

PRIEDAS PRIE PRANEŠIMO APIE 2026 M. GEGUŽĖS 6 D. ŠAUKIAMĄ NUOTOLINĮ UAB "KVARTALAS" OBLIGACIJŲ (ISIN KODAS LT0000411167) SAVININKŲ SUSIRINKIMĄ

ANNEX TO THE NOTICE OF CONVENING OF THE REMOTE MEETING OF BONDHOLDERS OF UAB "KVARTALAS" (ISIN CODE LT0000411167) ON 6 MAY 2026

BENDRASIS BALSAVIMO BIULETENIS
DĖL UAB "KVARTALAS" OBLIGACIJŲ EMISIJOS (ISIN KODAS LT0000411167)
SAVININKŲ 2026-05-06 SUSIRINKIMO

GENERAL VOTING BALLOT
CONCERNING 06-05-2026 BONHOLDERS MEETING OF UAB "KVARTALAS" REGARDING BOND ISSUE
(ISIN CODE LT0000411167)

Bendrasis balsavimo biuletenis (toliau – **Biuletenis**) skirtas išankstiniam balsavimui UAB "Kvartalas" (toliau – **Bendrovė**) obligacijų emisijos (ISIN kodas LT0000411167) obligacijų savininkų susirinkime, kuris įvyks 2026 m. gegužės 6 d. nuotoliniu būdu, naudojant „Microsoft Teams“ platformą, kaip tai nurodyta Grant Thornton Baltic UAB (toliau – **Patikėtinis**) 2026 m. balandžio 13 d. viešai paskelbtame pranešime.

Atkreipiame dėmesį, kad obligacijų savininkai, jų atstovai, ar asmenys, kuriems perleista balsavimo teisė, turi teisę balsuoti iš anksto raštu dėl siūlomo sprendimo projekto, užpildant šį Biuletenį. Išankstinio balsavimo rezultatai bus įskaičiuojami ir sumuojami kartu su susirinkimo metu gautais balsais.

Maloniai prašome, pasirinkus balsuoti iš anksto, ne vėliau kaip iki 2026 m. gegužės 5 d. 14:00 val. (jei teikiama tiesiogiai Patikėtinui) arba iki 2026 m. gegužės 5 d. 13:00 val. (jei teikiama Bendrovei), Vilniaus laiku, pateikti tinkamai užpildytą ir pasirašytą Biuletenį kartu su balsavimo teisę patvirtinančiu dokumentu (jo kopija), parengtu arba išverstu į lietuvių ar anglų kalbą (pavyzdžiui, ne senesniu kaip 10 (dešimties) kalendorinių dienų išrašu iš juridinių asmenų registro, balsavimo teisių perleidimo sutartimi, įgaliojimu), vienu iš šių būdų:

1. Patikėtinui, dokumentus (i) pateikiant elektroniniu paštu adresu info@lt.gt.com, jeigu Biuletenis pasirašytas kvalifikuotu elektroniniu parašu, arba (ii) pristatant arba siunčiant registruotu laišku adresu Upės g. 21-1, Vilnius LT-08128, Lietuvos Respublika; arba
2. Bendrovei, dokumentus (i) pateikiant elektroniniu paštu adresu rbd@lordslb.lt, jeigu Biuletenis pasirašytas kvalifikuotu elektroniniu parašu arba (ii) pristatant arba siunčiant registruotu laišku adresu Jogailos g. 4, Vilnius LT-01116, Lietuvos Respublika. Bendrovė įsipareigoja visus iš Obligacijų savininkų gautus dokumentus perduoti Patikėtinui.

Patikėtinui negavus užpildyto ir pasirašyto Biuletenio ir teisę balsuoti (atstovavimo pagrindą) patvirtinančių dokumentų (jų kopijų) iki susirinkimo pradžios, Biuletenis susirinkime neįskaitomas.

*The general voting ballot (hereinafter – the **Ballot**) is intended for advance voting at the meeting of bondholders of the bond issue of UAB "Kvartalas" (hereinafter – the **Company**) (ISIN code LT0000411167), which will take place on 6 May 2026 Vilnius time, remotely, using the "Microsoft Teams" platform, as specified in the public notice published by Grant Thornton Baltic UAB (hereinafter – the **Trustee**) on 13 April 2026.*

Please note that bondholders, their representatives, or persons to whom voting rights have been transferred, are entitled to vote in advance in writing on the proposed draft resolution by completing this Ballot. The results of advance voting shall be counted and aggregated together with the votes cast during the meeting.

If you choose to vote in advance, kindly submit a duly completed and signed Ballot together with a document (or its copy) confirming the right to vote, drawn up or translated into Lithuanian or English (for example, an extract from the Register of Legal Entities issued no earlier than 10 (ten) calendar days prior, a voting rights transfer agreement, or a Power of Attorney), no later than 5 May 2026 at 14:00 p.m. (if provided to the Trustee directly) or 13:00 p.m (if provided to the Company) Vilnius time, by one of the following means:

1. *To the Trustee, by submitting the documents: (i) by email to info@lt.gt.com, if the Ballot is signed with a qualified electronic signature; or (ii) by delivery or registered mail to Upės st. 21-1, Vilnius LT-08128, Republic of Lithuania; or*

2. To the Company, by submitting the documents: (i) by email to rddf@lordslb.lt, if the Ballot is signed with a qualified electronic signature; or (ii) by delivery or registered mail to Jogailos st. 4, Vilnius LT-01116, Republic of Lithuania. The Company undertakes to forward all documents received from the bondholders to the Trustee.

If the Trustee does not receive the completed and signed Ballot and the documents (or copies thereof) confirming the right to vote (the basis of representation) prior to the commencement of the meeting, the Ballot shall not be taken into account at the meeting.

OBLIGACIJŲ SAVININKO DUOMENYS/DETAILS OF THE BONDHOLDER

Obligacijų savininkas (the Bondholder):

(vardas, pavardė / juridinio asmens pavadinimas (name, surname / name of legal entity)

Asmens (įmonės) kodas (personal (legal entity) code) : _____

Obligacijų skaičius (number of bonds): _____

Atstovas arba asmuo, kuriam perleista balsavimo teisė (the representative or person to whom the voting right is transferred):

(vardas, pavardė / juridinio asmens pavadinimas (name, surname / name of legal entity)

Asmens (įmonės) kodas (personal (legal entity) code) : _____

Atstovavimo pagrindas (the basis of representation): _____

BALSAVIMAS VOTING

Prašome lentelėje pažymėti X variantą, kurį pasirenkate: „UŽ“ arba „PRIEŠ“

Please mark X the option selected: "FOR" or "AGAINST"

Šiame biuletenyje UAB "Kvartalas" vadinama „Bendrove“.

In this ballot UAB "Kvartalas" referred as the **Company**.

Eil. Nr. / No	Darbotvarkės klausimas / Agenda item	Siūlomas sprendimo projektas / Draft decision:	Obligacijų savininko valios išreiškimas / Bondholder's declaration of intention	
			„UŽ“ "For" <input type="checkbox"/>	„Prieš“ "Against" <input type="checkbox"/>
1.	Dėl Obligacijų emisijos nominalios vertės didinimo nuo 50 000 000 EUR iki 60 000 000 EUR. <i>On the increase of the Bond issue amount from EUR 50,000,000 to EUR 60 000 000.</i>	<p>Atsižvelgiant į tai, kad:</p> <p>A. <i>Bendrovė išplatino ir išleido 50 000 000 EUR nominalios vertės Obligacijų emisiją, remiantis 2024 m. lapkričio 13 d. Bendrovės vienintelio akcininko sprendimu (toliau – Akcininko sprendimas) ir šio sprendimo pagrindu patvirtintais žemiau nurodytais dokumentais:</i></p> <p>(i) <i>2024 m. lapkričio 18 d. Obligacijų baziniu prospektu;</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

		<p>(ii) 2025 m. lapkričio 19 d. Obligacijų baziniu prospektu (toliau Akcininko sprendimas ir dokumentai (i) – (ii) punktuose kartu – Obligacijų dokumentai).</p> <p>Bendrovė tinkamai vykdo visus Obligacijų dokumentuose numatytus savo įsipareigojimus Obligacijų savininkams.</p> <p>B. Pagal Obligacijų dokumentus Obligacijos buvo siūlomos ir išleistos, inter alia, siekiant finansuoti Bendrovės vystomą verslo centrą „Sąvaržėlė“, esantį Konstitucijos pr. 14A, Vilniuje, Lietuvos Respublikoje (toliau – Projektas arba „Sąvaržėlė“). „Sąvaržėlės“ statybos yra užbaigtos, 100 proc. baigtumas įregistruotas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre. Pagrindinis „Sąvaržėlės“ nuomininkas – AB „Artea“ bankas, kuriam išnuomota 46 proc. Projekto ploto, netrukus įsikels į patalpas. Taip pat „Sąvaržėlėje“ 2026 metų rudenį įsikurs audito ir konsultacijų įmonė UAB „Audifina“, o pirmajame „Sąvaržėlės“ aukšte iki 2026 metų vidurio veiklą pradės restoranas „Lumo“ ir kavinė „Julius Meinl“. Todėl jau iki 2026 m. vidurio Projektas pradės generuoti pajamas. Be to, Bendrovė veda derybas su kitais potencialiais nuomininkais, todėl tikimasi, kad 2026 m. „Sąvaržėlės“ užimtumas padidės. Pagal šiuo metu pasirašytas nuomos sutartis, „Sąvaržėlės“ verslo centro užimtumas siekia 52 proc.</p> <p>C. „Sąvaržėlei“ pradėjus generuoti pajamas, bus vykdomi galutiniai atsiskaitymai su rangovais, išmokant sulaikytas lėšas už pastato generalinės rangos darbus ir nuomininkų patalpų</p>		
--	--	---	--	--

		<p>įrengimą. Atsižvelgiant į tai, kad objekto vystymo rizika iš esmės yra eliminuota ir „Sąvaržėlė“ pradės netrukus generuoti pajamas, Bendrovė numato šiuos atsiskaitymus vykdyti ne iš nuosavo kapitalo, o iš lėšų, pritrauktų padidintos Obligacijų emisijos metu. Taip pat, įvertinus kelių pastarųjų metų tendencijas biurų nuomos rinkoje, Bendrovė nuomininkų patalpų įrengimo kontribucijai bei nuomininkų paieškai skyrė didesnę lėšų dalį, nei buvo planuota, kas turėjo įtakos bendram Projekto kaštų padidėjimui, tačiau tai leido pasiekti didesnes negu biudžete numatytas „Sąvaržėlės“ nuomos pajamas.</p> <p>D. Bendrovė siekia papildomai išplatinti ir išleisti iki 100 000 naujų Obligacijų, kurių vienos nominali vertė yra 100 EUR, nekeičiant kitų Obligacijų emisijos sąlygų ir Bendrovės prisiimtų įsipareigojimų Obligacijų savininkams. <u>Pabrėžtina, kad papildomai išleidus Obligacijų, Obligacijų dokumentuose nustatyti Bendrovės įsipareigojimai, įskaitant finansinius įsipareigojimus, nebus pažeisti, o Bendrovė ir toliau jų laikysis. Taip pat nesikeis ir Obligacijų užtikrinimo priemonės – visos Obligacijos ir toliau liks užtikrintos pirmos eilės maksimaliąja hipoteka Projekto nekilnojamajam turtui. Vadovaujantis Obligacijų dokumentais, Obligacijos bus įšperkamos 2026 m. gruodžio 19 d.</u></p> <p>E. Obligacijų savininkams pritarus Obligacijų emisijos nominalios vertės didinimui 60 000 000 EUR, Bendrovės vienintelis akcininkas priims atitinkamą sprendimą, o Bendrovė įsipareigos pakeisti 2024 m. gruodžio 4 d. sudarytą maksimaliosios hipotekos sutartį, notarinio registro Nr. 2103, identifikavimo kodas</p>		
--	--	---	--	--

viešame registre
30000145206962, patikslinant
maksimalią hipoteką
užtikrintos prievoles dydį.
Vadovaudamasi teisės aktais,
Bendrovė taip pat kreipsis į
Lietuvos banką dėl 2025 m.
lapkričio 19 d. Obligacijų
bazinio prospekto priedo
patvirtinimo, kuriuo bus
atnaujinta informacija apie
Projektą ir Obligacijų emisijos
nominalios vertės padidinimą
iki 60 000 000 EUR ir kuris po
jo patvirtinimo bus paskelbtas
viešai.

**Bendrovės siūlomas Susirinkimo
sprendimo projektas:**

Patvirtinti, kad Obligacijų
dokumentuose nurodyta Obligacijų
emisijos nominali vertė yra
padidinama nuo 50 000 000 EUR iki
60 000 000 EUR, leidžiant Bendrovei
papildomai išplatinti ir išleisti iki
100 000 naujų Obligacijų, kurių
vienos nominali vertė yra 100 EUR,
nekeičiant kitų Obligacijų emisijos
sąlygų ir Bendrovės priimtų
įsipareigojimų Obligacijų
savininkams, įskaitant Bendrovės
įsipareigojimą užtikrinti, jog
papildomas Obligacijų išplatinimas ir
išleidimas nepažeistų Obligacijų
dokumentuose įtvirtinto skolos ir
bendros Projekto sąmatos santykio
(angl. LTC – loan (debt) to cost).

Taking into account that:

A. The Company has issued Bonds
with an aggregate nominal value
of EUR 50,000,000 on the basis
of the sole shareholder's
decision of the Company dated
13 November 2024 (the
Shareholder's Decision) and the
documents approved pursuant
to such decision, as listed below:

- (i) Base Prospectus of the
Bonds dated 18
November 2024;
- (ii) Base Prospectus of the
Bonds dated 19
November 2025 (the
Shareholder's Decision
and the documents in

		<p style="text-align: center;"><i>points (i) – (ii) together – Bond Documents).</i></p> <p><i>The Company duly performs all of its obligations to the Bondholders as set out in the Bond Documents.</i></p> <p><i>B. Pursuant to the Bond Documents, the Bonds were offered and issued, inter alia, for the purpose of financing the business centre “Sąvaržėlė” being developed by the Company, located at Konstitucijos ave. 14A, Vilnius, Republic of Lithuania (the Project or “Sąvaržėlė”). The construction of “Sąvaržėlė” has been completed, and 100% completion has been registered with the Real Estate Register of the Republic of Lithuania. The anchor tenant of “Sąvaržėlė”, AB Artea bankas, which has leased 46% of the Project area, will shortly move into the premises. In addition, in autumn 2026 the audit and consulting company UAB “Audifina” will move into the premises of “Sąvaržėlė”, while the restaurant “Lumo” and the café “Julius Meinl” will commence operations on the ground floor of “Sąvaržėlė” by mid-2026. Accordingly, the Project is expected to start generating revenue by mid-2026. Furthermore, the Company is conducting negotiations with other potential tenants, and therefore the occupancy level of “Sąvaržėlė” is expected to increase during 2026. According to currently signed lease agreements, the occupancy of the “Sąvaržėlė” business center is 52%.</i></p> <p><i>C. Once the “Sąvaržėlė” begins generating revenue, final settlements with contractors will be carried out, including the release of retained amounts for general construction works and the tenant fit-out. Given that the development risk of the property has effectively been</i></p>		
--	--	---	--	--

		<p><i>eliminated and “Savarželé” will shortly begin generating income, the Company intends to carry out these settlements not from equity, but from funds raised through the increased Bond issue. In addition, taking into account the trends in the office leasing market over the past few years, the Company has allocated a larger share of funds than initially planned to the tenant fit-out contributions and tenant attraction, which has had an impact on the overall increase in Project costs; however, this has allowed to achieve higher than budgeted rental income for „Savarželé“.</i></p> <p><i>D. The Company considers to additionally issue and place up to 100,000 new Bonds, each having a nominal value of EUR 100, without changing any other terms and conditions of the Bond issue or the obligations assumed by the Company towards the Bondholders. <u>It should be emphasised that, following the additional issuance of the Bonds, the Company will continue to comply with the obligations set out in the Bond Documents, including the financial covenants, and none of such obligations will be breached. The security for the Bonds will also remain unchanged – all Bonds will continue to be secured by a first-ranking maximum mortgage over the Project’s real estate. According to the Bond Documents, the Bonds mature and shall be redeemed on 19th December 2026.</u></i></p> <p><i>E. Upon the Bondholders approving the increase in the nominal value of the Bond issue to EUR 60,000,000, the sole shareholder of the Company will adopt a corresponding decision, and the Company will undertake to amend the maximum mortgage agreement dated 4 December 2024, notarial</i></p>		
--	--	--	--	--

		<p>register No. 2103, identification code in the public register 30000145206962, by specifying the adjusted amount of the obligation secured by the maximum mortgage. In accordance with the applicable laws, the Company will also apply to the Bank of Lithuania for approval of a supplement to the base prospectus of the Bonds dated 19 November 2025, which will update the information relating to the Project and the increase in the nominal value of the Bond issue to EUR 60,000,000 million and which, following its approval, will be made public.</p> <p><u>The Company's proposed resolution for the Meeting:</u></p> <p>Approve that the nominal value of the Bond issue specified in the Bond Documents is increased from EUR 50,000,000 to EUR 60,000,000, allowing the Company to additionally issue and place up to 100,000 new Bonds, each having a nominal value of EUR 100, without changing any other terms and conditions of the Bond issue or the obligations assumed by the Company towards the Bondholders, including the Company's obligation to ensure that the additional issuance of the Bonds does not breach the LTC (loan (debt) to cost) ratio as set out in the Bond Documents.</p>		
--	--	---	--	--

Pastabos / Comments:

Data (Date) obligacijų savininko (ar kito asmens, turinčio teisę balsuoti) vardas, pavardė, parašas / *Name, surname, signature of the bondholder (or the person, having the right to vote)*