

KOPSAVILKUMS

Šis Kopsavilkums (**Kopsavilkums**) ir īss pamata prospektā (**Prospekts**), kas datēts ar 2026. gada 7. augustu, izklāstītās informācijas pārskats, kas saistīts ar publisko piedāvājumu (**Piedāvājums**) līdz pat EUR 11 850 000 obligāciju daļas apmērā no kopējās EUR 18 600 000 Obligāciju emisijas ar nominālvērtību EUR 1000 par katru (**Obligācijas**) (**Emisija**) slēgtā investīciju sabiedrībā, kas paredzēts informētiem investoriem UAB Demus Development VII, juridiskās personas kods: 306957882, juridiskā adrese: Konstitucijos pr. 18B, Viļņa, Lietuvas Republika (**Sabiedrība** vai **Emitents**) laika periodā līdz 12 mēnešiem, izlaižot atsevišķas kopas (**Laidiens**).

Šis Kopsavilkums pievienots Emisijas pirmajā Prospektā Laidienā izlaisto Obligāciju galīgajiem nosacījumiem (**Galīgie nosacījumi**). Šajā Kopsavilkumā sniegto informāciju Sabiedrība ir prezentējusi tādu, kāda tā bijusi Prospekta reģistrācijas brīdī, ja vien nav norādīts citādi. Šajā Kopsavilkumā izmantotajiem terminiem ir šajā Prospektā piešķirtā nozīme, ja vien nav norādīts citādi.

1. IEVADS UN BRĪDINĀJUMI

1.1. Obligāciju nosaukums un ISIN kods

EUR 8.00 UAB DEMUS DEVELOPMENT VII OBLIGĀCIJAS 26-2028 ar ISIN kodu LT0000137523.

1.2. Emitenta identitāte un kontaktinformācija, ieskaitot LEI

Slēgta investīciju sabiedrība informētiem investoriem, UAB Demus Development VII, ir slēgta akciju sabiedrība, kas dibināta un darbojas saskaņā ar Lietuvas Republikas tiesību aktiem (tostarp, bet ne tikai Lietuvas Republikas Likumu par Informētiem investoriem paredzētu kolektīvo investīciju uzņēmumiem, Lietuvas Republikas Uzņēmēj sabiedrību likumu, Lietuvas Republikas Civilt kodeksu u.c.), juridiskās personas kods: 306957882, juridiskā adrese: Konstitucijos pr. 18B, Viļņa, Lietuvas Republika.

Kontaktinformācija: tālr. Nr. +370 644 44358, e-pasta adrese info@demus.lt.

Emitenta LEI ir 6488006H8SD61N4OXA50.

1.3. Prospektu apstiprinājušās kompetentās iestādes identitāte un kontaktinformācija

Kā kompetenta iestāde Prospektu saskaņā ar Prospektu regulu apstiprinājusi Lietuvas Banka, kuras galvenais birojs atrodas Gedimino pr. 6, LT-01103, Viļņa, Lietuvas Republika, un tālruna Nr. ir: +370 800 50 500.

1.4. Prospekta apstiprināšanas datums

Prospekts tika apstiprināts 2026. gada 7. augustā.

1.5. Brīdinājums

- (i) Šis Kopsavilkums ir sagatavots saskaņā ar Prospektu regulas 7. un 8. pantu, un tas ir jālasa kā Prospekta ievads.
- (ii) Jebkurš lēmums par investīcijām Obligācijās Investoram kopumā jābalsta uz visu Prospekta izskatīšanu.
- (iii) Jebkurš Investors var zaudēt visu savu investēto kapitālu vai tam var rasties citas izmaksas, kas saistītas ar strīdiem par Prospektu vai Obligācijām.
- (iv) Civiltiesiskā atbildība tiek piemērota vienīgi tām personām, kuras ir izvērtējušas Kopsavilkumu, tostarp jebkuru tā tulkojumu, bet vienīgi gadījumā, ja Kopsavilkums ir maldinošs, neprecīzs vai neatbilstošs, to lasot kopā ar citām Prospekta daļām, vai ja, lasot to kopā ar citām Prospekta daļām, tas nenodrošina svarīgu informāciju, kas palīdzētu Investoriem, pieņemot lēmumu par līdzekļu investēšanu Obligācijās.

2. SVARĪGA INFORMĀCIJA PAR EMITENTU

2.1. Kas ir vērtspapīru emitents?

2.1.1. *Atrašanās vieta, juridiskā forma, LEI, reģistrācijas jurisdikcija un darbības valsts*

Emitents ir reģistrēts Lietuvas Republikā, un tā juridiskā adrese ir: Konstitucijos pr. 18B, LT-01116 Viļņa, Lietuvas Republika, un tā LEI ir 6488006H8SD61N4OXA50. Emitents ir dibināts un kā slēgta akciju sabiedrība reģistrēts Lietuvas Republikas Juridisko personu reģistrā ar juridiskās personas kodu 306957882. Informāciju par Emitentu un Piedāvājumu var atrast saitē www.demus.lt/fondai/demus-development-vii.

2.1.2. *Galvenie darbības veidi*

Pēc Lietuvas Bankas pilnvarojuma 2025. gada 31. martā Sabiedrība darbojas kā kolektīvs investīciju uzņēmums, kas dibināts nekustamā īpašuma projekta (**Projekts**) attīstīšanai uz valstij piederoša zemes gabala Panerių st. 49, Viļņā, Lietuvas Republikā, unikālais Nr. 0101-0055-0091 (**Zemes gabals**). Sabiedrība investē tās akcionāru iemaksātos aktīvus tikai un vienīgi ar Projektu saistītos nekustamā īpašuma aktīvos, tostarp nolūkā iegādāties īpašam nolūkam dibinātu uzņēmumu (SPV), kam pieder viss patlaban uz Zemes gabala esošais nekustamais īpašums (**Iegāde**), ar mērķi nodrošināt akcionāriem ieguldījumu atdevi, pārdodot uz Zemes gabala uzbūvētos objektus (esošos un jebkādu jaunus uz Zemes gabala uzbūvētus nekustamos īpašumus, turpmāk – **Īpašums**). 100% SPV akciju iegādes darījums tika pabeigts 2026. gada 7. maijā, un tas tika finansēts, izmantojot daļu no pirmajā Emisijā gūtajiem ieņēmumiem. Sagaidāms, ka SPV tiks pievienots Sabiedrībai, kā rezultātā Sabiedrība kļūs par tiesību un saistību pārņēmēju un pārņems visas SPV tiesības, saistības un aktīvus (tostarp Īpašumu) (**Apvienošana**). Sabiedrība neplāno veikt jebkādu citu ieguldījumus, izņemot tieši ar Projektu saistītos.

Sabiedrība darbojas tikai Lietuvas Republikā, un tās nekustamo īpašumu portfelis sastāv tikai no attīstības posmā esošā Īpašuma, kas līdz Apvienošanas pabeigšanai tai piederēja ar SPV starpniecību. Sabiedrība lēš, ka Projekta kopējās investīciju izmaksas pēc tā pabeigšanas sasniegs 44,3 miljonus eiro.

2.1.3. *Lielākie akcionāri*

Sabiedrības patlaban reģistrētais akciju kapitāls ir EUR 10 000, kas ir sadalīts 10 000 parastajās Sabiedrības akcijās (**Akcijas**) ar nominālvērtību 1 eiro par katru. Saskaņā ar tā Statūtiem Sabiedrībai ir tiesības emitēt papildu akcijas līdz pat EUR 8 000 000 apjomā. Patiesais emitētais un apmaksātais Sabiedrības akciju kapitāls Prospekta sagatavošanas datumā bija vienāds ar EUR 5 011 568. Šī Prospekta sagatavošanas datumā Sabiedrības akciju kapitāls sastāvēja no parastajām akcijām, A klases un I klases akcijām. Sabiedrības akcijas nav atļauts pārdot nevienā regulētajā vai alternatīvajā tirgū. Visas Sabiedrības emitētās akcijas ir dematerializētas parastās reģistrētās akcijas.

Šī Prospekta sagatavošanas datumā akcionāri, kuriem tieši pieder vairāk nekā 5% no visām Sabiedrības akcijām, ir:

Akcionāra vārds/nosaukums	Akciju skaits	Daļa (noapaļota)
Aleksandrs Baņulis (<i>Aleksandras Baniulis</i>)	500 000	10%
Irmants Kubiljus (<i>Irmantas Kubilius</i>)	500 000	10%
UAB "Palatinas"	280 278	6%

2.1.4. Galvenie rīkotājdirektori

Sabiedrība ir kolektīvs investīciju uzņēmums, kura vadība ir deleģēta Vadības sabiedrībai UAB Demus Asset Management (juridiskās personas kods: 304411219, juridiskā adrese: Konstitucijos pr. 18B, Viļņa, Lietuvas Republika) (**Vadības uzņēmums**). Sabiedrībai nav pārvaldes institūciju, un Uzņēmējssabiedrību likumā noteiktās Valdes un Ģenerāldirektora tiesības īsteno un pienākumus veic Vadības sabiedrība.

2.1.5. Neatkarīgā revidenta identitāte

Revidētais finanšu pārskats par gadu, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī, tika sagatavots saskaņā ar Lietuvas Finanšu pārskatu standartiem (**LFPS**), un to revidēja revidentu sabiedrība UAB "ROSK Consulting", juridiskās personas kods: 302692397, juridiskā adrese: Laisvės pr. 10A, Viļņa, Lietuvas Republika (**Revidētais 2025. gada finanšu pārskats**). Revidētais 2025. gada finanšu pārskats ir iekļauts šajā Prospektā atsaucēs veidā.

Revidētā 2025. gada finanšu pārskata neatkarīgais revidents ir revidents Lukass Andriušis (*Lukas Andriušis*) (sertifikāts Nr. 000653).

Revidentu sabiedrība par revidēto 2025. gada finanšu pārskatu izdeva nemodificētu revidenta atzinumu, uzsverot, ka Sabiedrība 2025. gada 31. decembrī nav izpildījusi likumā noteiktās kapitāla pietiekamības prasības.

2.2. Kāda ir pamata finanšu informācija par Emitentu?

Zemāk dotajās tabulās ir sniegts Emitenta finanšu informācijas kopsavilkums par finanšu gadu, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī (revidēts), un Emitenta finanšu informācijas kopsavilkums 2026. gada 30. aprīlī (nerevidēts).

Zemāk dotajā tabulā norādītā informācija ir izvilkums (bez jebkādiem būtiskiem labojumiem) no, kvalificēta ar atsauci uz un lasāma kopsakarā ar Sabiedrības revidēto 2025. gada finanšu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī, kas ar atsauci iekļauta Prospektā un veido neatņemamu tā daļu (lūdzam skatīt 1. pielikumu "*Ar atsauci iekļautā informācija*"), un Sabiedrības nerevidēto bilances kopsavilkumu un peļņas-zaudējumu aprēķinu par periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. aprīlī, kas sniegti atsevišķi par Sabiedrību un, tā kā tie attiecas uz periodu pirms legādes darījuma pabeigšanas 2026. gada 7. maijā, neatspoguļo SPV aktīvus, saistības, finanšu stāvokli vai darbības rezultātus. Balance un peļņas-zaudējumu aprēķins Prospektā nav iekļauti ar atsauci, un tie neveido neatņemamu tā sastāvdaļu, bet to pieejamību investoriem var nodrošināt, iesniedzot Emitentam pieprasījumu, rakstot uz e-pastu info@demus.lt.

1. tabula. Peļņas-zaudējumu aprēķins (EUR)

Gads	30.04.2026. (nerevidēts)	31.12.2025. (revidēts)	31.12.2024. (nerevidēts)
Neto peļņa/zaudējumi	(185 741 000)	(14 194 000)	(9 953 000)

Avots: Revidētais 2025. gada finanšu pārskats un Sabiedrības peļņas-zaudējumu aprēķins par periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. aprīlī.

2. tabula. Balance (EUR)

Gads	30.04.2026. (nerevidēts)	31.12.2025. (revidēts)	31.12.2024. (nerevidēts)
Ilgtermiņa aktīvi	-	-	-
Aktīvi kopā	11 912 750	2 686 000	2 931 000
Emitēto Obligāciju nominālvērtība	6 750 000	-	-

Avots: Revidētais 2025. gada finanšu pārskats un Sabiedrības peļņas-zaudējumu aprēķins 2026. gada 30. aprīlī.

3. tabula. Naudas plūsmas pārskats (EUR)

Gads	31.12.2025. (revidēts)	31.12.2024. (nerevidēts)
Neto naudas plūsmas no pamatdarbības	(6 449 000)	(7 069 000)

Neto naudas plūsmas no investīciju darbības	N/A	N/A
Neto naudas plūsmas no finansēšanas darbības	5 000 000	10 000 000

Avots: Revidētais 2025. gada finanšu pārskats

2.3. Kādi ir Emitentam raksturīgie galvenie riski?

Finanšu riski

- (i) **Būvniecības izmaksu un Projekta veiksmes risks.** Sabiedrība tika izveidota "Arti" dzīvojamā un viesu namu kompleksa attīstīšanai. 2026. gada maijā Sabiedrība iegādājās akcijas SPV, kas bija attīstāmā Īpašuma īpašnieks un ko bija plānots pievienot Sabiedrībai. Pēc Apvienošanas Sabiedrība kļūs par tiešo Īpašuma īpašnieku, un SPV beigs pastāvēt. Paredzams, ka Projekta pirmā posma būvniecība tiks pabeigta līdz 2027. gada 2./3. ceturksnim, un paredzams, ka nākamais posms tiks pabeigts līdz 2029. gada 1. ceturksnim. Aplēstās kopējās Projekta izmaksas līdz Obligāciju izpirkšanai sasniedz aptuveni 27,7 miljonus eiro. Sekojošais Projekta posms ir ārpus šī prospekta tvēruma, un tas tiks finansēts atsevišķi. Ņemot vērā to, ka Projekts joprojām ir tā sākuma stadijā, tas ir pakļauts vairākiem ar attīstību saistītiem riskiem: ārpus Sabiedrības kontroles esošu faktoru dēļ var palielināties būvniecības izmaksas, kā rezultātā var kavēties darbu izpilde, paaugstināties finansēšanas un ekspluatācijas izmaksas vai rasties nepieciešamība pēc papildu finansējuma uz nelabvēlīgiem nosacījumiem. Tā kā Sabiedrības spējas ģenerēt naudas plūsmu ir cieši saistīta ar korporatīvo reorganizāciju, kā arī veiksmīgu un savlaicīgu Projekta objektu pabeigšanu un pārdošanu, jebkāds būtisks kavējums vai nespēja pabeigt korporatīvo reorganizāciju, vai jebkādas būtiskas novirzes no plānotā būvniecības budžeta vai grafika varētu nelabvēlīgi ietekmēt Projekta vispārējo ienesīgumu, Sabiedrības darbību, finansiālo stāvokli, likviditāti un tās spēju apkalpot un izpirkt Obligācijas. Sabiedrība šos riskus vērtē kā augstus.
- (ii) **Sabiedrības kredītēšanas, saistību nepildīšanas un likviditātes risks.** Sabiedrībai vai SPV nav periodisku ar darbību saistītu ieņēmumu, un tā spēja apkalpot un izpirkt Obligācijas galvenokārt ir atkarīga no veiksmīgas Apvienošanas un Projekta pabeigšanas, kā arī no ieņēmumiem, pārdodot dzīvokļus. Sabiedrība vēsturiski ir strādājusi ar zaudējumiem, un tai nav pietiekamu likvīdu apgrozāmo līdzekļu īstermiņa saistību segšanai. 2025. gada 31. decembrī Sabiedrības pašu kapitāls bija mazāks nekā 50% no tās reģistrētā kapitāla, un Sabiedrība nebija izpildījusi kapitāla pietiekamības prasības. Revidenta ziņojumā par revidēto 2025. gada finanšu pārskatu ir uzsvērtā neatbilstība kapitāla prasībām. Kapitāla pietiekamības atbilstības problēmas radās 2025. gadā, jo Sabiedrība neguva ieņēmumus, bet tai joprojām bija jāsedz pamatdarbības izmaksas. Tomēr šīs kapitāla pietiekamības atbilstības problēmas ir atrisinātas, piesaistot jaunus investorus un akcionāru iemaksas pašu kapitālā EUR 5 011 568 apmērā, kas ļāvis nodrošināt pozitīvu Sabiedrības pašu kapitālu (2026. gada 30. aprīlī Sabiedrības pašu kapitāls sasniedza EUR 4 801 680, tas attiecas uz Sabiedrību periodā pirms 2026. gada 7. maijā veiktās legādes). Šādas izmaiņas vēl nav revidētas, tikai norādītas pieejamajā 2026. gada 30. aprīļa bilanci un peļņas-zaudējumu aprēķinā, kā aprakstīts Prospektā. Nevar būt pārliecības, ka Sabiedrībai nākotnē neradīsies likviditātes vai kapitāla pietiekamības atbilstības grūtības, kas varētu nelabvēlīgi ietekmēt Sabiedrības spēju saņemt finansējumu, slēgt komerciālas vienošanās vai turpināt darbību ierastajā režīmā. Sagaidāms, ka, būvniecībai turpinoties, Sabiedrības saistības palielināsies, un no iepriekšpārdošanas iegūto naudas līdzekļu ieplūšanas un pēdējo Īpašuma objektu nodošanas laiks var nesakrist ar Sabiedrības maksājumu grafiku. Turklāt laikā starp iepriekšpārdošanas līgumu noslēgšanu un noslēdzošo notariālo aktu noformēšanu tirgus apstākļi var mainīties, un pārdošanas cena var būt zemāka par dominējošajām tirgus cenām pabeigšanas brīdī vai īsi pirms tā. Tas var samazināt Sabiedrības ieņēmumus, rentabilitāti un naudas plūsmas, kā arī nelabvēlīgi ietekmēt tās spēju izpildīt savas Obligācijās paredzētās saistības, un Sabiedrībai var būt jāpiesaista papildu ārējais finansējums vai jāveic refinansēšana. Nevar būt pārliecības, ka šāds finansējums būs pieejams ar pieņemamiem nosacījumiem vai ka tāds būs pieejams vispār. Sabiedrību var ietekmēt arī tās finanšu partneru maksātspēja un darbības rezultāti. Tā kā Sabiedrība negūst diversificētus vai periodiskus ieņēmumus no pamatdarbības un tai nav nozīmīgu ieņēmumus ģenerējošu aktīvu, tās spēja izpildīt savas Obligācijās paredzētās saistības ir būtiski atkarīga no Projekta attīstības un pārdošanas nodrošinātajām naudas plūsmām. Sabiedrība nevar garantēt, ka pirms Galīgā dzēšanas termiņa tā vēl spēs pildīt saistības. Investoriem pirms lēmumu pieņemšanas par ieguldījumu veikšanu ir jāveic neatkarīgs Sabiedrības kredītspējas un ar Obligācijām saistīto risku novērtējums. Sabiedrība šo risku vērtē kā augstu.
- (iii) **Ar legādi un Apvienošanu saistītie riski.** 2026. gada 7. maijā Sabiedrība pabeidza darījumu saistībā ar 100% akciju iegādi SPV, kam šobrīd pieder attīstāmais Īpašums, un iegāde tika finansēta, izmantojot daļu no pirmajā Emisijā gūtajiem ieņēmumiem. Nevar būt pārliecības, ka padziļinātās pārbaudes laikā tika konstatēti visi ar SPV, tā finansiālo stāvokli, darbību, saistībām vai Īpašumu saistītie riski, saistības, trūkumi, neprecizitātes vai nepatiesie apgalvojumi. SPV var būt saistīts ar neatklātām saistībām, prasījumiem, nodokļu saistībām, līgumsaistībām, īpašumtiesību kļūdām, apgrūtinājumiem, tehniskām vai vides problēmām, vai citiem Īpašumu vai SPV finansiālo stāvokli ietekmējošiem apstākļiem. Ja kāds no šiem riskiem piepildīsies, tas var nelabvēlīgi ietekmēt Projekta īstenošanu, izmaksas un rentabilitāti. 2026. gada 30. aprīlī SPV pašu kapitāls bija negatīvs un sasniedza EUR 628 584, un tādēļ tas neatbilda spēkā esošajām likumā noteiktajām kapitāla pietiekamības prasībām. Pēc legādes Sabiedrība kā vienīgais SPV akcionārs plāno šo situāciju labot saskaņā ar spēkā esošajām juridiskajām prasībām, iepludinot SPV papildu kapitālu vai labojot situāciju, pabeidzot Apvienošanu. SPV tiks pievienots Sabiedrībai. Apvienošanu plānots pabeigt līdz 2026. gada oktobrim. Tomēr tā var tikt atlikta vai arī neiekļauties ieplānotajā grafikā. Jebkāda Apvienošanas atlikšana var potenciāli aizkavēt noteiktas ar Projektu saistītas darbības, finansējumu, un Īpašumam var tikt reģistrēta hipotēka. Līdz hipotēkas noformēšanai un reģistrācijai noteiktajā kārtībā Obligāciju turētājiem var būt nepietiekams Nodrošinājums attiecībā uz Obligācijās paredzētajām Sabiedrības saistībām. Sabiedrība šo risku vērtē kā vidēju.
- (iv) **Iepriekšpārdošanas stratēģijas un pārdošanas izpildes risks.** Sabiedrības finansiālās prognozes un likviditātes plānojums paredz pakāpenisku Projekta dzīvokļu un viesu namu telpu iepriekšpārdošanu, attīstības periodā noteiktā laikā sasniedzot indikatīvos iepriekšpārdošanas mērķus. Lai gan pašreizējais iepriekšpārdošanas apjoms ir 3,77%, pārējie mērķi ir tikai indikatīvi, un tie joprojām ir pakļauti tirgus apstākļiem, pircēju pieprasījumam, cenu noteikšanas dinamikai un savlaicīgai būvniecības norisei. Nevar būt pārliecības, ka Sabiedrība sasniegs plānotos iepriekšpārdošanas apjomus vai iecerēto iepriekšpārdošanā realizēto objektu skaitu ieplānotajā laikā vai vispār. Šo iepriekšpārdošanas mērķu nesasniegšanu var noteikt tādi faktori, kā zemāks pieprasījums pēc dzīvojamajām vai viesu namu tipa telpām nekā plānots, pastiprināta konkurence, izmaiņas pircēju vēlmēs, nelabvēlīgi makroekonomiski vai ģeopolitiski notikumi, procentu likmju nepastāvīgums vai būvdarbu kavējumi. Tas var radīt likviditātes trūkumu, palielinātu atkarību no ārējā finansējuma vai nepieciešamību pārskatīt cenas vai pārdošanas stratēģijas uz potenciāli nelabvēlīgiem nosacījumiem. Emitenta noslēgtos iepriekšpārdošanas līgumus joprojām ietekmē dažādi nosacījumi, pircēji tos var izbeigt, kavēt to izpildi vai vienoties par citiem nosacījumiem, tostarp finansiālu grūtību, personīgo apstākļu izmaiņu vai būvdarbu kavējumu dēļ, kas varētu

nelabvēlīgi ietekmēt likviditātes plānošanu un paaugstināt Emitenta pašaušanos uz alternatīviem finanšu avotiem. Sabiedrība šo risku vērtē kā vidēju.

Uzņēmējdarbības un nozares riski

- (i) **Dzīvojamā īpašuma risks.** Sabiedrības darbības rezultāti un spēja apkalpot un izpirkt Obligācijas ir cieši saistīti ar Viļņas dzīvojamā nekustamā īpašuma tirgu. Šī Prospekta sagatavošanas dienā nav novērota būtiska Viļņas mājokļu tirgus attīstības palēnināšanās, un aktivitāte mājokļu pārdošanas jomā saglabājas salīdzinoši augsta. Tomēr dzīvojamā īpašuma pieprasījumu, sasniedzamas pārdošanas cenas, pārdošanas apjomus un absorbcijas ātrumu ietekmē ārpus Sabiedrības kontroles esoši faktori, tostarp vispārējie ekonomiskie apstākļi, inflācija, procentu likmes, mājaimniecību ienākumu palielinājums, demogrāfiskās tendences, pircēju sentiments un konkurence ar citiem dzīvojamo ēku attīstības projektiem Viļņā. Nelabvēlīgas izmaiņas tirgus apstākļos, tostarp cikliskas makroekonomisko vai ģeopolitisko notikumu svārstības, monetārās politikas un aizdevumu izmaksu izmaiņas, var samazināt pircēju pirktspēju un pieprasījumu, paildzināt pārdošanas periodus, radīt nepieciešamību palielināt stimulus vai samazināt cenas, tādējādi radot pircēju izvēles maiņu un nelabvēlīgi ietekmējot gan iepriekšpārdošanas, gan galējās pārdošanas rezultātus. Sabiedrība šo risku vērtē kā vidēju.
- (ii) **Ar viesu namu telpām saistītais risks.** Daži Projekta objekti būs viesu namu tipa telpas, un paredzams, ka pieprasījumu pēc šādām telpām veicinās kopumā noturīga investoru interese par Viļņas nekustamo īpašumu un potenciālu šādu objektu kā ienākumus ģenerējošu un ieguldījumu aktīvu pievilcīgumu. Tomēr nevar būt pārliecības, ka attīstīsies pietiekams pieprasījums pēc viesu namu tipa telpām vai ka šādas telpas tiks pārdotas plānotajā laikā vai par plānotajām cenām. Pieprasījumu pēc šādām telpām var ietekmēt ārpus Sabiedrības kontroles esoši faktori, tostarp investoru sentiments, finansējuma pieejamība un izmaksas, prognozējamās nomas cenas, nodokļi, šādām telpām piemērojamās regulatīvās prasības, citi, konkurējoši investīciju produkti un vispārīgie makroekonomiskie apstākļi. Turklāt šādu objektu kā investīciju aktīvu pievilcīgums var būt atkarīgs no viesmīlības nozares un tūrisma tirgus attīstības, ko cita starpā ietekmē vispārīgā saimnieciskā vide, patērētāju tērēšanas un ceļošanas tendences, kā arī ģeopolitiskā situācija. Attiecīgi negatīvu notikumu gadījumā šajā nozarē vai ģeopolitiskajā vidē Projekta pārdošanas posmā investoru interese par šādām viesu namu tipa telpām var samazināties, un tas var būtiski nelabvēlīgi ietekmēt Sabiedrības finansiālo stāvokli, likviditāti un spēju izpildīt savas Obligācijas paredzētās saistības. Sabiedrība šo risku vērtē kā vidēju.
- (iii) **Konkurences risks.** Sabiedrība darbojas konkurences piesātinātā Viļņas dzīvojamā nekustamā īpašuma tirgū, kur vairāki attīstītāji vienlaikus attīsta un reklamē dzīvojamos projektus, kas paredzēti līdzīgiem pircēju segmentiem. Lai arī šobrīd Viļņā nav daudz līdzvērtīgu projektu, kuros apvienoti gan dzīvokļi, gan viesu namu tipa telpas, šādu viesu namu tipa telpu pievilcīgumu var ietekmēt konkurence plašākā īsterniņa izmitināšanas un viesmīlības tirgū. Konkurences spiediens var negatīvi ietekmēt Sabiedrības pārdošanas rezultātus, ierobežojot cenu elastību, palēninot absorbcijas ātrumu vai liekot Sabiedrībai piedāvāt dažādus stimulus, atlaides vai elastīgākus maksāšanas nosacījumus. Attīstītāji ar lielākiem finanšu resursiem, spēcīgākām pozīcijām tirgū vai agresīvākām cenu noteikšanas stratēģijām var spēt piesaistīt pircējus efektīvāk vai pārdot ar labvēlīgākiem nosacījumiem. Ja konkurence palielinās vai pircēju pieprasījums nosliecas par labu citiem attīstības projektiem, Sabiedrība var būt spiesta pielāgot savu pārdošanas un cenu veidošanas stratēģiju, kas varētu ievērojami nelabvēlīgi ietekmēt Sabiedrības finansiālo stāvokli, likviditāti un tās spēju apkalpot un noteiktajā termiņā izpirkt Obligācijas. Sabiedrība šo risku vērtē kā vidēju.
- (iv) **Ierobežotas investīciju diversifikācijas risks.** Sabiedrības darbība un investīcijas ir koncentrētas uz vienu dzīvojamo nekustamā īpašuma Projektu, bez būtiskiem alternatīviem aktīviem, projektiem vai ieņēmumiem ģenerējošām darbībām, lai kompensētu nelabvēlīgu notikumu attīstību. Jebkādi ar Projektu saistīti negatīvi notikumi, piemēram, būvdarbu kavējumi, izmaksu pārsniegums, nepietiekama darbuizpildes darba kvalitāte, atļauju problēmas, vājāki pārdošanas rādītāji par prognozētajiem vai nelabvēlīgas izmaiņas Viļņas mājokļu tirgū, varētu radīt nesamērīgu ietekmi uz Sabiedrības darbību, finansiālo stāvokli, likviditāti, naudas plūsmu, kā arī varētu nelabvēlīgi ietekmēt tās spēju izpirkt Obligācijas to dzēšanas datumā. Sabiedrība šo risku vērtē kā vidēju.

Juridiskie riski

- (i) **Juridisko strīdu risks.** Lai arī Sabiedrība šobrīd nav iesaistīta nekādās tiesvedībās, nākotnē, parastā Projekta attīstības un pārdošanas gaitā, var rasties strīdi, tostarp ar dzīvokļu pircējiem saistībā ar iepriekšpārdošanas līgumiem vai ar darbuizpildes darbu vai citiem pakalpojumu sniedzējiem, saistībā ar darbu kvalitāti, apjomu, grafiku vai izmaksām. Ņemot vērā, ka Emitenta darbības ir koncentrētas uz vienu attīstības projektu, jebkurš būtisks strīds var radīt nesamērojamu ietekmi uz tā finansiālo stāvokli. Turklāt jebkurš strīds, kas kavē dzīvokļu notariālo aktu noformēšanu vai naudas līdzekļu izsniegšanu no darījumu konta var tiešā veidā ietekmēt Emitenta likviditāti un naudas līdzekļu pieejamību Obligāciju apkalpošanai vai izpirkšanai. Ja kāds strīds tiktu atrisināts Sabiedrībai nelabvēlīgi, tas varētu radīt finansiālus zaudējumus, kaitējumu reputācijai, būvdarbu grafika kavējumus vai pārdošanas darbību traucējumus un ietekmēt Sabiedrības spēju apkalpot un noteiktajā termiņā izpirkt Obligācijas. Sabiedrība šo risku vērtē kā vidēju līdz zemu.
- (ii) **Ar izmaiņām atļauju piešķiršanā, zonējumā vai normatīvajās prasībās saistītais risks.** Uz Projektu saskaņā ar Lietuvas tiesību aktiem attiecas dažādas atļaujas, saskaņojumi un normatīvās prasības. Lai gan šī Prospekta sagatavošanas brīdī Emitents ir ieguvis nepieciešamās atļaujas, lai uzsāktu būvniecību, Projekta gaitā būs nepieciešami turpmāki saskaņojumi, pārbaudes un pabeigšanas dokumenti. Izmaiņas tiesību aktos, normatīvos, tehniskajos standartos vai administratīvajā praksē, vai nepieciešamo atļauju vai saskaņojumu saņemšanas kavējumi var radīt papildu izmaksas, būvdarbu kavējumus vai ierobežojumus attiecībā uz Projekta objektu lietošanu, pārdošanu vai apdzīvošanu. Jebkāds nepieciešamo darbu pabeigšanas vai apdzīvošanas dokumentu saņemšanas kavējums var atlikt notariālo aktu noformēšanu, kā rezultātā var aizkavēties pārdošanas ienākumu plūsmu darījumu kontā, kas varētu radīt būtisku nelabvēlīgu ietekmi uz Projekta īstenošanas grafiku, Emitenta naudas plūsmu un tā iespējām apkalpot un izpirkt Obligācijas. Sabiedrība šo risku vērtē kā vidēju.

3. SVARĪGA INFORMĀCIJA PAR VĒRTSPAPĪRIEM

3.1. Kādas ir vērtspapīru galvenās iezīmes?

3.1.1. *Tips, klase un ISIN kods*

Nodrošināts fiksēta termiņa nekonvertējams nekapitāla nesubordinēts (parāda) nodrošinājuma instruments ar ISIN LT0000137523.

3.1.2. *Valūta, denominācija, nominālvērtība, emitēto vērtspapīru skaits un termiņš*

Obligāciju valūta ir eiro. Obligācijas nominālvērtība ir EUR 1000. Prospektā paredzētā Emisijas Kopējās nominālvērtības robeža ir EUR 18 600 000. Obligāciju dzēšanas galīgais termiņš ir 2028. gada 29. aprīlis.

3.1.3. Vērtspapīriem piesaistītās tiesības

Obligācijas piešķir Obligāciju turētājiem šādas galvenās tiesības, cita starpā: i) saņemt uzkrātos procentus; ii) iestāties galīgajam dzēšanas termiņam vai, ja attiecas, agrīnajam dzēšanas termiņam, vai agrīnajam izpiršanas termiņam, vai agrīnas svītrosanas no saraksta gadījumā tajā pašā dienā saņemt nominālvērtību un uzkrātos procentus un, ja attiecas, prēmiju; iii) piedalīties Obligāciju turētāju sapulcēs; iv) balsot Obligāciju turētāju sapulcēs.

Lai aizsargātu Obligāciju turētāju intereses, 2026. gada 2. aprīlī Emitents noslēdza Pilnvarojuma līgumu ar UAB "AUDIFINA", privātu akciju sabiedrību, juridiskās personas kods: 125921757, juridiskā adrese: Juozapavičiaus st. 6, Viļņa, Lietuvas Republika (**Pilnvarotā persona**).

Turklāt Emisija ir nodrošināta ar šādu nodrošinājumu (**Nodrošinājums**): i) pirmās pakāpes ķīlu uz SPV akcijām, noslēgta 2026. gada 20. maijā un reģistrēta līgumu un ķīlas tiesību reģistrā, notariālā reģistra Nr. 1291, ķīlas identifikācijas kods 30000163214120. Šis Nodrošinājums nodrošina visas Emisijas Obligācijas (ieskaitot jebkuru iepriekšēju nepublico Laidienu un jebkādas nākotnes publicos vai nepublicos Laidienus) un ierindo visu Obligāciju turētāju labumam līdzvērtīgi un bez priekšrocībām starp dažādiem Laidieniem. Ķīla paliek spēkā tikai līdz Apvienošanas pabeigšanai, un ii) pirmās pakāpes ķīlu uz Īpašumu (jaunuzcelto(-ajām) ēku(-ām)), kas pastāv attiecīgajā datumā, kas reģistrētas Nekustamā īpašuma reģistrā, sasniedzot minimālo pabeigšanas līmeni, kas šobrīd tiek plānots aptuveni 3–5%, līdz 2026. gada 29. oktobrim par labu Pilnvarotajai personai, kurš rīkojas Obligāciju turētāju interesēs. Jebkāds uz Zemes gabala reģistrēts jauns nekustamais īpašums vai atsevišķas telpas automātiski kļūst par Nodrošinājuma daļu bez nepieciešamības pēc Obligāciju turētāju papildu piekrišanas, un minētie objekti 20 darbadienu laikā no reģistrācijas brīža tiek iekļāti saskaņā ar jauno(-ajiem) Nodrošinājuma līgumu(-iem). Šāds jauns Nodrošinājuma līgums(-i) vienlīdzīgi nodrošina visas Emisijas nenodrošinātās Obligācijas, neaprobežojoties ar konkrētu Laidienu.

Emitents par labu Obligāciju turētājiem ir uzņēmis izpildīt šādas līgumsaistības: i) aizdevuma-izmaksu attiecība; ii) negatīvs aizņēmums; iii) negatīva ķīla; iv) Negatīvas izmaksas; v) kontroles maiņa; vi) subordinācija; vii) nodrošinājums; viii) īpašuma atsavināšana; ix) lēmumi; x) pienākums iesniegt pārskatus.

3.1.4. Vērtspapīru prioritārā secība Emitenta kapitāla struktūrā maksātnespējas gadījumā

Emitenta likvidācijas vai maksātnespējas gadījumā Investoriem ir tiesības saņemt atlikušās Obligāciju pamatsummas un uzkrāto Obligāciju procentu maksājumu saskaņā ar attiecīgajiem Lietuvas tiesību aktiem, kas reglamentē Emitenta likvidāciju vai maksātnespēju, ņemot vērā no Nodrošinājuma izrietošās Obligāciju turētāju tiesības.

3.1.5. Vērtspapīru brīvas pārvedamības ierobežojumi

Obligācijas ir brīvi pārvedamas, ievērojot noteiktās jurisdikcijās tiesību aktos noteiktus atsevišķus pārvedamības ierobežojumus, kas varētu būt piemērojami atsavinātājam vai saņēmējam.

3.2. Kur tiks tirgoti vērtspapīri?

Emitents mēģinās saņemt atļauju Obligāciju tirdzniecībai alternatīvajā tirgū First North (**First North**), ko administrē regulētā tirgus operators AB Nasdaq Vilnius (**Nasdaq**).

3.3. Kādi ir šiem vērtspapīriem tipiskie galvenie riski?

Ar Obligācijām saistītie riski

- (i) **Nepietiekamas Nodrošinājuma vērtības risks.** Šī Prospekta sastādīšanas dienā Obligācijas ir nodrošinātas ar pirmās pakāpes ķīlu uz SPV akcijām. Ķīla uz SPV akcijām spēkā tikai līdz Apvienošanas pabeigšanai, un papildu ķīla uz Emitenta akcijām nav paredzēta. Ārējs SPV akciju novērtējums nav veikts, un tāds arī nav plānots. Pēc Apvienošanas pabeigšanas Emitents Īpašumam noformēs hipotēku, lai nodrošinātu tā saistības pret Obligāciju turētājiem. Šī Prospekta sastādīšanas dienā Īpašums sastāv no septiņām ēkām, kuru vērtība 2026. gada 26. februārī saskaņā ar 2026. gada 3. martā UAB "Centro kubas – Nekilnojamais īpašums" sagatavoto nekustamā īpašuma vērtējumu bija EUR 9 440 000. Tomēr šīs ēkas plānots nojaukt, un tām hipotēka netiks reģistrēta. Hipotēku plānots reģistrēt tikai uz jaunuzcelto(-ajām) ēku(-ām), un reģistrācija Nekustamā īpašuma reģistrā ir plānota, sasniedzot minimālo pabeigšanas līmeni (aptuveni 3–5%), līdz 2026. gada 29. oktobrim; nevar būt pārliecības, ka šāda reģistrācija notiks plānotajā laikā, jo būvniecība un reģistrācija ir pakļautas dažādiem šajā Prospektā aprakstītajiem riskiem. Ja Īpašuma hipotēka netiek noformēta līdz 2026. gada 29. oktobrim, Emitents apņemas maksāt paaugstinātu procentu likmi par Obligācijām (1 procenta punkta palielinājums no 8% līdz 9% gadā) līdz brīdim, kad hipotēka ir noteiktajā kārtībā noformēta un reģistrēta. Arī katrai jaunuzbūvētai ēkai 20 darbadienu laikā no tās reģistrācijas brīža tiks noformēta hipotēka par labu Obligāciju turētājiem saskaņā ar atsevišķu Nodrošinājuma līgumu. Tomēr nevar būt pārliecības, ka šādas reģistrācijas un hipotēkas tiks plānotajā laikā pabeigtas. Emitents negarantē, ka jebkura Nodrošinājuma vērtība būs vienāda vai lielāka par Obligāciju nominālvērtību (kopā ar uzkrātajiem procentiem un citām maksājamajām summām) vai ka šāda vērtība saglabāsies visā Obligāciju termiņā. Jebkurš noformēts Nodrošinājums nodrošina visu Obligāciju emisiju (ieskaitot visus Laidienus), nevis konkrētu Laidienu atsevišķi. Visiem Obligāciju turētājiem būs viena un tā pati nodrošinājuma pakete ar vienādiem nosacījumiem. Lai arī Īpašuma vērtējumus var veikt katru gadu, saistību neizpildes gadījumā pirms pabeigšanas attiecīgais Nodrošinājums var būt nepietiekams visu pienākošo summu samaksai. Turklāt lejupslīde Lietuvas nekustamā īpašuma tirgū varētu samazināt Īpašuma pārdošanas vērtību. Jebkādi no Nodrošinājuma pārdošanas gūtie ieņēmumi vispirms tiks izlietoti, lai segtu ar izpildi saistītās Pilnvarotās personas izmaksas un izdevumus, un tikai atlikusī summa būs pieejama sadalīšanai Obligāciju turētājiem. Nodrošinājuma vērtība var būt nepietiekama ne vien Obligāciju pamatsummas, bet arī uzkrāto procentu, pirmstermiņa izpiršanas prēmiju (ja ir), nokavējuma procentu un ar izpildi saistīto izmaksu un izdevumu segšanai. Sabiedrība šo risku vērtē kā augstu.
- (ii) **Refinansēšanas risks.** Sabiedrībai var būt nepieciešams refinansēt dažus vai visus savus nesamaksātos parādus, tostarp Obligācijas. Emitents plāno Obligācijas izpirkt, galvenokārt izmantojot ieņēmumus no Projekta dzīvokļu pārdošanas. Nevar būt pārliecība, ka paredzētie pārdošanas darījumi tiks pabeigti kā plānots, paredzētajā laikā vai par pietiekamu cenu, lai segtu Emitenta Obligācijās paredzētās saistības. Lēnāka pārdošana, notariālo aktu noformēšanas kavējumi, pircēju atcelti darījumi vai saistību neizpilde, vai nelabvēlīgas izmaiņas Viļņas mājokļu tirgū var samazināt izpiršanai pieejamos naudas ieņēmumus vai atlikt to pieejamību. Ja Emitents nespēj gūt pietiekamus naudas ieņēmumus no pārdošanas, tam var būt

nepieciešams veikt refinansēšanu, veicot papildu obligāciju emisijas, izmantojot banku finansējumu vai citus ārējā finansējuma veidus, kas var nebūt pieejami ar labvēlīgiem nosacījumiem vai var nebūt pieejami vispār. Jebkura nespēja saņemt refinansēšanu, kad tas nepieciešams, vai refinansēšana, kas iegūta ar būtiski mazāk labvēlīgiem nosacījumiem, varētu negatīvi ietekmēt Emitenta likviditāti un spēju pilnībā un laikā izpirkt Obligācijas, kas varētu būtiski negatīvi ietekmēt Obligāciju turētājus. Sabiedrība šo risku vērtē kā vidēju.

- (iii) **Ar daļēju priekšlaicīgu izpirkšanu un Nominālvērtības samazinājumu saistīts risks.** Konkrētos apstākļos un atkarībā no noteikumiem un nosacījumiem Emitents var daļēji izpirkt Obligācijas pirms Galīgā dzēšanas datuma. Priekšlaicīgas daļējas izpirkšanas gadījumā izpirktā Nominālvērtības daļa ir piešķirta proporcionāli visiem Obligāciju turētājiem, un katras Obligācijas Nominālvērtība ir attiecīgi samazināta un reģistrēta Reģistrā. Nākotnes procentu maksājumi un sekojoši izpirkšanas apjomi tiks aprēķināti tikai samazinātajai Nominālvērtībai, kas var radīt zemāku atdevi par sākotnēji plānoto. Turklāt Obligāciju turētāji var tikt pakļauti reinvestēšanas riskam, jo no daļējas agrīnās izpirkšanas saņemtās summas var būt nepieciešams reinvestēt ar dominējošajām tirgus likmēm, kas var būt zemākas nekā uz Obligācijām attiecināmā procentu likme. Sabiedrība šo risku vērtē kā vidēju.
- (iv) **Darījuma izmaksas/maksas.** Investoriem jāapzinās, ka darījumi ar Obligācijām var iekļaut izmaksas papildus attiecīgajai parakstīšanās, pirkšanas vai pārdošanas cenai, ieskaitot brokeru un dīleru atlīdzības, komisijas maksas, uzraudzības, klīringa un norēķinu maksas, un citus administratīvos izdevumus. Investorus tāpat var ietekmēt izmaiņas Lietuvas tiesiskajā, normatīvajā un nodokļu regulējumā un/vai viņu dzīvesvietas jurisdikcijās, kas varētu samazināt Investora neto atdevi. Lietuvas nodokļu rezidentiem – fiziskajām personām būtu jāņem vērā, ka gadījumā, ja Obligācijas Emisijas cena konkrētajā Laidienā ir lielāka par Nominālvērtību, starpība starp Emisijas cenu un Nominālvērtību (t.i., zaudējumi) nevar tikt izmantota ar nodokļiem apliekamā procentu ienākuma vai cita ar nodokļiem apliekama ienākuma samazināšanai. Sabiedrība šo risku vērtē kā zemu.
- (v) **Īpašumtiesību un balsošanas tiesību Kopsapulcē neesamības risks.** Obligācijas nepiešķir nekādus juridiskus vai labuma guvēja procentus un nenodrošina nekādas tiesības, kas līdzīgas līdzdalības vērtspapīros paredzētajām. Obligāciju turētājiem nav tiesību saņemt dividendes. Obligācijas ir parāda instruments, un tās piešķir Obligāciju turētājiem prasījuma tiesības tikai attiecībā uz neveiktajiem no Obligācijām izrietošajiem maksājumiem. Obligāciju turētāji var balsot tikai Obligāciju turētāju Sapulcēs, kas sasauktas par jautājumiem saistībā ar Obligācijām. Lēmumi šādās sapulcēs var tikt pieņemti ar tam nepieciešamo vairākumu, un tie būs saistoši visiem Obligāciju turētājiem, kas nozīmē, ka pastāv liela iespējamība, ka atsevišķs Obligāciju turētājs var tikt pārbalsots. Kopsapulce var pieņemt lēmumus, kas var negatīvi ietekmēt Obligāciju tirgus cenu vai likviditāti. Ņemot vērā, ka Projekta pabeigšana un Obligāciju izpirkšana ir Sabiedrības interesēs, Sabiedrība šo risku vērtē kā zemu. Tomēr, lai arī šī riska vispārējā ietekme tiek uzskatīta par ierobežotu, ir liela iespējamība, ka Obligāciju turētāju Sapulces pieņemtie lēmumi var nesakrist ar noteikta atsevišķa Obligāciju turētāja izvēli.

Ar Piedāvājumu un atļauju tirdzniecībai First North saistītie riski

- (i) **Nav aktīva Obligāciju tirdzniecības tirgus/svītrosāšanas no biržas saraksta (pārdošanas iespējas līguma) risks.** Obligācijas tiks pieteiktas atļaujas saņemšanai tirdzniecībai First North, taču nav pārliecības, ka attīstīsies aktīvs tirdzniecības tirgus vai ka Obligācijas netiks pakļautas svītrosāšanai no biržas saraksta. Tā kā First North ir mazāks tirgus, kam parasti raksturīgs zemāks tirdzniecības apjoms, Obligāciju likviditāte var būt ierobežota, un Obligāciju turētājiem var būt mazāk iespēju pirt vai pārdot, vai tiem var būt nepieciešams tās pārdot par neizdevīgu cenu, tādējādi ciešot zaudējumus. Sabiedrība vērtē, ka aktīva tirgus neveidošanās risks ir augsts, savukārt svītrosāšanas no biržas saraksta (pārdošanas iespējas līguma) risks ir maznozīmīgs.
- (ii) **Obligācijas dažiem investoriem var nebūt piemērotas.** Obligācijas visiem investoriem var nebūt piemērotas. Potenciālajiem investoriem ir rūpīgi jānovērtē, vai Obligācijas ir piemērotas viņu personīgajiem apstākļiem, nodrošinot, ka viņiem ir atbilstoši finanšu resursi un likviditāte, lai spētu izturēt riskus, tostarp iespēju zaudēt visu investīciju vai būtisku tās daļu. Konkrēti, potenciālajiem investoriem ir jābūt: i) pietiekamām zināšanām un pieredzei, lai novērtētu Obligācijas un ar tām saistītos riskus; ii) piekļuvei un izpratnei par analītiskajiem rīkiem, lai novērtētu investīcijas ietekmi uz viņu kopējo portfeli; iii) finanšu resursiem, lai uzņemtos riskus; iv) pilnīgai izpratnei par Obligāciju termiņiem un attiecīgo tirgus reakciju; un v) spējam ņemt vērā dažādus ekonomikas un procentu likmju scenārijus. Emitents nenovērtēs vai Obligācijas ir investoriem piemērotas finanšu instruments, jo par to ir atbildīgs Galvenais pārvaldnieks vai Pārvaldnieki (ja tādi ir). Emitents šo risku vērtē kā zemu.
- (iii) **Piedāvājuma atcelšana.** Emitents patur tiesības jebkurā laikā pirms Emisijas datuma jebkāda iemesla dēļ un bez investoru vai Pilnvarotās personas piekrišanas atcelt jebkuru Laidiena piedāvājumu. Ja Laidiena piedāvājums tiek atcelts, visi iesniegtie Parakstīšanās pieprasījumi tiks ignorēti, un visi veiktie maksājumi tiks atmaksāti bez procentiem vai kompensācijas. Emitents nebūs atbildīgs par jebkādam izmaksām, zaudējumiem vai kaitējumu, kas būs radies potenciālajiem investoriem. Ņemot vērā to, ka Emitents rūpīgi plāno Piedāvājumu un katru Laidienu, Emitents uzskata, ka risks ir maznozīmīgs.

4. SVARĪGA INFORMĀCIJA PAR PIEDĀVĀJUMU

4.1. Kādos apstākļos un saskaņā ar kādu grafiku es varu investēt šajos vērtspapīros?

Piedāvājuma laikā Sabiedrība piedāvā līdz 500 000 EUR Obligāciju, kas tiks emitētas pirmajā Laidenā (**Piedāvājuma obligācijas**). Piedāvāto Obligāciju emisijas cena bez uzkrātiem procentiem: 1 003.06 EUR (100.306% no Nominālvērtības), emisijas cena ar uzkrātiem procentiem: 1 009.64 EUR (100.964% no Nominālvērtības) par vienu Piedāvājuma obligāciju (Emisijas cena), peļņa ir noteikta 7.8% gadā. Piedāvājums var tikt samazināts atbilstoši atceltajiem parakstiem vai palielināts, ja norādīts Galīgajos nosacījumos.

Parakstīšanās periods. Parakstīšanās periods ir laika posms, kurā personas, kurām ir tiesības piedalīties Piedāvājumā (**Parakstīšanās periods**), var iesniegt parakstīšanās pieprasījumus Piedāvājuma obligācijām (**Parakstīšanās pieprasījums**). Parakstīšanās periods sākas 2026. gada 17. augustā un beidzas 2026. gada 25. augustā plkst. 23:59 (pēc Lietuvas laika), ja vien Piedāvājums saskaņā ar Prospektu netiek atcelts.

Tiesības piedalīties Piedāvājumā. Piedāvājuma obligācijas tiek publiski piedāvātas privātajiem un institucionālajiem investoriem Lietuvas Republikā, Latvijas Republikā un Igaunijas Republikā, bet Emitents var izvēlēties arī piedāvāt Obligācijas investoriem jebkurā EEZ dalībvalstī, ievērojot attiecīgos Prospekta regulas 1. panta (4) punktā paredzētos izņēmumus.

Parakstīšanās kanāli. Parakstīties uz Obligācijām var iesniedzot Parakstīšanās pieprasījumu tieši Emitentam un/vai Galvenajam pārvaldniekam.

Parakstīšanās gadījumā ar Emitenta starpniecību, investoriem jāiesniedz viņu Parakstīšanās pieprasījuma veidlapa jebkurā brīdī Parakstīšanās periodā, Emitenta birojā, Konstitūcijos pr. 18B, Viļņa Lietuvas Republikā, vai nosūtot uz Emitenta e-pastu info@demus.lt, ja tas parakstīts ar kvalificētu e-parakstu.

Gadījumā, ja parakstīšanās notiek ar Galvenā pārvaldnieka starpniecību, investoriem jāiesniedz viņu Parakstīšanās pieprasījuma veidlapa jebkurā brīdī Parakstīšanās periodā, Galvenā pārvaldnieka birojā, Konstitūcijos pr. 15-98, Viļņa Lietuvas Republikā, vai nosūtot uz Galvenā pārvaldnieka e-pastu info@evernord.com, ja tas parakstīts ar kvalificētu e-parakstu.

Piešķiršana. Emitents apstiprina visus investoru Parakstīšanās pieprasījumus, kas saskaņā ar Prospektu tiek uzskatīti par spēkā esošiem. Ja pirmā Laidiena Maksimālā kopējā nominālvērtība ir pārsniegta (t.i., pārāk liels parakstītāju skaits), Emitents, ievērojot Galvenā pārvaldnieka ieteikumus, piešķir Obligācijas atbilstoši Galīgajos nosacījumos paredzētajam piešķiršanas noteikumam un ievērojot Galvenā pārvaldnieka ieteikumu.

Apmaksa. Pirmā Emisijas Laidiena iegāde notiek ar Emitenta un/vai Galvenā pārvaldnieka starpniecību, un Investoriem ir jāpārskaita Emisijas cena, kas maksājama par Obligācijām, uz Emitenta bankas kontu, kas norādīts Galīgajos nosacījumos un Parakstīšanās pieprasījumā, 2026. gada 28. augustā plkst. 9:00 (pēc Lietuvas laika) (bez maksas norēķins (FoP) Emisijas datumā).

Emisijas datums. Piedāvājuma Obligācijas tiek reģistrētas Nasdaq CSD un izplatītas investoriem 2026. gada 28. augustā (**Emisijas datums**).

Tirdzniecības atļauja. Tiek prognozēts, ka Piedāvājuma obligācijas tiks iekļautas un to tirdzniecība būs atļauta First North sarakstā ne vēlāk kā pirmā Laidiena Emisijas datumā.

Līdzekļu atgriešana. Investoriem, kuriem nav piešķirtas Obligācijas vai kuru Parakstīšanās pieprasījumi ir samazināti, tiks atlīdzināts par maksājumiem, kas veikti, iesniedzot Parakstīšanās pieprasījumu. Kompensācija tiks samaksāta 5 darbadienu laikā no Emisijas datuma beigām.

Piedāvājuma izmaiņas. Jebkurš lēmums par primārās izplatīšanas atcelšanu, apturēšanu (pārceļšanu) un datumu izmaiņām vai cita būtiska informācija tiks publicēta Emitenta interneta vietnē www.demus.lt/fondai/demus-development-vii (un pēc atļaujas saņemšanas Obligāciju tirdzniecībai First North – Nasdaq vietnē www.nasdaqbaltic.com). Investorus par atcelšanu, apturēšanu (pārceļšanu), izmaiņām primārajās izplatīšanas datumos vai citu informāciju e-pastā var informēt arī Emitents vai struktūra, kas apstiprinājusi Parakstīšanās pieprasījumu (ja tas attiecināms saskaņā ar iekšējo kārtību).

4.2. Kādēļ ir sagatavots šis Prospekts?

Prospekts ir sagatavots saistībā ar i) Piedāvājumu Lietuvas Republikā, Latvijā un Igaunijā, kā arī ii) atļauju Obligāciju tirdzniecībai First North.

Ieņēmumi no Piedāvājuma saskaņā ar šo Prospektu tiks novirzīti: i) Emitenta attīstītā Projekta būvniecībai un aprīkošanai adresē Paneriu st. 49, Viļņā, Lietuvas Republikā (un segtu ar šo Projektu saistītās finansējuma izmaksas) un jebkādu citu ar Projektu saistīto izmaksu segšanai, ja nepieciešams; un ii) Emitenta darba kapitāla atbalstam, tostarp Obligāciju procentu (kuponu) maksājumu apkalpošanai.

Ar nosacījumu, ka visas šī Prospekta Piedāvājumā norādītās Obligācijas ir parakstītas un Sabiedrība tās ir emitējusi, prognozējamā bruto ieņēmumu summa, kas aprēķināta, balstoties uz Obligāciju Nominālvērtību, ir līdz EUR 11 850 000 mīnus to izmaksu un izdevumu summas, kas radušās saistībā ar Piedāvājumu, kā paredzēts tālāk.

Saistībā ar Piedāvājumu Sabiedrība apņemsies segt Emisijā paredzētos maksājumus un izdevumus līdz aptuveni EUR 370 000 (ieskaitot maksimālu saprātīgu komisijas maksu, izmaksas saistībā ar atļauju tirdzniecībai First North, juridiskās izmaksas utt.). Šis Piedāvājuma izmaksas tiks segtas no Piedāvājuma ieņēmumiem un/vai priekšapmaksas maksājumiem, kas saņemti attiecībā uz ar Projektu saistītām pārdošanām.

Saistībā ar Piedāvājumu nav parakstīta vienošanās par vērtspapīru izvietojumu. Tāpat, cik Emitentam zināms, attiecībā uz Piedāvājumu un/vai atļauju tirdzniecībai First North nepastāv nekādi interešu konflikti.