# KOKKUVÕTE

See kokkuvõte (edaspidi „**kokkuvõte**“) on lühiülevaade teabest, mis avaldati 26. märtsi 2026. aasta põhiprospektis (edaspidi „**prospekt**“) seoses kuni 13 200 000 euro väärtuses võlakirjade avaliku pakkumisega (edaspidi „**pakkumine**“), mis on osa teadlikele investoritele suunatud kinnise investeerimisühingu UAB Victory Development Central, registrikood 306136608, registrijärgse aadressiga Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Leedu Vabariik (edaspidi „**äriühing**“ või „**emitent**“) 16 400 000 euro suurusest võlakirjaemissioonist nimiväärtusega 1000 eurot (edaspidi „**võlakirjad**“) (edaspidi „**emissioon**“), kuni 12-kuulise perioodi jooksul eraldi seeriates (edaspidi „**osa**“).

Kokkuvõte on lisatud neljandas osas prospekti kohaselt emiteeritud võlakirjadele (võlakirjaemissiooni viies osa) kehtivatele lõplikele tingimustele (edaspidi „**lõplikud tingimused**“) ja kehtib seega konkreetselt neljanda osa võlakirjadele. Kui ei ole täpsustatud teisiti, esitas äriühing selles kokkuvõttes esitatud teabe prospekti registreerimise seisuga. Kui ei ole täpsustatud teisiti, kasutatakse kokkuvõttes kasutatavaid termineid neile prospektis omastatud tähenduses.

## 1. SISSEJUHATUS JA HOIATUSED

1.1. Võlakirjade nimetus ja ISIN

EUR 8.00 UAB VICTORY DEVELOPMENT CENTRAL VÕLAKIRJAD 25-2028 ISIN LT0000136400.

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

Teadlikele investoritele mõeldud kinnine investeerimisühing UAB Victory Development Central on piiratud vastutusega äriühing, mis on asutatud ja tegutseb Leedu Vabariigi seaduste alusel (sealhulgas Leedu Vabariigi teadlikele investoritele mõeldud ühisinvesteerimisettevõtjate seadus, Leedu Vabariigi äriühingute seadus, Leedu Vabariigi tsiviilseadustik jne), juriidilise isiku kood 306136608, registrijärgne aadress Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Leedu Vabariik.

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

Emitendi registrikood on 6488K9PF4C969GC7E952.

1.3. Prospekti heaks kiitnud pädeva asutuse nimetus ja kontaktandmed

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

1.4. Prospekti kinnitamise kuupäev:

Prospekt kinnitati 30. märtsil 2026.

1.5. Hoiatus!

(i) Kokkuvõte on koostatud vastavalt prospektide määruse 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 (LEI), asutamis- ja tegevusriik*

Emitent on asutatud Leedu Vabariigis, äriühingu juriidiline aadress on Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Leedu Vabariik, ning äriühingu registrikood (LEI) on 6488K9PF4C969GC7E952. Emitent on asutatud ja Leedu Vabariigis ning registreeritud piiratud vastutusega äriühinguna Leedu Vabariigi äriregistris registrikoodiga 306136608. Teave emitendi ja pakkumise kohta on avaldatud veebilehel https://www.demus.lt/fondai/victory-development-central.

2.1.2. *Põhitegevusalad*

Pärast Leedu Pangalt 2022. aasta 13. septembril loa saamist tegutseb äriühing ühisinvesteerimisfondina, mis on asutatud kinnisvaraarendusprojekti (edaspidi „**projekt**“) elluviimiseks riigile kuuluval kinnistul aadressil Tyzenhauzų g. 17, Vilnius, Leedu Vabariik, unikaalse numbriga 4400-1479-6211 (edaspidi „**kinnistu**“) ning hakkas tulu saama projekti osakute eelmüügist. Äriühing investeerib aktsionäride sissemakstud varad ainult projektiga seotud kinnisvarasse eesmärgiga teenida aktsionäridele tulu kõigi olemasolevate ja tulevaste kinnisvaraobjektide müügist, mis asuvad emitendi omandis oleval kinnistul ja mille suhtes kehtib asjakohane tagatisleping (edaspidi „**kinnisvara**“). Äriühing ei kavatse teha muid investeeringuid peale nende, mis on otseselt projektiga seotud.

Äriühingu tegevus piirdub Leedu Vabariigiga ning tema kinnisvaraportfell koosneb ainult arendatavast kinnisvarast. Projekt hõlmab 153 elamispinda ja 4 äripinda, kus elamispind moodustab kokku 7105 m² ja äripinnad 174 m². Arendus hõlmab 108 maa-alust parkimiskohta ja on planeeritud viiekorruseliste hoonetena. Projekti ehitustööd peaksid lõppema 2027. aasta kolmandas kvartalis, mil peaksid algama projekti korterite notariaalsed müügitehingud. Emitendi hinnangul on projekti investeerimiskulu selle lõpetamise ajal kokku umbes 24,7 miljonit eurot.

2.1.3. *Tähtsamad aktsionärid*

Äriühingu praegune registreeritud ja terves ulatuses sissemakstud aktsiakapital on 1,027,500 eurot mis on jagatud 1,027,500 äriühingu lihtaktsiaks (**aktsiad**) nimiväärtusega 1 euro. Põhikirja kohaselt on äriühingul õigus emiteerida täiendavaid aktsiad kuni 6 000 000 euro ulatuses. Äriühingu tegelik emiteeritud ja ettemakstud aktsiakapital oli prospekti kuupäeva seisuga 2 035 731 eurot. Prospekti koostamise kuupäeval koosnes äriühingu aktsiakapital lihtaktsiatest, A-klassi aktsiatest ja I-klassi aktsiatest. Äriühingu aktsiad ei ole noteeritud ühelgi reguleeritud ega alternatiivsel turul. Kõik äriühingu emiteeritavad aktsiad on dematerialiseeritud nimelised lihtaktsiad.

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

(i) UAB „Kvirinus“ omab 49% äriühingu kõikidest aktsiatest;

(ii) Danutė Kanapeckienė omab 7% äriühingu kõikidest aktsiatest.

2.1.4. *Tegevdirektorid*

Äriühing on ühisinvesteerimisettevõtja, 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 2024 lõppenud majandusaasta auditeeritud raamatupidamisaruanne koostati kooskõlas Leedu finantsaruandlusstandarditega („**LFRS**“) ning selle auditeeris audiitorühing UAB „ROSK Consulting“, registrikood 302692397, registreeritud aadress Laisvės pr. 10A, Vilnius, Leedu Vabariik; 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta auditeeritud raamatupidamisaruande koostati kooskõlas LFRS-iga ning selle auditeeris on audiitorühing Forvis Mazars Lithuania Audit, UAB, registrikood 303150218, registreeritud aadressiga Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Leedu Vabariik (edaspidi „**auditeeritud raamatupidamisaruanne**“). Auditeeritud raamatupidamisaruanne on prospektile lisatud viitena.

Audiitor Lukas Andriušis on 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta auditeeritud raamatupidamisaruande sõltumatu audiitor ning audiitor Katažina Kozlovskienė on 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta auditeeritud raamatupidamisaruande sõltumatu audiitor.

2.2. Mis on emitendi põhiline finantsteave?

Järgmistes tabelites on esitatud kokkuvõte äriühingu 31. detsembril 2024 (auditeeritud) ja 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaastate finantsteabest (auditeeritud).

Alltoodud tabelis esitatud teave on võetud (ilma oluliste muudatusteta) ja varustatud viitega ning seda tuleks lugeda koos emitendi auditeeritud raamatupidamisaruannetega aastate kohta, mis lõppesid 31. detsembril 2025 ja 31. detsembril 2024, mis on lisatud viitena prospektile ja moodustavad selle lahutamatu osa (vt punkt 4 *„Viidatud teave“*).

Tabel 1. Kasumiaruanne (EUR)

| Aasta | 31.12.2025 (auditeeritud) | 31.12.2024 (auditeeritud) |
|---|---|---|
| Ärikasum või -kahjum | 160 040 | (2 004 941) |

*Allikas: raamatupidamisaruanne*

Tabel 2. Bilanss (EUR)

| Aasta | 31.12.2025 (auditeeritud) | 31.12.2024 (auditeeritud) |
|---|---|---|
| Põhivarad kokku | – | – |
| Varad kokku | 6 918 726 | 3 299 409 |
| Emiteeritud võlakirjade nimiväärtus | 3 200 000 | – |

*Allikas: raamatupidamisaruanne*

Tabel 3. Rahavoogude aruanne (EUR)

| Aasta | 31.12.2025 (auditeeritud) | 31.12.2024 (auditeeritud) |
|---|---|---|
| Netorahavood põhitegevusest | (1 113 515) | (1 106 088) |
| Netorahavood investeerimistegevusest | N/A | N/A |
| Rahavood finantseerimistegevustest | 2 156 573 | 1 110 687 |

*Allikas: finantsaruanded*

2.3. Millised on emitendi peamised spetsiifilised riskid?

*Finantsriskid*

(i) **Ehituskulud ja projekti edukusega seotud risk.** Äriühing arendab elamukompleksi „Tyzenhauz“ Vilniuses, Leedu Vabariigis. Ehitus algas 2025. aasta neljandas kvartalis ning projekti täielik valmimine on kavandatud 2027. aasta kolmandasse kvartalisse; projekti hinnanguline kogumaksumus kuni võlakirjade lunastamiseni on ligikaudu 24,7 miljonit eurot. Projekt on seotud arendusega kaasnevate riskidega, sealhulgas ehituskulude suurenemisega, mis tuleneb materjalide hinnatõusust, tööjõupuudusest, töövõtja kuludest, inflatsioonisurvest või regulatiivsete nõuete muutustest, millest igaüks võib kaasa tuua viivitusi, kulude ületamist või vajadust hankida täiendavat rahastamist ebasoodsatel tingimustel. Kuna äriühingu võime teenida rahavoogu on tihedalt seotud projekti korterite eduka ja õigeaegse valmimise ning müügiga, võib igasugune oluline kõrvalekalle kavandatud ehituseelarvest või ajakavast kahjustada projekti üldist kasumlikkust ning äriühingu võimet võlakirju teenindada ja lunastada.

(ii) **Krediidirisk ja äriühingu maksejõuetuse risk.** Äriühingul puuduvad korduvad tegevustulud ning tema võime võlakirju teenindada ja lunastada sõltub peamiselt projekti edukast lõpuleviimisest ja korterite müügist saadavast rahalisest tulust. Nagu märgitud 2024. majandusaasta auditeeritud raamatupidamisaruandes, tegutses äriühing varem kahjumiga ega omanud piisavalt likviidseid käibevahendeid oma lühiajaliste kohustuste katmiseks, kuid need kapitaliadekvaatsuse probleemid on lahendatud pärast ehitusloa saamist 2025. aasta lõpus, mil vahetusvõlakirjad konverteeriti aktsiakapitaliks ja kaasati täiendavat omakapitali, mille tulemusena oli omakapital 2025. aasta 31. detsembri seisuga 2 658 366 eurot. Eelnevast hoolimata ei ole võimalik tagada, et äriühingul ei teki tulevikus sarnaseid likviidsus- või kapitaliadekvaatsuse probleeme, eriti juhul, kui projektiga kaasnevad viivitused, kulude ületamine või oodatust madalam müük. Eelmüügist ja korterite lõplikust üleandmisest laekuva rahavoo ajastus ei pruugi kattuda äriühingu maksegraafikuga ning kui rahavoogudest ei piisa äriühingu kohustuste täitmiseks, võib äriühingul tekkida vajadus hankida täiendavat välisrahastust või refinantseerimist, mida ei pruugi olla võimalik saada vastuvõetavatel tingimustel või üldse. Äriühing ei saa garanteerida, et enne võlakirjade lunastustähtaega ei teki makseviivitusi. Juhtkond jälgib ja haldab neid riske aktiivselt ning peab nende realiseerumise tõenäosust kontrollitavaks; kui mõni neist siiski realiseerub, võib see avaldada olulist negatiivset mõju äriühingu äritegevusele, finantsseisundile ning võimele võlakirju teenindada ja tähtaja saabumisel lunastada.

(iii) **Eelmüügi strateegia ja müügi teostamisega seotud risk.** Äriühingu finantsprognoosid ja likviidsusplaanid eeldavad projekti korterite etapiviisilist eelmüügistrateegiat. Kuigi prospekti kuupäeva seisuga on äriühing taganud müügieelse suhtarvu 12% projekti kogu müügipinnast, on ülejäänud eesmärgid üksnes soovituslikud ning sõltuvad jätkuvalt turutingimustest, ostjate nõudlusest, hinnakujunduse dünaamikast ja ehituse õigeaegsest edenemisest. Müügieelsete vaheeesmärkide täitmata jätmine võib kaasa tuua likviidsuspuudujääke, suurema sõltuvuse välisrahastusest või vajaduse muuta hinnakujundust või müügistrateegiaid ebasoodsamatel tingimustel. Teatavatel asjaoludel võivad ostjad eelmüügilepingud ka lõpetada, edasi lükata või nende tingimusi uuesti läbi rääkida. Tühistamiste, uute läbirääkimiste või viivituste suurenemine võib vähendada või edasi lükata eeldatavaid raha laekumisi ning kahjustada äriühingu finantsseisundit, kasumlikkust ning võimet võlakirju plaanipäraselt teenindada ja lunastada.

*Äritegevus ja sektori riskid*

(i) **Elamukinnisvaraga seotud risk.** Äriühingu majandustulemused ning võime võlakirju teenindada ja lunastada on tihedalt seotud Vilniuse elamukinnisvaraturu olukorraga. Elamukinnisvara nõudlust, saavutatavaid müügihindu, müügimahtusid ja turule jõudmise määra mõjutavad tegurid, mis ei sõltu äriühingust, sealhulgas üldine majandusolukord, inflatsioon, intressimäärad, leibkondade sissetulekute kasv, demograafilised suundumused, ostjate meelestatus ning konkurents teiste Vilniuse elamuarendustega. Turutingimuste ebasoodsad muutused võivad vähendada ostjate ostujõudu ja nõudlust, pikendada müügiaega, tingida suuremate soodustuste või hinnalanguste vajaduse ning mõjuda negatiivselt nii eelmüügi kui ka lõpliku müügi tulemustele. Vilniuse elamuturu aeglustumine või olukorra halvenemine võib avaldada olulist negatiivset mõju äriühingu finantsseisundile, likviidsusele ja võimele täita võlakirjadest tulenevaid kohustusi.

(ii) **Konkurentsirisk**. Äriühing tegutseb Vilniuse konkurentsitihedal elamukinnisvaraturul, kus mitmed arendajad arendavad ja turustavad samaaegselt elamuprojekte, mis on suunatud sarnastele ostjasegmentidele. Konkurentsisurve võib mõjuda negatiivselt äriühingu müügitulemustele, piirates hinnakujunduse paindlikkust, aeglustades toodete turule jõudmist või sundides äriühingut pakkuma soodustusi, allahindlusi või paindlikumaid maksetingimusi. Kui konkurents tiheneb või ostjate nõudlus nihkub alternatiivsete arendusprojektide suunas, võib äriühingul tekkida vajadus kohandada oma müügi- ja hinnastrateegiat või suurendada sõltuvust välisrahastusest, millel võib olla oluline negatiivne mõju äriühingu finantsseisundile, likviidsusele ning võimele võlakirju teenindada ja tähtaja saabumisel lunastada.

(iii) **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 tinghoiukontolt, mõjutada otseselt emitendi likviidsust ning võlakirjade teenindamiseks või lunastamiseks kasutatavate rahavoogude ajastust. Kui mõni vaidlus lahendataks äriühingule ebasoodsalt, võib see kaasa tuua rahalisi kahjusid, mainekahju, viivitusi ehitusgraafikus või müügitegevuse häireid ning kahjustada äriühingu võimet võlakirju teenindada ja tähtaja saabumisel lunastada.

(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, kontrolle 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 üleminekud ja sellest tulenevalt ka müügitulu laekumise tinghoiukontole, millel võib olla oluline negatiivne mõju projekti ajakavale, emitendi rahavoogudele ning tema võimele võlakirju teenindada ja lunastada.

*Juhtimis- ja sisekontrolliriskid*

(i) **Tegevusaeg**. Äriühingu tegevusaega on praegu pikendatud vaid kuni 13. septembrini 2027 ning äriühing võib tegevusaja lõppemisel olla veel müügitehingute lõpetamise ja projekti lõpetamise etapis. Äriühingu põhikirjas sätestatud ühekordne pikendamisõigus on juba ära kasutatud ning äriühingu tegevuse jätkamiseks pärast praeguse tähtaja möödumist on vaja täiendavaid korporatiivseid sündmusi ja/või heakskiite. Äriühing kavatseb taotleda aktsionäride nõusolekut põhikirja muutmiseks, et võimaldada tegevusaja pikendamist veel kuni ühe aasta võrra; siiski ei ole mingit kindlust, et selline muudatus ja pikendamine õnnestub õigeaegselt või üldse. Kui äriühing ei suuda oma tegevusaega pikendada, võib tal tekkida vajadus kiirendada varade võõrandamist või alustada likvideerimist, mis võib kahjustada võlakirjade teenindamiseks ja lunastamiseks kasutatavate rahavoogude ajastust ja mahtu.

## 3. TÄHTSAM TEAVE VÄÄRTPABERITE KOHTA

3.1. Mis on nende võlakirjade tähtsamad omadused?

3.1.1. *Tüüp, klass ja ISIN*

Tagatud, tähtajaline, mittekonverteeritav, allutamata mittekapitaliväärtpaber (võlaväärtpaber), mille ISIN on LT0000136400.

3.1.2. *Valuuta, nimetus, nominaalväärtus, emiteeritud väärtpaberite arv ja periood*

Võlakirjade vääring on euro. Võlakirja nimiväärtus on 1000 eurot. Prospekti raames tehtava pakkumise maksimaalne summaarne nimiväärtus on 16 400 000 eurot. Võlakirjade lunastamistähtaeg on 22. juuni 2028.

3.1.3. *Väärtpaberitega kaasnevad õigused*

Võlakirjad annavad võlakirjaomanikele 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 5. detsembril 2025 võlakirjaomanike huvide kaitsmiseks äriühinguga UAB „AUDIFINA“ (mille praegune nimi on UAB „RSM“; piiratud vastutusega äriühing, registrikood 125921757, juriidiline aadress A. Juozapavičiaus g. 6, Vilnius, Leedu Vabariik) (**usaldusisik**) usaldusisiku kokkuleppe.

Lisaks on emissioon tagatud järgmiste tagatistega (edaspidi „**tagatis**“): i) kinnisvarale seatud esimese järgu hüpoteek (49 tagatisobjekti), esimene tagatisleping sõlmiti 17. detsembril 2025 ning see on registreeritud lepingute ja koormatiste registris, notariaalregistris nr JŠ-13463, hüpoteegi tunnuskood 30000157776286. Tagatis tagab kogu emissiooni võlakirjad (sealhulgas kõik varem emiteeritud mitteavalikud osad ning kõik tulevased avalikud või mitteavalikud osad) ning noteeringud kõigi võlakirjaomanike kasuks *pari passu* ja eelistamata erinevaid osasid. 5. novembri 2025. aasta kinnisvara hindamisakti (edaspidi „akt“) kohaselt oli kogu kinnisvaratagatise väärtus 5. novembri 2025. aasta seisuga 5 310 000 eurot. Kinnisvaratagatis koosneb ainult kinnistust ja sellel emitendi nimel registreeritud hoonetest ning ii) garantii tagatud kohustuste suhtes maksimaalses summas 1 300 000 eurot, mille on 18. detsembril 2025. aastal väljastanud UAB Vanagas Asset Management, registrikood 305025569, registreeritud aadressiga Lvivo g. 25-701, Vilnius, Leedu Vabariik (edaspidi „**garant**“), usaldusisiku kasuks, kes tegutseb võlakirjaomanike nimel ja huvides. Garantii tagab kõigi antud emissiooni võlakirjade võrdse kaitse ega piirdu võlakirjade ühegi 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 nende tähtsamad nende väärtpaberitega kaasnevad spetsiifilised riskid?

*Võlakirjadega seotud riskid*

(i) **Tagatise ebapiisava väärtuse risk.** Prospekti kuupäeva seisuga on võlakirjad tagatud kinnistul olevale kinnisvarale seatud esimese järgu hüpoteegiga ja piiratud summas (1,3 miljonit eurot) garantiiga. Projekti raames on kavas lammutada enamik hüpoteegiga koormatud kinnistul asuvatest olemasolevatest hoonetest ja asendada need uute hoonetega. Seega i) tagab praegune hüpoteek peamiselt vara, mis lammutamisel kaob; ii) kehtiv tagatisleping ei laiene automaatselt pärast prospekti kuupäeva ehitatud kinnisvarale ning kõik pärast seda kinnistule ehitatavad hooned tuleb hüpoteegiga eraldi koormata täiendava(te) tagatislepingu(te) alusel, mis sõlmitakse pärast uute kinnisvaraobjektide registreerimist kinnistusraamatus. Emitent kavatseb registreerida uued ehitised, kui need on saavutanud minimaalse valmidusastme (ligikaudu 3–5%), ning

seada iga äsjaregistreeritud ehitise hüpoteegi usaldusisiku kasuks 20 tööpäeva jooksul alates registreerimisest; siiski ei ole võimalik tagada, et sellised registreerimised ja hüpoteegid vormistatakse ettenähtud tähtaegade jooksul. Kooskõlas UAB „Centro kubas – Nekilnojamasis turtas“ 5. novembri 2025. aasta kinnisvara hindamisaktiga oli kogu kinnisvara tagatise väärtus 5. novembri 2025. aasta seisuga 5 310 000 eurot, mida kinnitab kinnisvarahindaja 26. jaanuari 2026. aasta tõend. Emitent ei garanteeri, et tagatise väärtus võrdub mingil hetkel võlakirjade nimiväärtusega või ületab seda. Eelkõige võib tagatise realiseerimisväärtus ajavahemikul, mis jääb olemasolevate hoonete lammutamise ning uute hoonete registreerimise ja hüpoteegiga koormamise vahele, olla oluliselt madalam võlakirjade lunastamata nimiväärtusest. Ehitusload ei kuulu tagatise koosseisu ega loo iseseisvalt realiseeritavat väärtust. Garantii on piiratud kindla summaga ja võib osutuda ebapiisavaks võlakirjade alusel tasumisele kuuluvate summade olulise osa katmiseks. Tagatise täitmisele pööramisest saadavat tulu kasutatakse esmalt usaldusisiku täitekulude katmiseks ja ainult ülejäänud summad (kui neid on) on võlakirjade omanikele jaotamiseks kättesaadavad. See risk on äriühingu hinnangul kõrge.

(ii) **Refinantseerimisrisk.** 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, pangalaenude või muude välisrahastuse 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.

(iii) **Risk, mis on seotud garantii piiratud ulatuse ja täitmisele pööratavusega.** Võlakirju toetab tagatis piiratud maksimumsummas 1,3 miljonit eurot, mis tagab kogu lunastamata võlakirjaemissiooni võrdsetel alustel ega piirdu ühegi konkreetse osaga. Garantii ei kujuta endast terviklikku likviidsuse kaitsemeedet ja selle eesmärk ei ole tagada võlakirjade õigeaegset intressi maksmist või lunastamist igas olukorras. Garandi kogukohustus on piiratud 1,3 miljoni euroga, sõltumata võlakirjade lunastamata kogusummast. Garantii kehtivus ja täitmisele pööratavus võivad sõltuda garantiiandja finantsolukorrast asjaomasel ajal. Ei ole mingit kindlust, et garantiist piisab võlakirjade alusel tasumisele kuuluvate summade katmiseks, ning summa, mille üksikud võlakirjaomanikud võivad sissenõudmise korral tagasi saada, võib olla oluliselt väiksem kui nende vastavad tasumata nõuded. See risk on äriühingu hinnangul keskmine.

(iv) **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 reinvesteerimisrisk, kuna osalisel ennetähtaegsel lunastamisel saadud summad tuleb tõenäoliselt reinvesteerida valitsevate turumääradega, mis võivad olla madalamad kui võlakirjade suhtes kohaldatav intressimäär. See risk on äriühingu hinnangul keskmine.

(v) **Tehingukulud/-tasud.** Investorid peaksid olema teadlikud sellest, et võlakirjadega seotud tehingutega võivad kaasneda lisaks asjaomasele märkimis-, ostu- või müügihinnale 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 maksuresidendist 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.

(vi) **Puuduvad omandiõigused ja hääleõigused üldkoosolekul.** Võlakirjad on võlainstrumendid, mis ei anna omandiõigust ega hääleõigust emitendi üldkoosolekutel. Võlakirjaomanikud võivad hääletada ainult võlakirjadega seotud küsimuste arutamiseks kokku kutsutud võlakirjaomanike koosolekutel. Sellistel koosolekutel võetakse otsused vastu nõutava häälteenamusega ning need on siduvad kõigile võlakirjaomanikele, sõltumata sellest, kuidas üksikud võlakirjaomanikud hääletasid, mis tähendab, et on väga tõenäoline, et üksik võlakirjaomanik jääb häälte 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; siiski on suur tõenäosus, et võlakirjaomanike koosolekul vastu võetud otsused ei pruugi vastata mõne konkreetse võlakirjaomaniku eelistustele.

*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 olulises ulatuses kaotamise puhuks piisavad rahalised ressursid ja likviidsus. Potentsiaalsed investorid peaksid eelkõige: i) omama piisavaid teadmisi ja kogemusi võlakirjade ja nendega seotud riskide hindamiseks; ii) omama rahalisi vahendeid riskide kandmiseks; iii) mõistma põhjalikult võlakirjade tingimusi ja asjaomast turukäitumist; ning iv) suutma arvestada erinevate majandus- ja intressimäära 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. TÄHTSAM TEAVE PAKKUMISE KOHTA

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

Pakkumise käigus pakub äriühing kuni 500 000 euro väärtuses võlakirju, mis emiteeritakse prospekti raames neljandas osas (**pakutavad võlakirjad**). Pakutavate võlakirjade emiteerimishind ilma kogunenud intressita: 1,011.87 eurot (101.187% nimiväärtusest), emissioonihind kogunenud intressidega: 1,024.80 eurot (102.480% nimiväärtusest) ühe pakutava võlakirja kohta (**emiteerimishind**), aastane tootlus on 7,2%. 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 11. novembril 2026 ja lõpeb 17. novembril 2026 kell 23:59 (EET), välja arvatud juhul, kui pakkumine tühistatakse prospektis sätestatu alusel.

**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 neljanda osa maksimaalne nominaalne koguväärtus on ületatud (st ülemärkimine), jaotab emitent võlakirjad peakorraldaja soovitusel kaalutlusõiguse alusel kooskõlas lõplikes tingimustes ja prospektis sätestatud tingimuste punkti 6.9 alapunktis f sätestatud jaotamisreegliga.

**Tasumine.** Neljanda osa märkimine toimub emitendi ja/või peakorraldaja kaudu, investorid kannavad võlakirjade eest makstava emiteerimishinna emitendi lõplikes tingimustes ja märkimiskorralduses märgitud pangakontole 20. novembril 2026 kell 9.00 (EET) (makseta väärtpaberiülekanne emiteerimiskuupäeval).

**Emiteerimise kuupäev.** Pakutavad võlakirjad registreeritakse Nasdaq CSDs ja jaotatakse investoritele 20. novembril 2026 (**emiteerimise kuupäev**).

**Kauplemisele võtmine.** Pakutavad võlakirjad noteeritakse ja võetakse First Northi börsil kauplemisele hiljemalt prospekti kohase neljanda osa emiteerimise kuupäeval.

**Tagasimaksed.** Investoritele, kellele ei ole eraldatud ühtegi võlakirja või kelle märkimiskorraldusi on vähendatud, hüvitatakse märkimiskorralduse esitamisel tehtud maksed prospekti kohaselt.

**Pakkumise muutmine.** Kõik otsused esmase levitamise tühistamise, peatamise (edasilükkamise) ja kuupäevade muutmise või muu olulise teabe kohta avaldatakse emitendi veebisaidil https://www.demus.lt/fondai/victory-development-central (ja pärast võlakirjade kauplemisele võtmist First Northi turul Nasdaqi 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 Tyzenhauzų tänaval 17 (Tyzenhauzų g. 17) arendatava projekti ehitamiseks ja sisustamiseks (ning selle projektiga seotud rahastamiskulude katmiseks) ning vajaduse korral muude projektiga seotud kulude katmiseks; ii) emitendi käibekapitali toetamiseks.

Eeldusel, et kõik prospekti alusel pakkumisele kuuluvad võlakirjad on äriühingu poolt märgitud ja emiteeritud, oleks eeldatav brutotulu, arvutatuna võlakirjade nimiväärtuse alusel, kuni 13 200 000 eurot, millest on maha arvatud pakkumisega seotud kulud ja väljaminekud, nagu allpool kirjeldatud.

Äriühing peab seoses emiteerimise raames tehtava pakkumisega kandma umbes kuni 300 000 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.

Väärtpaberite emissiooni tagamise lepingut ei ole sõlmitud. Emitendile teadaolevalt puuduvad pakkumise ja/või võlakirjade First North võlakirjade nimekirjas kauplemiseks noteerimisega seotud huvide konfliktid.