PRIEDAS PRIE PRANEŠIMO APIE 2026 M. GRUODŽIO 8 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 8 DECEMBER 2026

BENDRASIS BALSAVIMO BIULETENIS
DĖL UAB "KVARTALAS" OBLIGACIJŲ EMISIJOS (ISIN KODAS LT0000411167)
SAVININKŲ 2026-12-08 SUSIRINKIMO

GENERAL VOTING BALLOT
CONCERNING 08-12-2026 BONDHOLDERS 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. gruodžio 8 d. nuotoliniu būdu, naudojant ,,*Microsoft Teams*“ platformą, kaip tai nurodyta Grant Thornton Baltic UAB (toliau – **Patikėtinis**) 2026 m. lapkričio 16 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. gruodžio 7 d. 14:00 val. (jei teikiama tiesiogiai Patikėtiniui) arba iki 2026 m. gruodžio 7 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. Patikėtiniui, dokumentus (i) pateikiant elektroniniu paštu adresu legal@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 rbdf@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 Patikėtiniui.

Patikėtiniui negavus tinkamai 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 8 December 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 16 November 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 7 December 2026 at 14:00 (if provided to the Trustee directly) or 13:00 (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 legal@lt.gt.com, if the Ballot is signed with a qualified electronic signature; or (ii) by delivery or registered mail to Upes st. 21-1, Vilnius LT-08128, Republic of Lithuania; or*

2. *To the Company, by submitting the documents: (i) by email to rbdf@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**	
1.	Dėl Obligacijų išpirkimo termino pratęsimo. *Regarding the extension of the maturity of the Bonds.*	**Atsižvelgiant į tai, kad:** *A. Bendrovė išleido iki 60 000 000 EUR nominalios vertės Obligacijų emisiją, iš kurios šiuo metu išplatinta 57 000 000 EUR nominalios vertės Obligacijų, remiantis 2024 m. lapkričio 13 d. ir 2026 m. gegužės 18 d. Bendrovės vienintelio akcininko sprendimais (toliau – **Akcininko sprendimai**) ir šių sprendimų pagrindu patvirtintais žemiau nurodytais dokumentais:*	**„Už“ "For"** ☐	**„Prieš“ "Against"** ☐

			(i) 2024 m. lapkričio 18 d. Obligacijų baziniu prospektu; *(ii) 2025 m. lapkričio 19 d. Obligacijų baziniu prospektu, papildytu ir pakeistu 2026 m. birželio 23 d. Lietuvos banko patvirtintu pirmuoju bazinio prospekto priedu (toliau Akcininko sprendimai ir dokumentai (i) – (ii) punktuose kartu – **Obligacijų dokumentai**).* *Bendrovė tinkamai vykdo visus Obligacijų dokumentuose numatytus savo įsipareigojimus Obligacijų savininkams.* *B. Pagal Obligacijų dokumentus Obligacijos buvo siūlomos ir išleistos, inter alia, siekiant finansuoti Bendrovės išvystytą verslo centrą „Sąvaržėlė“, esantį Konstitucijos pr. 14A, Vilniuje, Lietuvos Respublikoje (toliau – **Projektas** arba „**Sąvaržėlė**”). „Sąvaržėlės” statybos yra užbaigtos, 100% baigtumas įregistruotas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre. Pagrindinis „Sąvaržėlės” nuomininkas – AB „Artea“ bankas, kuriam išnuomota 61% Projekto ploto, jau veikia patalpose. Tarp „Sąvaržėlės“ nuomininkų taip pat yra audito ir konsultacijų įmonė RSM Lithuania (buvusi UAB „Audifina“), prekybos rinkodaros optimizavimo platforma Omnisend UAB, statybinių medžiagų įmonė Paroc UAB ir Lietuvos Respublikos transporto priemonių draudikų biuras, o pirmajame „Sąvaržėlės“ aukšte veikia restoranas „Lumo“ ir kavinė „Julius Meinl“. Projektas jau generuoja pajamas. Be to, Bendrovė veda derybas su kitais potencialiais nuomininkais,*		

			todėl tikimasi, kad „Sąvaržėlės“ užimtumas toliau didės. Pagal šiuo metu pasirašytas nuomos sutartis, „Sąvaržėlės” verslo centro užimtumas siekia 89%.		
			C. Vadovaujantis Obligacijų dokumentais, Obligacijos turi būti išpirktos 2026 m. gruodžio 19 d. Bendrovė numato Obligacijas išpirkti jas refinansuodama komercinio banko paskola. Šiuo metu Bendrovė yra gavusi pasiūlymus iš kelių komercinių bankų ir veda derybas dėl Obligacijų refinansavimo, tačiau tikėtina, kad refinansavimo procesas iki Obligacijų išpirkimo dienos nebus visiškai užbaigtas. Todėl, siekiant užtikrinti tinkamą Obligacijų išpirkimą iš banko gautomis refinansavimo lėšomis, Bendrovei reikalingas Obligacijų išpirkimo termino pratęsimas.		
			D. Atsižvelgdama į tai, Bendrovė siūlo pratęsti Obligacijų išpirkimo terminą iki 2027 m. balandžio 2 d., nekeičiant kitų Obligacijų emisijos sąlygų ir Bendrovės prisiimtų įsipareigojimų Obligacijų savininkams, išskyrus tai, kad Obligacijų savininkams pritarus Obligacijų išpirkimo termino pratęsimui iki 2027 m. balandžio 2 d., už paskutinį palūkanų laikotarpį nuo 2026 m. gruodžio 19 d. (įskaitant) iki 2027 m. balandžio 2 d. (neįskaitant) arba atitinkamai ankstesnės Obligacijų išpirkimo dienos (neįskaitant), būtų taikoma padidinta fiksuota metinė 9% palūkanų norma (vietoje 8%). <u>Pabrėžtina, kad pratęsus Obligacijų išpirkimo terminą, 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</u>		

		ir toliau liks užtikrintos pirmos eilės maksimaliąja hipoteka Projekto nekilnojamajam turtui. Gavusi paskolą, Bendrovė Obligacijas išpirks anksčiau termino Obligacijų dokumentuose nustatyta tvarka. *E. Obligacijų savininkams pritarus Obligacijų išpirkimo termino pratęsimui, Bendrovės vienintelis akcininkas priims atitinkamą sprendimą, o Bendrovė įsipareigos, jei to reikės, pakeisti 2024 m. gruodžio 4 d. sudarytą maksimaliosios hipotekos sutartį, notarinio registro Nr. 2103, identifikavimo kodas viešame registre 30000145206962 (su vėlesniais pakeitimais), patikslinant maksimaliąja hipoteka užtikrintos prievolės įvykdymo terminą.* ***Bendrovės siūlomas Susirinkimo sprendimo projektas:*** *Patvirtinti, kad Obligacijų dokumentuose nurodyta Obligacijų išpirkimo data, 2026 m. gruodžio 19 d., yra pakeičiama į 2027 m. balandžio 2 d., o už paskutinį palūkanų periodą nuo 2026 m. gruodžio 19 d. (įskaitant) iki 2027 m. balandžio 2 d. (neįskaitant) arba atitinkamai ankstesnės Obligacijų išpirkimo dienos (neįskaitant), yra taikoma fiksuota metinė 9% palūkanų norma, nekeičiant kitų Obligacijų emisijos sąlygų ir Bendrovės prisiimtų įsipareigojimų Obligacijų savininkams, įskaitant Obligacijų užtikrinimo priemones.* ***Taking into account that:*** *A. The Company has issued a Bond issue with an aggregate nominal value of up to EUR 60,000,000, of which Bonds with an aggregate nominal value of EUR 57,000,000 have been placed to date, on the basis of the sole shareholder's decisions of the Company dated 13 November 2024 and 18 May 2026 (the Shareholder's Decisions) and the documents*		

			approved pursuant to such decisions, as listed below: *(i) Base Prospectus of the Bonds dated 18 November 2024;* *(ii) Base Prospectus of the Bonds dated 19 November 2025, as supplemented and amended by the first supplement approved by the Bank of Lithuania on 23 June 2026 (the Shareholder's Decisions and the documents in points (i) – (ii) together – **Bond Documents**).* *The Company duly performs all of its obligations to the Bondholders as set out in the Bond Documents.* *B. Pursuant to the Bond Documents, the Bonds were offered and issued, inter alia, for the purpose of financing the business centre "Sąvaržėlė" 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 61% of the Project area, already operates in the premises. In addition, the tenants of "Sąvaržėlė" include the audit and consulting company RSM Lithuania (formerly UAB "Audifina"), the e-commerce marketing automation platform Omnisend UAB, the building materials company Paroc UAB, and the Motor Insurers' Bureau of the Republic of Lithuania, while the restaurant "Lumo" and the café "Julius Meinl" operate on the ground floor of "Sąvaržėlė". The Project is already generating revenue. Furthermore, the Company is*		

		conducting negotiations with other potential tenants, and therefore the occupancy level of "Sąvaržėlė" is expected to increase further. According to currently signed lease agreements, the occupancy of the "Sąvaržėlė" business center is 89%. *C. According to the Bond Documents, the Bonds mature and shall be redeemed on 19 December 2026. The Company intends to redeem the Bonds by refinancing them with a commercial bank loan. The Company has received offers from several commercial banks and is currently negotiating the refinancing of the Bonds; however, it is likely that the refinancing process will not be fully completed by the redemption date of the Bonds. Therefore, in order to ensure the proper redemption of the Bonds from the refinancing proceeds, the Company requires an extension of the maturity of the Bonds.* *D. Accordingly, the Company proposes to extend the maturity of the Bonds until 2 April 2027, without changing any other terms and conditions of the Bond issue or the obligations assumed by the Company towards the Bondholders, except that, subject to the Bondholders' approval of the proposed Bonds' maturity extension, an increased fixed annual interest rate of 9% (instead of 8%) would apply to the final interest period from 19 December 2026 (inclusive) to 2 April 2027 (exclusive), or, as applicable, to the earlier redemption date of the Bonds (exclusive). <u>It should be emphasised that, following the extension of the maturity 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</u>*		

		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. Upon receipt of the refinancing proceeds, the Company will redeem the Bonds early in accordance with the procedure set out in the Bond Documents. *E. Upon the Bondholders approving the extension of the maturity of the Bonds, the sole shareholder of the Company will adopt a corresponding decision, and the Company will, if required, undertake to amend the maximum mortgage agreement dated 4 December 2024, notarial register No. 2103, identification code in the public register 30000145206962 (as amended), by specifying the adjusted term for the performance of the obligation secured by the maximum mortgage.* ***The Company's proposed resolution for the Meeting:*** *To approve that the maturity date of the Bonds specified in the Bond Documents, 19 December 2026, is changed to 2 April 2027, and that a fixed annual interest rate of 9% applies to the final interest period from 19 December 2026 (inclusive) to 2 April 2027 (exclusive), or, as applicable, to the earlier redemption date of the Bonds (exclusive), without amending the other terms of the Bond issue or the obligations assumed by the Company towards the Bondholders, including the security for the Bonds.*		

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)*