SANTRAUKA

Šioje santraukoje (toliau – **Santrauka**) trumpai apžvelgiama 2026 m. kovo 26 d. baziniame prospekte atskleista informacija (toliau – **Prospektas**), susijusi su viešu siūlymu (toliau – **Siūlymas**) iki 13 200 000 EUR vertės obligacijų, kurios yra 16 400 000 EUR obligacijų emisijos dalis, vienos obligacijos nominalioji vertė 1 000 EUR (toliau – **Obligacijos**) (toliau – **Emisija**), kurias iki 12 mėnesių laikotarpiu atskiromis serijomis (toliau – **Dalis**) išleidžia uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB Victory Development Central, juridinio asmens kodas 306136608, registruotos buveinės adresas: Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Lietuvos Respublika (toliau – **Bendrovė** arba **Emitentas**).

Ši Santrauka pridedama prie galutinių sąlygų, taikomų Prospekto ketvirtosios Dalies Obligacijoms (Obligacijų emisijos 5 Dalis) (toliau – **Galutinės sąlygos**), todėl ji skirta tik ketvirtosios Dalies Obligacijoms. Šioje santraukoje pateiktą informaciją Bendrovė pateikė Prospekto tvirtinimo metu, jei nenurodyta kitaip. Santraukoje vartojamos sąvokos turi Prospekte nurodytas reikšmes, jei nenurodyta kitaip.

1. ĮŽANGA IR ĮSPĖJIMAI

1.1. Obligacijų pavadinimas ir ISIN

8,00 EUR UAB VICTORY DEVELOPMENT CENTRAL OBLIGACIJOS 25-2028, ISIN LT0000136400.

1.2. Emitento pavadinimas ir kontaktinė informacija, įskaitant LEI kodą

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB Victory Development Central yra uždaroji akcinė bendrovė, įsteigta ir veikianti pagal Lietuvos Respublikos įstatymus (įskaitant, be kita ko, Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymą, Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą ir kt.), juridinio asmens kodas 306136608, registruotosios buveinės adresas: Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Lietuvos Respublika.

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

Emitento LEI kodas 6488K9PF4C969GC7E952.

1.3. Prospektą tvirtinančios 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. kovo 30 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, steigimo jurisdikcija ir šalis, kurioje vykdoma veikla*

Emitentas yra įsteigtas Lietuvos Respublikoje, jo registruotoji buveinė yra adresu Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Lietuvos Respublikoje, jo LEI kodas yra 6488K9PF4C969GC7E952. Emitentas yra įsteigtas ir įregistruotas Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre kaip uždaroji akcinė bendrovė, juridinio asmens kodas 306136608. Informaciją apie Emitentą ir Siūlymą galima rasti adresu https://www.demus.lt/fondai/victory-development-central.

2.1.2. *Pagrindinė veikla*

2022 m. rugsėjo 13 d. Lietuvos bankui išdavus atitinkamą leidimą, Bendrovė veikia kaip kolektyvinio investavimo subjektas, įsteigtas nekilnojamojo turto projektui (toliau – **Projektas**) vystyti valstybiniame žemės sklype adresu Tyzenhauzų g. 17, Vilnius, Lietuvos Respublika, unikalus Nr. 4400-1479-6211 (toliau – **Žemės sklypas**), ir jau pradėjo gauti pajamas iš Projekto vienetų išankstinio pardavimo. Bendrovė savo akcininkų perduotą turtą investuoja tik į su Projektu susijusį nekilnojamąjį turtą ir turi tikslą

generuoti grąžą akcininkams iš viso Žemės sklype esamo ir būsimo Emitentui priklausančio nekilnojamojo turto vienetų pardavimo, atsižvelgiant į atitinkamą įkeitimo sutartį (toliau – **Turtas**). Bendrovė neketina vykdyti jokių investicijų, kurios nėra tiesiogiai susijusios su Projektu.

Bendrovė veiklą vykdo tik Lietuvos Respublikoje, jos nekilnojamojo turto portfelį sudaro tik vystomas Projektas. Projekte yra 153 gyvenamųjų patalpų vienetai ir 4 komercinių patalpų vienetai, iš viso parduodamo gyvenamųjų patalpų ploto 7 105 m^2, komercinių patalpų ploto – 174 m^2. Projekte yra 108 požeminės automobilių statymo vietos, jis suprojektuotas kaip penkiaaukščiai pastatai. Projekto statybos darbus planuojama baigti 2027 m. 3 ketv., tada tikimasi pradėti notarinių Projekto vienetų pardavimo sandorių sudarymą. Emitentas planuoja, kad bendra Projekto investicijų suma užbaigimo metu bus iki 24,7 mln. EUR.

2.1.3. *Pagrindiniai akcininkai*

Dabartinis visiškai apmokėtas Bendrovės įstatinis kapitalas yra 1 027 500 EUR, kuris padalytas į 1 027 500 paprastųjų Bendrovės akcijų (toliau – **Akcijos**), kurių kiekvienos nominalioji vertė yra 1 EUR. Vadovaujantis Bendrovės įstatais, ji turi teisę išleisti iki 6 000 000 EUR papildomų akcijų. Faktinis išleistas ir apmoktas Bendrovės akcinis kapitalas Prospekto dieną yra 2 035 731 EUR. Prospekto dieną Bendrovės akcinį kapitalą sudaro paprastosios akcijos, A klasės akcijos ir I klasės akcijos. Bendrovės akcijos nėra įtrauktos į prekybą jokioje reguliuojamoje ar alternatyvioje rinkoje. Visos Bendrovės išleistos Akcijos yra nematerialios paprastosios vardinės akcijos.

Prospekto dieną akcininkai, kuriems tiesiogiai priklauso daugiau kaip 5 % Bendrovės akcijų, yra šie:

i) UAB Kvirinus, valdo 49 % Bendrovės akcijų;

ii) Danutė Kanapeckienė, valdo 7 % Bendrovės akcijų.

2.1.4. *Pagrindiniai vykdantieji direktoriai*

Bendrovė yra kolektyvinio investavimo subjektas, kurio valdymas 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 įgyvendina ir pareigas vykdo Valdymo įmonė.

2.1.5. *Nepriklausomas auditorius*

Audituotos 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų finansinės ataskaitos parengtos pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus (**LFAS**), o jų auditą atliko audito įmonė UAB ROSK Consulting, juridinio asmens kodas 302692397, registruotosios buveinės adresas: Laisvės pr. 10A, Vilnius, Lietuvos Respublika, o audituotos 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų finansinės ataskaitos parengtos pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus (**LFAS**), o jų auditą atliko audito įmonė Forvis Mazars Lithuania Audit, UAB, juridinio asmens kodas 303150218, registruotosios buveinės adresas: Konstitucijos pr. 18B, Vilnius, Lietuvos Respublika (toliau – **Audituotos finansinės ataskaitos**). Audituotos finansinės ataskaitos per nuorodą yra įtrauktos į Prospektą.

Auditorius Lukas Andriušis yra 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų Audituotų finansinių ataskaitų nepriklausomas auditorius, o auditorė Katažina Kozlovskienė yra atitinkamai 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų Audituotų finansinių ataskaitų nepriklausoma auditorė.

2.2. Kokia yra Emitento pagrindinė finansinė informacija?

Lentelėse toliau pateikiama Emitento finansinės informacijos santrauka 2024 m. gruodžio 31 d. (audituota) ir atitinkamai 2025 m. gruodžio 31 d. (audituota) pasibaigusiems finansiniams metams.

Toliau lentelėse pateikiama informacija paimta (be jokių esminių pakeitimų) iš Emitento audituotų finansinių ataskaitų už 2024 m. gruodžio 31 d. ir atitinkamai 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius finansinius metus, kurios per nuorodą yra įtrauktos į Prospektą ir yra neatsiejama jo dalis, ir turi būti vertinama ir aiškinama atsižvelgiant į jas (žr. 4 skyriaus dalį *„Informacija, įtraukiama per nuorodą“*).

1 lentelė. Pelno (nuostolių) ataskaita (EUR)

Metai	2025-12-31 (audituota)	2024-12-31 (audituota)
Veiklos pelnas (nuostoliai)	160 040	(2 004 941)

Šaltinis: Audituotos finansinės ataskaitos

2 lentelė. Balansas (EUR)

Metai	2025-12-31 (audituota)	2024-12-31 (audituota)
Iš viso ilgalaikio turto	–	–
Iš viso turto	6 918 726	3 299 409
Išleistų Obligacijų nominalioji vertė	3 200 000	–

Šaltinis: Auditуotos finansinės ataskaitos

3 lentelė. Pinigų srautų ataskaita (EUR)

Metai	2025-12-31 (audituota)	2024-12-31 (audituota)
Pagrindinės veiklos grynieji pinigų srautai	(1 113 515)	(1 106 088)
Investicinės veiklos grynieji pinigų srautai	–	–
Finansinės veiklos pinigų srautai	2 156 573	1 110 687

Šaltinis: Auditуotos finansinės ataskaitos

2.3. Kokios yra pagrindinės Emitento rizikos?

Finansinė rizika

i) **Statybos kaina ir Projekto sėkmės rizika**. Bendrovė vysto gyvenamųjų namų kompleksą „Tyzenhauz“ Vilniuje, Lietuvos Respublikoje. Statybos pradėtos 2025 m. 4 ketv., jas planuojama visiškai užbaigti 2027 m. 3 ketv., numatoma bendra Projekto kaina iki Obligacijų išpirkimo bus apie 24,7 mln. EUR. Projektui kyla su nekilnojamojo turto vystymu susijusi rizika, be kita ko, statybų kainos augimas dėl padidėjusių medžiagų kainų, darbo jėgos trūkumo, rangovų kainų, infliacijos spaudimo ar reguliavimo pasikeitimų, dėl kurių gali atsirasti Projekto vėlavimai, išlaidų viršijimas ar poreikis gauti papildomą finansavimą nepalankiomis sąlygomis. Kadangi Bendrovės galimybė generuoti pinigų srautus yra glaudžiai susijusi su sėkmingu ir savalaikiu Projekto užbaigimu ir jo vienetų pardavimu, bet koks esminis nuokrypis nuo suplanuoto statybos biudžeto ar grafiko gali neigiamai paveikti bendrą Projekto pelningumą ir Bendrovės galimybę mokėti palūkanas už Obligacijas ir jas išpirkti.

ii) **Bendrovės kredito, įsipareigojimų nevykdymo ir likvidumo rizika**. Bendrovė negeneruoja nuolatinių veiklos pajamų, o jos galimybė mokėti palūkanas už Obligacijas ir jas išpirkti pirmiausiai priklauso nuo sėkmingo Projekto užbaigimo ir pajamų iš butų pardavimo. Kaip pažymėta 2024 finansinių metų audituotose finansinėse ataskaitose, istoriškai Bendrovės veikla buvo nuostolinga ir neturėjo pakankamai likvidaus trumpalaikio turto savo trumpalaikiams įsipareigojimams padengti; ši kapitalo nepakankamumo problema išspręsta 2025 m. pabaigoje gavus statybos leidimą, jo pagrindu konvertavus konvertuojamąsias obligacijas į akcinį kapitalą ir pritraukus papildomo kapitalo – tai lėmė, kad 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovės kapitalas buvo teigiamas ir sudarė 2 658 366 EUR. Nepaisant to, nėra jokių garantijų, kad Bendrovė nesusidurs su panašiomis likvidumo ar kapitalo nepakankamumo problemomis ateityje, jei Projektas vėluos, bus viršytos suplanuotos jo išlaidos ar jo pardavimai bus prastesni, nei tikėtasi. Pinigų srautai iš išankstinių pardavimų ir galutinio butų perdavimo gali nesutapti su Bendrovės mokėjimų grafiku, o jei pinigų srautai bus nepakankami Bendrovės prievolėms įvykdyti, Bendrovei gali tekti ieškoti papildomo išorės finansavimo ar refinansavimo, kuris gali būti neprieinamas palankiomis sąlygomis ar jo gali nebūti iš viso. Bendrovė negali garantuoti, kad iki Obligacijų galutinio termino pabaigos neįvyks joks įsipareigojimų nevykdymo įvykis. Vadovybė aktyviai stebi ir valdo šią riziką bei mano, kad ji bus suvaldoma, tačiau atsiradus bet kuriai iš jų, tai gali turėti esminį neigiamą poveikį Bendrovės veiklai, finansinei būklei ir galimybei mokėti palūkanas už Obligacijas ir jas išpirkti suėjus terminui.

iii) **Išankstinių pardavimų strategijos ir pardavimų vykdymo rizika**. Prognozuojant Bendrovės finansus ir planuojant jos likvidumą preziumuojama, kad Projekto butai bus parduodami etapais, įskaitant išankstinį pardavimą. Nors Prospekto dieną Bendrovė yra pasiekusi išankstinių pardavimų rodiklį, kuris siekia 12 % viso parduodamo Projekto ploto, likę tikslai yra tik orientaciniai ir gali pasikeisti dėl rinkos sąlygų, pirkėjų paklausos, kainodaros dinamikos ir statybų eigos. Nepasiekus išankstinių pardavimų siekinių, gali atsirasti likvidumo trūkumas, poreikis nepalankiomis sąlygomis gauti išorės finansavimą, peržiūrėti kainodarą ar pardavimų strategiją. Išankstinės pardavimo sutartys tam tikromis aplinkybėmis taip pat gali būti nutrauktos, atidėtos ar pirkėjų persiderėtos. Bet koks sutarčių nutraukimų, persiderėjimų ar vėlavimų skaičiaus augimas gali pavėlinti pinigų srautus ir neigiamai paveikti Bendrovės finansinę būklę, pelningumą ir galimybę mokėti palūkanas už Obligacijas ir jas išpirkti suėjus terminui.

Verslo ir veiklos sektoriaus rizika

i) **Gyvenamosios paskirties turto rizika**. Bendrovės rezultatai ir galimybė mokėti palūkanas už Obligacijas ir jas išpirkti yra glaudžiai susiję su sąlygomis Vilniaus gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje. Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto paklausai, pardavimų kainai, kiekiui ir greičiui turi įtakos veiksniai, nepriklausantys nuo Bendrovės, be kita ko, bendros ekonominės sąlygos, infliacija, palūkanų normų lygis, namų ūkių pajamų augimas, demografinės tendencijos, pirkėjų nuotaikos ir konkurencija su kitais gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto projektais Vilniuje.

Neigiami pokyčiai rinkoje gali sumažinti pirkėjų perkamąją galią ir paklausą, pratęsti pardavimų terminus, dėl jų gali atsirasti poreikis taikyti didesnes paskatas ar mažinti kainą, tai gali neigiamai paveikti ir išankstinių, ir galutinių pardavimų rezultatus. Bet koks Vilniaus būsto rinkos sulėtėjimas ar pablogėjimas gali turėti esminį neigiamą poveikį Bendrovės finansinei būklei, likvidumui ir galimybei vykdyti savo Obligacijų prievoles.

ii) **Konkurencijos rizika**. Bendrovė veikia didelės konkurencijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje Vilniuje, kurioje keli vystytojai tuo pačiu metu vysto ir pardavinėja gyvenamosios paskirties projektus, nukreiptus į panašius pirkėjų segmentus. Konkurencinis spaudimas gali neigiamai paveikti Bendrovės pardavimų rezultatus, riboti kainodaros lankstumą, mažinti įsigijimų rodiklius, lemti poreikį Bendrovei siūlyti paskatas, nuolaidas ar lankstesnes mokėjimo sąlygas. Jei konkurencija išaugs, o pirkėjų paklausa nukryps į alternatyvius projektus, Bendrovei gali tekti keisti savo pardavimų ir kainodaros strategiją ar ieškoti papildomo išorės finansavimo, o tai gali turėti esminį neigiamą poveikį Bendrovės finansinei būklei, likvidumui ir galimybei mokėti palūkanas už Obligacijas ir jas išpirkti suėjus terminui.

iii) **Riboto investicijų diversifikavimo rizika**. Bendrovės veikla ir investicijos yra sukoncentruotos į konkretų gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto Projektą, ji neturi esminio alternatyvaus turto, projektų ar kitų pajamas generuojančių veiklų, kurios galėtų būti atsvara neigiamiems pokyčiams. Bet kokie su Projektu susiję neigiami įvykiai, pavyzdžiui, statybų vėlavimas, išlaidų viršijimas, rangovų įsipareigojimų nevykdymas, leidimų problemos, prastesni nei tikėtasi pardavimai ar neigiami Vilniaus būsto rinkos pokyčiai gali neproporcingai paveikti Bendrovės verslą, finansinę būklę, likvidumą ir pinigų srautus, o tai gali turėti neigiamą poveikį Bendrovės galimybei išpirkti Obligacijas suėjus terminui. Bendrovė šią riziką vertina kaip vidutinę.

Teisinė rizika

i) **Teisinių ginčų rizika.** Nors šiuo metu Bendrovė nedalyvauja jokiuose teisminiuose procesuose, tačiau ateityje gali kilti ginčų dėl Projekto vystymo ir pardavimo, įskaitant ginčus su butų pirkėjais dėl preliminariųjų sutarčių ar su rangovais ar paslaugų teikėjais dėl darbų vykdymo, apimties, terminų ar kaštų. Atsižvelgiant į tai, kad Emitento veikla yra susijusi su vieninteliu vystymo projektu, bet koks esminis ginčas gali neproporcingai paveikti jos finansinę būklę. Be to, bet kurie ginčai, dėl kurių gali vėluoti notarinių butų perleidimo sandorių sudarymas ar lėšų išmokėjimas iš depozitinės sąskaitos, gali tiesiogiai paveikti Emitento likvidumą ir pinigų srautų, reikalingų Obligacijų palūkanoms mokėti ar jas išpirkti, gavimo terminus. Jei bet kuris ginčas bus išspręstas Bendrovės nenaudai, tai gali lemti finansinius nuostolius, žalą reputacijai, statybų terminų vėlavimą ar pardavimų trikdžius, o tai gali apriboti Bendrovės galimybę mokėti palūkanas už Obligacijas ir jas išpirkti suėjus terminui.

ii) **Rizika, susijusi su leidimų, teritorijų planavimo ar reguliavimo reikalavimų pokyčiais**. Projektui reikalingi įvairūs leidimai, sutikimai ir atitiktis Lietuvos įstatymuose numatytiems reguliavimo reikalavimams. Nors Emitentas Prospekto dieną yra gavęs reikalingus leidimus statybai pradėti, Projektui vykstant bus reikalingi papildomi sutikimai, patikros, statybos užbaigimo dokumentai. Įstatymų, kitų teisės aktų, techninių standartų ar administracinių reikalavimų pakeitimai, vėlavimas gauti reikalingus leidimus ar sutikimus gali lemti papildomas išlaidas, statybų vėlavimą ar apribojimus naudoti, parduoti Projekto vienetus ar vykdyti juose apgyvendinimą. Jei bus vėluojama gauti statybos užbaigimo ar leidimo naudoti patalpas dokumentus, dėl to gali vėluoti ir notarinių perleidimo sandorių sudarymas ir, atitinkamai, pardavimo pajamų gavimas depozitinėje sąskaitoje, o tai gali turėti esminį neigiamą poveikį Projekto grafikui, Emitento pinigų srautams ir galimybei mokėti palūkanas už Obligacijas ir jas išpirkti.

Veiklos, valdymo ir vidaus kontrolės rizika

i) **Veiklos terminas**. Bendrovės veiklos terminas šiuo metu yra pratęstas iki 2027 m. rugsėjo 13 d. Jos veiklos terminui artėjant prie pabaigos Bendrovė galimai dar užbaiginės pardavimus ir projekto užbaigimo procedūras. Pagal Bendrovės įstatus jos veiklos terminą galima pratęsti vieną kartą ir šia teise jau buvo pasinaudota, todėl norint pratęsti Bendrovės veiklą pasibaigus dabartiniam terminui reikės atlikti papildomus veiksmus ir (ar) gauti sutikimus. Bendrovė sieks gauti akcininkų sutikimą pakeisti jos įstatus ir leisti pakartotinį jos veiklos termino pratęsimą ne ilgesniam kaip vienų metų laikotarpiui, tačiau nėra jokių garantijų, kad toks pakeitimas ir termino pratęsimas bus atlikti laiku ar bus atlikti apskritai. Jei Bendrovė negalės pratęsti savo veiklos termino, jai gali reikėti paspartinti disponavimą turtu ar pradėti likvidavimą, o tai gali neigiamai paveikti pinigų srautų, reikalingų mokėti palūkanas už Obligacijas ir jas išpirkti, terminus ir sumas.

3. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS

3.1. Kokios yra pagrindinės vertybinių popierių savybės?

3.1.1. *Rūšis, klasė ir ISIN*

Terminuoti užtikrinti ne nuosavybės nekonvertuojami nesubordinuojami (skolos) vertybiniai popieriai, ISIN LT0000136400.

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

Obligacijų valiuta yra eurai. Obligacijos nominalioji vertė yra 1 000 EUR. Didžiausia bendra Emisijos pagal Prospektą nominalioji vertė yra 16 400 000 EUR. Obligacijų Galutinio termino diena yra 2028 m. birželio 22 d.

3.1.3. *Vertybinių popierių suteikiamos teisės*

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

Siekiant apsaugoti Obligacijų savininkų interesus, 2025 m. gruodžio 5 d. Emitentas sudarė Patikos sutartį su UAB AUDIFINA (kuri šiuo metu vadinasi UAB RSM), uždarąja akcine bendrove, juridinio asmens kodas 125921757, registruotosios buveinės adresas: A. Juozapavičiaus g. 6, Vilnius, Lietuvos Respublika (toliau – **Patikėtinis**).

Be to, Emisija užtikrinta toliau nurodytais užtikrinimais (toliau – **Įkeistas turtas**): i) pirmos eilės Turto hipoteka (49 įkeičiami daiktai), pirma sutartis sudaryta 2025 m. gruodžio 17 d. ir yra įregistruota Sutarčių ir teisių suvaržymų registre, notarinio registro Nr. JŠ-13463, hipotekos identifikavimo kodas 30000157776286. Šiuo Įkeistu turtu užtikrinamos visos Emisijos obligacijos (įskaitant bet kurias anksčiau išleistas viešai neplatintas Dalis ir bet kurias būsimas viešai ar neviešai platinamas Dalis) ir jis yra lygiavertis visų Obligacijų savininkų atžvilgiu ir be jokių pirmumo teisių, nepriklausomai nuo Dalies. Remiantis 2025 m. lapkričio 5 d. nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita (toliau – **Ataskaita**), viso įkeisto nekilnojamojo turto vertė 2025 m. lapkričio 5 d. buvo 5 310 000 EUR. Įkeistą nekilnojamąjį turtą sudaro Žemės sklypas ir jame Emitento vardu registruoti pastatai; ir ii) Garantija, kurios maksimali suma 1 300 000 EUR ir kurią 2025 m. gruodžio 18 d. Užtikrintų obligacijų atžvilgiu išdavė UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569, registruotosios buveinės adresas: Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuvos Respublika (toliau – **Garantas**) Patikėtinio, veikiančio Obligacijų savininkų vardu ir naudai, naudai. Garantija visos Emisijos obligacijos užtikrinamos lygiaverčiai ir ji nėra skirta tik konkrečios Dalies Obligacijoms.

Emitentas Obligacijų savininkų atžvilgiu prisiėmė toliau nurodytus įsipareigojimus: i) dėl LTC rodiklio; ii) draudimo skolintis; iii) draudimo įkeisti turtą; iv) draudimo mokėti išmokas; v) kontrolės pasikeitimo; vi) subordinavimo; vii) Įkeitimo; viii) disponavimo Turtu; ix) sprendimų; x) informacijos teikimo prievolių.

3.1.4. *Vertybinių popierių reitingas Emitento kapitalo struktūroje nemokumo atveju*

Emitento likvidavimo ar nemokumo atveju Investuotojai turi teisę gauti nesugrąžintą pagrindinę Obligacijų sumą ir už Obligacijas sukauptas palūkanas pagal Lietuvos įstatymus, reglamentuojančius Emitento likvidavimą ar nemokumą, taip pat atsižvelgiant į Obligacijų savininkų teises, kylančias iš Įkeisto turto.

3.1.5. *Ribojimai laisvai perleisti vertybinius popierius*

Obligacijos yra laisvai perleidžiamos, atsižvelgiant į tam tikrus perleidimo apribojimus pagal atitinkamus įstatymus tam tikrose jurisdikcijose, kurie gali būti taikomi perleidėjui arba perėmėjui.

3.2. Kur bus prekiaujama vertybiniais popieriais?

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

3.3. Kokios yra pagrindinės šiems vertybiniams popieriams būdingos rizikos?

Rizika, susijusi su Obligacijomis

i) **Įkeisto turto vertės nepakankamumo rizika**. Prospekto dieną Obligacijos yra užtikrintos Žemės sklype esančio Turto pirmos eilės hipoteka ir ribota Garantija (1,3 mln. EUR). Daugumą esamų pastatų, kurie sudaro įkeistą Turtą, planuojama nugriauti ir pakeisti nauja statyba. Atitinkamai, i) dabartinė hipoteka iš esmės taikoma turtui, kuris nustos egzistuoti jį nugriovus; ir ii) esama hipotekos sutartis nebus automatiškai išplėsta Turto, kuris bus pastatytas po Prospekto dienos, atžvilgiu, o bet kurie Žemės sklype naujai pastatyti pastatai vėliau turės būti įkeisti pagal naujas hipotekos sutartis, kurios bus sudarytos tuomet, kai naujai pastatyti pastatai bus įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Emitentas sieks įregistruoti naujus pastatus vos tik jiems pasiekus minimalų užbaigimo lygį (apie 3–5 %) ir įkeisti juos Patikėtinio naudai per 20 Darbo dienų nuo jų įregistravimo, tačiau nėra jokių garantijų, kad šios registracijos ir įkeitimai bus atlikti numatytu laiku. Remiantis 2025 m. lapkričio 5 d. nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, kurią parengė UAB Centro kubas – Nekilnojamasis turtas, bendra viso įkeisto nekilnojamojo turto vertė 2025 m. lapkričio 5 d. buvo 5 310 000 EUR, tą patvirtina 2026 m. sausio 26 d. išduotas turto vertintojo pažymėjimas. Emitentas negarantuoja, kad Įkeisto turto vertė bet kuriuo metu bus lygi ar viršys Obligacijų nominaliąją vertę. Be kita ko, laikotarpiu nuo esamų pastatų nugriovimo iki naujų pastatų įregistravimo ir įkeitimo realizuojama Įkeisto turto vertė gali būti žymiai mažesnė, nei neišpirktų Obligacijų nominalioji vertė. Statybos leidimai nėra Įkeisto turto dalis ir nesukuria atskiros realizuojamos vertės. Garantijos suma yra ribota ir jos gali nepakakti didelei daliai pagal Obligacijas mokėtinų sumų sumokėti. Bet kokios lėšos, gautos vykdant išieškojimą iš Įkeisto turto, pirmiausiai bus panaudotos Patikėtinio išieškojimo išlaidoms padengti, ir tik po to likusias lėšas (jei jų bus) bus galima paskirstyti Obligacijų savininkams. Bendrovė šią riziką vertina kaip didelę.

ii) **Refinansavimo rizika.** Bendrovei gali tekti refinansuoti kai kurias arba visas savo skolas, įskaitant Obligacijas. Emitentas planuoja išpirkti Obligacijas pirmiausiai panaudodamas pinigines pajamas, kurias gaus iš Projektą sudarančių butų pardavimo. Nėra jokių garantijų, kad planuojami pardavimai bus užbaigti taip, kaip suplanuota, per numatytus terminus ar už kainą, pakankamą Emitento Obligacijų prievolėms padengti. Prastesni pardavimai, vėlavimas sudaryti notarinius perleidimo sandorius, pirkėjų sutarčių nutraukimas ar įsipareigojimų nevykdymas, taip pat Vilniaus būsto rinkos pokyčiai gali sumažinti išpirkimui skirtas pajamas ar pavėlinti jų gavimą. Jei Emitentui nepavyks sugeneruoti pakankamai pardavimų pajamų, jam gali tekti atlikti refinansavimą išleidžiant papildomas obligacijas ar gaunant finansavimą iš bankų ar kitų išorės šaltinių, kurių gali neteikti finansavimo palankiomis sąlygomis arba nesuteikti jo apskritai. Nepavykus refinansuoti skolų ar gavus refinansavimą iš esmės mažiau palankiomis sąlygomis, tai gali turėti neigiamą poveikį Emitento likvidumui ir galimybei visiškai ir laiku išpirkti Obligacijas – tai gali iš esmės neigiamai paveikti Obligacijų turėtojus.

iii) **Rizika, susijusi su ribota Garantijos apimtimi ir galimybėmis ja pasinaudoti**. Obligacijos yra užtikrintos Garantija, kurios maksimali suma yra 1,3 mln. EUR ir kuri yra skirta užtikrinti visai Obligacijų emisijai lygiaverčiai, ji nėra skirta tik konkrečios Dalies Obligacijoms. Ši Garantija nėra visapusiškas likvidumo saugiklis ir nėra skirta užtikrinti, kad Obligacijų palūkanos būtų sumokėtos ar Obligacijos būtų išpirktos laiku bet kokiomis aplinkybėmis. Garanto atsakomybės riba yra 1,3 mln. EUR, nepriklausomai nuo to, kokia atitinkamu metu bus bendra neišpirktų Obligacijų suma. Garantijos suteikimas ir galimybė ja pasinaudoti priklauso nuo Garanto finansinės būklės atitinkamu metu. Nėra jokių garantijų, kad Garantijos sumos pakaks pagal Obligacijas mokėtinoms sumoms padengti, o išieškojimo atveju kiekvieno konkretaus Obligacijų savininko gaunama suma gali būti iš esmės mažesnė nei atitinkamas jo reikalavimas. Bendrovė šią riziką vertina kaip vidutinę.

iv) **Rizika, susijusi su daliniu išpirkimu prieš terminą ir Nominaliosios vertės sumažėjimu**. Tam tikromis aplinkybėmis, atsižvelgdamas į Sąlygas, Emitentas gali išpirkti Obligacijų dalį anksčiau Galutinio termino. Dalinio išankstinio išpirkimo atveju išpirkta Nominaliosios vertės dalis proporcingai paskirstoma visiems Obligacijų savininkams, o kiekvienos Obligacijos nominalioji vertė atitinkamai sumažinama ir įregistruojama Registre. Būsimi palūkanų mokėjimai ir paskesnio išpirkimo sumos tokiu atveju bus skaičiuojamos tik nuo sumažintos Nominaliosios vertės, o tai gali lemti mažesnę nei tikėtasi bendrą grąžą. Be to, Obligacijų savininkai susiduria su reinvestavimo rizika, nes sumos, gautos išperkant dalį Obligacijų anksčiau termino, galimai turės būti reinvestuotos už tuo metu rinkoje taikomas palūkanas, kurios gali būti mažesnės, nei pradinė Obligacijų palūkanų norma. Bendrovė šią riziką vertina kaip vidutinę.

v) **Sandorių kaštai (mokesčiai)**. Investuotojai turėtų atkreipti dėmesį, kad be pasirašymo, pirkimo ar pardavimo kainos Obligacijų sandoriai gali sukelti papildomų išlaidų, įskaitant tarpininkavimo mokesčius, komisinius, saugojimo, tarpuskaitos ir atsiskaitymo mokesčius ir kitas administracines išlaidas. Investuotojams įtakos taip pat gali turėti Lietuvos ir (ar) jų rezidavimo jurisdikcijos teisinių, reguliavimo ar mokesčių sistemų pokyčiai, dėl kurių gali sumažėti investuotojo gaunama grynoji grąža. Lietuvos mokesčių rezidentai, kurie yra fiziniai asmenys, turėtų atkreipti dėmesį, kad jei konkrečios Dalies Obligacijų emisijos kaina yra didesnė nei jos Nominalioji vertė, Emisijos kainos ir Nominaliosios vertės skirtumas (t. y. nuostoliai) negali būti naudojami mokestinių palūkanų pajamoms ar kitoms apmokestinamoms pajamoms sumažinti. Bendrovė šią riziką vertina kaip mažą.

vi) **Obligacijų turėtojai neturi nuosavybės teisių ir balsavimo Visuotiniame susirinkime teisių**. Obligacijos yra skolos priemonės, nesuteikiančios jokių nuosavybės ar balsavimo Visuotiniame susirinkime teisių. Obligacijų savininkai gali balsuoti tik Obligacijų savininkų susirinkime, kuris gali būti šaukiamas su Obligacijomis susijusiems klausimams spręsti. Sprendimai tokiame susirinkime priimami nustatyta dauguma ir yra privalomi visiems Obligacijų savininkams nepriklausomai nuo to, kaip balsavo konkretus Obligacijų savininkas, todėl yra didelė tikimybė, kad konkretaus Obligacijų savininko pageidaujamas sprendimas balsuojant gali būti atmestas. Visuotinis 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 yra didelė tikimybė, kad Obligacijų savininkų susirinkime priimti sprendimai gali nesutapti su konkretaus Obligacijų savininko pageidavimais.

Rizika, susijusi su Siūlymu ir įtraukimu į First North prekybos sąrašą

i) **Nėra aktyvios Obligacijų prekybos rinkos / Išbraukimo iš sąrašo rizika (pasirinkimo parduoti sandoris)**. Bus teikiama paraiška įtraukti Obligacijas į First North prekybos sąrašą, tačiau nėra jokių garantijų, kad susiformuos aktyvi prekybos rinka ar kad Obligacijos nebus išbrauktos iš prekybos sąrašo. Kadangi First North yra mažesnė rinka, kurioje prekybos apimtys yra mažesnės, Obligacijų likvidumas gali būti ribotas, o Obligacijų savininkai galimai turės mažiau galimybių jas pirkti ar parduoti, jiems gali tekti jas parduoti už nepalankią kainą ir dėl to patirti nuostolių. Bendrovė mano, kad rizika, jog aktyvi prekybos rinka nesivystys, yra didelė, tačiau išbraukimo iš sąrašo įvykio (pasirinkimo parduoti sandorio) rizika yra maža.

ii) **Obligacijos daliai investuotojų gali būti netinkamos**. Obligacijos tinka ne visiems investuotojams. Potencialūs investuotojai turėtų atidžiai įvertinti, ar Obligacijos jiems yra tinkamos, įsitikinti, kad turi pakankamai finansinių išteklių ir likvidumo rizikai valdyti, taip pat įsivertinti galimybę prarasti dalį savo investicijos ar ją visą. Potencialiems investuotojams rekomenduojama įsitikinti, kad jie: i) turi pakankamai žinių ir patirties, kad galėtų įvertinti Obligacijas ir su jomis susijusią riziką; ii) turi pakankamai finansinių išteklių rizikai suvaldyti; iii) gerai supranta Obligacijų sąlygas ir atitinkamą rinkų dinamiką; ir iv) gali įvertinti įvairius ekonominius ir palūkanų normų pokyčius. Emitentas nesiima vertinti, ar Obligacijos yra tinkama finansinė priemonė investuotojams, nes ši atsakomybė tenka Pagrindiniam valdytojui ar Valdytojams (jei yra). Emitentas šią riziką vertina kaip mažą.

iii) **Siūlymo atšaukimas**. Emitentas bet kuriuo metu iki Emisijos dienos turi teisę dėl bet kokios priežasties atšaukti bet kurios Obligacijų dalies Siūlymą be atskiro investuotojų ar Patikėtinio sutikimo. Jei Dalies siūlymas atšaukiamas, bet kurios pateiktos Pasirašymo paraiškos bus panaikintos, o bet kokie atlikti mokėjimai grąžinami be palūkanų ar kompensacijų. Emitentas neatsako už būsimų investuotojų patirtas išlaidas, žalą ar nuostolius. Kadangi Emitentas Siūlymą ir kiekvieną Dalį planuoja rūpestingai, Siūlymo atšaukimo riziką jis vertina kaip mažą.

4. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE SIŪLYMĄ

4.1. Kokiomis sąlygomis ir kada galiu investuoti į šį vertybinį popierių?

Siūlymo metu Bendrovė siūlo iki 500 000 EUR Obligacijų, išleidžiamų ketvirtoje Dalyje pagal Prospektą (toliau – **Siūlomos obligacijos**). Vienos siūlomos Obligacijos emisijos kaina be apskaičiuotų palūkanų yra 1 011,87 EUR (101.187% nominaliosios vertės), emisijos kaina su apskaičiuotomis palūkanomis – 1 024,80 EUR (102.480% nominaliosios vertės) (toliau – **Emisijos kaina**). Pajamingumas nustatytas 7,2 % per metus. Siūlymas taip pat gali būti sumažintas atsisakyto 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 pasirašymo paraiškas (toliau – **Pasirašymo paraiška**). Pasirašymo laikotarpis prasideda 2026 m. lapkričio 11 d. ir baigiasi 2026 m. lapkričio 17 d. 23:59 (EET), nebent Siūlymas atšaukiamas Prospekte nustatyta tvarka.

Teisė dalyvauti Siūlyme. Siūlomos obligacijos yra viešai siūlomos Lietuvos Respublikos, Latvijos Respublikos ir Estijos Respublikos mažmeniniams ir instituciniams investuotojams, tačiau Emitentas taip pat gali nuspręsti siūlyti Obligacijas investuotojams bet kurioje Europos ekonominės erdvės valstybėje narėje pagal atitinkamas Prospekto reglamento 1 straipsnio 4 dalyje numatytas išimtis.

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

Jei Obligacijos pasirašomos per Emitentą, investuotojai Pasirašymo 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 Pasirašymo 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 Pasirašymo paraiškas, kurios pagal Prospektą laikomos galiojančiomis. Jei viršijama ketvirtosios Dalies didžiausia bendra nominalioji vertė (t. y. pasirašymo perviršis), Emitentas, vadovaudamasis Pagrindinio valdytojo rekomendacija, savo nuožiūra paskirstys Obligacijas pagal atitinkamą paskirstymo taisyklę, nurodytą Galutinėse sąlygose ir Prospekte pateiktų Sąlygų 6.9 punkto f dalyje.

Apmokėjimas. Ketvirtoji Dalis pasirašoma per Emitentą ir (arba) Pagrindinį valdytoją, investuotojai už Obligacijas mokėtiną Emisijos kainą perveda į Emitento banko sąskaitą, nurodytą Galutinėse sąlygose ir Pasirašymo paraiškoje 2026 m. lapkričio 20 d. 09:00 (EET) (atsiskaitant be piniginio mokėjimo (FoP) pagrindu Emisijos dieną).

Emisijos diena. Siūlomos obligacijos registruojamos Nasdaq CSD ir pervedamos investuotojams 2026 m. lapkričio 20 d. (toliau – **Emisijos diena**).

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

Lėšų grąžinimas. Investuotojams, kuriems Obligacijos nebuvo paskirstytos arba kurių Pasirašymo paraiškos buvo sumažintos, lėšos, sumokėtos pateikiant Pasirašymo paraišką, bus grąžintos Prospekte nustatyta tvarka.

Siūlymo pakeitimai. Bet koks sprendimas dėl pirminio platinimo atšaukimo, sustabdymo (atidėjimo), datų pakeitimo, taip pat kita aktuali informacija bus skelbiama Emitento svetainėje https://www.demus.lt/fondai/victory-development-central, o po Obligacijų įtraukimo į First North prekybos sąrašą – Nasdaq interneto svetainėje www.nasdaqbaltic.com. Emitentas arba subjektas, priėmęs Pasirašymo paraišką (jei taikoma pagal jo vidines procedūras), investuotojus apie pirminio platinimo atšaukimą, sustabdymą (atidėjimą) ar datų pakeitimą ar kitą aktualią informaciją taip pat gali informuoti el. paštu.

4.2. Kodėl yra rengiamas šis Prospektas?

Prospektas yra parengtas ryšium su i) Siūlymu Lietuvos Respublikoje, Estijos Respublikoje ir Latvijos Respublikoje; ir ii) įtraukimu į First North sąrašą.

Siūlymo pagal šį Prospektą pajamos bus naudojamos: i) Projekto, kurį Emitentas vysto adresu Tyzenhauzų g. 17, Vilnius, Lietuvos Respublika, statybai ir įrengimui (taip pat su Projektu susijusioms finansinėms sąnaudoms padengti) ir, jei reikia, bet kurioms kitoms Projekto išlaidoms; ir ii) Emitento apyvartiniam kapitalui.

Jeigu bus pasirašytos visos pagal Prospektą siūlomos Obligacijos ir Bendrovė jas išleis, numatoma bendra įplaukų suma, apskaičiuota pagal Obligacijų nominaliąją vertę, sieks iki 13 200 000 EUR, atėmus su Siūlymu susijusių išlaidų ir sąnaudų sumas, kaip nurodyta toliau.

Bendrovė patirs apytiksliai 300 000 EUR mokesčių ir išlaidų, susijusių su Siūlymu (įskaitant maksimalią bet kokio diskrecinio komisinio mokesčio sumą, su įtraukimu į First North sąrašą susijusias išlaidas, teisines išlaidas ir kt.) pagal Emisiją. Šios su Siūlymu susijusios išlaidos bus apmokamos iš Siūlymo pajamų ir (ar) iš avansų, gautų iš su Projektu susijusių pardavimų.

Siūlymo atžvilgiu nepasirašomas joks susitarimas dėl įsipareigojimo platinti. Be to, Emitento žiniomis, nėra jokių su Siūlymu ir (ar) įtraukimu į First North sąrašą susijusių interesų konfliktų.