

KOKKUVÕTE

See kokkuvõte (edaspidi „**kokkuvõte**“) on lühiväljavõtte teabest, mis avaldati 7. augustil 2026. aasta põhiprospektis (edaspidi „**prospekt**“) seoses kuni 11 850 000 euro väärtuses võlakirjade avaliku pakkumisega (edaspidi „**pakkumine**“), mis on osa teadlikele investoritele suunatud kinnise investeerimisühingu UAB Demus Development VII, registrikood 306957882, registrijärgse aadressiga Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Leedu Vabariik (edaspidi „**äriühing**“ või „**emitent**“) 18 600 000 euro suurusest võlakirjaemissioonist nimiväärtusega 1000 eurot (edaspidi „**võlakirjad**“) (edaspidi „**emissioon**“), kuni 12-kuulise perioodi jooksul eraldi seeriates (edaspidi „**osa**“).

Kokkuvõte on lisatud teises osas emitentide võlakirjadele kehtivatele lõplikele tingimustele (edaspidi „**lõplikud tingimused**“) ja kehtib seega konkreetset teise osa võlakirjadele. Kui ei ole täpsustatud teisiti, esitatakse käesolevas kokkuvõttes esitatud teabe prospekti registreerimise seisuga. Kui ei ole täpsustatud teisiti, asutatakse kokkuvõttes kasutatavaid termineid neile prospektis omastatud tähenduses.

1. SISSEJUHATUS JA HOIATUSED

1.1. Võlakirjade nimetus ja ISIN

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

1.2. Emitendi nimi ja kontaktandmeid, kaasa arvatud registrikood (LEI)

Teadlikele investoritele mõeldud kinnine investeerimisühing UAB Demus Development VII on piiratud vastutusega äriühing, mis on asutatud ja tegutseb Leedu Vabariigi seaduste alusel (sealhulgas Leedu Vabariigi teadlikele investoritele mõeldud ühisinvesteeringu seadus, Leedu Vabariigi äriühingute seadus, Leedu Vabariigi tsiviilseadustik jne), juriidilise isiku kood 306957882, registrijärgne aadress Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Leedu Vabariik.

Kontaktandmed: tel +370 644 44358, e-post info@demus.lt.

Emitendi registrikood (LEI) on 6488006H8SD61N4OXA50.

1.3. Prospekti heaks kiitnud pädeva asutuse nimetus ja kontaktandmed

Prospekti on kinnitanud prospektide määramise sätete kohane pädev asutus, Leedu Keskpang (peakontori aadress Gedimino pr. 6, LT-01103 Vilnius, Leedu Vabariik; telefoninumber: +370 800 50 500).

1.4. Prospekti kinnitamise kuupäev

Prospekt kinnitati 7. augustil 2026.

1.5. Hoiatus!

- (i) Kokkuvõte on koostatud vastavalt prospektide määramise artiklitele 7 ja 8 ning seda tuleb käsitleda prospekti tutvustusena.
- (ii) Investor peab enne võlakirjadesse investeerimise otsuse tegemist kaaluma täispikas prospektis toodud teavet.
- (iii) Investor võib investeeritud kapitali osaliselt või täielikult kaotada ja tal võib tekkida teisi prospekti või võlakirjadega seotud vaidlustest tekkivaid kulusid.
- (iv) Tsiviilvastutus kehtib ainult kokkuvõtte, kaasa arvatud selle tõlke koostanud isikutele, ent ainult juhul, kui kokkuvõte on eksitav, ebatäpne või ei vasta prospekti teistes osades toodud tingimustele või kui sellest ei saa koos teiste prospekti osadega lugemise korral olulist teavet, mis aitab investoritel võlakirjadesse investeerimise kaalumisel otsuseid teha.

2. TÄHTSAM TEAVE EMITENDI KOHTA

2.1. Kes on väärtpaberite emitent?

2.1.1. Juriidiline aadress, juriidiline vorm, registrikood, asutamis- ja tegevusriik

Emitent on asutatud Leedu Vabariigis, äriühingu juriidiline aadress on Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Leedu Vabariik, ning äriühingu registrikood (LEI) on 6488006H8SD61N4OXA50. Emitent on asutatud ja Leedu Vabariigis ning registreeritud piiratud vastutusega äriühinguna Leedu Vabariigi äriregistris registrikoodiga 306957882. Teave emitendi ja pakkumise kohta on avaldatud veebilehel www.demus.lt/fondai/demus-development-vii.

2.1.2. Põhitegevusalad

Pärast Leedu Pangalt 31. märtsil 2025 loa saamist tegutseb äriühing ühisinvesteeringufondina, mis on asutatud kinnisvaraarendusprojekti (edaspidi „**projekt**“) elluviimiseks riigile kuuluval kinnistul aadressil Panerių g. 49, Vilnius, Leedu Vabariik, unikaalse numbriga 0101-0055-0091 (edaspidi „**kinnistu**“). Äriühing investeerib aktsionäride sissemakstud varad ainult projektiga seotud kinnisvarasse, sealhulgas kogu kinnistul asuvat olemasolevat kinnisvara omava eriotstarbelise varakogumi (*special purpose vehicle*, SPV) omandamisse (edaspidi „**omandamine**“) eesmärgiga teenida aktsionäridele tulu kinnistule ehitatud kinnisvaraobjektide müügist (kinnistule ehitatud olemasolevat ja tulevast kinnisvara nimetatakse edaspidi „**kinnisvaraks**“). 100% SPV osaluse omandamine viidi lõpule 7. mail 2026 ja selle rahastamiseks kasutati osa emissiooni esimesest osast laekunud tulust. SPV ühendati äriühinguga 24. septembril 2026, mille tulemusel äriühing on üle jääv üksus ning võtab üle kõik SPV õigused, kohustused ja varad (sealhulgas kinnisvara) (edaspidi „**ühinemine**“). Äriühing ei kavatse teha muid investeeringuid peale nende, mis on otseselt projektiga seotud.

Äriühingu tegevus piirub Leedu Vabariigiga ning tema kinnisvaraportfell koosneb ainult arendatavast kinnisvarast. Emitendi hinnangul on projekti investeerimiskulu selle lõpetamise ajal kokku umbes 44,3 miljonit eurot.

2.1.3. Tähtsamad aktsionärid

Äriühingu praegune registreeritud aktsiakapital on 10 000 eurot, mis jaguneb 10 000 äriühingu lihtaktsiaks (edaspidi „**aktsiad**“) nimiväärtusega 1 euro. Põhikirja kohaselt on äriühingul õigus emitteerida täiendavaid aktsiad kuni 8 000 000 euro ulatuses. Äriühingu tegelik emitteeritud ja ettemakstud aktsiakapital oli prospekti kuupäeva seisuga 5 011 568 eurot. Prospekti koostamise kuupäeval koosnes äriühingu aktsiakapital lihtaktsiastest, A-klassi aktsiastest ja I-klassi aktsiastest. Äriühingu aktsiad ei ole noteeritud ühelgi reguleeritud ega alternatiivsel turul. Kõik äriühingu emitteeritavad aktsiad on dematerialiseeritud nimelised lihtaktsiad.

Prospekti kuupäeva seisuga kuulub järgmistele aktsionäridele otse enam kui 5% kõigist äriühingu aktsiastest:

Aktsionäri nimi	Aktsiate arv	Osakaal (ümardatud)
Aleksandras Baniulis	500 000	10%
Irmantas Kubilius	500 000	10%
UAB "Palatinas"	280 278	6%

2.1.4. Tegevdirektorid

Äriühing on ühisinvesteeringusettevõtja, mille juhtimine on delegeeritud fondivalitsejale – UAB Demus Asset Management, registrikood 304411219, registreeritud aadress Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Leedu Vabariik (edaspidi „**fondivalitseja**“). Äriühingul puuduvad juhtorganid ning äriühingute seaduses sätestatud juhatuse ja tegevjuhi õigusi ja kohustusi täidab fondivalitseja.

2.1.5. Sõltumatu audiitor

31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta auditeeritud raamatupidamisaruanne koostati kooskõlas Leedu finantsaruandlusstandarditega (edaspidi „**LFRS**“) ning selle auditeeris audiitorühing UAB „ROSK Consulting“, registrikood 302692397, registreeritud aadress Laisvės pr. 10A, Vilnius, Leedu Vabariik (edaspidi „**2025. aasta auditeeritud raamatupidamisaruanne**“). 2025. aasta auditeeritud raamatupidamisaruanne on prospektile lisatud viitena.

Audiitor Lukas Andriušis (tunnistus nr 000653) on 2025. aasta auditeeritud raamatupidamisaruande sõltumatu audiitor.

Audiitorfirma avaldas 2025. aasta auditeeritud raamatupidamisaruande kohta märkusteta järeldusotsuse, milles rõhutati äriühingu kohustuslike kapitalinõuete eiramise asjaolu seisuga 31. detsember 2025.

2.2. Mis on emitendi põhiline finantsteave?

Järgmistes tabelites on esitatud kokkuvõtte äriühingu 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta finantsteabest (auditeeritud) ja äriühingu finantsteabest seisuga 2026. aasta 30. aprilli seisuga (auditeerimata).

Alltoodud tabelis esitatud teave on võetud (ilma oluliste muudatusteta) ja varustatud viitega ning seda tuleks lugeda koos äriühingu 2025. aasta auditeeritud raamatupidamisaruandega 31. detsembril 2025 lõppenud aasta kohta, mis on lisatud viitena prospektile ja moodustab selle lahutamatu osa (vt skeem 1 „**Viidatud teave**“) ning äriühingu 30. aprillil 2026 lõppenud perioodi kokkuvõttelikust bilansist ja kasumiaruandest; need hõlmavad üksnes äriühingut ega kajasta SPV varasid, kohustusi, finantsseisundit ega tegevuse tulemust, kuna käsitlevad 7. mail 2026 lõpule viidud omandamisele eelnevaid perioode. Bilanss ega kasumiaruanne ei ole prospektile viitena lisatud ega moodusta selle lahutamatu osa, kuid investorid võivad nendega tutvuda vastaval nõudmisel, mis tuleb saata emitendile e-posti aadressil info@demus.lt.

Tabel 1. Kasumiaruanne (EUR)

Aasta	30.04.2026 (auditeerimata)	31.12.2025 (auditeeritud)	31.12.2024 (auditeerimata)
Puhaskasum või -kahjum	(185 741 000)	(14 194 000)	(9 953 000)

Allikas: 2025. aasta auditeeritud raamatupidamisaruanne ja äriühingu 30. aprillil 2026 lõppenud perioodi kasumiaruanne

Tabel 2. Bilanss (EUR)

Aasta	30.04.2026 (auditeerimata)	31.12.2025 (auditeeritud)	31.12.2024 (auditeerimata)
Põhivarad	–	–	–
Varad kokku	11 912 750	2 686 000	2 931 000
Emiteeritud võlakirjade nimiväärtus	6 750 000	–	–

Allikas: 2025. aasta auditeeritud raamatupidamisaruanne ja äriühingu bilanss seisuga 30. aprill 2026

Tabel 3. Rahavoogude aruanne (EUR)

Aasta	31.12.2025 (auditeeritud)	31.12.2024 (auditeerimata)
Netorahavood põhitegevusest	(6 449 000)	(7 069 000)
Netorahavood investeerimistegevusest	N/A	N/A
Netorahavood finantseerimistegevusest	5 000 000	10 000 000

Allikas: 2025. aasta auditeeritud raamatupidamisaruanne

2.3. Millised on emitendi peamised spetsiifilised riskid?

Finantsriskid

- (i) **Ehituskulud ja projekti edukusega seotud risk.** Äriühing asutati elamu- ja majutuskompleksi „Arti“ arendamiseks. 2026. aasta mais omandas äriühing SPV aktsiad; mis olid arendatava kinnisvara omanikuks, ning 2026. aasta septembris ühendati see äriühinguga. Pärast ühinemist sai äriühingust kinnisvara otsene omanik ja SPV lõppes. Projekti esimese etapi ehitustööd peaksid lõppema 2027. aasta teiseks või kolmandaks kvartaliks ja järgmine etapp peaks lõppema 2029. aasta esimeseks kvartaliks. Projekti hinnanguline kogumaksumus kuni võlakirjade lunastamiseni on ligikaudu 27,7 miljonit eurot. Projekti järgmine etapp ei kuulu selle prospekti alla ja seda rahastatakse eraldi. Võttes arvesse, et projekti arendus on alles algusjärgus, on projekt seotud mitmete arendusega kaasnevate riskidega: ehituskulude võimalik suurenemine äriühingust sõltumatutel põhjustel, mis võib viia viivitusteni ehitusgraafikus, finants- ja ärikulude suurenemine või vajadus hankida täiendavat rahastamist ebasoodsatel tingimustel. Kuna äriühingu võime teenida rahavoogu on tihedalt seotud nii äriühingu reorganiseerimisega kui ka projekti objektide eduka ja õigeaegse valmimise ning müügi, võib igasugune oluline viivitus, äriühingu reorganiseerimise lõpule viimata jäämine või oluline kõrvalekalle kavandatud ehituseelarvest või ajakavast kahjustada projekti üldist kasumlikkust, samuti äriühingu äritegevust, finantsseisundit, likviidsust ning võimet võlakirju teenindada ja lunastada. See risk on äriühingu hinnangul kõrge.
- (ii) **Krediidirisk ja äriühingu maksejõuetuse risk.** Äriühing ei teeni projektilt korduvaid tegevustulusid ning võime võlakirju teenindada ja lunastada sõltub peamiselt projekti edukast lõpuleviimisest ning korterite müügist saadavast rahalisest tulust. Äriühing tegutses varem kahjumiga ega omanud piisavalt likviidsid käibevahendeid oma lühiajaliste kohustuste katmiseks. 2025. aasta 31. detsembri seisuga oli äriühingu omakapital alla 50% põhikirjajärgsest kapitalist, seega ei vastanud see kapitaliadekvaatsuse nõuetele. Seda kapitalinõuete eiramise asjaolu rõhutati audiitori järeldusotsuses 2025. aasta auditeeritud raamatupidamisaruande kohta. Kapitaliadekvaatsuse probleemid tekkisid 2025. aastal seetõttu, et äriühing ei teeninud tulu, kuid kandis endiselt tegevuskulusid. Need kapitaliadekvaatsuse probleemid on siiski lahendatud uute investorite kaasamisega ja aktsionäride sissemaksetega omakapitali summas 5 011 568 eurot, mille tulemusena muutus äriühingu omakapital positiivseks (2026. aasta 30. aprilli seisuga oli äriühingu omakapital 4 801 680 eurot; see summa hõlmab üksnes äriühingu enda omakapital enne omandamise lõpuleviimist 7. mail 2026). Seda muutust ei ole veel auditeeritud ning see kajastub ainult kättesaadavas bilansis ja kasumiaruandes kuupäevaga 30. aprill 2026, nagu prospektis avaldatud. Ei ole võimalik tagada, et äriühingul ei teki tulevikus likviidsusprobleeme või kapitaliadekvaatsuse probleeme, mis võivad kahjustada äriühingu võimet rahastust hankida, ärikokuleppeid sõlmida või oma tavapärase tegevust jätkata. Ehituse käigus äriühingu kohustused eeldatavasti suurenevad ning eelmüügist ning kinnisvaraobjektide lõplikust üleandmisest laekuva rahavoo ajastus ei pruugi kattuda äriühingu maksegraafikuga. Samuti võivad turutingimused eelmüügilepingute sõlmimise ja lõpliku notariaalse üleandmise vahel muutuda ning müügihind võib jääda valmimise ajal või paiku valitsevatest turuhindadest madalamaks. See võib vähendada äriühingu tulu, kasumlikkust ja rahavooge ning halvendada selle võimet võlakirjadest tulenevaid kohustusi täita, nii et äriühing võib olla sunnitud hankima täiendavat välisrahastust või refinantseerimist. Ei ole võimalik tagada, et refinantseerimist on võimalik saada vastuvõetavatel tingimustel või üldse. Veel võivad äriühingut mõjutada finantssektori vastaspoolte maksevõime ja nende poolsete kohustuste täitmine. Kuna äriühing ei teeni mitmekesist ega korduvat tegevustulu ega oma olulist tulutoovat vara, sõltub selle võime võlakirjadest tulenevaid kohustusi täita oluliselt projekti arendamisest ja müügist saadavatest rahavoogudest. Äriühing ei saa garanteerida, et enne võlakirjade lunastustähtaega ei teki makseviivitusi. Investorid peaksid enne investeerimisotsuse tegemist äriühingu krediitvõimelisust ja võlakirjadega seotud riske iseseisvalt hindama. See risk on äriühingu hinnangul kõrge.
- (iii) **Omandamise ja ühinemisega seotud riskid.** 7. mail 2026 viis äriühing lõpule 100% osaluse omandamise SPVs, mille omandis arendatav kinnisvara sel ajal oli, kasutades selle rahastamiseks osa emissiooni esimesest osast saadud tulust. Ei ole võimalik tagada, et omandamiseelse analüüsi käigus tuvastati kõik riskid, kohustused, puudused, ebatäpsused ja väärkajastamised seoses SPV, selle finantsseisundi, tegevuse, kohustuste või kinnisvaraga. SPV-i võib esineda avaldamata kohustusi, nõudeid, maksukohustusi, lepingulisi kohustusi, omandiõiguse puudusi, koormatisi, tehnilisi või keskkonnaprobleeme või muid asjaolusid, mis mõjutavad kinnisvara või SPV finantsseisundit. Selliste riskide realiseerumisel võivad need avaldada negatiivset mõju projekti elluviimisele, kuludele ja kasumlikkusele. 2026. aasta 30. aprilli seisuga oli SPV omakapital summas 628 584 eurot negatiivne, seega ei vastanud see kohaldatavatele kohustuslikele kapitaliadekvaatsuse nõuetele. Pärast omandamist kavatses äriühing SPV ainuaktsionärina lahendada selle olukorra kohaldatavates õigusaktides sätestatud nõuete kohaselt ühinemise lõpuleviimise kaudu. SPV ühendati äriühinguga 24. septembril 2026. Äriühing hindas seda riski algselt keskmiseks, kuid praeguseks peab seda olematuks.
- (iv) **Eelmüügi strateegia ja müügi teostamisega seotud risk.** Äriühingu finantsprognoosid ja likviidsusplaanid eeldavad projekti korterite ja majutuspiindade etapiviisilist eelmüügistrateegiat, kusjuures arendusperioodiks on püstitatud kindlaksmääratud vahetähtaegade soovituslikud eelmüügieesmärgid. Kuigi müügieelne suhtarv on praegu 3,77%, on ülejäänud eesmärgid üksnes soovituslikud ning sõltuvad turutingimustest, ostjate nõudlustest, hinnakujuvuse dünaamikast ja ehituse õigeaegsusest. Ei ole võimalik tagada, et äriühing saavutab kavandatud müügieelsed suhtarvud või eesmärgiks seatud ette müüdnud objektide arvu kavandatud aja jooksul või üldse. Müügieelsete vahe-eesmärkide täitmata jätmine võib tuleneda eri teguritest nagu elamu- või majutuskinnisvara oodatust väiksem nõudlus, konkurentsi suurenemine, ostjate eelistuste muutumine, ebasoodsad makromajanduslikud või geopoliitilised arengud, intressimäärade kõikumine või ehitustööde hilinemine. See võib kaasa tuua likviidsuspuudujääke, suurema sõltuvuse välisrahastusest või vajaduse muuta hinnakujuvust või müügistrateegiaid ebasoodsamatel tingimustel. Emitendi sõlmitud eelmüügilepingute tingimused on erinevad ja ostjad võivad neid lepinguid muuhulgas finantsriskuste, isiklike asjaolude muutumise või ehitustööde hilinemise tõttu lõpetada, edasi lükata või muuta, mis võib mõjuda negatiivselt likviidsuse planeerimisele ja suurendada emitendi sõltuvust alternatiivsetest rahastusallikatest. See risk on äriühingu hinnangul keskmine.

Äritegevus ja sektori riskid

- (i) **Elamukinnisvaraga seotud risk.** Äriühingu majandustulemused ning võime võlakirju teenindada ja lunastada on tihedalt seotud Vilniuse elamukinnisvaraturu olukorraga. Prospekti kuupäeva seisuga ei ole Vilniuse elamuturu olulist aeglustumist täheldatud ja eluruumide müük püsib suhteliselt aktiivsena. Elamukinnisvara nõudlust, saavutatavaid müügihindu, müügiimahtusid ja turule jõudmise määra mõjutavad siiski tegurid, mis ei sõltu äriühingust, sealhulgas üldine majandusolukord, inflatsioon, intressimäärad, leibkondade sissetulekute kasv, demograafilised suundumused, ostjate meelestatumus ning konkurentide teiste Vilniuse elamuarendustega. Turutingimuste ebasoodsad muutused, sealhulgas makromajanduslike või geopoliitiliste arengutest tingitud tsüklilised kõikumised, rahapoliitika muutused ja laenukasutuse kulutused võivad vähendada ostjate ostujõudu ja nõudlust, pikendada müügiaega, tingida suuremate soodustuste või hinnalanguste vajaduse ning mõjuda seega negatiivselt nii eelmüügi kui ka lõpliku müügi tulemustele. See risk on äriühingu hinnangul keskmine.

- (ii) **Majutuspindadega seotud risk.** Mõned projekti objektid on külaliskorteri tüüpi pinnad; selliste ruumide nõudlust soodustavad eeldatavasti investorite üldiselt suur huvi Vilniuse kinnisvara vastu ning selliste objektide potentsiaalne atraktiivsus tulutoovate ja investeerimisvaradena. Samas ei ole võimalik tagada, et külaliskorteri tüüpi pindade järgi tekib piisav nõudlus või et need müüakse eeldatava aja jooksul või eeldatava hinna eest. Selliste pindade nõudlust võivad mõjutada tegurid, mis ei sõltu äriühingust, sealhulgas investorite meelestatust, rahastuse kättesaadavus ja kulukus, eeldatav üüritulu, maksustamine, sellistele ruumidele kehtivad regulatiivsed nõuded, muud konkureerivad investeerimistooted ning üldine makromajanduslik olukord. Nende atraktiivsus investeerimisobjektidena võib sõltuda majutussektori ja turismituru arengutest, mida mõjutavad muuhulgas üldine majanduskeskkond, tarbimine, reisirandid ja geopoliitiline olukord. Seega võivad nende sektorite või laiemal makromajandusliku või geopoliitilise keskkonna negatiivsed arengud projekti müügi etapis vähendada investorite huvi selliste külaliskorteri tüüpi pindade vastu, mis võib avaldada olulist negatiivset mõju äriühingu finantsseisundile, likviidsusele ja võimele võlakirjadest tulenevaid kohustusi täita. See risk on äriühingu hinnangul keskmine.
- (iii) **Konkurentsirisk.** Äriühing tegutseb Vilniuse konkurentsivõimelisel elamukinnisvaraturul, kus mitmed arendajad arendavad ja turustavad samaaegselt elamuprojekte, mis on suunatud sarnastele ostjasegmentidele. Kuigi praegu ei ole Vilniuses palju võrreldavaid projekte, mis hõlmaks nii elamispiindu kui ka külaliskorteri tüüpi pindu, võib laiemal lühiajalise majutuse ja muude majutusteenuste turul valitsev konkurents mõjutada selliste külaliskorteri tüüpi pindade atraktiivsust. Konkurentsivõime võib mõjuda negatiivselt äriühingu müügitulemustele, pidades hinnakujunduse paindlikkust, aeglustades toodete turule jõudmist või sundides äriühingut pakkuma soodustusi, allahindlusi või paindlikumaid maksetingimusi. Arendajad, kellel on rohkem rahalisi vahendeid, tugevam esindatus turul või agressiivsem hinnakujundusstrateegia, võivad tõhusamalt ostjate huvi äratada või sõlmida müügitehinguid soodsamatel tingimustel. Kui konkurents tiheneb või ostjate nõudlus nihkub alternatiivsete arendusprojektide suunas, võib äriühingul tekkida vajadus kohandada oma müügi- ja hinnastrateegiat, millel võib olla oluline negatiivne mõju äriühingu finantsseisundile, likviidsusele ning võimele võlakirju teenindada ja tähtaja saabumisel lunastada. See risk on äriühingu hinnangul keskmine.
- (iv) **Investeeringu piiratud mitmekesisuse risk.** Äriühingu tegevus ja investeeringud keskenduvad ühele elamukinnisvara projektile ning puuduvad olulised alternatiivsed varad, projektid või tulu tootvad tegevused, mis võiksid ebasoodsaid arenguid kompenseerida. Kõik projektiga seotud negatiivsed sündmused, nagu ehitustööde viibimine, kulude ületamine, töövõtja ebapiisav tulemuslikkus, lubade saamisega seotud probleemid, oodatust madalam müük või ebasoodsad muutused Vilniuse elamuturul, võivad avaldada ebaproportsionaalselt suurt mõju äriühingu äritegevusele, finantsseisundile, likviidsusele ja rahavoogudele ning kahjustada äriühingu võimet võlakirju tähtaja saabumisel lunastada. See risk on äriühingu hinnangul keskmine.

Juriidilised riskid

- (i) **Kohtuvaidluste risk.** Kuigi äriühing ei ole praegu seotud ühegi kohtuvaidlusega, võivad projekti arendamise ja müügi käigus tulevikus tekkida vaidlused, sealhulgas korterite ostjatega seoses eelmüügilepingutega või töövõtjatega või muude teenusepakkujatega seoses tööde teostamise, ulatuse, ajakava või kuludega. Arvestades, et emitendi tegevus keskendub ühele arendusprojektile, võib igasugune oluline vaidlus avaldada ebaproportsionaalselt suurt mõju tema finantsseisundile. Lisaks võib iga vaidlus, mis lükkab edasi korterite notariaalse omandiõiguse üleminekut või rahaliste vahendite vabastamist tingihoiukontolt, mõjutada otseselt emitendi likviidsust ning võlakirjade teenindamiseks või lunastamiseks kasutatavate rahavoogude ajastust. Kui mõni vaidlus lahendatakse äriühingule ebasoodsalt, võib see kaasa tuua rahalisi kahjusid, mainekahju, viivitusi ehitusgraafikus või müügitegevuse häireid ning kahjustada äriühingu võimet võlakirju teenindada ja tähtaja saabumisel lunastada. See risk on äriühingu hinnangul keskmine kuni madal.
- (ii) **Risk, mis on seotud lubade andmise, detailplaneeringu või regulatiivsete nõuete muutustega.** Leedu seaduste kohaselt kehtivad projekti suhtes mitmesugused load, heakskiidud ja regulatiivsed nõuded. Kuigi emitent on prospekti koostamise kuupäevaks saanud ehitustööde alustamiseks vajalikud load, on projekti edenedes vaja täiendavaid kooskõlastusi, kontrole ja valmimisdokumente. Seaduste, määruste, tehniliste standardite või haldustavade muutused või viivitused vajalike lubade või heakskiitude saamisel võivad kaasa tuua lisakulusid, viivitusi ehitustöödel või piiranguid projekti objektide kasutamisele, müügile või kasutuselevõtule. Mis tahes viivitus nõutavate valmimis- või kasutusdokumentide hankimisel võib lükata edasi notariaalsed omandi ülemineku ja sellest tulenevalt ka müügitulu laekumise tingihoiukontole, millel võib olla oluline negatiivne mõju projekti ajakavale, emitendi rahavoogudele ning tema võimele võlakirju teenindada ja lunastada. See risk on äriühingu hinnangul keskmine.

3. OLULINE TEAVE VÄÄRTPABERITE KOHTA

3.1. Millised on väärtpaberite peamised omadused?

3.1.1. Tüüp, klass ja ISIN

Tagatud, tähtajaline, mittekonverteeritav, allutamata mittekapitaliväärtpaber (võlaväärtpaber), mille ISIN on LT0000137523.

3.1.2. Valuuta, nimetus, nimiväärtus, emiteeritud väärtpaberite arv ja kestus

Võlakirjade vääring on euro. Võlakirja nimiväärtus on 1 000 eurot. Prospekti raames tehtava emissiooni maksimaalne summaarne nimiväärtus on 18 600 000 eurot. Võlakirjade lunastamistähtaeg on 29. aprill 2028.

3.1.3. Väärtpaberitega kaasnevad õigused

Võlakirjad annavad võlakirjaomanikele muuhulgas järgmised peamised õigused: i) saada kogunenud intresse; ii) saada nimiväärtus ja kogunenud intressi summa lunastamistähtajal või asjakohasel juhul varajasel lunastamistähtajal, börsil kauplemise lõpetamise või noteerimise ebaõnnestumise korral müügiõiguse tähtajal; iii) osaleda võlakirjaomanike koosolekutel; iv) hääletada võlakirjaomanike koosolekutel.

Emitent sõlmis 2. aprillil 2026 võlakirjaomanike huvide kaitsmiseks äriühinguga UAB „AUDIFINA“ (piiratud vastutusega äriühing, registrikood 125921757, juriidiline aadress A. Juozapavičiaus tn 6, Vilnius, Leedu Vabariik) (usaldusisik) usaldusisiku kokkuleppe.

Lisaks on emissioon tagatud kinnisvara suhtes esimeses järjekohas oleva hüpoteegiga (uus hoone, mis on olemas 2026. aasta 5. oktoobri seisuga ja mis registreeritakse kinnisvararegistris pärast minimaalse valmimisastme saavutamist, mis praeguste prognooside kohaselt on ligikaudu 3–5%), mis seati 5. oktoobril 2026 ja registreeriti lepingute ja koormatiste registris notariaalregistri numbri 3225 all, hüpoteegi identifitseerimiskood 30000167456182, usaldusisiku kasuks, kes tegutseb võlakirjaomanike huvides (edaspidi „tagatis“). Iga uus registreeritud kinnisvara või eraldi pind kinnistul muutub võlakirjaomanike

täiendava nõusolekuta automaatselt tagatise osaks ning 20 tööpäeva jooksul arvates registrisse kandmisest seatakse neile uu(t)e tagatislepingu(te)ga uus hüpoteek. Uus (uued) tagatisleping(ud) peab (peavad) tagama kõiki emissiooni lunastamata võlakirju võrdselt ja need ei tohi olla piiratud konkreetse osaga.

Emitent on võtnud endale võlakirjaomanike kasuks järgmised kohustused: i) LTC-suhtarv; ii) laenuvõtmise piirang; iii) pantimise piirang; iv) väljamaksete piirang; v) kontrolli muutus; vi) allutamine; vii) tagatis; viii) vara võõrandamine; ix) otsused; x) aruandluskohustused.

3.1.4. *Väärtpaberite järjestus emitendi kapitali struktuuris maksejõuetuse korral*

Emitendi likvideerimise või maksejõuetuse korral on investoritel õigus saada võlakirjade põhisumma jääk ja võlakirjadelt kogunenud intress kooskõlas asjakohaste Leedu seadustega, mis reguleerivad emitendi likvideerimist või maksejõuetust, võttes arvesse tagatisest tulenevaid võlakirjaomanike õigusi.

3.1.5. *Väärtpaberitele vabalt võõrandamisele kehtivad piirangud*

Võlakirjad on vabalt võõrandatavad, ent võõrandamisel võivad võõrandajale või omandajale teatud õigusruumide asjakohaste seaduste alusel piirangud kehtida.

3.2. Kus nende väärtpaberitega kaubeldakse?

Emitent taotleb võlakirjade kauplemisele võtmist alternatiivsel turul First North (**First North**), mida haldab reguleeritud turuoperaator AB Nasdaq Vilnius (**Nasdaq**).

3.3. Mis on tähtsamad nende väärtpaberitega kaasnevad spetsiifilised riskid?

Võlakirjadega seotud riskid

- (i) **Tagatise ebapiisava väärtuse risk.** Prospekti kuupäeva seisuga olid võlakirjad tagatud esimese järgu pandiga SPV aktsiatele. SPV aktsiate pant kehtis ainult ühinemise lõpuleviimiseni (ühinemine viidi lõpule 24. septembril 2026) ja eeldatavasti ei seata emitendi aktsiatele ühtki täiendavat panti. Pärast ühinemise lõpuleviimist seadis emitent kinnisvarale hüpoteegi 5. oktoobril 2026, tagades sellega oma kohustused võlakirjaomanike ees. Hüpoteek seati ainult uue hoone suhtes, mis kanti kinnisvararegistrisse pärast minimaalse valmidusastme (ligikaudu 3–5%) saavutamist. Ka igale uuele registrisse kantud hoonele seatakse 20 tööpäeva jooksul arvates registreerimise võlakirjaomanike kasuks hüpoteek vastavalt eraldi tagatislepingule. Samas puudub kindlus selles, et selline registreerimine ja hüpoteekide seadmine toimub eeldatava aja jooksul. Emitent ei garanteeri, et mis tahes tagatise väärtus on võlakirjade nimiväärtusega (koos kogunenud intressi ja muude tasumisele kuuluvate summadega) võrdne või sellest suurem, ega seda, et see väärtus säilib kogu võlakirjade kehtivusperioodi jooksul. Seatud tagatis tagab kogu võlakirjade emissiooni (koos kõigi osadega), mitte eraldi konkreetse osa. Kõigile võlakirjaomanikele kehtib sama tagatiste pakett *pari passu*. Kuigi kinnisvara hinnatakse iga-aastaselt, võib enne valmimist tekkinud maksehäire viia selleni, et asjaomastest tagatistest ei piisa kõigi tasumisele kuuluvate summade katmiseks. Samuti võib Leedu kinnisvaraturu langus vähendada kinnisvara realiseerimisväärtust. Tagatise realiseerimisest saadud tulust tasutakse esmajärjekorras sissenõudmisega seotud kulud ja usaldusisiku kantud kulud, ainult ülejäänud summad jaotatakse võlakirjaomanikele vahel. Tagatise väärtusest ei pruugi piisata selleks, et katta peale võlakirjade põhisumma ka kogunenud intress, ennetähtaegse lunastamise preemia (asjakohasel juhul), viivis ja sissenõudmisega seotud kulud. See risk on äriühingu hinnangul kõrge.
- (ii) **Refinantseerimisk.** Äriühingul võib olla vaja refinantseerida mõned või kõik tasumata võlad, sealhulgas võlakirjad. Emitent loodab võlakirjad lunastada peamiselt rahast, mis saadakse projekti kuuluvate korterite müügist. Ei ole mingit kindlust, et kavandatud müügitehingud viiakse lõpule plaanipäraselt, eeldatava ajakava jooksul või hindadega, mis on piisavad emitendi võlakirjadest tulenevate kohustuste täitmiseks. Aeglasem müük, viivitused notariaalsetes omandiõiguse üleminekutes, ostjate tühistamised või makseviivitused või ebasoodsad muutused Vilniuse eluasemeturul võivad vähendada või edasi lükata lunastamiseks saadaolevaid rahade laekumisi. Kui emitent ei suuda müügist piisavat rahavoogu saada, võib tal tekkida vajadus refinantseerida tegevus täiendavate võlakirjade emiteerimise, pangalaenu või muude välisrahastamise viiside abil, mis ei pruugi olla kättesaadavad vastuvõetavatel tingimustel või üldse. Mis tahes suutmatus saada vajaduse korral refinantseerimist või saada refinantseerimist oluliselt vähem soodsatel tingimustel võib kahjustada emitendi likviidsust ning tema võimet lunastada võlakirjad täielikult ja õigeaegselt, millel võib olla võlakirjaomanikele oluline kahjulik mõju. See risk on äriühingu hinnangul keskmine.
- (iii) **Osalise ennetähtaegse lunastamisega seotud risk ja nimiväärtuse vähenemine.** Teatavatel asjaoludel ja tingimustel võib emitent võlakirjad osaliselt lunastada enne lõplikku lunastustähtaega. Osalise ennetähtaegse lunastamise korral jaotatakse nimiväärtuse lunastatud osa proportsionaalselt kõigi võlakirjaomanike vahel ning iga võlakirja nimiväärtust vähendatakse vastavalt ja see kantakse registrisse. Tulevased intressimaksed ja hilisemad tagasiostusummad arvutatakse ainult vähendatud nimiväärtuse alusel, mille tulemuseks võib olla algselt eeldatust väiksem kogutootlus. Lisaks võib võlakirjaomanikel tekkida reinvesteeringurisk, kuna osalise ennetähtaegse lunastamisega saadud summad tuleb tõenäoliselt reinvesteeri valitsevate turumääradega, mis võivad olla madalamad kui võlakirjade suhtes kohaldatav intressimäär. See risk on äriühingu hinnangul keskmine.
- (iv) **Tehingukulud/-tasud.** Investorid peaksid olema teadlikud sellest, et võlakirjadega seotud tehingutega võivad kaasna lisaks asjaomasele märkimis-, ostu- või müügihinna ka muud kulud, sealhulgas maakleri- ja vahendustasud, hooldus-, arveldus- ja tehingukulud ning muud halduskulud. Investoreid võivad mõjutada ka Leedu ja/või nende elukohariigi õigus-, regulatiiv- või maksuraamistiku muudatused, mis võivad vähendada investori netotulu. Leedu maksuresidentidest füüsilised isikud peaksid arvestama, et kui konkreetse osa võlakirja emissioonihind on kõrgem kui selle nimiväärtus, ei saa emissioonihinna ja nimiväärtuse vahet (st kahjumit) kasutada maksustatava intressitulu või muu maksustatava tulu vähendamiseks. See risk on äriühingu hinnangul madal.
- (v) **Puuduvad omandiõigused ja hääleõigused üldkoosolekul.** Võlakirjad ei anna omandiõigust, tegelikult tulusaaja õigusi ega kapitaliväärtpaberitest tulenevate õigustega sarnaseid õigusi. Võlakirjaomanikel ei ole õigust dividende saada. Võlakirjad on võlainstrumentid ja annavad võlakirjaomanikele nõudeõiguse ainult võlakirjadest tulenevate tasumata maksete osas. Võlakirjaomanikud võivad hääletada ainult võlakirjadega seotud küsimuste arutamiseks kokku kutsutud võlakirjaomanike koosolekutel. Sellistel koosolekutel võetakse otsused vastu nõutava hääleteenamusega ning need on siduvad kõigile võlakirjaomanikele, mis tähendab, et on väga tõenäoline, et üksik võlakirjaomanik jääb hääle ülekaaluga alla. Aktsionäride üldkoosolek võib vastu võtta otsuseid, mis võivad negatiivselt mõjutada võlakirjade turuhinda või likviidsust. Arvestades, et projekti lõpuleviimine ja võlakirjade lunastamine on aktsionäride huvides, hindab äriühing seda riski madalaks. Kuigi selle

riski üldist mõju hinnatakse piiratuks, on väga tõenäoline, et võlakirjaomanike koosolekul vastu võetud otsused ei ole kooskõlas konkreetse võlakirjaomaniku eelistustega.

Pakkumisega ja First North börsil kauplemisele võtmisega seotud riskid

- (i) **Võlakirjadega ei kaubelda turul aktiivselt / börsinimekirjast eemaldamise risk (müügioptsioon).** Võlakirjadele taotletakse kauplemisele lubamist First Northi börsil, kuid ei ole mingit kindlust, et tekib aktiivne kauplemisturg või et võlakirjad ei satuks börsilt eemaldamise olukorda. Kuna First North on väiksem turg, kus kauplemismahud on tavaliselt väiksemad, võib võlakirjade likviidsus olla piiratud ning võlakirjaomanikel võib olla vähem võimalusi ostmiseks või müümiseks või nad võivad olla sunnitud müüma ebasoodsa hinnaga, mis võib kaasa tuua kahju. Äriühingu hinnangul on risk, et aktiivset turgu ei moodustu, suur, samas kui noteerimise lõpetamise (müügioptsioon) risk on väike.
- (ii) **Võlakirjad ei pruugi kõigile investoritele sobida.** Need võlakirjad ei pruugi kõigile investoritele sobida. Potentsiaalsed investorid peaksid hoolikalt hindama, kas need võlakirjad sobivad nende isiklike asjaoludega, tagades, et neil on riskidega toimetulekuks, sh oma investeeringu täielikult või osaliselt ulatuses kaotamise puhuks piisavad rahalised ressursid ja likviidsus. Potentsiaalsed investorid peaksid eelkõige: i) omama piisavalt teadmisi ja kogemusi võlakirjade ja nendega seotud riskide hindamiseks; ii) omama juurdepääsu analüütilistele tööriistadele, millega hinnata investeeringu mõju investorile portfelliga, ja saama neist tööriistadest aru; iii) omama rahalisi vahendeid riskide kandmiseks; iv) mõistma põhjalikult võlakirjade tingimusi ja asjaomast turukäitumist; ja v) suutma arvestada erinevate majandus- ja intressimäärade stsenaariumitega. Emitent ei hinda, kas võlakirjad on investoritele sobivad finantsinstrumendid, kuna see vastutus lasub peakorraldajal või korraldajatel (kui neid on). See risk on emitendi hinnangul väike.
- (iii) **Pakkumise tühistamine.** Emitent jätab endale õiguse tühistada mis tahes osa pakkumine igal ajal enne emiteerimise kuupäeva, mis tahes põhjusel ning ilma investorite või usaldusisiku nõusolekuta. Kui osa pakkumine tühistatakse, tühistatakse kõik märkimiskorraldused ja kõik tehtud maksed tagastatakse ilma intressi või hüvitiseta. Emitent ei vastuta potentsiaalsetele investoritele tekkinud kulude ega kahjude eest. Arvestades, et emitent kavandab emissiooni ja iga osa hoolikalt, peab emitent seda riski vähetõenäoliseks.

4. OLULINE TEAVE PAKKUMISE KOHTA

4.1. Mis tingimustel ja millise ajakava alusel saan nendesse väärtpaberitesse investeerida?

Pakkumise käigus pakub äriühing kuni 500 000 euro võlakirja, mis emiteeritakse teises osas (**pakutavad võlakirjad**). Pakutavate võlakirjade emiteerimishind ilma kogunenud intressita: 1 005.68 eurot (100.568 % nimiväärtusest), emissioonihind kogunenud intressidega: 1 023.87 eurot (102.387 % nimiväärtusest) ühe pakutava võlakirja kohta (emiteerimishind), aastane tootlus on 7.6%. Pakkumist võib märkimata jäänud osas vähendada või lõplike tingimuste kohaselt suurendada.

Märkimisperiood. Märkimisperiood on periood, mille vältel isikud, kellel on õigus pakkumises osaleda (**märkimisperiood**), võivad pakutavate võlakirjade märkimiskorraldusi esitada (**märkimiskorraldus**). Märkimisperiood algab 9. oktoobril 2026 ja lõpeb 15. oktoobril 2026 kell 23:59 (Leedu aja järgi), välja arvatud juhul, kui pakkumine tühistatakse vastavalt prospektis sätestatule.

Õigus pakkumises osaleda. Pakutavaid võlakirju pakutakse avalikult Leedu Vabariigis, Läti Vabariigis ja Eesti Vabariigis jae- ja institutsionaalsetele investoritele, ent emitent võib ka otsustada prospektide määruse artikli 1 lõikes 4 toodud asjakohaste erandite alusel võlakirju mis tahes EMP liikmesriigis asuvatele investoritele pakkuda.

Märkimiskanalid. Võlakirju saab märkida, esitades märkimiskorraldused otse emitendile ja/või peakorraldajale.

Kui märkimine toimub emitendi kaudu, peavad investorid esitama oma märkimiskorralduse märkimisperioodi jooksul mis tahes ajal emitendi kontoris aadressil Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Leedu Vabariik, või saatma selle kvalifitseeritud e-allkirjaga varustatuna emitendi e-posti aadressile info@demus.lt.

Kui märkimine toimub peakorraldaja kaudu, peavad investorid esitama oma märkimiskorraldused märkimisperioodi jooksul mis tahes ajal peakorraldaja kontoris aadressil Konstitucijos pr. 15-98, Vilnius, Leedu Vabariik, või peakorraldaja e-posti aadressil info@evernord.com, kui need on allkirjastatud kvalifitseeritud e-allkirjaga.

Jaotamine. Emitent võtab vastu kõik prospekti alusel kehtivaks hinnatavad investorite märkimiskorraldused. Kui teise osa maksimaalne nominaalne koguväärtus on ületatud (st ülemärkimine), jaotab emitent võlakirjad peakorraldaja soovitusel kooskõlas lõplike tingimustes sätestatud jaotamisreegliga, järgides seejuures peakorraldaja soovitusi.

Tasumine. Teise osa märkimine toimub emitendi ja/või peakorraldaja kaudu, investorid kannavad võlakirjade eest makstava emiteerimishinna emitendi lõplike tingimustes ja märkimiskorralduses märgitud pangakontole 20. oktoobril 2026 kell 9.00 (Leedu aja järgi) (arveldus vabatarne (FoP) alusel Emiteerimiskuupäeval).

Emiteerimise kuupäev. Pakutavad võlakirjad registreeritakse Nasdaq CSDs ja jagatakse investoritele 20. oktoobril 2026 (emiteerimise kuupäev).

Kauplemisele võtmine. Pakutavad võlakirjad noteeritakse ja võetakse First Northi börsil kauplemisele eeldatavasti hiljemalt teise osa emiteerimise kuupäeval.

Tagasimaksed. Investoritele, kellele ei ole eraldatud ühtegi võlakirja või kelle märkimiskorraldusi on vähendatud, hüvitatakse märkimiskorralduse esitamisel tehtud maksed. Tagasimakse tehakse 5 tööpäeva jooksul arvates emiteerimise kuupäeva lõpust.

Pakkumise muutmine. Kõik otsused esmase levitamise tühistamise, peatamise (edasilükkamise) ja kuupäevade muutmise või muu olulise teabe kohta avaldatakse emitendi veebisaidil www.demus.lt/fondai/demus-development-vii (ja pärast võlakirjade kauplemisele võtmist First Northi turul Nasdaq'i veebisaidil www.nasdaqbaltic.com). Emitent või märkimiskorralduse vastu võtnud üksus (kui see on tema sisekorra kohaselt asjakohane) võib investoreid teavitada ka tühistamistest, peatamistest (edasilükkamistest), esmase levitamise kuupäevade muutustest või muust teabest e-posti teel.

4.2. Miks see prospekt koostatakse?

Prospekt on koostatud seoses i) Leedu Vabariigis, Lätis ja Eestis võlakirjade pakkumisega ning ii) First North börsil võlakirjade kauplemisele võtmisega.

Prospekti alusel toimuva emissiooni tulud suunatakse järgmistesse eesmärkidesse: i) emitendi poolt Leedu Vabariigis Vilniuses Panerių tänaval 49 (Panerių g. 49) arendatava projekti ehitamiseks ja sisustamiseks (ning selle projektiga seotud rahastamiskulude katmiseks) ning vajaduse korral muude projektiga seotud kulude katmiseks; ii) emitendi käibekapitali toetamiseks, sealhulgas intressimaksete (kuponimaksete) teenindamiseks.

Eeldusel, et kõik prospekti alusel pakkumisele kuuluvad võlakirjad on äriühingu poolt märgitud ja emiteeritud, oleks eeldatav brutotulu, arvatuna võlakirjade nimiväärtuse alusel, kuni 11 850 000 eurot, millest on maha arvatud pakkumisega seotud kulud ja väljaminekud, nagu allpool kirjeldatud.

Äriühing peab seoses emiteerimise raames tehtava pakkumisega kandma umbes kuni 370 000 euro suuruses summas tasusid ja kulusid (sh oma äranägemisel võetava vahendustasu maksimumsumma, First Northi börsil kauplemisele võtmisega seotud kulud, õigusabikulud jms). Nimetatud pakkumise kulud kaetakse pakkumise tuludest ja/või projektiga seotud müügist saadud ettemaksetest.

Emissiooni tagamise lepingut ei ole pakkumise läbiviimiseks sõlmitud. Emitendile teadaolevalt puuduvad pakkumise ja/või First Northi börsil kauplemisele võtmisega seotud huvide konfliktid.