KOPSAVILKUMS

Šis Kopsavilkums (**Kopsavilkums**) ir īss pamata prospektā (**Prospekts**), kas datēts ar 2026. gada 26. martu, izklāstītās informācijas pārskats, kas saistīts ar publisku piedāvājumu (**Piedāvājums**) līdz pat 13 200 000 EUR obligācijas daļa no kopējās 16 400 000 EUR obligāciju emisijas (ar nominālvērtību 1000 EUR par katru) (**Obligācijas**) (**Emisija**) slēgts investīciju uzņēmums, kas paredzēts informētiem investoriem UAB Victory Development Central, juridiskās personas kods: 306136608, juridiskā adrese: Konstitucijos pr. 18B, Viļņa, Lietuvas Republika (**Uzņēmums** vai **Emitents**) laika periodā līdz 12 mēnešiem, izlaižot atsevišķas kopas (**Laidiens**).

Šis Kopsavilkums pievienots Emisijas ceturtajā Prospekta Laidienā (5-ais Obligāciju Emisijas Laidiens) izlaisto Obligāciju galīgajiem nosacījumiem (**Galīgie nosacījumi**), tādējādi tas ir attiecināms uz ceturtā Laidiena Obligācijām. Šajā Kopsavilkumā sniegto informāciju Uzņēmums ir prezentējis tādu, kāda tā bijusi Prospekta reģistrācijas brīdī, ja vien nav norādīts citādi. Šajā Kopsavilkumā izmantotajiem terminiem ir šajā Prospektā piešķirtā nozīme, ja vien nav norādīts citādi.

1. IEVADS UN BRĪDINĀJUMI

1.1. Obligāciju nosaukums un ISIN kods

EUR 8,00 UAB VICTORY DEVELOPMENT CENTRAL OBLIGĀCIJAS 25-2028 ar ISIN kodu LT0000136400.

1.2. Emitenta identitāte un kontaktinformācija, ieskaitot LEI

Slēgts investīciju uzņēmums, kas paredzēts informētiem investoriem UAB Victory Development Central ir slēgta akciju sabiedrība, kas dibināta un darbojas saskaņā ar Lietuvas Republikas tiesību aktiem (tostarp, bet ne tikai Lietuvas Republikas Likumu par Informētiem investoriem paredzētu kolektīvo investīciju uzņēmumiem, Lietuvas Republikas Uzņēmumu likumu, Lietuvas Republikas Civilkodeksu u.c.), juridiskās personas kods: 306136608, juridiskā adrese: Konstitucijos pr. 18B, Viļņa, Lietuvas Republika.

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

Emitenta LEI ir 6488K9PF4C969GC7E952.

1.3. Prospektu apstiprinājušās kompetentās iestādes identitāte un kontaktinformācija

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

1.4. Prospekta apstiprināšanas datums

Prospekts tika apstiprināts 2026. gada 30. martā.

1.5. Brīdinājums

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

2. SVARĪGA INFORMĀCIJA PAR EMITENTU

2.1. Kas ir vērtspapīru emitents?

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

Emitents ir reģistrēts Lietuvas Republikā, un tā juridiskā adrese ir: Konstitucijos pr. 18B, LT-01116 Viļņa, Lietuvas Republika, un tā LEI ir 6488K9PF4C969GC7E952. Emitents ir dibināts un kā slēgta akciju sabiedrība reģistrēts Lietuvas Republikas Juridisko personu reģistrā ar juridiskās personas kods: 306136608. Informāciju par Emitentu un Piedāvājumu var atrast saitē https://www.demus.lt/fondai/victory-development-central.

2.1.2. *Galvenie darbības veidi*

Pēc Lietuvas Bankas pilnvarojuma 2022. gada 13. septembrī, Sabiedrība darbojas kā kolektīvs investīciju uzņēmums, kas dibināts kā nekustamā īpašuma attīstības projektam (**Projekts**) uz valstij piederoša zemes gabala Tyzenhauzų g. 17, Viļņā, Lietuvas Republikā, unikālais Nr. 4400-1479-6211 (**Zemes gabals**) un ir sācis saņemt ienākumus no Projekta vienību iepriekšpārdošanas. Sabiedrība investē tās akcionāru iemaksātos aktīvus tikai un vienīgi ar Projektu saistītos nekustamā īpašuma aktīvos, ar mērķi gūt akcionāriem atgriezšanu pārdodot vienības visos esošajos un nākotnes nekustamajos īpašumos uz Emitentam piederošā Zemes Gabala, un saskaņā ar attiecīgo papildnolīgumu (**Īpašums**). Uzņēmums neplāno veikt citas investīcijas, kā tās kas tieši saistītas ar Projektu.

Sabiedrības darbības ir ierobežotas Lietuvas Republikā un tās nekustamo īpašumu portfolio sastāv tikai no attīstībā esošā īpašuma. Projekts sastāv no 153 dzīvojamām vienībām un 4 komerciālajām vienībām, ar kopējo pārdodamo dzīvojamo platību 7,105 m^2 un pārdodamo komerciālo platību 174 m^2. Attīstība iekļauj 108 pazemes stāvvietas un ir veidota kā piecstāvu ēkas. Projekta būvniecību paredzams pabeigt 2027. gada 3. ceturksnī, kad ir sagaidāms, ka sāksies Projekta vienību pārdošanas notariālo aktu noformēšana. Emitents lēš, ka Projekta kopējās investīciju izmaksas, to pabeidzot, sasniegs 24,7 miljonus eiro.

2.1.3. *Lielākie akcionāri*

Uzņēmuma patlaban reģistrētais un pilnībā apmaksātais akciju kapitāls ir 1 027 500 EUR, kas ir sadalīts 1 027 500 parastajās Uzņēmuma akcijās (**Akcijas**) ar nominālo vērtību 1 eiro par katru. Saskaņā ar tā Statūtiem, Uzņēmumam ir tiesības emitēt papildus akcijas līdz pat 6 000 000 EUR apjomā. Patiesais emitētais un apmaksātais Uzņēmuma akciju kapitāls Prospekta sagatavošanas datumā bija pielīdzināms 2 035 731 EUR. Šī Prospekta sagatavošanas datumā Uzņēmuma akciju kapitāls sastāvēja no parastajām akcijām, A klases un I klases akcijām. Uzņēmuma akcijas nav ieliktas pārdošanā nevienā reglamentētā un alternatīvā tirgū. Visas Uzņēmuma emitētās akcijas ir dematerializētas parastās reģistrētās akcijas.

Šī Prospekta sagatavošanas datumā akcionāri, kuriem tieši pieder vairāk par 5% visu akciju Uzņēmumā ir sekojoši:

(i) UAB Kvirinus, pieder 49% Uzņēmuma akciju;

(ii) Danute Kanapeckiene *(Danutė Kanapeckienė)*, pieder 7% Uzņēmuma akciju.

2.1.4. *Galvenie rīkotājdirektori*

Uzņēmums ir kolektīvs investīciju uzņēmums, kura vadība ir deleģēta Vadības uzņēmumam UAB Demus Asset Management (juridiskās personas kods: 304411219, juridiskā adrese: Konstitucijos pr. 18B, Viļņa, Lietuvas Republika) (**Vadības uzņēmums**). Uzņēmumam nav pārvaldes institūciju un Valdes un Ģenerāldirektora tiesības un pienākumus saskaņā ar Uzņēmumu likumu pilda Vadības uzņēmums.

2.1.5. *Neatkarīgā revidenta identitāte*

Revidētie finanšu pārskati par gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī tika sagatavoti saskaņā ar Lietuvas Finanšu pārskatu standartiem (**LFPS**) un tos revidēja revīzijas uzņēmums UAB ROSK Consulting, juridiskās personas kods: 302692397, juridiskā adrese: Laisvės pr. 10A, Viļņa, Lietuvas Republika un revidētos finanšu pārskatus par gadu, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī tika sagatavoti saskaņā ar LFPS un revidēja revīzijas firma Forvis Mazars Lithuania Audit UAB, juridiskās personas kods: 303150218, juridiskā adrese: Konstitucijos pr. 18B, Viļņa, Lietuvas Republika (**Revidētie finanšu pārskati**). Revidētie finanšu pārskati ir iekļauti šajā Prospektā atsauces veidā.

Revidents Lukass Andriušis *(Lukas Andriušis)* ir attiecīgā Revidētā finanšu pārskata neatkarīgais revidents par gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī un attiecīgā Revidētā finanšu pārskata par gadu, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī, neatkarīgā revidente ir Katažina Kozlovskiene *(Katažina Kozlovskienė)*.

2.2. Kāda ir Emitenta pamata finanšu informācija?

Sekojošās tabulas ir Emitenta finansiālās informācijas kopsavilkums par finanšu gadiem, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī (revidēts) un 2025. gada 31. decembrī (revidēts).

Zemāk tabulā norādītā informācija ir izvilkta (bez jebkādiem būtiskiem labojumiem) no un ir kvalificēta ar atsauci un ir lasāma kopā ar Emitenta Revidētajiem finanšu pārskatiem par gadiem, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī un 2024. gada 31. decembrī, kas ar atsauci iekļauti Prospektā un veido tā neatņemamu daļu (skatīt 4 sadaļu *„Ar atsauci iekļautā informācija"*)

1. tabula. Peļņas/zaudējumu pārskats (EUR)

Gads	31.12.2025. (revidēts)	31.12.2024. (revidēts)
Peļņa/zaudējumi no pamatdarbības	160 040	(2 004 941)

Avots: Revidēts finanšu pārskats

2. tabula. Bilance (EUR)

Gads	31.12.2025. (revidēts)	31.12.2024. (revidēts)
Ilgtermiņa aktīvi kopā	-	-
Aktīvi kopā	6 918 726	3 299 409
Emitēto Obligāciju Nominnālvērtība	3 200 000	-

Avots: Revidēts finanšu pārskats

3. tabula. Naudas plūsmas pārskats (EUR)

Gads	31.12.2025. (revidēts)	31.12.2024. (revidēts)
Neto naudas plūsmas no pamatdarbības	(1 113 515)	(1 106 088)
Neto naudas plūsma no (uz) investīciju darbības	N/A	N/A
Naudas plūsmas no finansēšanas darbības	2 156 573	1 110 687

Avots: Revidēts finanšu pārskats

2.3. Kādi ir Emitentam raksturīgie galvenie riski?

Finanšu riski

(i) **Būvniecības izmaksu un Projekta veiksmes risks.** Uzņēmums attīsta „Tyzenhauz" dzīvojamo kompleksu Viļņā, Lietuvas Republikā. Būvniecība sākās 2025. gada 4. ceturksnī, pilnīga darbu pabeigšana sagaidāma 2027. 3. ceturksnī un kopējās

Projekta izmaksas, līdz Obligāciju izpirkšanai, sastāda aptuveni 24,7 miljonus EUR. Projekts ir pakļauts ar attīstību saistītiem riskiem, ieskaitot, būvniecības izmaksu palielināšanās, pieaugošo materiālu cenu, darba spēka trūkuma, darbuzņēmēju izmaksu, inflācijas spiediena vai izmaiņu normatīvajās prasībās dēļ, jebkurš no kuriem var radīt kavējumus, izmaksu pārsniegumu vai nepieciešamību nodrošināt papildus finansējumu vai nevēlamus nosacījumus. Ņemot vērā, ka Uzņēmuma spēja radīt naudas plūsmu ir cieši saistīta ar veiksmīgu un laicīgu Projekta vienību pabeigšanu un pārdošanu, jebkuras būtiskas novirzes no plānotā būvniecības budžeta vai laika grafika var nopietni ietekmēt Projekta kopējo ienesīgumu un Uzņēmuma spēju apkalpot un izpirkt Obligācijas.

(ii) **Uzņēmuma kreditēšanas, saistību nepildīšanas un likviditātes risks.** Uzņēmumam nav periodisku ar darbību saistītus ienākumu un tā spēja apkalpot un izpirkt Obligācijas galvenokārt ir atkarīga no Projekta veiksmīgas pabeigšanas un naudas plūsmas radīšanas no dzīvokļu pārdošanas. Kā atzīmēts revidētajos finanšu pārskatos par 2024. finanšu gadu, Uzņēmums iepriekš darbojās ar zaudējumiem un tam nebija pietiekamu likvīdu apgrozāmo līdzekļu, lai segtu tā īstermiņa saistības, tomēr, šīs kapitāla pietiekamības problēmas tika risinātas pēc būvatļaujas saņemšanas 2025. gada beigās, kad konvertējamās obligācijas tika konvertētas akciju kapitālā un tika piesaistīts papildus kapitāls, radot pozitīvu kapitālu uz 2025. gada 31. decembri 2 658 366 EUR apmērā. Neatkarīgi no iepriekš minētā, var būt pārliecība, ka Uzņēmums nepiedzīvos līdzīgas likviditātes vai kapitāla pietiekamības grūtības nākotnē, īpaši, ja Projekts sastapsies ar kavējumiem, izmaksu pārsniegumu vai zemāku pārdošanas līmeni par sagaidāmo. Naudas plūsmas no iepriekšpārdošanas un galējas dzīvokļu nodošanas grafiks var nesakrist ar Uzņēmuma maksājumu grafiku un, ja naudas plūsmas ir nepietiekamas, lai izpildītu Uzņēmuma saistības, Uzņēmumam var būt nepieciešams iegūt papildus ārējo finansējumu vai pārfinansēšanu, kas var būt nepieejams nosacītajos termiņos, vai vispār nepieejams. Uzņēmums nevar garantēt, ka pirms Galējā Obligāciju dzēšanas termiņā neradīsies nespēja pildīt saistības. Vadība aktīvi pārrauga un pārvalda šos riskus un uzskata to iespējamību par kontrolējamu, tomēr, ja jebkurš no tiem īstenosies, tie varētu radīt nopietnus materiālus riskus Uzņēmuma darbībai, finansiālajai situācijai un tā spējai apkalpot un izpirkt Obligācijas, kad tas nepieciešams.

(iii) **Iepriekšpārdošanas stratēģijas un pārdošanas izpildes risks**. Uzņēmuma finansiālās prognozes un likviditātes plānojums paredz pakāpenisku Projekta dzīvokļu iepriekšpārdošanu. Lai gan, Prospekta sastādīšanas datumā Uzņēmums ir nodrošinājis iepriekšpārdošanas koeficientu 12% apmērā no kopējās pārdodamās Projekta platības, atlikušie mērķi ir tikai norādoši un ir pakļauti tirgus apstākļiem, pircēju pieprasījumam, izcenojuma dinamikai un laicīgai būvniecības norisei. Nespēja sasniegt iepriekšpārdošanas mērķus var radīt likviditātes deficītu (iztrūkumu), palielinātu atkarību no ārējā finansējuma vai nepieciešamību pārskatīt cenas vai pārdošanas stratēģijas uz nelabvēlīgiem nosacījumiem. Noteiktos apstākļos, pircēji iepriekšpārdošanas līgumus var arī pārtraukt, kavēt, vai pārskatīt. Jebkurš atcelšanas, pārskatīšanas vai kavējumu palielinājums var samazināt vai atlikt sagaidāmās naudas plūsmas un nopietni ietekmēt Uzņēmuma finanšu stāvokli, ienesību un iespēju apkalpot un izpirkt Obligācijas, kā tas plānots.

Uzņēmējdarbības un nozares riski

(i) **Dzīvojamā īpašuma risks.** Uzņēmuma veiktspēja un spēja apkalpot un izpirkt Obligācijas ir cieši saistīta ar Viļņas dzīvojamā nekustamā īpašuma tirgu. Dzīvojamā īpašuma pieprasījumu, sasniedzamas pārdošanas cenas, pārdošanas apjomus un absorbcijas koeficientu ietekmē faktori ārpus Uzņēmuma kontroles, ieskaitot, vispārējus ekonomiskos apstākļus, inflāciju, procentu likmes, mājsaimniecību ienākumu izaugsmi, demogrāfiskās tendences, pircēju sentimentu un konkurenci ar citiem dzīvojamo ēku attīstības projektiem Viļņā. Nelabvēlīgas izmaiņas tirgus apstākļos var samazināt pircēju pirktspēju un pieprasījumu, paildzināt pirkšanas periodus, radīt nepieciešamību palielināt stimulus vai samazināt cenas, un nelabvēlīgi ietekmēt gan iepriekšpārdošanas, gan galējās pārdošanas rezultātus. Jebkāds Viļņas dzīvojamo ēku tirgus palēninājums vai pasliktināšanās var radīt nelabvēlīgu materiālu ietekmi uz Uzņēmuma finansiālo stāvokli, likviditāti un tā spēju izpildīt saistības attiecībā pret Obligācijām.

(ii) **Konkurences risks.** Uzņēmums darbojas konkurētspējīgā Viļņas dzīvojamā nekustamā īpašuma tirgū, kur vairāki attīstītāji vienlaikus attīsta un reklamē dzīvojamos projektus, kas mērķēti līdzīgiem pircēju segmentiem. Konkurences spiediens var negatīvi ietekmēt Uzņēmuma pārdošanas rezultātus, ierobežojot cenu elastību, palēninot absorbcijas koeficientu, vai liekot Uzņēmumam piedāvāt stimulus, atlaides vai elastīgākus maksāšanas nosacījumus. Ja konkurence palielinās, vai pircēja pieprasījums novirzās uz citiem attīstības projektiem, Uzņēmums var būt spiests pielāgot tā pārdošanas un cenu stratēģiju vai palielināt atkarību no ārējā finansējuma, kas var radīt nelabvēlīgu materiālu ietekmi uz Uzņēmuma finansiālo stāvokli, likviditāti un tā spēju apkalpot un izpirkt Obligācijas, kad tas nepieciešams.

(iii) **Ierobežotas investīciju diversifikācijas risks.** Uzņēmuma darbība un investīcijas ir koncentrētas uz vienu dzīvojamo nekustamā īpašuma Projektu, bez alternatīva materiālā kapitāla, projektiem vai ieņēmumus ģenerējošām darbībām, lai kompensētu būtisku nelabvēlīgu attīstību. Jebkādi, ar Projektu saistīti, negatīvi notikumi, kā būvniecības kavējumi, izmaksu pārsniegums, darbuzņēmēju zems sniegums, atļauju problēmas, vājāka, par sagaidāmo pārdošana vai būtiskas izmaiņas Viļņas dzīvojamo ēku tirgū, var radīt nesamērīgu ietekmi uz Uzņēmuma darbību, finanšu stāvokli, likviditāti, naudas plūsmu un varētu būtiski ietekmēt tā spēju izpirkt Obligācijas to dzēšanas datumā. Uzņēmums novērtē šo risku kā vidēju.

Juridiskie riski

(i) **Juridisko strīdu risks.** Lai arī Uzņēmums šobrīd nav iesaistīts nekādās tiesvedībās, ka nākotnē, parastā Projekta attīstības gaitā un pārdošanā, var rasties strīdi, ieskaitot ar dzīvokļu pircējiem saistībā ar iepriekšpārdošanas līgumiem vai ar darbuzņēmējiem vai citiem pakalpojumu sniedzējiem, saistībā ar darbu veiktspēju, tvērumu, grafiku vai izmaksām. Ņemot vērā, ka Emitenta darbības ir koncentrētas uz vienu attīstības projektu, jebkurš materiāls strīds var radīt nesamērojamu ietekmi uz tā finansiālo stāvokli. Turklāt, jebkurš strīds, kas kavē dzīvokļu notariālo aktu noformēšanu vai naudas līdzekļu izsniegšanu no darījumu konta var tiešā veidā ietekmēt Emitenta likviditāti un pieejamo naudas līdzekļu grafiku Obligāciju apkalpošanai vai izpirkšanai. Ja jebkurš strīds tiktu atrisināts nelabvēlīgi Uzņēmuma, tas varētu radīt finansiālus zaudējumus, kaitējumu reputācijai, būvniecības grafika kavējumus vai pārdošanas darbību traucējumus un varētu ietekmēt Uzņēmuma spēju apkalpot un izpirkt Obligācijas, kad tas nepieciešams.

(ii) **Risks, kas saistīts ar izmaiņām atļauju piešķiršanas, zonējumu vai normatīvajām prasībām.** Uz Projektu attiecināmas dažādas atļaujas, apstiprinājumi un normatīvās prasības saskaņā ar Lietuvas likumu. Lai gan Prospekta sagatavošanas datumā, Emitents ir ieguvis nepieciešamās atļaujas, lai uzsāktu būvniecību, Projekta gaitā būs nepieciešami turpmāki apstiprinājumi, pārbaudes un pabeigšanas dokumentācija. Izmaiņas likumos, normatīvos, tehniskajos standartos vai administratīvajā praksē, vai kavējumi iegūt nepieciešamās atļaujas vai apstiprinājumus var radīt papildus izmaksas, būvniecības kavējumus vai ierobežojumus lietot, pārdot vai apdzīvot Projekta vienības. Jebkāds kavējums iegūt nepieciešamos pabeigšanas vai aizpildījuma dokumentāciju var atlikt notariālo aktu noformēšanu, kā rezultātā kavēt pārdošanas ienākumu plūsmu darījumu kontā, kas varētu radīt būtisku materiālu ietekmi uz Projekta laika grafiku, Emitenta naudas plūsmu un tā iespējām apkalpot un izpirkt Obligācijas.

Darbības, pārvaldības un iekšējās kontroles risks

(i) **Darbības termiņš.** Uzņēmuma darbības termiņš šobrīd ir pagarināts tikai līdz 2027. gada 13. septembrim un Uzņēmums var joprojām būt pārdošanas pabeigšanas vai projekta noslēgšanas posmā, kad tās darbības termiņš iet uz beigām. Vienreizēja pagarinājuma tiesības saskaņā ar Uzņēmuma Statūtiem jau tika izmantotas un Uzņēmuma darbības turpināšanai, ilgāk par līdzšinējo termiņu, būs nepieciešamas papildus korporatīvās darbības un/vai apstiprinājumus. Uzņēmums plāno iegūt akcionāru apstiprinājumu grozīt Statūtus, lai ļaut tālāku darbības termiņa pagarinājumu uz maksimālo laiku – vienu gadu, tomēr nav nekādas pārliecības, ka šāds grozījums un pagarinājums tiks iegūts laicīgi vai vispār iegūts. Ja uzņēmums nespēj iegūt tā darbības perioda pagarinājumu, varētu būt nepieciešams paātrināt atsavinājumus vai uzsākt likvidāciju, kas varētu būtiski ietekmēt naudas plūsmas grafiku un apjomu, lai apkalpotu un izpirktu Obligācijas.

3. SVARĪGA INFORMĀCIJA PAR VĒRTSPAPĪRIEM

3.1. Kādas ir vērtspapīru galvenās iezīmes?

3.1.1. *Tips, klase un ISIN kods*

Nodrošināti fiksēta termiņa nekonvertējams nekapitāla nesubordinēts (parāda) nodrošinājuma instruments ar ISIN LT0000136400.

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

Obligāciju valūta ir eiro. Obligācijas nominālā vērtība ir 1000 EUR. Prospektā paredzētā Emisijas Kopējā Nominālvērtības robeža 16 400 000 EUR. Obligāciju dzēšanas gala termiņš ir 2028. gada 22. jūnijs.

3.1.3. *Vērtspapīriem piesaistītās tiesības*

Obligācijas piešķir Obligāciju turētājiem šādas galvenās tiesības, citu starpā: i) saņemt uzkrātos procentus; ii) iestājoties galīgajam izpirkšanas termiņam vai, ja attiecas, agrīnajam izpirkšanas termiņam, vai agrīnajam atpirkšanas termiņam, vai agrīnas svītrošanas no saraksta gadījumā, dienā saņemt nominālvērtību un uzkrātos procentus un prēmiju, ja attiecas; iii) piedalīties Obligāciju turētāju sapulcēs; iv) balsot Obligāciju turētāju sapulcēs.

Obligāciju turētāju interešu aizsardzībai, 2025. gada 5. decembrī Emitents noslēdzis Trasta līgumu ar UAB AUDIFINA (kuras pašreizējais nosaukums ir UAB RSM), privātu sabiedrību ar ierobežotu atbildību, juridiskās personas kods: 125921757, juridiskā adrese: A. Juozapavičiaus st. 6, Viļņa, Lietuvas Republika (**Pilnvarotais**).

Turklāt Emisija ir nodrošināta ar sekojošu nodrošinājumu (**Nodrošinājums**): i) ar pirmās pakāpes hipotēku, kas būs reģistrēta uz Īpašumu (49 Nodrošinājuma objekti), Pirmais Nodrošinājuma līgums tika noslēgts 2025. gada 17 decembrī un ir reģistrēts līgumu un ķīlas tiesību, notariālajā reģistrā ar Nr. JŠ-13463, hipotēkas identifikācijas kods 30000157776286. Nodrošinājums nodrošina visas Emisijas Obligācijas (ieskaitot jebkuru iepriekš izlaistu nepublisku Laidienu un jebkādus nākotnes publiskus vai nepubliskus Laidienus) un ierindo visu Obligāciju turētāju labumam līdzvērtīgi un bez priekšrocības starp Laidieniem. Saskaņā ar 2025. gada 5. novembra nekustamā īpašuma novērtējuma aktu (Akts) visa nekustamā īpašuma nodrošinājuma vērtība uz 2025. gada 5. novembri bija 5 310 000 EUR. Nekustamā īpašuma Nodrošinājums sastāv no Zemes gabala un uz tā reģistrētajām ēkām, kas reģistrētas uz Emitenta vārda un ii) Garantija maksimālajā apjomā 1 300 000 EUR attiecībā uz Nodrošinātajām Obligācijām, kuras 2025. gada 18 decembrī izlaida UAB Vanagas Asset Management, juridiskās personas kods: 305025569, juridiskā adrese: Lvivo g. 25-701, Viļņa, Lietuvas Republika (**Garantētājs**) par labu Pilnvarotajam, darbojoties Obligāciju turētāju vārdā un par labu tiem. Garantija nodrošina visas Emisijas Obligācijas vienlīdzīgi un nav ierobežotas konkrētam Laidienam vai Obligācijām.

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

3.1.4. *Vērtspapīru prioritārā secība Emitenta kapitāla struktūrā maksātnespējas gadījumā*

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

3.1.5. *Vērtspapīru brīvas pārvedamības ierobežojumi*

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

3.2. Kur tiks tirgoti vērtspapīri?

Emitents centīsies saņemt atļauju Obligāciju tirdzniecībai alternatīvajā tirgū First North (**First North**), kuru administrē reglamentēts tirgus operators AB Nasdaq Vilnius (**Nasdaq**).

3.3. Kādi ir šiem vērtspapīriem tipiskie galvenie riski?

Ar Obligācijām saistītie riski

(i) **Nepietiekamas Nodrošinājuma vērtības risks.** Prospekta sastādīšanas datumā Obligācijas ir nodrošinātas ar pirmās kārtas hipotēku uz Zemes gabalā esošo Īpašumu un ar ierobežotas summas (1,3 miljoni EUR) Garantiju. Lielāko daļu esošo ēku, kas iekļautas ieķīlātajā Īpašumā, Projekta ietvaros ir paredzēts nojaukt un aizstāt ar jaunbūvētām ēkām. Attiecīgi i) pašreizējā hipotēka galvenokārt nodrošina aktīvus, kas nojaukšanas gadījumā pārstās pastāvēt; un ii) esošais Nodrošinājuma līgums automātiski neattieksies uz Īpašumu, kas uzcelts pēc Prospekta sastādīšanas datuma, un visas ēkas, kas pēc tam uzceltas Zemes gabalā, būs no jauna jāieķīlā saskaņā ar papildu Nodrošinājuma līgumu(-iem), kas tiks noslēgts(-i), tiklīdz jaunbūvētie nekustamie īpašumi tiks reģistrēti Nekustamā īpašuma reģistrā. Emitents plāno reģistrēt

jaunbūvētās ēkas, sasniedzot minimālo pabeigtības līmeni (aptuveni 3–5%), un ieķīlāt katru jaunu reģistrēto ēku par labu Pilnvarotajam 20 Darba dienu laikā pēc tās reģistrācijas, tomēr, nevar būt pārliecība, ka šādas reģistrācijas un hipotēkas tiks pabeigtas noteiktajā termiņā. Saskaņā ar UAB Centro kubas – Nekilnojamasis turtas 2025. gada 5. novembra nekustamā īpašuma novērtējuma aktu, visa nekustamā īpašuma Nodrošinājuma vērtība uz 2025. gada 5. novembri bija 5 310 000 EUR, ko apstiprina īpašuma izvērtētāja 2026. gada 26. janvāra sertifikāts. Emitents negarantē, ka Nodrošinājuma vērtība jebkurā brīdī būs vienāda ar vai pārsniegs Obligāciju Nominālvērtību. Jo īpaši laika posmā starp esošo ēku nojaukšanu un jaunbūvēto ēku reģistrāciju un ieķīlāšanu Nodrošinājuma realizējamā vērtība var būt būtiski zemāka par nesamaksāto Obligāciju Nominālvērtību. Būvatļaujas nav daļa no Nodrošinājuma un patstāvīgi nerada realizējamu vērtību. Garantija ir ierobežota ar fiksētu summu un var nebūt pietiekama, lai segtu ievērojamu daļu no summām, kas pienākas saskaņā ar Obligācijām. Jebkādi ieņēmumi no Nodrošinājuma izpildes vispirms tiks izmantoti, lai segtu Pilnvarotā izpildes izmaksas, un tikai atlikušās summas (ja tādas būs) būs pieejamas izmaksām Obligāciju turētājiem. Uzņēmums ir izvērtējis šo risku kā augstu.

(ii) **Refinansēšanas risks.** Uzņēmumam var būt nepieciešams refinansēt dažus vai visus savus nesamaksātos parādus, tostarp Obligācijas. Emitents paredz atpirkt Obligācijas galvenokārt no naudas ieņēmumiem, kas gūti, pārdodot Projektā esošos dzīvokļus. Nav garantijas, ka paredzētie pārdošanas darījumi tiks pabeigti, kā plānots, paredzētajā laika posmā vai par pietiekamam cenām, lai segtu Emitenta saistības attiecībā uz Obligācijām. Lēnāka pārdošana, notariālo aktu noformēšanas kavējumi, pircēju atcelšana vai saistību neizpilde, vai nelabvēlīgas izmaiņas Viļņas dzīvojamo ēku tirgū var samazināt vai atlikt atpirkšanai pieejamos naudas ieņēmumus. Ja Emitents nespēj gūt pietiekamus naudas ieņēmumus no pārdošanas, tam var būt nepieciešams, ar papildus Obligāciju Emisijām, refinansēt banku finansējumu vai citus ārējā finansējuma veidus, kas var nebūt pieejami ar labvēlīgiem nosacījumiem vai var nebūt pieejami vispār. Jebkura nespēja saņemt refinansēšanu, kad tas nepieciešams, vai refinansēšana, kas iegūta ar būtiski mazāk labvēlīgiem nosacījumiem, varētu negatīvi ietekmēt Emitenta likviditāti un spēju pilnībā un laikā atpirkt Obligācijas, kas varētu būtiski negatīvi ietekmēt Obligāciju turētājus.

(iii) **Risks, kas saistīts ar Garantijas ierobežoto tvērumu un izpildāmību**. Obligācijas nodrošina Garantija ar ierobežotu maksimālo summu 1,3 miljonu EUR apmērā, kas nodrošina visu nesamaksāto Obligāciju Emisiju uz līdzvērtības pamata un nav ierobežota kādam konkrētam Laidienam. Garantija neveido visaptverošu likviditātes atbalstu un nav paredzēta, lai jebkuros apstākļos nodrošinātu savlaicīgu procentu maksājumu vai Obligāciju atmaksu. Garantētāja kopējā atbildība ir ierobežota līdz 1,3 miljoniem EUR neatkarīgi no Obligāciju kopējās nesamaksātās summas. Garantijas pieejamība un izpildāmība var būt atkarīga no Garantētāja finansiālās situācijas attiecīgajā brīdī. Nav pārliecības, ka Garantija būs pietiekama, lai segtu visas saskaņā ar Obligācijām pienākošās summas, un summa, ko atsevišķi Obligāciju turētāji var atgriezt izpildes scenārijā, var būt ievērojami mazāka kā viņu attiecīgās nesamaksātās prasības. Uzņēmums izvērtē šo risku kā vidēju.

(iv) **Risks, kas saistīts ar daļēju priekšlaicīgu atpirkšanu un Nominālvērtības samazinājumu**. Konkrētos apstākļos un atkarībā no noteikumiem un nosacījumiem, Emitents var daļēji izpirkt Obligācijas pirms Galējā dzēšanas datuma. Priekšlaicīgas daļējas izpirkšanas gadījumā, izpirktā Nominālvērtības daļa ir piešķirta proporcionāli starp visiem Obligāciju turētājiem un katras Obligācijas Nominālvērtība ir attiecīgi samazināta Reģistrā. Nākotnes procentu maksājumi un sekojoši izpirkšanas apjomi tiks aprēķināti tikai samazinātajai Nominālvērtībai, kas var radīt zemāku atdevi kā sākotnēji cerēts. Papildus tam, Obligāciju turētāji var tikt pakļauti atkārtotu investīciju riskam, ņemot vērā, ka apjomi, kas saņemti daļēji agrīni izpērkot, var būt nepieciešams tos atkārtoti investēt ar esošajām tirgus likmēm, kas var būt zemākas par uz Obligācijām attiecināmo procentu likmi. Uzņēmums izvērtē šo risku kā vidēju.

(v) **Darījuma izmaksas/maksas.** Investoriem jāapzinās, ka darījumi ar Obligācijām var iekļaut izmaksaspapildus attiecīgajām parakstīšanās, pirkšanas vai pārdošanas cenai, ieskaitot brokeru un dīleru maksas, komisiju, pārziņas, atbrīvošanas un izmaksas un citus administratīvos izdevumus. Investorus tā pat var ietekmēt izmaiņas vietējos likumu, normatīvu un nodokļu pamatnostādnēs Lietuvā un/vai viņu dzīvesvietas jurisdikcijās, kas varētu samazināt Investora neto atgriezšanu. Lietuvā dzīvojošām nodokļu fiziskajām personām būtu jāņem vērā, ka, ja Obligācijas Emisijas cena konkrētajā Laidienā ir lielāka par Nominālvērtību, starpība starp Emisijas cenu un Nominālvērtību (t.i. zaudējumi) nevar tikt izmantota ar nodokļiem apliekamam procentu ienākumam vai citiem ar nodokļiem apliekamiem ienākumiem. Uzņēmums izvērtē šo risku kā zemu.

(vi) **Īpašumtiesību un balsošanas tiesību Kopsapulcē neesamības risks**. Obligācijas ir parāda instruments un nepiešķir nekādas īpašumtiesību procentu vai balsošanas tiesības Emitenta Kopsapulcē. Obligāciju turētāji var balsot tikai Obligāciju turētāju Sapulcēs, kas sasauktas par jautājumiem, kas saistīti ar Obligācijām. Lēmumi šādās sapulces var tikt pieņemti ar tam nepieciešamo vairākumu un būs saistošs visiem Obligāciju turētājiem, neskatoties uz to, kā atsevišķs Obligāciju turētājs, proti, pastāv liela iespējamība, ka atsevišķs Obligāciju turētājs var tikt pārbalsots. Kopsapulce var pieņemt lēmumus, kas var negatīvi ietekmēt Obligāciju tirgus cenu vai likviditāti. Ņemot vērā, ka Projekta pabeigšana un Obligāciju izpirkšana ir Uzņēmuma interesēs, Uzņēmums vērtē šo risku kā zemu, tomēr ir liela iespējamība, ka Obligāciju turētāju sapulces pieņemtie lēmumi var nesakrist ar atsevišķa Obligāciju turētāja priekšrocībām.

Ar Piedāvājumu un atļauju tirdzniecībai First North saistītie riski

(i) **Nav aktīva Obligāciju tirdzniecības tirgus/Svītrošanas no saraksta (pārdošanas iespējas līguma) risks.** Obligācijas tiks pieteiktas iekļaušanai First North, taču nav garantijas, ka attīstīsies aktīvs tirdzniecības tirgus, vai ka Obligācijas netiks pakļautas izslēgšanai no biržas saraksta.. Ņemot vērā, ka First North ir mazāks tirgus, kam parasti raksturīgs zemāks tirdzniecības apjoms, Obligāciju likviditāte var būt ierobežota un Obligāciju turētājiem varētu būt mazāk iespēju pirkt vai pārdot, vai būs nepieciešams tās pārdot par neizdevīgu cenu, tādējādi ciešot zaudējumus. Uzņēmums vērtē, ka aktīva tirgus neveidošanās risks ir augsts, savukārt svītrošanas no saraksta vai (pārdošanas iespējas līguma) risks ir maznozīmīgs.

(ii) **Obligācijas dažiem investoriem var nebūt piemērotas.** Obligācijas visiem investoriem var nebūt piemērotas. Potenciālajiem investoriem ir rūpīgi jānovērtē, vai Obligācijas ir piemērotas viņu personīgajiem apstākļiem, nodrošinot, ka viņiem ir atbilstoši finanšu resursi un likviditāte, lai spētu izturēt riskus, tostarp iespēju zaudēt visu investīciju vai būtisku tās daļu. Konkrēti, potenciālajiem investoriem ir jābūt: i) pietiekamām zināšanām un pieredzei, lai novērtētu Obligācijas un ar tām saistītos riskus; ii) finanšu resursiem, lai uzņemtos riskus iii) pilnīgai izpratnei par Obligāciju termiņiem un attiecīgo tirgus reakciju; un iv) spējām ņemt vērā dažādus ekonomikas un procentu likmju scenārijus. Emitents nenovērtēs vai Obligācijas ir Investoriem piemērots finanšu instruments, jo par to ir atbildīgi Galvenie pārvaldnieki, Vadītāji (ja tādi ir). Emitents šo risku vērtē kā zemu.

(iii) **Piedāvājuma atcelšana**. Emitents patur tiesības jebkurā laikā pirms Emisijas datuma atcelt jebkuras Laidiena daļas piedāvājumu jebkāda iemesla dēļ un bez investoru vai pilnvarotās personas piekrišanas. Ja Laidiena piedāvājums tiek atcelts, visi iesniegtie Parakstīšanas pieprasījumi tiks ignorēti un visi veiktie maksājumi tiks atmaksāti bez procentiem vai kompensācijas. Emitents nebūs atbildīgs par jebkādām izmaksām, zaudējumiem vai bojājumiem, kas radušies potenciālajiem investoriem. Ņemot vērā, ka Emitents rūpīgi plāno Piedāvājumu un katru Emisijas daļu, Emitents uzskata, ka risks ir neliels.

4. SVARĪGA INFORMĀCIJA PAR PIEDĀVĀJUMU

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

Piedāvājuma laikā Uzņēmums piedāvā līdz 500 000 EUR Obligāciju, kas tiek emitētas ceturtajā Prospekta Laidienā (**Piedāvājuma obligācijas**). Piedāvāto Obligāciju emisijas cena bez uzkrātiem procentiem: 1,011.87 EUR (101.187% no Nominālvērtības), emisijas cena ar uzkrātiem procentiem: 1,024.80 EUR (102.480% no Nominālvērtības) par vienu Piedāvājuma Obligāciju (**Emisijas cena**). Peļņa ir noteikta 7,2 % gadā. Piedāvājums var tikt samazināts atbilstoši atceltajiem parakstiem vai palielināts, ka norādīts Galīgajos nosacījumos.

Parakstīšanās periods. Parakstīšanās periods ir laika posms, kurā personas, kurām ir tiesības piedalīties Piedāvājumā (**Parakstīšanās periods**), var iesniegt parakstīšanās pieprasījumus Piedāvājuma obligācijām (**Parakstīšanās pieprasījums**). Parakstīšanās periods sākas 2026. gada 11. novembrī un beidzas 2026. gada 17. novembrī, plkst. 23:59 (EET), ja vien Piedāvājums saskaņā ar Prospektu netiek atcelts**.**

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

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

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

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

Piešķiršana. Emitents apstiprina visus investoru Parakstīšanās pieprasījumus, kas saskaņā ar Prospektu tiek uzskatīti par spēkā esošiem. Ja ceturtā Laidiena Maksimālā kopējā nominālvērtība tiek pārsniegta (t.i., pārāk liels parakstītāju skaits), Emitents, ievērojot Galvenā pārvaldnieka ieteikumus, piešķir Obligācijas pēc ieskatiem saskaņā Galīgajos nosacījumos paredzētajam piešķiršanas noteikumam un Prospekta Noteikumu un Nosacījumu sadaļai 6.9 (f).

Apmaksa. Ceturtā Prospekta Laidiena iegāde notiek ar Emitenta un/vai Galvenā pārvaldnieka starpniecību, un Investoriem ir jāpārskaita Emisijas cena, kas maksājama par Obligācijām, uz Emitenta bankas kontu, kas norādīts Galīgajos nosacījumos un Parakstīšanās pieprasījumā, 2026. gada 20. novembrī plkst. 9:00 (EET) (bez maksas norēķins (FoP) Emisijas datumā).

Emisijas datums. Piedāvājuma Obligācijas tiek reģistrētas Nasdaq CSD un izplatītas investoriem 2026. gada 20. novembrī (**Emisijas datums**).

Tirdzniecības atļauja. Tiek prognozēts, ka Piedāvājuma Obligācijas tiks iekļautas un to tirdzniecība būs atļauta First North ne vēlāk kā Emisijas datumā Prospekta Obligāciju iekļaušanas ceturtā Laidienā.

Līdzekļu atgriešana. Investoriem, kuriem nav piešķirtas Obligācijas vai kuru Parakstīšanās pieprasījumi ir samazināti, tiks atlīdzināts par maksājumiem, kas veikti iesniedzot Parakstīšanās pieprasījumu, saskaņā ar Propektu.

Piedāvājuma izmaiņas. Jebkurš lēmums par primārās izplatīšanas atcelšanu (pārcelšanu), apturēšanu un datumu izmaiņām vai cita būtiska informācija tiks publicēta Emitenta interneta vietnē https://www.demus.lt/fondai/victory-development-central (un pēc Obligāciju palaišanas tirdzniecībā iekš First North Nasdaq vietnē www.nasdaqbaltic.com). Investorus par atcelšanu (pārcelšanu), apturēšanu, izmaiņām primārajos izplatīšanas datumos vai citu informāciju e-pastā var informēt arī Emitents vai struktūra, kas apstiprinājusi Parakstīšanās pieprasījumu (ja tas attiecināms uz iekšējo kārtību).

4.2. Kādēļ ir sagatavots šis Prospekts?

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

Ienākumi no Piedāvājuma saskaņā ar šo Prospektu tiks novirzīti i) Projekta būvniecībai un aprīkošanai , kuru attīsta Emitents Tyzenhauzų g. 17, Viļņā, Lietuvā (un segtu ar šo Projektu saistītās finansējuma izmaksas) un citas ar Projektu saistītās izmaksas, ja nepieciešams ii) atbalstītu Emitenta darba kapitālu.

Ar nosacījumu, ka visas šī Prospekta Piedāvājumā norādītās Obligācijas ir parakstītas un Uzņēmums tās ir emitējis, prognozējamā bruto ieņēmumu summa, aprēķināta balstoties uz Obligāciju Nominālvērtību ir līdz 13 200 000 EUR mīnus to izmaksu un izdevumu summas, kas radušās saistībā ar Piedāvājumu, kā paredzēts tālāk.

Saistībā ar Piedāvājumu Uzņēmums apņemsies segt Emisijā paredzētos maksājumus un izdevumus līdz aptuveni 300 000 EUR (ieskaitot maksimālu saprātīgu komisijas maksu, izmaksas saistībā ar atļauju Obligāciju tirdzniecībai First North, juridiskās izmaksas utt.). Šīs Piedāvājuma izmaksas tiks segtas no Piedāvājuma ieņēmumiem un/vai priekšapmaksas maksājumiem, kas saņemti saistībā ar Projektu saistītām pārdošanām.

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