air conditioning, low-voltage systems, and floor insulation will be completed. The installation of a modern hot water supply system has already been fully finished. In September and October, interior and exterior finishing works, as well as landscaping, will be carried out, while in November, all physical construction works for the project are planned to be completed. By the end of December, all official permits required for buyers to begin moving into their purchased apartments are expected to be in place.

Up until and including June, apartment sales were carried out exclusively through the efforts of the company managing the project. Since the end of June, cooperation has begun with real estate sales agents. Even without an active sales campaign, which had not been launched due to the ongoing renovation works, 25% of the apartments have already been reserved as of today.

Other important information

Please be informed that approved protocol of the Meeting containing the voting results will be published on the Trustee's website www.audifina.lt/en/services/consulting-services/trustee-services/#viesi-pranesimai and Company's website www.metanira.lt/documents, no later than the next business day following the Meeting.

In case of questions regarding this notice (its Annex), Meeting and matters to be discussed during it, please contact the Company (e-mail address pdzemijonas@volternas.lt) or the Trustee (e-mail address obligacijos@audifina.lt) any time until the day of the Meeting.

Annexes:

Annex No. 1 General voting ballot.

UAB „AUDIFINA“

Jolanta Ruzgienė