

SANTRAUKA

Ši santrauka (toliau – **Santrauka**) yra trumpa 2026 m. rugpjūčio 7 d. baziniame prospekte (toliau – **Prospektas**) atskleistos informacijos apžvalga, susijusi su viešu obligacijų siūlymu (toliau – **Siūlymas**), kurio vertė neviršija 11 850 000 EUR ir kuris yra bendros 18 600 000 EUR vertės obligacijų emisijos dalis, vienos obligacijos nominalioji vertė yra 1 000 EUR (toliau – **Obligacijos**) (toliau – **Emisija**), kurią vykdo uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB Demus Development VII, juridinio asmens kodas 306957882, registruotosios buveinės adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Lietuvos Respublika (toliau – **Bendrovė** arba **Emitentas**), per ne ilgesnį kaip 12 mėnesių laikotarpį atskiromis serijomis (toliau – **Dalis**).

Ši santrauka pridėta prie galutinių sąlygų, taikomų pirmoje Dalyje išleistoms Obligacijoms (toliau – **Galutinės sąlygos**), todėl ji yra susijusi tik su pirmosios Dalies Obligacijomis. Šioje Santraukoje pateikta informacija yra Bendrovės pateikta Prospekto tvirtinimo metu, jei nenurodyta kitaip. Šioje Santraukoje vartojamos sąvokos turi tą pačią reikšmę, kaip apibrėžta Prospekte, jei nenurodyta kitaip.

1. ĮŽANGA IR ĮSPĖJIMAI

1.1. Obligacijų pavadinimas ir ISIN kodas

EUR 8.00 UAB DEMUS DEVELOPMENT VII OBLIGACIJOS 26-2028, ISIN kodas LT0000137523.

1.2. Emitento pavadinimas ir kontaktinė informacija, įskaitant jo LEI kodą

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB Demus Development VII yra uždaroji akcinė bendrovė, įsteigta ir veikianti pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus (įskaitant, be kitą ko, Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymą, Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą, ir kt.), juridinio asmens kodas 306957882, registruotosios buveinės adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Lietuvos Respublika.

Kontaktinė informacija: tel. Nr. +370 644 44358, el. paštas info@demus.lt.

Emitento LEI kodas yra 6488006H8SD61N4OXA50.

1.3. Prospektą patvirtinančios kompetentingos institucijos pavadinimas ir kontaktinė informacija

Prospektą patvirtino Lietuvos bankas, veikiantis kaip kompetentinga institucija pagal Prospekto reglamentą, kurios buveinės adresas yra Gedimino pr. 6, LT-01103 Vilnius, Lietuvos Respublika, telefono numeris: +370 800 50 500.

1.4. Prospekto patvirtinimo data

Prospektas buvo patvirtintas 2026 m. rugpjūčio 7 d.

1.5. Įspėjimas

- (i) Ši Santrauka parengta pagal Prospekto reglamento 7 ir 8 straipsnius ir turi būti vertinama kaip įvadas į Prospektą.
- (ii) Bet koks sprendimas investuoti į Obligacijas turėtų būti grindžiamas investuotojo bendru Prospekto vertinimu.
- (iii) Bet kuris investuotojas gali prarasti visą savo investuotą kapitalą arba jo dalį arba patirti kitų išlaidų, susijusių su ginčais dėl šio Prospekto ar Obligacijų.
- (iv) Civilinė atsakomybė taikoma tik tiems asmenims, kurie pateikė Santrauką, įskaitant jos vertimą, tačiau tik tuo atveju, jei Santrauka yra klaidinanti, netiksli ar nenuosekli skaitant kartu su kitomis Prospekto dalimis arba jei skaitant kartu su kitomis Prospekto dalimis, joje nenurodoma pagrindinė informacija, padedanti investuotojams svarstant, ar investuoti į Obligacijas.

2. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE EMITENTĄ

2.1. Kas yra vertybinių popierių emitentas?

2.1.1. *Buveinė, teisinė forma, LEI kodas, įregistravimo jurisdikcija ir veiklos šalis*

Emitentas įsteigtas Lietuvos Respublikoje, jo buveinė yra adresu Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Lietuvos Respublika, o jo LEI kodas yra 6488006H8SD61N4OXA50. Emitentas įsteigtas ir įregistruotas Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre kaip uždaroji akcinė bendrovė, juridinio asmens kodas 306957882. Informaciją apie Emitentą ir siūlomus vertybinius popierius galima rasti svetainėje www.demus.lt/fondai/demus-development-vii.

2.1.2. *Pagrindinė veikla*

2025 m. kovo 31 d. Lietuvos bankui išdavus atitinkamą leidimą, Bendrovė veikia kaip kolektyvinio investavimo subjektas, įsteigtas nekilnojamojo turto projektui (toliau – **Projektas**) vystyti valstybiniame žemės sklype, esančiame Panerių g. 49, Vilniuje, Lietuvos Respublikoje, unikalus nr. 0101-0055-0091 (toliau – **Žemės sklypas**). Bendrovė investuoja akcininkų įneštą turtą į išimtinai su Projektu susijusį nekilnojamąjį turtą, įskaitant specialiosios paskirties įmonės (SPĮ), kuriai priklauso visas esamas nekilnojamasis turtas, esantis Žemės sklype, įsigijimą (toliau – **Įsigijimas**), siekdama užtikrinti akcininkams grąžą parduodant Žemės sklype pastatytus objektus (esamą ir bet kokią naują nekilnojamąjį turtą, pastatytą Žemės sklype, toliau – **Turtas**). 100 % SPĮ akcijų įsigijimas buvo užbaigtas 2026 m. gegužės 7 d. ir finansuotas naudojant dalį lėšų, gautų iš pirmosios Emisijos dalies. Tikimasi, kad SPĮ bus prijungta prie Bendrovės, Bendrovė liks veiklą tęsiantis subjektas ir perims visas SPĮ teises, įsipareigojimus ir turtą (įskaitant Turtą) (toliau – **Prijungimas**). Bendrovė neketina daryti jokių kitų investicijų, išskyrus tas, kurios yra tiesiogiai susijusios su Projektu.

Bendrovės veikla apsiriboja Lietuvos Respublika, o jos nekilnojamojo turto portfelį sudaro tik vystomas Turtas, kurį iki Prijungimo užbaigimo valdo SPĮ. Bendrovė apskaičiavo, kad visos Projekto investicijų išlaidos, kai jis bus visiškai užbaigtas, sieks 44,3 mln. eurų.

2.1.3. Pagrindiniai akcininkai

Dabartinis Bendrovės registruotas akcinis kapitalas yra 10 000 EUR, kuris susideda iš 10 000 Bendrovės paprastųjų akcijų (toliau – **Akcijos**), kurių nominalioji vertė yra 1 EUR. Pagal įstatus Bendrovė turi teisę išleisti papildomų akcijų iki 8 000 000 EUR sumos. Faktinis bendrovės išleistas ir apmokėtas akcinis kapitalas Prospekto dieną sudarė 5 011 568 EUR. Šio Prospekto paskelbimo dieną Bendrovės akcinį kapitalą sudaro paprastosios akcijos, A klasės akcijos ir I klasės akcijos. Bendrovės akcijos nėra įtrauktos į prekybą jokiaje reguliuojamoje ar alternatyvioje rinkoje. Visos bendrovės išleistos Akcijos yra nematerialiosios paprastosios vardinės akcijos.

Prospekto dieną akcininkai, tiesiogiai turintys daugiau nei 5 % visų Bendrovės Akcijų, yra šie:

Akcininko pavadinimas	Akcijų skaičius	Dalis (suapvalinta)
Aleksandras Baniulis	500 000	10 %
Irmantas Kubilius	500 000	10 %
UAB „Palatinas“	280 278	6 %

2.1.4. Pagrindiniai vykduojantieji direktoriai

Bendrovė yra kolektyvinio investavimo subjektas, kurio valdymas yra perduotas valdymo įmonei – UAB Demus Asset Management, juridinio asmens kodas 304411219, registruotosios buveinės adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Lietuvos Respublika (toliau – **Valdymo įmonė**). Bendrovė neturi valdymo organų, o Akcinių bendrovių įstatyme numatytas valdybos ir generalinio direktoriaus teises bei pareigas vykdo Valdymo įmonė.

2.1.5. Nepriklausomo auditoriaus tapatybė

2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų audituotos finansinės ataskaitos buvo parengtos pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus (**LFAS**) ir audituotos audito įmonės UAB ROSK Consulting, juridinio asmens kodas 302692397, registruotosios buveinės adresas Laisvės pr. 10A, Vilnius, Lietuvos Respublika (**2025 m. audituotos finansinės ataskaitos**). 2025 m. audituotos finansinės ataskaitos įtrauktos į šį prospektą nuoroda.

Auditorius Lukas Andriušis (sertifikato Nr. 000653) yra 2025 m. audituotų finansinių ataskaitų nepriklausomas auditorius.

Audito įmonė pateikė nepakeistą auditoriaus nuomonę dėl 2025 m. audituotų finansinių ataskaitų, atkreipdama dėmesį į tai, kad 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neatitiko įstatymų nustatytų kapitalo reikalavimų.

2.2. Kokia yra pagrindinė finansinė informacija apie Emitentą?

Toliau pateiktose lentelėse pateikiama Emitento finansinės informacijos santrauka už 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusį finansinį laikotarpį (audituoti) ir Emitento finansinės informacijos santrauka 2026 m. balandžio 30 d. duomenimis (neaudituoti).

Toliau pateiktoje lentelėje nurodyta informacija buvo paimta (be jokių esminių koregavimų) iš Bendrovės 2025 m. audituotų finansinių ataskaitų už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d., kurios įtrauktos į Prospektą nuoroda ir yra neatskiriama jo dalis (žr. 1 priedą „*Informacija, įtraukta nuoroda*“) bei neaudituotos Bendrovės balanso ir pelno ataskaitos santrauka už laikotarpį, pasibaigusį 2026 m. balandžio 30 d., kurios pateikiamos atskirai tik Bendrovės atžvilgiu ir, kadangi jos yra sudarytos anksčiau nei 2026 m. gegužės 7 d. įvykdytas įsigijimas, neatspindi specialiosios paskirties įmonės (SPI) turto, įsipareigojimų, finansinės būklės ar veiklos rezultatų. Balansas ir pelno ataskaita nėra įtraukti į Prospektą nuoroda ir nėra neatskiriama jo dalis, tačiau gali būti pateikta investuotojams jų prašymu, pateiktu Emitentui elektroniniu paštu adresu info@demus.lt.

1 lentelė. Pajamų ataskaita (EUR)

Metai	2026 m. balandžio 30 d. (neaudituoti)	2025 m. gruodžio 31 d. (audituoti)	2024 m. gruodžio 31 d. (neaudituoti)
Grynasis pelnas/nuostolis	(185 741 000)	(14 194 000)	(9 953 000)

Šaltinis: 2025 m. audituotos finansinės ataskaitos ir Bendrovės pelno ataskaita už laikotarpį, pasibaigusį 2026 m. balandžio 30 d.

2 lentelė. Balansas (EUR)

Metai	2026 m. balandžio 30 d. (neaudituoti)	2025 m. gruodžio 31 d. (audituoti)	2024 m. gruodžio 31 d. (neaudituoti)
Ilgalaikis turtas	-	-	-
Visas turtas	11 912 750	2 686 000	2 931 000
Išleistų Obligacijų nominalioji vertė	6 750 000	-	-

Šaltinis: 2025 m. audituotos finansinės ataskaitos ir Bendrovės balanso ataskaita už laikotarpį, pasibaigusį 2026 m. balandžio 30 d.

3 lentelė. Pinigų srautų ataskaita (EUR)

Metai	2025 m. gruodžio 31 d. (audituoti)	2024 m. gruodžio 31 d. (neaudituoti)
-------	------------------------------------	--------------------------------------

Grynieji pinigų sratai iš pagrindinės veiklos	(6 449 000)	(7 069 000)
Grynieji pinigų sratai iš investicinės veiklos	N/A	N/A
Grynieji pinigų sratai iš finansinės veiklos	5 000 000	10 000 000

Šaltinis: 2025 m. audituotos finansinės ataskaitos

2.3. Kokios yra pagrindinės Emitentui būdingos rizikos?

Finansinės rizikos

- (i) **Statybos išlaidų ir Projekto sėkmės rizika.** Bendrovė buvo įsteigta siekiant plėtoti gyvenamųjų namų ir svečių namų kompleksą „Arti“. 2026 m. gegužės mėn. Bendrovė įsigijo SPĮ akcijas, SPĮ yra plėtojamojo Turto savininke ir, kaip numatoma, bus prijungta prie Bendrovės. Po Prijungimo Bendrovė taps tiesiogine Turto savininke, o SPĮ nustos egzistuoti. Numatoma, kad pirmojo Projekto etapo statybos bus baigtos iki 2027 m. II–III ketvirčio, o kitas etapas – iki 2029 m. I ketvirčio. Numatomos bendros Projekto išlaidos iki Obligacijų išpirkimo sudaro maždaug 27,7 mln. EUR. Tolesnis Projekto etapas nepatenka į šio Prospekto taikymo sritį ir bus finansuojamas atskirai. Atsižvelgiant į tai, kad Projektas vis dar yra pradinėje plėtos stadijoje, jam kyla nemažai su plėtra susijusių rizikų: statybos išlaidos gali padidėti dėl veiksnų, kurių Bendrovė negali kontroliuoti, o tai galėtų lemti statybos grafiko vėlavimus, padidėjusias finansavimo ir veiklos išlaidas arba būtinybę užsitikrinti papildomą finansavimą nepalankiomis sąlygomis. Kadangi Bendrovės gebėjimas generuoti pinigų sratus yra glaudžiai susijęs su įmonės reorganizavimu, taip pat su sėkmingu ir laiku užbaigtu Projekto objektų statymu bei pardavimu, bet koks reikšmingas vėlavimas, nesugebėjimas užbaigti įmonės reorganizavimo arba bet koks reikšmingas nukrypimas nuo numatyto statybos biudžeto ar grafiko galėtų neigiamai paveikti Projekto bendrą pelningumą, Bendrovės verslo veiklą, finansinę būklę, likvidumo padėtį ir gebėjimą įgyvendinti bei išpirkti Obligacijas. Bendrovė šią riziką vertina kaip didelę.
- (ii) **Bendrovės kredito, įsipareigojimų nevykdymo ir likvidumo rizika.** Bendrovė ar specialiosios paskirties įmonė (SPĮ) iš Projekto negauna nuolatinių veiklos pajamų, o gebėjimas įgyvendinti ir išpirkti Obligacijas priklauso pirmiausia nuo sėkmingo Prijungimo ir Projekto užbaigimo bei grynųjų pinigų įplaukų iš butų pardavimo. Bendrovė anksčiau veikė nuostolingai ir neturėjo pakankamai likvidaus trumpalaikio turto, kad padengtų savo trumpalaikius įsipareigojimus. 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovės nuosavas kapitalas sudarė mažiau nei 50 % jos įstatinio kapitalo ir neatitiko kapitalo pakankamumo reikalavimų. Auditoriaus ataskaitoje dėl 2025 m. audituotų finansinių ataskaitų buvo pateikta pastaba dėl tokio kapitalo reikalavimų neatitikimo. Kapitalo nepakankamumo problemos iškilo 2025 m., nes Bendrovė negavo pajamų, o veiklos sąnaudos toliau didėjo. Tačiau šios kapitalo nepakankamumo problemos buvo išspręstos pritraukus naujus investuotojus ir akcininkų įnašus, kurių suma sudarė 5 011 568 EUR, dėl ko Bendrovės nuosavas kapitalas tapo teigiamu (2026 m. balandžio 30 d. Bendrovės nuosavas kapitalas sudarė 4 801 680 EUR, skaičiuojant atskirai tik pačiai Bendrovei ir iki 2026 m. gegužės 7 d. įvykusio įsigijimo užbaigimo). Šis pokytis dar nebuvo audituotas, o tik atspindėtas 2026 m. balandžio 30 d. balanso ir pelno ataskaitose, kaip nurodyta Prospekte. Nėra jokios garantijos, kad Bendrovė ateityje nepatirs likvidumo ar kapitalo pakankamumo sunkumų, kurie galėtų neigiamai paveikti Bendrovės gebėjimą gauti finansavimą, sudaryti komercinius susitarimus ar tęsti įprastinę veiklą. Vystant statyboms, tikimasi, kad Bendrovės įsipareigojimai didės, o pinigų įplaukų iš išankstinių pardavimų ir galutinių Turto objektų pardavimų laikas gali nesutapti su Bendrovės mokėjimų grafiku. Be to, rinkos sąlygos gali pasikeisti nuo išankstinio pardavimo sutarčių pasirašymo iki galutinio notarinio pardavimo, o pardavimo kaina užbaigimo metu ar netrukus prieš jį gali būti mažesnė nei vyraujančias rinkos kainas. Tai galėtų sumažinti Bendrovės pajamas, pelningumą ir pinigų sratus bei neigiamai paveikti jos gebėjimą įvykdyti įsipareigojimus pagal Obligacijas ir Bendrovei gali tekti gauti papildomą išorinį finansavimą arba refinansuotis. Negalima garantuoti, kad toks finansavimas bus prieinamas priimtinais sąlygomis arba apskritai bus prieinamas. Bendrovė taip pat gali būti priklausoma nuo savo finansinių kontrahentų mokumo ir veiklos rezultatų. Kadangi Bendrovė negauna diversifikuotų ar pasikartojančių veiklos pajamų ir neturi reikšmingo pajamas generuojančio turto, jos gebėjimas įvykdyti įsipareigojimus pagal Obligacijas iš esmės priklauso nuo pinigų sratų, gaunamų iš Projekto plėtos ir pardavimo. Bendrovė negali garantuoti, kad iki galutinės Obligacijų išpirkimo dienos neįvyks įsipareigojimų nevykdymas. Prieš priimdami investicinį sprendimą, investuotojai turėtų savarankiškai įvertinti Bendrovės kreditingumą ir su Obligacijomis susijusią riziką. Bendrovė šią riziką vertina kaip didelę.
- (iii) **Su įsigijimu ir Prijungimu susijusios rizikos.** 2026 m. gegužės 7 d. Bendrovė užbaigė 100 % specialiosios paskirties įmonės (SPĮ) akcijų įsigijimą, šiuo metu SPĮ valdo plėtojamą Turta, kurio plėtra finansuojama naudojant dalį pajamų, gautų iš pirmosios Emisijos dalies. Nėra garantijų, kad per išsamaus patikrinimo procesą buvo nustatyti visi su SPĮ, jos finansine padėtimi, veikla, įsipareigojimais ar Turto susiję rizikos veiksniai, įsipareigojimai, trūkumai, netikslumai ar klaidingi teiginiai. SPĮ gali turėti neatskleistų įsipareigojimų, pretenzijų, mokesčių prievolių, sutartinių įsipareigojimų, nuosavybės teisių trūkumų, apsunkinimų, techninių ar aplinkosaugos problemų arba kitų aplinkybių, turinčių įtakos Nekiilnojamajam turtui ar SPĮ finansinei padėčiai. Jei bet kokios tokios rizikos išsipildytų, jos galėtų neigiamai paveikti Projekto įgyvendinimą, sąnaudas ir pelningumą. 2026 m. balandžio 30 d. SPĮ nuosavas kapitalas buvo neigiamas ir sudarė 628 584 EUR, todėl neatitiko taikomų įstatymų nustatytų kapitalo pakankamumo reikalavimų. Po įsigijimo Bendrovė, kaip vienintelė SPĮ akcininkė, ketina ištaisyti šią padėtį pagal galiojančius teisinius reikalavimus, įnešdama papildomą kapitalą į SPĮ arba ištaisyti padėtį užbaigdama Prijungimą. SPĮ bus prijungta prie Bendrovės. Tikimasi, kad Prijungimas bus užbaigtas iki 2026 m. spalio mėn. Tačiau jis gali būti atidėtas arba neužbaigtas per numatytą laikotarpį. Bet koks Prijungimo atidėjimas gali lemti tam tikrų su Projektu susijusių veiksmų, finansavimo susitarimų ir nekilnojamojo turto įkeitimo įforminimo galimą atidėjimą. Kol įkeitimas nebus tinkamai įformintas ir įregistruotas, Obligacijų savininkai gali neturėti pakankamo užtikrinimo, užtikrinančio Bendrovės įsipareigojimus pagal Obligacijas. Bendrovė šią riziką vertina kaip vidutinę.
- (iv) **Išankstinio pardavimo strategija ir pardavimo vykdymo rizika.** Bendrovės finansinėse prognozėse ir likvidumo planavime numatyta etapinė Projekto butų ir svečių namų patalpų išankstinio pardavimo strategija, pagal kurią orientaciniai išankstinio pardavimo tikslai turi būti pasiekti nustatytoje etapuose plėtos laikotarpiu. Nors dabartinis išankstinio pardavimo rodiklis yra 3,77 %, likę tikslai yra tik orientaciniai ir priklauso nuo rinkos sąlygų, pirkėjų paklausos, kainų dinamikos ir laiku vykstančių statybos darbų. Nėra jokios garantijos, kad Bendrovė pasieks numatytus išankstinio pardavimo rodiklius ar planuojamą iš anksto parduotų vienetų skaičių per numatytus laikotarpius, arba apskritai. Šių išankstinio pardavimo etapų neįgyvendinimas gali įvykti dėl tokių veiksnių kaip mažesnė nei tikėtasi gyvenamųjų ar svečių namų tipo nekilnojamojo turto paklausa, padidėjusi konkurencija, pirkėjų preferencijų pokyčiai, nepalankūs makroekonominiai ar geopolitiniai pokyčiai, palūkanų normų svyravimai arba statybos vėlavimai. Dėl to gali atsirasti likvidumo trūkumas, padidėti priklausomybė nuo išorinio finansavimo arba atsirasti poreikis peržiūrėti kainodaros ar pardavimo strategijas, galbūt nepalankiomis sąlygomis. Emitento sudarytos išankstinio pardavimo sutartys tebėra susijusios su įvairiomis sutartinėmis sąlygomis ir pirkėjai gali jas nutraukti, atidėti arba persvarstyti, įskaitant dėl finansavimo sunkumų, asmeninių aplinkybių pasikeitimų ar statybos

vėlavimų, o tai galėtų neigiamai paveikti likvidumo planavimą ir padidinti Emitento priklausomybę nuo alternatyvių finansavimo šaltinių. Bendrovė šią riziką vertina kaip vidutinę.

Verslo veiklos ir pramonės rizika

- (i) **Būsto nekilnojamojo turto rizika.** Bendrovės veiklos rezultatai ir jos gebėjimas aptarnauti bei išpirkti Obligacijas yra glaudžiai susiję su Vilniaus būsto nekilnojamojo turto rinkos sąlygomis. Šio Prospekto parengimo dieną Vilniaus gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkoje nepastebima jokio reikšmingo sulėtėjimo, o gyvenamojo nekilnojamojo turto pardavimai išlieka palyginti aktyvūs. Tačiau gyvenamojo nekilnojamojo turto paklausą, pasiekiamas pardavimo kainas, pardavimo apimtis ir įsisavinimo tempus veikia įvairūs veiksniai, kurių Bendrovė negali kontroliuoti, įskaitant bendrąsias ekonomines sąlygas, infliaciją, palūkanų normų lygį, namų ūkių pajamų augimą, demografines tendencijas, pirkėjų nuotaikas ir konkurenciją su kitais gyvenamojo nekilnojamojo turto projektais Vilniuje. Neigiami rinkos sąlygų pokyčiai, įskaitant ciklinius svyravimus, kuriuos lemia makroekonominiai ar geopolitiniai pokyčiai, pinigų politikos ir skolinimosi sąnaudų pokyčiai, gali sumažinti pirkėjų perkamosios galios ir paklausos lygį, prailginti pardavimo laikotarpius, pareikalauti didesnių paskatų ar kainų sumažinimo bei lemti pirkėjų preferencijų pokyčius, taip neigiamai paveikdami tiek išankstinio pardavimo, tiek galutinio pardavimo rezultatus. Bendrovė šią riziką vertina kaip vidutinę.
- (ii) **Svečių namų tipo patalpų rizika.** Kai kurie Projekto objektai bus svečių namų tipo patalpos; tikimasi, kad paklausą tokioms patalpoms palaikys bendrai didelis investuotojų susidomėjimas nekilnojamoju turto Vilniuje ir potencialus tokių objektų patrauklumas kaip pajamas generuojančio ir investicinio turto. Tačiau negalima garantuoti, kad susiformuos pakankama svečių namų tipo patalpų paklausa arba kad tokios patalpos bus parduotos per numatytą laikotarpį ar už numatytas kainas. Paklausą tokioms patalpoms gali paveikti veiksniai, kurių Bendrovė negali kontroliuoti, įskaitant investuotojų nuotaikas, finansavimo prieinamumą ir sąnaudas, numatomą nuomos pelningumą, apmokestinimą, tokioms patalpoms taikomus reguliavimo reikalavimus, konkurenciją su kitais investiciniais produktais ir bendras makroekonominės sąlygas. Be to, jų patrauklumas kaip investicinio turto gali priklausyti nuo pokyčių apgyvendinimo sektoriuje ir turizmo rinkoje, kuriuos, be kita ko, veikia bendra ekonominė aplinka, vartotojų išlaidos, kelionių tendencijos ir geopolitinė situacija. Atitinkamai, jei Projekto pardavimo etapu šiuose sektoriuose arba platesnėje makroekonominėje ar geopolitinėje aplinkoje susiklostytų neigiamos aplinkybės, investuotojų susidomėjimas tokio tipo svečių namų patalpomis gali sumažėti, o tai gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį Bendrovės finansinei padėčiai, likvidumui ir gebėjimui įvykdyti savo įsipareigojimus pagal Obligacijas. Bendrovė šią riziką vertina kaip vidutinę.
- (iii) **Konkurencijos rizika.** Bendrovė veikia konkurencingoje Vilniaus gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkoje, kurioje keli nekilnojamojo turto vystytojai vienu metu vysto ir parduoda gyvenamuosius projektus, skirtus panašioms pirkėjų segmentams. Nors šiuo metu Vilniuje nėra daug panašių projektų, kuriuose būtų derinami tiek gyvenamieji butai, tiek svečių namų tipo patalpos, tokių svečių namų tipo patalpų patrauklumą gali paveikti konkurencija platesnėje trumpalaikio apgyvendinimo ir svetingumo rinkoje. Konkurencinis spaudimas gali neigiamai paveikti Bendrovės pardavimo rezultatus, ribodamas kainodaros lankstumą, lėtinamas pardavimo tempą arba verčiant Bendrovę siūlyti paskatas, nuolaidas ar katesnes mokesčių sąlygas. Vystytojai, turintys didesnius finansinius išteklius, stipresnę rinkos poziciją ar taikantys agresyvesnes kainodaros strategijas, gali veiksmingiau pritraukti pirkėjus arba sudaryti pardavimo sandorius palankesnėmis sąlygomis. Jei konkurencija sustiprės arba pirkėjų paklausa pasisuks alternatyvių projektų link, Bendrovė gali būti priversta koreguoti savo pardavimo ir kainodaros strategiją, o tai galėtų turėti reikšmingą neigiamą poveikį Bendrovės finansinei padėčiai, likvidumui ir jos gebėjimui aptarnauti bei išpirkti Obligacijas jų termino pabaigoje. Bendrovė šią riziką vertina kaip vidutinę.
- (iv) **Ribotos investicijų diversifikacijos rizika.** Bendrovės veikla ir investicijos sutelktos į vieną gyvenamojo nekilnojamojo turto projektą, be jokių reikšmingų alternatyvių turto objektų, projektų ar pajamų generuojančios veiklos, kurie galėtų kompensuoti nepalankius pokyčius. Bet kokie neigiami su projektu susiję įvykiai, pavyzdžiui, statybos vėlavimai, sąnaudų viršijimas, rangovų veiklos rezultatų neatitikimas lūkesčiams, leidimų išdavimo problemos, mažesnės nei tikėtasi pardavimų apimtys arba nepalankūs pokyčiai Vilniaus gyvenamųjų namų rinkoje, galėtų turėti neproporcingą poveikį bendrovės veiklai, finansinei būklei, likvidumui ir pinigų srautams bei neigiamai paveikti jos gebėjimą išpirkti Obligacijas jų termino pabaigoje. Bendrovė šią riziką vertina kaip vidutinę.

Teisinės rizikos

- (i) **Teisinių ginčų rizika.** Nors šiuo metu Bendrovė nėra įtraukta į jokių teisminius procesus, ateityje įprastinės Projekto plėtos ir pardavimo veiklos metu gali kilti ginčų, įskaitant ginčus su būtų pirkėjais dėl išankstinių pardavimo sutarčių arba su rangovais ar kitais paslaugų teikėjais dėl darbų vykdymo, apimties, terminų ar sąnaudų. Atsižvelgiant į tai, kad Emitento veikla sutelkta į vieną plėtos projektą, bet koks reikšmingas ginčas gali turėti neproporcingą poveikį jo finansinei padėčiai. Be to, bet koks ginčas, dėl kurio vėluoja notariškai įforminti būtų nuosavybės perdavimai arba lėšų perdavimas iš sąlyginio depozito sąskaitos, gali tiesiogiai paveikti Emitento likvidumą ir pinigų srautų, skirtų Obligacijų aptarnavimui ar išpirkimui, laiko grafiką. Jeigu bet koks ginčas būtų išspręstas Bendrovei nepalankiai, tai galėtų sukelti finansinius nuostolius, pakenkti reputacijai, uždelsti statybų grafiką arba sutrikdyti pardavimo veiklą, taip pat galėtų pakenkti Bendrovės gebėjimui įgyvendinti ir išpirkti Obligacijas jų terminui suėjus. Bendrovė šią riziką vertina kaip vidutinę arba žemą.
- (ii) **Rizika, susijusi su leidimų išdavimu, zonavimo ar reguliavimo reikalavimų pasikeitimais.** Projektui taikomi įvairūs leidimai, patvirtinimai ir reguliavimo reikalavimai pagal Lietuvos teisę. Nors Emitentas šio Prospekto paskelbimo dieną yra gavęs statybų pradžiai reikalingus leidimus, Projekto įgyvendinimo eigoje bus reikalingi tolesni patvirtinimai, patikrinimai ir užbaigimo dokumentai. Teisės aktų, reglamentų, techninių standartų ar administracinės praktikos pokyčiai arba vėlavimas gauti reikiamus leidimus ar patvirtinimus gali sukelti papildomas išlaidas, statybos vėlavimus arba apribojimus, susijusius su Projekto vienetų naudojimu, pardavimu ar apsigyvenimu. Bet koks vėlavimas gauti reikiamus užbaigimo ar apsigyvenimo dokumentus gali atidėti notarinį nuosavybės perdavimą ir dėl to uždelsti pardavimo pajamų įplaukimą į sąlyginio deponavimo sąskaitą, o tai galėtų turėti reikšmingą neigiamą poveikį Projekto įgyvendinimo grafikui, Emitento pinigų srautams ir jo gebėjimui aptarnauti bei išpirkti Obligacijas. Bendrovė šią riziką vertina kaip vidutinę.

3. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS

3.1. Kokios yra pagrindinės vertybinių popierių savybės?

3.1.1. Tipas, klasė ir ISIN

Terminuoti užtikrinti ne nuosavybės nekonvertuojami nesubordinuojami (skolos) vertybiniai popieriai, kurių ISIN kodas yra LT0000137523.

3.1.2. Valiuta, nominalioji vertė, išleistų vertybinių popierių skaičius ir trukmė

Obligacijų valiuta yra eurai. Vienos Obligacijos nominalioji vertė yra 1 000 EUR. Pagal prospektą Emisijos didžiausia bendra nominalioji vertė yra 18 600 000 EUR. Obligacijų Galutinė termino diena yra 2028 m. balandžio 29 d.

3.1.3. *Su vertybiniais popieriais susijusios teisės*

Obligacijos suteikia Obligacijų savininkams, be kita ko, šias pagrindines teises: (i) gauti sukauptas palūkanas; (ii) gauti Nominaliąją vertę ir sukauptas palūkanas Galutinę termino dieną arba, jei taikytina, Priešlaikinio termino dieną arba Priešlaikinio išpirkimo dieną, arba Išbraukimo iš sąrašo įvykio arba Neįtraukimo į sąrašą įvykio dieną, taip pat, jei taikytina, premiją (iii) dalyvauti Obligacijų savininkų susirinkimuose; (iv) balsuoti Obligacijų savininkų susirinkimuose.

Siekiant apsaugoti Obligacijų savininkų interesus, 2026 m. balandžio 2 d. Emitentas sudarė patikėtinio sutartį su UAB „AUDIFINA“, uždara akcine bendrove, juridinio asmens kodas 125921757, kurios registruotosios buveinės adresas yra A. Juozapavičiaus g. 6, Vilnius, Lietuvos Respublika (toliau – **Patikėtinis**).

Be to, Emisija užtikrinama šiomis užtikrinimo priemonėmis (toliau – **Užtikrinimas**): (i) pirmos eilės įkeitimu SPĮ akcijoms, sudarytu 2026 m. gegužės 20 d. ir įregistruotu Sutarčių ir teisių suvaržymų registre, notaro registro Nr. 1291, įkeitimo identifikavimo kodas 30000163214120. Šis Užtikrinimas užtikrina visas Emisijos Obligacijas (įskaitant bet kurią anksčiau išleistą neviešąją Dalį ir bet kurias būsimas viešąsias ar neviešąsias Dalis) ir galioja visų Obligacijų savininkų naudai *pari passu*, be pirmenybės tarp skirtingų Dalių. Įkeitimas galios tik iki Prijungimo užbaigimo, ir (ii) pirmos eilės hipoteka nekilnojamajam turtui (naujai pastatytam pastatui (-ams)), egzistuojančiam atitinkamą datą, įregistruota Nekilnojamojo turto registre pasiekus minimalų užbaigtumo lygį, kuris šiuo metu numatomas esąs maždaug 3–5 %, iki 2026 m. spalio 29 d. Patikėtinio, veikiančio Obligacijų savininkų interesais, naudai. Bet koks naujas nekilnojamasis turtas ar atskiri patalpų objektai, įregistruoti žemės sklype, automatiškai tampa Užtikrinimo dalimi be papildomo Obligacijų savininkų sutikimo ir turi būti įkeisti per 20 darbo dienų nuo įregistravimo pagal naują (-as) Užtikrinimo sutartį (-is). Tokia (-ios) nauja (-os) Užtikrinimo sutartis (-ys) užtikrina visas neapmokėtas Emisijos Obligacijas lygiomis teisėmis ir neapsiriboja konkrečia Dalimi.

Emitentas prisiėmė šiuos įsipareigojimus Obligacijų savininkų naudai: (i) LTC rodiklis; (ii) draudimo skolintis; (iii) draudimo įkeisti; (iv) draudimo išmokėti; (v) kontrolės pasikeitimo; (vi) subordinavimo; (vii) užtikrinimo; (viii) turto disponavimo; (ix) sprendimų; (x) informacijos teikimo.

3.1.4. *Vertybinių popierių pirmenybė emitento kapitalo struktūroje nemokumo atveju*

Emitento likvidavimo ar nemokumo atveju investuotojai turi teisę gauti negražintą Obligacijų pagrindinę sumą ir už jas sukauptas palūkanas pagal atitinkamus Lietuvos teisės aktus, reglamentuojančius Emitento likvidavimą ar nemokumą, atsižvelgiant į Obligacijų savininkų teises, kylančias iš užtikrinimo.

3.1.5. *Vertybinių popierių laisvo perleidžiamumo apribojimai*

Obligacijos yra laisvai perleidžiamos, tačiau tam taikomi tam tikri perleidimo apribojimai pagal atitinkamus teisės aktus tam tikrose jurisdikcijose, kurie gali būti taikomi perleidėjui arba perėmėjui.

3.2. Kur bus prekiaujama vertybiniais popieriais?

Emitentas sieks, kad Obligacijos būtų įtrauktos į prekybą alternatyviojoje rinkoje First North (toliau – **First North**), kurią administruoja reguliuojamos rinkos operatorius AB Nasdaq Vilnius (toliau – **Nasdaq**).

3.3. Kokios yra pagrindinės su vertybiniais popieriais susijusios rizikos?

Su obligacijomis susijusios rizikos

- (i) **Rizika, susijusi su nepakankama Užtikrinimo verte.** Šio Prospekto paskelbimo dieną Obligacijos yra užtikrintos pirmos eilės įkeitimu, nustatytu SPĮ akcijoms. Įkeitimas, nustatytas SPĮ akcijoms, galios tik iki Prijungimo užbaigimo, ir nenumatoma, kad bus nustatytas papildomas įkeitimas Emitento akcijoms. SPĮ akcijų išorinis vertinimas nebuvo atliktas ir jo atlikti nenumatoma. Užbaigus Prijungimą, Emitentas sukurs nekilnojamojo turto hipoteką, siekdamas užtikrinti savo įsipareigojimus Obligacijų savininkams. Šio Prospekto paskelbimo dieną Turtą sudaro septyni pastatai, kurių vertė 2026 m. vasario 26 d. yra 9 440 000 EUR, remiantis UAB „Centro kuba – Nekilnojamas turtas“ 2026 m. kovo 3 d. parengta nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita. Tačiau šiuos pastatus planuojama nugriauti, todėl jie nebus įkeisti. Tikimasi, kad hipoteka bus įregistruota tik naujai pastatytam (-iems) pastatui (-ams), kurie, pasiekus minimalų užbaigtumo lygį (maždaug 3–5 %), turėtų būti įregistruoti Nekilnojamojo turto registre iki 2026 m. spalio 29 d.; tačiau negalima garantuoti, kad tokia registracija įvyks per numatytą laikotarpį, nes statybos ir registracijos procesams būdingos įvairios rizikos, aprašytos šiame prospekte. Jeigu hipoteka nekilnojamajam turtui nebus įsteigta iki 2026 m. spalio 29 d., Emitentas įsipareigoja mokėti padidintas palūkanas už Obligacijas (padidėjimas 1 procentiniu punktu nuo 8 % iki 9 % per metus) tol, kol hipoteka bus tinkamai įsteigta ir įregistruota. Kiekvienas naujai įregistruotas pastatas taip pat bus įkeistas Obligacijų savininkų naudai pagal atskirą užtikrinimo sutartį per 20 darbo dienų nuo jo įregistravimo. Tačiau negalima garantuoti, kad tokios registracijos ir hipotekos bus užbaigtos per numatytus terminus. Emitentas negarantuoja, kad bet kurio užstato vertė bus lygi Obligacijų nominaliajai vertei (kartu su sukauptomis palūkanomis ir kitomis mokėtinomis sumomis) arba ją viršys, taip pat negarantuoja, kad tokia vertė bus išlaikyta per visą Obligacijų galiojimo laikotarpį. Bet koks įsteigtas Užtikrinimas užtikrina visą Obligacijų emisiją (įskaitant visas Dalis), o ne atskirą Dalį. Visi Obligacijų savininkai dalysis tuo pačiu užtikrinimo paketu lygiateisiškumo pagrindu. Nors nekilnojamojo turto vertinimai bus atliekami kasmet, įsipareigojimų nevykdymas, įvykęs iki vertinimo užbaigimo, gali lemti, kad atitinkamas Užtikrinimas bus nepakankamas visoms mokėtinoms sumoms padengti. Be to, nuosmukis Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje galėtų sumažinti nekilnojamojo turto realizavimo vertę. Visos pajamos, gautos realizavus Užtikrinimą, pirmiausia bus panaudotos Patikėtinio patirtoms išieškojimo išlaidoms ir sąnaudoms padengti, o tik likusios sumos bus paskirstytos Obligacijų savininkams. Užtikrinimo vertė gali būti nepakankama ne tik Obligacijų pagrindinei sumai padengti, bet ir sukauptoms palūkanoms, išankstinio laikotarpio priemokoms (jei tokių yra), dėsiningų palūkanoms bei išieškojimo išlaidoms ir sąnaudoms padengti. Bendrovė šią riziką įvertino kaip didelę.
- (ii) **Refinansavimo rizika.** Bendrovei gali prireikti refinansuoti dalį arba visą savo neapmokėtą skolą, įskaitant Obligacijas. Emitentas numato išpirkti Obligacijas pirmiausia iš grynųjų pinigų pajamų, gautų pardavus Projekto butus. Negalima garantuoti, kad numatomi pardavimai bus įvykdyti kaip planuota, per numatytą laikotarpį arba už kainas, pakankamas Emitento įsipareigojimams pagal Obligacijas padengti. Lėšėnis pardavimas, notarinio nuosavybės perdavimo vėlavimai,

pirkėjų atsisakymai ar įsipareigojimų nevykdymas arba nepalankūs pokyčiai Vilniaus gyvenamųjų namų rinkoje gali sumažinti arba atidėti išpirkimui skirtas grynujų pinigų pajamas. Jei Emitentas nesugebės gauti pakankamų grynujų pinigų pajamų iš pardavimo, jam gali tekti refinansuoti išleidžiant papildomas Obligacijas, pasinaudojant banko finansavimu ar kitomis išorinio finansavimo formomis, kurios gali būti neprieinamos priimtiniomis sąlygomis arba iš viso neprieinamos. Negalėjimas gauti refinansavimo, kai to reikia, arba refinansavimo gavimas žymiai nepalankesnėmis sąlygomis galėtų neigiamai paveikti Emitento likvidumą ir jo gebėjimą išpirkti Obligacijas visiškai ir laiku, o tai galėtų turėti reikšmingą neigiamą poveikį Obligacijų savininkams. Bendrovė šią riziką vertina kaip vidutinę.

- (iii) **Rizika, susijusi su daliniu išankstiniu išpirkimu ir nominaliosios vertės sumažinimu.** Tam tikromis aplinkybėmis ir laikantis Sąlygų ir nuostatų, Emitentas gali išpirkti Obligacijas dalinai iki Galutinės termino dienos. Dalinio Priešlaikinio išpirkimo atveju išpirktos nominalios vertės dalis paskirstoma proporcingai visiems Obligacijų savininkams, o kiekvienos Obligacijos nominalioji vertė atitinkamai sumažinama ir įrašoma į registrą. Būsimos palūkanų išmokos ir bet kokios vėlesnės išpirkimo sumos bus skaičiuojamos tik pagal sumažintą nominaliąją vertę, dėl ko bendras pelnas gali būti mažesnis nei iš pradžių tikėtasi. Be to, Obligacijų savininkai gali patirti reinvestavimo riziką, nes dalinio Priešlaikinio išpirkimo metu gautos sumos gali tekti reinvestuoti pagal vyraujančias rinkos palūkanų normas, kurios gali būti mažesnės nei Obligacijoms taikoma palūkanų norma. Bendrovė šią riziką vertina kaip vidutinę.
- (iv) **Sandorių išlaidos / mokesčiai.** Investuotojai turėtų žinoti, kad sandoriai su Obligacijomis gali būti susiję su išlaidomis, papildančiomis atitinkamą pasirašymo, pirkimo ar pardavimo kainą, įskaitant maklerio ir tarpininko mokesčius, komisinius, saugojimo, kliringo ir atsiskaitymo mokesčius bei kitas administracines išlaidas. Investuotojams taip pat gali turėti įtakos teisinių, reguliavimo ar mokesčių sistemų pokyčiai Lietuvoje ir (arba) jų gyvenamosios vietos jurisdikcijoje, dėl kurių investuotojo grynas pelnas gali sumažėti. Lietuvos mokesčių rezidentai fiziniai asmenys turėtų atkreipti dėmesį, kad jei konkrečios Dalies Obligacijos Emisijos kaina yra didesnė už jos nominaliąją vertę, skirtumas tarp Emisijos kainos ir nominaliosios vertės (t. y. nuostolis) negali būti naudojamas apmokestinamoms palūkanų pajamoms ar kitoms apmokestinamoms pajamoms sumažinti. Bendrovė šią riziką vertina kaip mažą.
- (v) **Nėra nuosavybės ir balsavimo teisių visuotiniame susirinkime.** Obligacijos nesuteikia jokių teisinių ar faktinių nuosavybės teisių ir nesuteikia jokių teisių, panašių į tas, kurios kyla iš nuosavybės vertybinių popierių. Obligacijų savininkai neturi teisės gauti dividendų. Obligacijos yra skolos vertybiniai popieriai ir suteikia Obligacijų savininkams teisę reikalauti tik su Obligacijomis susijusių nesumokėtų mokėjimų. Obligacijų savininkai gali balsuoti tik Obligacijų susirinkimuose, sušauktuose dėl su Obligacijomis susijusių klausimų. Tokiuose susirinkimuose nutarimai gali būti priimami reikalinga balsų dauguma ir bus privalomi visiems Obligacijų savininkams, o tai reiškia, kad yra didelė tikimybė, jog atskiras Obligacijų savininkas gali būti nugalėtas balsavime. Bendrasis susirinkimas gali priimti sprendimus, kurie gali neigiamai paveikti Obligacijų rinkos kainą ar likvidumą. Atsižvelgdama į tai, kad Projekto užbaigimas ir Obligacijų išpirkimas atitinka akcininkų interesus, Bendrovė šią riziką vertina kaip mažą. Tačiau, nors bendras šios rizikos poveikis laikomas ribotu, yra didelė tikimybė, kad Obligacijų savininkų susirinkime priimti nutarimai gali neatitikti konkretaus atskiros Obligacijų savininko pageidavimų.

Su Obligacijų Siūlymu ir įtraukimu į First North prekybos sąrašą susijusi rizika

- (i) **Obligacijoms nėra aktyvios prekybos rinkos / Išbraukimo iš sąrašo įvykio rizika (pardavimo pasirinkimo sandoris).** Bus pateikta paraiška dėl Obligacijų įtraukimo į prekybą First North, tačiau nėra garantijų, kad susiformuos aktyvi prekybos rinka arba kad Obligacijoms nebus taikomas Išbraukimo iš sąrašo įvykis. Kadangi First North yra mažesnė rinka, kurioje paprastai prekybos apimtys yra mažesnės, Obligacijų likvidumas gali būti ribotas, o Obligacijų savininkai gali turėti mažiau galimybių pirkti ar parduoti arba gali būti priversti parduoti nepalankia kaina, dėl to patirdami nuostolių. Bendrovė vertina, kad rizika, jog nesusiformuos aktyvi rinka, yra didelė, o Išbraukimo iš sąrašo įvykio (pardavimo pasirinkimo sandorio) rizika yra nedidelė.
- (ii) **Obligacijos gali būti netinkamos kai kuriems investuotojams.** Obligacijos gali būti netinkamos visiems investuotojams. Potencialūs investuotojai turėtų atidžiai įvertinti, ar Obligacijos tinka jų asmeninėms aplinkybėms, užtikrindami, kad turi pakankamą finansinius išteklius ir likvidumą, kad galėtų atlaikyti riziką, įskaitant galimybę prarasti visą investiciją ar jos didelę dalį. Visų pirma, potencialūs investuotojai turėtų: (i) turėti pakankamai žinių ir patirties, kad galėtų įvertinti Obligacijas ir su jomis susijusias rizikas; (ii) turėti prieigą prie analitinių priemonių ir jas suprasti, kad galėtų įvertinti investicijos poveikį savo bendram portfeliui; (iii) turėti finansinių išteklių, kad galėtų prisiimti rizikas; (iv) gerai suprasti Obligacijų sąlygas ir atitinkamą rinkos elgseną; ir (v) gebėti apsvaistinti įvairius ekonominius ir palūkanų normų scenarijus. Emitentas nevertins, ar Obligacijos yra investuotojams tinkamos finansinės priemonės, nes ši atsakomybė tenka Pagrindiniam valdytojiui ar valdytojams (jei tokių yra). Emitentas šią riziką vertina kaip mažą.
- (iii) **Pasiūlymo atšaukimas.** Emitentas pasilieka teisę bet kuriuo metu iki Emisijos dienos, dėl bet kokios priežasties ir be investuotojų ar Patikėtinio sutikimo atšaukti bet kurios Dalies Siūlymą. Jei Dalies Siūlymas atšaukiamas, bet kokios pateiktos įsigijimo paraiškos bus ignoruojamos, o bet kokie atlikti mokėjimai bus grąžinti be palūkanų ar kompensacijos. Emitentas neatsako už jokiais išlaidas, žala ar nuostolius, kuriuos patiria potencialūs investuotojai. Atsižvelgdama į tai, kad Emitentas kruopščiai planuoja Siūlymą ir kiekvieną Dalį, Emitentas laiko šią riziką mažai tikėtina.

4. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE SIŪLYMĄ

4.1. Kokiomis sąlygomis ir pagal kokią grafiką galio investuoti į šį vertybinį popierių?

Siūlymo metu Bendrovė siūlo iki EUR 500 000 Obligacijų, išleidžiamų pirmoje Emisijos Dalyje (toliau - **Siūlomos obligacijos**). Siūlomų obligacijų Emisijos kaina be sukauptų palūkanų: 1 003.06 EUR (100.306% Nominaliosios vertės), Emisijos kaina su sukauptomis palūkanomis: 1 009.64 EUR (100.964% Nominaliosios vertės) už vieną siūlomą Obligaciją (toliau - **Emisijos kaina**), metinis Pajamingumas nustatytas 7.8%. Siūlymas gali būti sumažintas atsisakymo pasirašymo suma arba padidintas, kaip numatyta Galutinėse sąlygose.

Pasirašymo laikotarpis. Pasirašymo laikotarpis – tai laikotarpis, per kurį asmenys, turintys teisę dalyvauti Siūlyme (toliau - **Pasirašymo laikotarpis**), gali pateikti Siūlomų obligacijų įsigijimo paraiškas (toliau – **Įsigijimo paraiška**). Pasirašymo laikotarpis prasideda 2026 m. rugpjūčio 17 d. ir baigiasi 2026 m. rugpjūčio 25 d. 23:59 (Lietuvos laiku), išskyrus atvejus, kai Siūlymas atšaukiamas pagal Prospektą.

Teisė dalyvauti siūlyme. Siūlomos obligacijos viešai siūlomos mažmeniniams ir instituciniams investuotojams Lietuvos Respublikoje, Latvijos Respublikoje ir Estijos Respublikoje, tačiau Emitentas taip pat gali nuspręsti siūlyti Obligacijas investuotojams bet kurioje EEE valstybėje narėje, pasinaudodamas atitinkamomis išimtimis, numatytais Prospekto reglamento 1 straipsnio 4 dalyje.

Pasirašymo kanalai. Obligacijos gali būti pasirašomos pateikiant įsigijimo paraiškas tiesiogiai Emitentui ir (arba) Pagrindiniam valdytojui.

Jei Obligacijos pasirašomos per Emitentą, investuotojai įsigijimo paraiškas gali pateikti bet kuriuo metu visą Pasirašymo laikotarpį, adresuodami jas Emitento biurui adresu Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Lietuvos Respublika, arba siųsdami jas Emitento el. paštu info@demus.lt, pasirašytas kvalifikuotu elektroniniu parašu.

Jei Obligacijos pasirašomos per Pagrindinį valdytoją, investuotojai įsigijimo paraiškas gali pateikti bet kuriuo metu visą Pasirašymo laikotarpį, adresuodami jas Pagrindinio valdytojo biurui adresu Konstitucijos pr. 15-98, Vilnius, Lietuvos Respublika, arba siųsdami jas Pagrindinio valdytojo el. paštu info@evernord.com, pasirašytas kvalifikuotu elektroniniu parašu.

Paskirstymas. Emitentas priima visas investuotojų įsigijimo paraiškas, kurios pagal Prospektą laikomos galiojančiomis. Jeigu viršijama pirmosios Dalies didžiausia bendra nominalioji vertė (t. y. pasirašymo perviršis), Emitentas, vadovaudamasis Pagrindinio valdytojo rekomendacija, paskirsto Obligacijas laikydamasis Galutinėse sąlygose numatytos paskirstymo taisyklės ir vadovaudamasis Pagrindinio valdytojo rekomendacija.

Apmokėjimas. Pirmoji Dalis pasirašoma per Emitentą ir (arba) Pagrindinį valdytoją, 2026 m. rugpjūčio 28 d. 9:00 (Lietuvos laiku) investuotojai perveda Emisijos kainą, mokėtiną už Obligacijas, į Galutinėse sąlygose ir įsigijimo paraiškoje nurodytą Emitento banko sąskaitą (atsiskaitymas „be mokėjimo“ (**FoP**) pagrindu išleidimo dieną).

Emisijos diena. Siūlomos obligacijos bus įregistruotos Nasdaq CSD ir paskirstytos investuotojams 2026 m. rugpjūčio 28 d. (toliau - **Emisijos diena**).

Ištraukimas į prekybą. Tikimasi, kad Siūlomos obligacijos bus įtrauktos į First North prekybos sąrašą ne vėliau kaip pirmos Dalies, išleidžiamos pagal Prospektą, Emisijos dieną.

Lėšų grąžinimas. Investuotojai, kuriems nebuvo paskirtos jokios Obligacijos arba kurių įsigijimo paraiškos buvo sumažintos, gaus grąžinimą už mokėjimą, atliktą pateikiant įsigijimo paraišką. Grąžinimas bus atliktas per 5 darbo dienas nuo Emisijos dienos pabaigos.

Siūlymo pakeitimai. Bet koks sprendimas dėl pirminio platinimo atšaukimo, sustabdymo (atidėjimo) ar datų pakeitimų bei kita svarbi informacija bus skelbiama Emitento interneto svetainėje www.demus.lt/fondai/demus-development-vii (o po Obligacijų įtraukimo į prekybą First North prekybos sąrašą – Nasdaq interneto svetainėje www.nasdaqbaltic.com). Be to, Emitentas arba subjektas, priėmęs įsigijimo paraišką (jei taikytina pagal jo vidaus procedūras), gali elektroniniu paštu informuoti investuotojus apie atšaukimus, sustabdymus (atidėjimus), pirminio platinimo datų pasikeitimus ar kitą informaciją.

4.2. Kodėl rengiamas šis prospektas?

Prospektas parengtas siekiant (i) surengti Obligacijų Siūlymą Lietuvos Respublikoje, Latvijoje ir Estijoje bei (ii) įtraukti Obligacijas į prekybą First North prekybos sąrašą.

Pagal šį Prospektą gautos Emisijos lėšos bus panaudotos: (i) Emitento plėtojamo Projekto statybai ir įrengimui adresu Panerių g. 49, Vilnius, Lietuvos Respublika (ir su šiuo Projektu susijusių finansavimo išlaidų padengimui) bei, prireikus, bet kokioms kitoms su Projektu susijusioms išlaidoms; ir (ii) Emitento apyvartinio kapitalo palaikymui, įskaitant palūkanų (kuponų) mokėjimų už Obligacijas aptarnavimą.

Jeigu visos Obligacijos, kurioms taikomas šio Prospekto Siūlymas, bus pasirašytos ir išleistos Bendrovės, numatoma bendra pajamų suma, apskaičiuota remiantis Obligacijų nominaliąja verte, sieks iki 11 850 000 EUR, atėmus su Siūlymu susijusių išlaidų sumas, kaip nurodyta toliau.

Bendrovė padengs iki maždaug 370 000 EUR mokesčių ir išlaidų, susijusių su Siūlymu (įskaitant bet kokios diskrecinės komisijos maksimalią sumą, išlaidas, susijusias su įtraukimu į prekybą First North prekybos sąrašą, teisinės išlaidas ir pan.) pagal šią Emisiją. Šios Siūlymo išlaidos bus padengtos iš Siūlymo pajamų ir (arba) iš išankstinių mokėjimų, gautų už su Projektu susijusius pardavimus.

Dėl šio Siūlymo nepasirašomas joks susitarimas dėl įsipareigojimo platinti. Be to, kiek žinoma Emitentui, nėra jokių interesų konfliktų, susijusių su šiuo Siūlymu ir (arba) įtraukimu į prekybą First North prekybos sąrašą.