

KOKKUVÖTE

1. SISSEJUHATUS JA HOIATUSED

Käesolev kokkuvõte (edaspidi „**kokkuvõte**“) annab lühiülevaate 17. juulil 2025. aastal koostatud põhiprospektist (edaspidi „**prospekt**“), mis käsitleb AB "Civinity" (edaspidi „**äriühing**“ või „**emitent**“) poolt kuni 50 000 000 euro väärtuses emiteeritavate 1000-eurose nimiväärtusega fikseeritud intressimääraga võlakirjade (edaspidi „**võlakirjad**“) avalikku pakkumist (edaspidi „**pakkumine**“) ning võlakirjade lubamise kohta AB Nasdaq Vilniuse („**Nasdaq Vilnius**“) reguleeritud turule („**kauplemisele lubamine**“), mille lahutamatuks osaks on 21. mai 2026. aasta prospekti täiendus (kinnitatud Leedu Panga poolt 25. mail 2026). Käesolev kokkuvõte on lisatud võlakirjade lõplikele tingimustele (edaspidi „**lõplikud tingimused**“). Kui käesolevas kokkuvõttes ei ole sätestatud teisiti, on siin sisalduv teave see teave, mille äriühing esitas prospekti registreerimise ajal.

Käesolevat kokkuvõtet tuleb käsitleda prospekti sissejuhatusena ning otsuse võlakirjadesse investeerimise kohta peaks investor tegema pärast kogu prospektiga tutvumist. Tsiviilvastutus käesoleva kokkuvõtte eest kohaldub ainult nende isikute suhtes, kes on esitanud kokkuvõtte, sealhulgas kõik selle tõlked, kuid ainult juhul, kui kokkuvõte on eksitav, ebatäpne või vastuoluline, kui seda käsitleda koos prospekti teiste osadega, või kui kokkuvõte, kui seda käsitleda koos prospekti teiste osadega, ei anna olulist teavet, mis aitaks investoritel otsustada, kas võlakirjadesse investeerida. Võlakirjadesse investeerimisega kaasneb risk ning investor võib kaotada kogu investeeritud kapitali või osa sellest. Investor peaks arvestama, et kui ta soovib esitada kohtule hagi prospektis sisalduva teabe kohta, võib temalt nõuda prospekti tõlkimise kulude katmist.

Väärtpaberite nimetus ja rahvusvaheline väärtpaberite identifitseerimisnumber (ISIN-kood). Civinity, 10% 4-aastane võlakiri, ISIN-kood LT0000134413.

Emitendi nimi ja kontaktandmed, sealhulgas juriidilise isiku tunnus (LEI). Äriühingu nimi on AB "Civinity". Äriühing on registreeritud Leedu Vabariigi juriidiliste isikute registris 13. novembril 2008, emitendi juriidilise isiku kood on 302247881, emitendi juriidilise isiku tunnus (LEI) on 64883NS61NN998FFW659. Äriühingu kontaktandmed: aadress Naugarduko 98, Vilnius, Leedu Vabariik; tel. +370 700 55188; e-post info@civinity.com.

Prospekti kinnitanud pädeva asutuse nimi ja kontaktandmed, prospekti kinnitamise kuupäev. Leedu Pank (edaspidi „BoL“) kinnitas prospekti 18. juulil 2025. BoL-i kontaktandmed: aadress Totorių 4, LT-01121 Vilnius, Leedu; tel. +370 800 50 500; e-post info@lb.lt.

2. PÕHITEAVE EMITENDI KOHTA

„Kes on väärtpaberite emitent?“

Emitent on AB "Civinity". Äriühing on asutatud ja tegutseb Leedu Vabariigi õiguse alusel tähtajatult asutatud aktsiaseltsina (AB). Emitent on valdusettevõtte, mis ühendab rahvusvaheliselt kontserni kuuluvaid äriühinguid ning pakub kinnisvararuumide haldus- ja hooldusteenuseid. Äriühingu kontserni kuuluvad järgmised konsolideeritud alusel tegutsevad tütarettevõtjad (edaspidi emitent ja tema tütarettevõtjad ühiselt nimetatud kui „**kontsern**“): UAB "Civinity LT", UAB Civinity namai Kaunas, UAB Civinity namai, UAB Civinity meistrai, UAB Civinity MD, UAB Pastaty meistrai, UAB "Civinity renovacija", UAB Civinity namai Vilnius, UAB "Smart Technologies", UAB City billing solutions, UAB "Debreceno NT", UAB Civinity namai Klaipėda, UAB "SERVICO", UAB "Inservis", UAB "Jurita", UAB "PRIEMIESTIS", UAB "Valandinis", UAB Civinity namai Palanga, UAB Civinity namai vakarai, UAB "SPV 32", UAB "SPV 31", UAB Civinity engineering, UAB Civinity solutions, Inservis SIA, "Civinity engineering LV" SIA, SIA "Civinity Mājas Jūrmala", SIA "CS Renovācija", SIA "Civinity LV", AS "Civinity Mājas", SIA "Civinity Solutions", PS "Civinity Group Latvia", Civinity engineering UK, LTD, Civinity future engineering UAB, Civinity Engineering Investment KŪB, SIA "Mobilly SPV", Mobilly, SIA, SIA "IONICA SERVISS", Civinity Rent., UAB Civinity Rent, SIA Metus, d.o.o. ja Metus Service, d.o.o. (edaspidi tütarettevõtjad ühiselt nimetatud kui „**tütarettevõtjad**“).

Kontserni peamine ja jätkuv tegevus on elamute haldus- ja hooldusteenuste osutamine, tagades kortermajade, elamurajoonide ja muude elamukinnistute jaoks nõuetekohane hooldus, remont ja haldus. Need teenused hõlmavad rutiinset hooldust, avariiremonti, puhastust, turvalisust ja kommunaalteenuste optimeerimist elanike elutingimuste parandamiseks. Lisaks osutab äriühing haldus- ja hooldusteenuseid äri- ja avaliku sektori hoonetele, pakkudes kohandatud hoonehalduslahendusi büroohoonetele, kaubanduskeskustele, tööstushoonetele, tervishoiuasutustele ja munitsipaalrühadele. Need teenused hõlmavad tehnilist hooldust, energiatõhususe optimeerimist, õigusnormide täitmist ja spetsialiseeritud kinnisvarahaldust, et tagada keerukate hoonesüsteemide sujuv toimimine. Kontsern on spetsialiseerunud ka insenerlahenduste kavandamisele ja rakendamisele, pakkudes integreeritud küttesüsteemide, ventilatsiooni, kliimaseadmete, veevarustuse, tulekindluse ja elektrisüsteemide insenerlahendusi. Äriühingu inseneriteadmised hõlmavad nii uusehitisi kui ka olemasolevate hoonete moderniseerimist, parandades energiatõhusust, jätkusuutlikkust ja hoonete üldist toimivust.

Kõrvaltegevusena pakub kontsern mobiilimaksete lahendusi mitmesuguste igapäevaste teenuste jaoks, võimaldades tarbijatel mugavalt maksta parkimise, ühistranspordi, elektrisõidukite laadimise, taksoõitute, kindlatesse piirkondadesse sissepääsu, mobiilikrediidi laadimise, annetuste ja muude digitaalsete tehingute eest ning alates 2026. aastast ka liftide hooldus-, paigaldus- ja tootmisteenus eest.

Äriühingu aktsionärid, kellele prospekti kinnitamise kuupäeval kuulub otseselt üle 5% äriühingu aktsiatest, on:

Aktsionär	Otseselt omatavate aktsiate ja häälte arv	Otseselt omatavad aktsiad, %	Kooskõlastatult tegutsevate teiste isikute hääled, %	Kokku, %
Nord Fin Assets SIA	100 000	100	–	100

Käesoleva prospekti heakskiitmise kuupäeval ei ole äriühingule teada ühtegi isikut, välja arvatud käesolevas kokkuvõttes ja prospektis nimetatud isikut, kes otseselt või kaudselt äriühingut kontrolliks, ega ka mingeid kokkuleppeid või asjaolusid, mis võiksid hiljem kaasa tuua kontrolli muutumise äriühingu üle.

Äriühingul on ühetasandiline juhtimissüsteem, mis koosneb nõukogust ja tegevjuhust, kes koos nõukoguga vastutab äriühingu igapäevase juhtimise eest. Nõukogu on kollegiaalne juhtorgan, mis vastutab emitendi strateegilise juhtimise eest, samuti tegevjuhi ametisse nimetamise ja ametist vabastamise eest. Tegevjuht on emitendi ainus juhtorgan, kes vastutab emitendi tegevuse igapäevase juhtimise eest ja kellel on ainuõigus esindada emitenti suhetes kolmandate isikutega. Emitendi tegevjuht on Virgeda Jackaitė, kes on alates 27. augustist 2025 emaduspuhkusel – alates nimetatud kuupäevast on emitendi tegevjuhi kohusetäitja Tomas Staškūnas. Äriühingu kõrgeim juhtorgan on aktsionäride üldkoosolek.

Käesoleva prospekti kinnitamise kuupäeval koosneb äriühingu nõukogu viiest liikmest: Deividas Jacka (nõukogu esimees), Tadas Matjošaitis, Giedrė Vilké (sõltumatu liige), Diana Dominiénė (sõltumatu liige), Šarūnas Stanislovenas (sõltumatu liige).

Kontserni 2023. ja 2024. aasta audiitor on "PricewaterhouseCoopers", UAB (juriidilise isiku kood 111473315; registrijärgne aadress J. Jasinskio 16B, LT-03163, Vilnius, Leedu). "PricewaterhouseCoopers", UAB on Leedu Audiitorite Koja liige.

„Milline on emitendi puudutav põhiline finantsteave?“

Kontserni konsolideeritud auditeeritud finantsaruanded 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta kohta („**2025. aasta auditeeritud raamatupidamise aruanded**“), 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta kohta („**2024. aasta auditeeritud raamatupidamise aruanded**“)

ja 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta kohta (edaspidi „**2023. aasta auditeeritud raamatupidamise aruanded**“, edaspidi koos 2024. aasta auditeeritud raamatupidamise aruannete ja 2025. aasta auditeeritud raamatupidamise aruannetega nimetatud kui „**auditeeritud raamatupidamise aruanded**“) on prospektis viiteliselt hõlmatud. Auditeeritud raamatupidamise aruanded on koostatud kooskõlas Euroopa Liidu poolt vastu võetud rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS).

Tabel 1. Konsolideeritud finantsseisundi aruanne (tuhandetes eurodes)

Aasta	2024	2023 (üंबरarvutatud)
VARA		
Pikaajaline vara		
Immateriaalne vara	26 266	20 179
Kinnisvara, seadmed ja sisseseade	1505	1281
Kasutusõiguse vara	2142	1812
Pikaajalised nõuded	1157	534
Edasi lükatud tulumaksu vara	619	639
Muud investeeringud	508	75
Pikaajaline vara kokku	32 196	24 521
Lühiajaline vara		
Varud	745	900
Müügi- ja muud nõuded	18 082	21 483
Lepinguline vara	1905	1329
Muu käibevara	1376	1621
Raha ja raha ekvivalendid*	7118	6215
Lühiajaline vara kokku	29 226	31 548
KOGUVARA	61 422	56 069
OMAVAHENDID JA KOHUSTISED		
OMAVAHENDID		
Aktsiakapital	100	100
Kohustuslikud reservid	310	310
Jaotamata kasum	8018	6200
Äriühingu aktsionäridele kuuluv omakapital	8428	6610
Mittekontrollivad osalused	4562	4868
Omavahendid kokku	12 990	11 478
Kohustused		
Pikaajalised kohustised		
Laenud	2624	11 475
Edasilükkunud maksukohustised	486	555
Rendikohustised	1259	1147
Muud pikaajalised kohustised	121	209
Eraldised	294	266
Pikaajalised kohustused kokku	4784	13 652
Lühiajalised kohustised		
Laenud	14 553	1170
Rendikohustised	800	684
Töösuhetega seotud kohustised	4645	5119
Lepingulised** kohustised	8459	8385
Tulumaksukohustised	-	761
Ostuvõlad	12 922	13 743
Muud lühiajalised kohustused	2237	1046

Eraldised	32	30
Lühiajalised kohustised kokku	43 648	30 939
Kohustised kokku	48 432	44 591
KAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU	61 422	56 069

* Rahalised vahendid hõlmavad piiratud kasutusega rahalisi vahendeid summas 4665 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2024 ja 4499 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2023.

** Lepingulised kohustused hõlmavad ehitus- ja remonditöödeks makstud kogunenud vahendeid summas 6631 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2024 ja 6294 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2023

Tabel 2. Konsolideeritud koondkasumiaruanne (tuhandetes eurodes)

Aasta	2024	2023 (ümberarvutatud)
Tulu klientidega sõlmitud lepingutest	88 481	87 705
Müüdud toodangu kulu	(70 812)	(72 091)
Brutokasum	17 669	15 614
Turustuskulud	(728)	(497)
Halduskulud	(12 607)	(10 903)
Muu kasum (kahjum)	152	283
Tegevuskasum	4486	4497
Intressitulud	242	114
Intressikulud	(1921)	(1071)
Kasum enne intressi- ja maksukulu	2807	3540
Tulumaksukulu	(536)	(967)
Muu koondkahjum	-	-
Perioodi kogutulu – pärast maksude mahaarvamist	2271	2573
Perioodi kasum ja kogutulu, mis on omistatav:		
äriühingu omanikele	1817	1273
mittekontrollivatele osalustele	454	1300
	2271	2573

Tabel 3. Konsolideeritud rahavoogude aruanne (tuhandetes eurodes)

Aasta	2024	2023
Rahavoog tegevustuludest		
Kasum enne tulumaksustamist	2807	3540
Mitterahaliste kirjetega seotud korrigeerimised:		
Kulum ja amortisatsioon	2531	2496
Intress (tulu)	(242)	(114)
Intressikulud	1921	1071
Põhivara väärtamisest saadud (kasum)	(12)	(55)
Firmaväärtuse langus	-	1158
Muu (kasum) kahjum	(107)	(73)
Kahjumireservide tühistamine	497	525
Eraldiste tühistamine	30	99
Käibekapitali muutused:		
Varude (suurenemine) vähenemine	155	(310)

Müügi- ja muude nõuete (suurenemine) vähenemine	4771	(2877)
Lepinguliste varade (suurenemine) vähenemine	(576)	(705)
Muude käibevahendite (suurenemine) vähenemine	245	(95)
Tööjõukuludega seotud kohustiste suurenemine (vähenemine)	(474)	386
Lepinguliste kohustiste suurenemine (vähenemine)	(2)	(167)
Ostuvõlgnevuste suurenemine (vähenemine)	(2533)	521
Muude võlgnevuste suurenemine (vähenemine)	(525)	(1396)
Makstud tulumaks	(1211)	(911)
Äritegevuse netorahavoog	7275	3092
Investeeringustegevusest tulenevad rahavood		
Materiaalse põhivara soetamine	(486)	(474)
Immateriaalse vara soetamine	(921)	(484)
Tütarettevõtjate müük, millest on maha arvatud võõrandatud raha	(2)	(55)
Muude investeeringute omandamine	(100)	(50)
Tütarettevõtjate omandamine, millest on maha arvatud omandatud rahalised vahendid	(4725)	102
Antud laenud	(622)	(250)
Laenude tagasimaksud	-	532
Investeeringustegevuse netorahavoog	(6856)	(678)
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekumised laenudest	5000	8125
Laenude tagasimaksud	(1020)	(9065)
Rendikohustuste põhisumma maksmine	(1103)	(568)
Makstud intressid	(1300)	(809)
Tehingud mittekontrolliva osalusega	(333)	-
Väljamakstud dividendid	(759)	(93)
Rahastamistegevusest tulenev netorahavoog	485	(2411)
Rahavoogude netokasv	903	3
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6215	6212
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7118	6215

„Millised on emitendiga seotud konkreetsed põhiriskid?“

Üldised äririskid: (i) Varem, praegu ja tulevikus teostatavate investeeringuprojektide edukus. Kontsern investeerib peamiselt uute äriühingute omandamise kaudu. Omandatavate äriühingute hind põhineb lisaks varasematele tulemustele tavaliselt hinnangutel ja tulevikuprognosidel. Ei ole mingit garantiid, et kogu teave, millel kavandatud investeeringud põhinevad, on tõene ja ammendav. Lisaks ei ole mingit garantiid, et investeerimiskavad ja tehtud investeeringud pakuvad oodatud või kavandatud investeeringutasuvust või et investeering ei ole oodatust kallim; **(ii) katastroofilised sündmused, terrorirünnakud, sõjategevus, vaenutegevus, rahutused, kodanikuülelõustused, pandeemiad ja muud ettearvamatud sündmused.** Katastroofilised sündmused, terrorirünnakud, sõjategevus või vaenutegevus, rahutused, kodanikuülelõustused, pandeemiad ja muud sarnased ettearvamatud sündmused ning reageerimine nendele sündmustele või aktidele võivad vähendada tööpäevade arvu ja seetõttu takistada kontserni ja selle töötajate poolt klientidele teenuste osutamist. Lisaks, kuna kontserni äritegevus on peamiselt koondunud Leedu Vabariiki ja Läti Vabariiki, ei ole võimalik seda äritegevust praegusest geograafilisest piirkonnast väljapoole viia või üle kanda.

Kontserni tegevusega seotud riskid: (i) Sõltuvus välisest rahastusest. Kontserni tegevust rahastatakse osaliselt emiteeritud pikaajaliste võlakirjadega. 31. detsembri 2024. aasta seisuga moodustasid kontserni laenud ja muud finantskohustused (sh rendikohustused) 19,2 miljonit eurot (või 31% kontserni koguvaradest). Kontserni kehtivad krediitkohustused ja tagatislepingud sisaldavad finantskovenante (nt laenuvõtmise piirangud, dividendimaksud, omandiõiguse sätted jne) ning näevad ette teatavaid muid kohustusi ja kinnitusi, mille rikkumine võib kaasa tuua lepingurikkumise ja laenu tagasimaksimise kiirendamise. Lisaks on kontserni äriühingule antud pangalaen tagatud SPV 31 UAB ja selle tütarettevõtjate osade ja vara pandiga. Samuti peavad kontserni äriühingud laenuvõtjatena järgima mis tahes saadud välisrahastuse puhul mittefinantskovenante ning nende kohustuste rikkumise korral tuleb võtta viivitamatuid parandusmeetmeid. Kontserni võimet järgida laenulepingutes sisalduvaid kovenante ja piiranguid võivad mõjutada sündmused, mis on väljaspool tema kontrolli, sealhulgas, kuid mitte ainult, valitsevad majandus-, finants-, õigus- ja tööstustingimused. Kui neid kohustusi rikutaks, saaksid võlausaldajad vastavalt asjaomastele lepingutele kuulutada välja rikkumisjuhtumi ja nõuda kogu laenujäägi tagasimaksimist; **(ii) äriühingu likviidsus.** Püsib risk, et võivad tekkida asjaolud, mille korral kontsern suudab oma jooksvaid kohustusi täita vaid osaliselt. Kontserni likviidsusmäära langus on seotud (i) lühiajaliste kohustiste alla liigitatud 8 miljoni euro suuruse edasi kantud võlakirjade kohustisega ja (ii) SIA Mobilly ostmiseks võetud 5,7 miljoni euro suuruse lühiajalise võlakirjade kohustisega. Seoses eespool nimetatuga võib kontsernil tekkida vajadus oma praeguste finantskohustiste refinantseerimiseks. On olemas risk, et kontsernil võib tekkida raskusi refinantseerimisallikate leidmisel. Lisaks püsib risk, et võivad tekkida asjaolud, mille korral krediidiasutused võivad nõuda, et äriühing ja selle tütarettevõtjad pakuksid täiendavaid tagatisi tütarettevõtjatele antud laenude või uute laenude jaoks, mida võidakse anda. Samuti on võimalus, et äriühingu ja selle tütarettevõtjate kohustused võivad jõuda sellisele tasemele, kus krediidiasutused annaksid äriühingule ja selle tütarettevõtjatele laenu prospekti kuupäeval kehtivatest tingimustest ebasoodsamatel tingimustel; **(iii) potentsiaalsed väljakutsed äristrateegiate rakendamisel ja soovitud tulemuste saavutamisel.** Kontsern loodab tulevikus osutada

suuremas mahus teenuseid ja seeläbi teenida suuremat tulu. Need tulemused ei ole aga garanteeritud ja võivad muutuda mitmete tegurite tõttu, nagu madalam ülemaailmne nõudlus, suurenenud konkurents, kontserni võimetus rakendada oma äristrateegiat või juhtkonna suutmatust turusuundumusi õigesti ette näha, mis toob kaasa kontserni tulevase arengu suhtes optimaalsest halvemad otsused; **(iv) emitent on valdusettevõtte ja tema võime täita võlakirjadest tulenevaid maksekohustusi sõltub tütarettevõtjalt rahaliste vahendite saamisest.** Emitent on valdusettevõtte, kellel ei ole üldjuhul muid olulisi varasid peale osaluse tütarettevõtjates. Emitendi võime täita võlakirjadest tulenevaid maksekohustusi sõltub peamiselt piisavate rahaliste vahendite saamisest tütarettevõtjalt, mis omakorda sõltub nende tütarettevõtjate äritegevusest, finantsseisundist ja finantstulemustest. Lisaks võib tütarettevõtjalt raha ülekandmisel olla või tekkida õiguslikke ja lepingulisi piiranguid, millega tütarettevõtjad on nõustunud; **(v) elamute haldamise tariifid Leedus on kohalike omavalitsuste reguleerimisalal.** Elamute haldus- ja hooldustegevuste ulatus, teenusepakkujate suhtes kehtivad olulised nõuded ning tariifide arvutamise kord on üksikasjalikult kehtestatud ja reguleeritud Leedu riiklike ja kohalike võimude poolt. Leedu kohalikud võimud on volitatud kehtestama selliste teenuste maksimumtariifid, kontrollima koos asjaomaste inspeksioonidega, kas teenusepakkujad täidavad seadustes sätestatud haldus- ja hooldusnõudeid nõuetekohaselt, ning määrama sanktsioone kehtestatud nõuete täitmata jätmise eest. Kehtestatud maksimumtariifide õigeaegne ja korrektne indekseerimine on samuti riskitegur, mis mõjutab kontserni tegevust ja tulusid kortermajade haldamise ja hoolduse valdkonnas, kuna see ei pruugi olla kooskõlas kulude ja palkade inflatsiooni tasemega; **(vi) kontserni ettevõtted kannavad vastutust klientide ees.** Kontserni ettevõtted saavad hoonete halduslepingute alusel juurdepääsu mitmete klientide ruumidele koos nendes asuvate seadmete, isiklike asjade ja muu varaga ning teenusepakkujana võtab kontsern endale tsiviilvastutuse klientide vara, tegevuse ning ruumides viibivate isikute suhtes tekitatud kahju eest. Ei ole tagatud, et kontsern suudab tulevikus saada vastavat kindlustuskatet vastuvõetavatel tingimustel või et kindlustus pakub piisavat katet kõikide potentsiaalsete nõuete puhul; **(vii) kontserni ja selle teenustega seotud negatiivne meediakajastus võib mõjutada mainet.** Avalik huvi kinnisvarahaldustegevuste vastu, ja samal ajal teenuse meediakajastus, on üha kasvamas. Seetõttu jälgitakse loomulikult perioodiliselt paljusid olulisi sündmusi, sealhulgas õnnetusi, rikeid, hädaolukordi ja hinnamuutusi elamukinnisvarahalduses, ning paljudel juhtudel kajastatakse neid kohalikes massimeediaväljaannetes puudulikult; **(viii) omandatud äriühingute omandamine ja integreerimine, sealhulgas uute turgude hõlvamine.** Kontsern kavatab tulevikus omandada uusi äriühinguid ning laiendada ka muudele turgudele peale Balti riikide ja Ühendkuningriigi. Sellega seoses omandas kontsern 2026. aastal ettevõtte nimega Metus, mis osutab liftihooldustegevust Horvaatias ja Sloveenias, lifti paigaldustegevust klientidele Saksamaal ja teistes riikides ning toodab lifte Bosnia ja Hertsegoviinas asuvas tehases. Ei ole mingit garantiid, et kontsern suudab leida sobivaid äriühinguid ja neid soodsatel tingimustel omandada. Lisaks ei saa kontsern garanteerida, et suudab tulevikus teenida piisavalt vahendeid kavandatavate ettevõtete omandamise rahastamiseks. Samuti on oht, et mitte kõiki ettevõtte omandamisega seotud olulisi riske ei tuvastata hoolsuskohustuse täitmise protsessis ning neid ei võeta või ei suudeta piisavalt arvesse võtta omandamisotsuse tegemisel, ostulepingu sõlmimisel või uutele turgudele sisenemisel. Ei ole siiski mingit garantiid, et integratsiooniprotsess on edukas ka potentsiaalsete tulevaste omandamiste puhul. Omandatud äriühingud või ühissettevõtted võivad osutada oodatust vähem kasumlikuks; **(ix) sõltuvus IT-st ja tehingupartneritest.** Kontsern sõltub oma info- ja sidesüsteemide tõhusast ja katkematust toimimisest. Kontserni kasutatavate arvuti- ja andmetöötlussüsteemide rikked või katkestused võivad kaasa tuua äritegevuse kaotuse ja/või kahjustada kontserni mainet. Samuti sõltub kontsern välisest lahendusest (tehingupartnerist) klientide arve esitamisel. Kui selline teenusepakkuja, kellest kontsern sõltub, rikub kohustusi, muutub maksejõuetuks, tema IT-süsteemid ei tööta korralikult jne, kannab kontsern riski, et arveid ei esitata klientidele õigeaegselt, mis võib seega negatiivselt mõjutada kontserni tuluvooge või halvendada kontserni teenuste kvaliteeti, kahjustades seeläbi kontserni mainet. Lisaks ei ole selliste IT-süsteemide turg suur, mistõttu on kontsernil raske teenusepakkujaid tõhusalt vahetada; **(x) küberjulgeoleku riskid.** Kontserni ettevõtted töötlevad andmeid, mis sisaldavad arveldamiseks kasutatavaid kliendiandmeid ja sisemist finantsteavet. Lisaks töötleb kontserni tütarettevõtja – SIA „Mobilly“ – makseteenustega seotud andmeid. Selliseid andmeid töödeldakse tavaliselt suurtes kogustes.

Turukeskkonna ja makromajanduslike tingimustega seotud riskid. (i) Konkurentsirisk. Elamute haldamise ärisegmendil on madalad sisenemiskõrred, mis tähendab, et uutel konkurentidel on suhteliselt lihtne turule siseneda. Lisaks on osa elamute haldamise segmendi konkurentidest omavalitsusettevõtted (leedu keeles: *savivaldybės įmonė*). Omavalitsustasandi konkurendid kujutavad kontsernile riski, kuna omavalitsused võivad teha otsuseid, mis soodustavad nende ettevõtteid (kontserni konkurente) ja kahjustavad kontserni; **(ii) intressimäära risk.** Suurem osa kontserni ja äriühingu laenudest on võlakirjad, millel on fikseeritud intressimäärad ja millel ei ole intressiriske. Ülejäänud finantskohustused on seotud muutuvate intressimääradega. Laenukulud võivad tõusta, kui asjaomased turu võrdlusintressimäärad tõusevad. Kui kontsern teeb uusi omandamisi ja kasutab muutuvate tingimustega rahastamist, võib see kaasa tuua kontserni muutuvate intressimääradega seotud rahastamise osa suurenemise kontserni kogu rahastamises.

Õigusliku ja regulatiivse keskkonnaga seotud riskid. (i) Kontserni kuuluv äriühing SIA Mobilly sõltub Läti järelevalveasutuse väljastatud litsentsidest ja tegevuslubadest ning nende tühistamine või regulatiivsete nõuete täitmatajätmine võib avaldada kontsernile olulist negatiivset mõju. Lisaks kehtivad emitendile kui SIA Mobilly aktsionäriks täiendavad regulatiivsed nõuded, mis on kohaldatavad SIA Mobilly ja selle aktsionäride suhtes. SIA Mobilly on litsentseeritud makseasutus ning seetõttu kehtivad selle suhtes mitmed finantsteenuste osutajatele kohaldatavad seadused ja määrad. Kui kontsern või SIA Mobilly ei suuda neid seadusi või määrasid täita, võib SIA Mobilly jaoks järgneda asjaomaste tegevuslubade või litsentside tühistamine või muud halduskaristused. 2024. aasta juulis omandas emitent 9,99 protsenti kõigist SIA Mobilly osadest ja need kuuluvad praegu emitendile. Kuna emitendi omanduses olevate osade hulk ei ole 10 protsenti SIA Mobilly kõigist osadest või rohkem, ei taotlenud emitent omandamisprotsessi käigus Läti Keskpangalt luba nimetatud osade omandamiseks. Siiski, kui kontsern peaks soovima omandada täiendavaid SIA Mobilly osasid või taotleda Läti Keskpangalt uuesti luba seoses varem omandatud 9,99 protsendilise osalusega SIA Mobilly osades, võib kontserni jaoks tekkida risk, et Läti Keskpangalt keeldub sellise loa andmisest. Kui ei täideta nõuet saada Läti Keskpangalt heakskiit enne kvalifitseeruva osaluse omandamist, kaotab äriühing õiguse teostada makseasutuse osadega seotud mitteomandiõigusi, sealhulgas hääleõigust, ning äriühingu maine võib kannatada, kui ta omandab kvalifitseeruva osaluse ilma Läti Keskpanga eelneva heakskiiduta.

3. OLULINE TEAVE VÄÄRTPABERITE KOHTA

„Mis on väärtpaperite põhitunnused?“

Võlakirjad on tagamata fikseeritud intressimääraga võlakirjad nimiväärtusega 1000 eurot. Võlakirjad on emitendi tagamata, allutamata, otsesed, üldised ja tingimusteta esmajärjekorra kohustused, mida koheldakse üksteisega alati samaväärselt (*pari passu*) ja vähemalt samaväärselt (*pari passu*) kõigi emitendi muude olemasolevate ja tulevaste tagatiseta kohustustega, välja arvatud selliste kohustustega, mida võib eelistada õigusaktide kohustuslike ja üldiste sätete alusel. Võlakirjad emiteeritakse dematerialiseeritud ja nummerdamata kujul. Võlakirjad on registreeritud Nasdaq CSD-s ISIN-koodiga LT0000134413.

Võlakirjadega antud õigused on sätestatud võlakirjade tingimustes ja lõplikes tingimustes (edaspidi „**tingimused**“). Võlakirjaomanikele võlakirjade tingimuste alusel antud peamiselt õigused on õigus võlakirjade lunastamisele ja õigus intressile. Võlakirjaomanikud võivad oma õigusi teostada vastavalt võlakirjade tingimustele ja kohaldatavatele seadustele.

Intress ja tootlus. Võlakirjade aastane intressimäär on 10% alates võlakirjade emiteerimise kuupäevast kuni nende lunastamise kuupäevani. Intressi tasutakse kord poolaasta jooksul, iga aasta 17. jaanuaril ja 17. juulil. Võlakirjade intress arvutatakse Act/Act (ICMA) meetodil, kasutades järgmist valemit:

$$CPN = F \times C \times D / A,$$

kus:

CPN – intressisumma, eurodes;

F – nimiväärtus asjaomasel maksekuupäeval;

C – võlakirjade tingimuste ja lõplike tingimuste kohaselt makstav intressimäär (%);

D – intressiperioodi päevade arv;

A – aasta tegelik päevade arv.

Võlakirjade tähtaeg. Võlakirjad emiteeritakse tähtajaga 4 aastat, võlakirjade lunastamiskuupäev on 17. juuli 2029. Tingimuste kohaselt on äriühingul õigus võlakirjad ennetähtaegselt lunastada mis tahes ajal, kuid mitte varem kui 1 aasta ja mitte hiljem kui 3 kuud enne kavandatud lunastamiskuupäeva, teavitades võlakirjaomanikke sellest vähemalt 30 päeva ette. Sellisel juhul lunastatakse võlakirjad väärtusega 101,00% nende nimiväärtusest. Äriühingul on ka õigus võlakirjad ennetähtaegselt lunastada viimase 3 kuu jooksul enne lunastamiskuupäeva, teavitades võlakirjaomanikke sellest vähemalt 30 päeva ette. Sellisel juhul lunastatakse võlakirjad väärtusega 100,00% nende nimiväärtusest.

Võlakirjaomanikel on õigus nõuda võlakirjade ennetähtaegset lunastamist enne kavandatud lunastamiskuupäeva võlakirjade kauplemiselt eemaldamise, võlakirjade kauplemisele võtmise ebaõnnestumise või emitenti kontrolliva isiku muutumise korral, teavitades emitenti sellest vähemalt 30 päeva ette. Sellisel juhul lunastatakse võlakirjad väärtusega 101,00% nende nimiväärtusest.

Järjekord. Äriühingu maksejõuetuse korral on võlakirjaomanike õigused saada makseid võlakirjade alusel järjekorras järgmisel kohal:

- i) proportsionaalne makse (i) kõigi maksmata maksude, kulude, kulutuste ja hüvitiste eest, mida emitent peab maksma usaldusisikule CSC (Sweden) AB, aadress Sveavägen 9, 111 57 Stockholm, Rootsi („**usaldusisik**“), (ii) muud võlakirjaomanike õiguste kaitsmisega seotud kulud, kulutused ja hüvitised, (iii) usaldusisiku mis tahes hüvitamata kulud väliseksperptide eest, ning (iv) usaldusisiku mis tahes hüvitamata kulud ja kulutused, mis on tekkinud seoses võlakirjaomanike koosolekute või kirjalike menetlustega;
- ii) võlakirjade alusel kogunenud, kuid veel maksmata intresside proportsionaalne maksmine (varasemal intressimaksekuupäeval maksmisele kuuluv intress tuleb tasuda enne hilisemal intressimaksekuupäeval maksmisele kuuluvat intressi);
- iii) võlakirjade põhisumma proportsionaalne makse;
- iv) proportsionaalne makse tingimuste kohaselt tekkinud kulude või jääksummade eest.

Võõrandatavus. Ei emitent ega Luminor Bank AS Leedu filiaal („**korraldaja**“) kinnita, et võlakirju võib seaduslikult müüa mis tahes ajal vastavalt mis tahes jurisdiktsioonis kehtivatele registreerimis- või muudele nõuetele või vastavalt mis tahes eranditele, ega võta endale vastutust sellise müügi võimaldamise eest.

„Kus väärtpaberitega kaubeldakse?“

Võlakirjad on võetud kauplemisele Nasdaq Vilniuse börsi võlakirjade nimekirjas.

„Mis on väärtpaberitele omased põhiriskid?“

Muudatused ja loobumised. Võlakirjade tingimused sisaldavad sätteid võlakirjaomanike koosolekute kokkukutsumise kohta, et arutada ja hääletada küsimusi, mis mõjutavad nende huve üldiselt, või selleks, et võtta vastu kirjalikke otsuseid. Need sätted lubavad kindlaksmääratud hääleenamustel võtta kõiki võlakirjaomanikke siduvaid otsuseid, sealhulgas nende võlakirjaomanike suhtes, kes ei osalenud asjaomasel koosolekul ega hääletanud või, olenevalt olukorrast, ei allkirjastanud kirjalikku otsust, sealhulgas nende võlakirjaomanike suhtes, kes hääletasid enamusega vastupidisel viisil. Lisaks sätestavad võlakirjade tingimused, et võlakirju ja võlakirjade tingimusi võib muuta ilma võlakirjaomanike nõusolekuta, et parandada ilmne viga või tegutseda kooskõlas mis tahes muudatuste, ajakohastuste ja/või täiendustega mis tahes kohaldatavates õigusaktides, mis on vastu võetud pärast käesoleva dokumendi kuupäeva Leedu Vabariigi poolt või selle nimel või mis tahes selle poliitilise allüksuse poolt või mis tahes selle asutuse poolt, kellel on volitused selliseid muudatusi, ajakohastusi ja/või täiendusi teha, mis mõjutavad emitendi võlakirjadega seotud kohustusi. Emitendil ei ole võimalik käesoleva põhiprospekti kuupäeval ette näha, mida sellised muudatused endaga kaasa võivad tuua, kuid kõik tehtud muudatused on võlakirjaomanikele siduvad.

Krediidirisk. Võlakirjadesse investeerimine on seotud krediidiriskiga, mis tähendab, et emitent võib jätta võlakirjadest tulenevad kohustused nõuetekohaselt ja õigeaegselt täitmata. Emitendi võime täita võlakirjadest tulenevaid kohustusi ja võlakirjade omanike võime saada võlakirjadest tulenevaid makseid sõltub emitendi finantsseisundist ja tegevustulemustest, mis on seotud käesolevas põhiprospektis kirjeldatud muude riskidega. Võlakirjad ei ole emitendi pangahoiused ega ole riigiettevõtte „Hoiuste ja investeerimiskindlustus“ (leedu keeles: „*Valstybės įmonė „Indėlių ir investicijų draudimas*“) poolt kindlustatud.

Refinantseerimisk. Kontsernil võidakse nõuda osa või kogu tema tasumata võla, sealhulgas võlakirjade refinantseerimist. Kontserni võime oma võlga edukalt refinantseerida sõltub võlakapitaliturgude tingimustest ja kontserni finantsseisundist sel ajal. Isegi kui võlakapitaliturgude tingimused paranevad, ei pruugi kontsernil olla juurdepääsu rahastamisallikatele soodsatel tingimustel või üldse.

Aktiivset kauplemisturgu ega likviidsust ei ole tagatud. Võlakirjade võtmine reguleeritud turule ei taga aktiivse kauplemisturu tekkimist ega selle likviidsust. Seetõttu võib investoritel olla raske oma võlakirju müüa või müüa neid hindadega, mis annavad tulu, mis on võrreldav sarnaste investeringute tootlusega järelturul. On võimalik, et võlakirjade turg on häirete või volatilsuse mõju all.

Intressimäärarisk. Võlakirjadesse investeerimine hõlmab riski, et hilisemad muutused turu intressimäärades võivad võlakirjade väärtust negatiivselt mõjutada. Teisalt ei tohiks selliste võlakirjade omanikud, mis on lunastatavad emitendi valikul, turu intressimäärade langemise korral eeldada, et hind ületaks oluliselt lunastushinda.

Võlakirjad ei ole kellegi teise kui emitendi kohustused ja neid ei tagata.

Võlakirjad võidakse lunastada enne tähtaega. Võlakirjade tingimuste kohaselt võidakse võlakirjad ennetähtaegselt lunastada emitendi algatusel enne lunastustähtaega alates 1 aasta möödumisest, nagu on kirjeldatud võlakirjade tingimustes. Kui emitent kasutab seda ennetähtaegse lunastamise õigust, võib võlakirjadesse investeerimise tootlus olla madalam kui algsest oodatud. Ajal, mil emitent võib otsustada võlakirjad lunastada või kui arvatakse, et ta võib seda teha, ei tõuse võlakirjade turuväärtus üldjuhul oluliselt kõrgemale hinnast, millega neid on võimalik lunastada. See võib nii olla ka enne mis tahes lunastamisperioodi.

4. PÕHITEAVE VÄÄRTPABERITE AVALIKU PAKKUMISE JA REGULEERITUD TURUL KAUPLEMISELE VÕTMISE KOHTA

„Millistel tingimustel ja millise ajakava alusel saan ma sellesse väärtpaberisse investeerida?“

Pakkumise käigus pakub äriühing kuni 15 000 000 euro väärtuses võlakirju, mis emiteeritakse programmi kolmanda tranšena.

Õigus osaleda pakkumises. Võlakirju pakutakse avalikult jae- ja institutsionaalsetele investoritele Leedus, Lätis ja Eestis. Äriühing võib võlakirju pakkuda investoritele ka eraviisiliselt mis tahes EMP liikmesriigis prospektimääruse (EL) 2017/1129 artikli 1 lõikes 4 kirjeldatud tingimustel.

Emissioonihind. 10% tootlusega märkijatele: emissioonihind ilma kogunenud intressita: 999,8304 eurot (99,98304% nimiväärtusest). Emissioonihind koos kogunenud intressiga: 1041,5431 eurot (104,15431% nimiväärtusest).

Ja neile, kes märgivad 9,5% tootlusega: emissioonihind ilma kogunenud intressita: 1012,9353 eurot (101,29353% nimiväärtusest); emissioonihind koos kogunenud intressiga: 1054,6480 eurot (105,46480% nimiväärtusest).

Pakkumise periood. Pakkumise periood on ajavahemik, mille jooksul pakkumises osalemise õigust omavad isikud võivad esitada võlakirjade märkimiskorraldusi („**märkimiskorraldus**“). Pakkumise periood algab 27. mail 2026 ja lõppeb 10. juunil 2026 kell 15:30 (Ida-Euroopa suveaeg – Leedu aeg) („**pakkumise periood**“), välja arvatud juhul, kui pakkumine tühistatakse.

Märkimiskorralduste esitamine. Pakkumises osalemiseks peab investor esitama märkimiskorraldused pakkumise perioodi jooksul. Võlakirjade

märkimiseks peab investoril olema korraldaja või Nasdaq Vilniuse börsi liikme („börssi liige“) juures avatud väärtpaberikonto.

Pakkumises osalev investor võib võlakirju märkida ainult emissioonihinnaga eurodes.

Võlakirjade märkimiseks peab investoril olema korraldaja või mõne börsi liikme juures avatud väärtpaberikonto ning ta peab täitma börsi liikme poolt pakkumise tingimuste kohaselt esitatud märkimiskorralduse vormi, et börsi liige saaks esitada ostukorralduse Nasdaq kauplemissüsteemis. Märkimiskorraldus peab sisaldama järgmist teavet:

Väärtpaberikonto omanik:	investori ees- ja perekonnanimi / juriidilise isiku nimi
Väärtpaberikonto:	investori väärtpaberikonto number
Kontohaldur:	investori kontohalduri nimi
Väärtpaberid:	[•]
ISIN-kood:	LT0000134413
Väärtpaberite arv:	võlakirjade arv, mida investor soovib märkida
Hind:	1000 eurot
Tehingu summa:	võlakirjade arv, mida investor märkida soovib, korrutatuna võlakirja emissioonihinnaga
Vastaspool:	akcinė bendrovė „Civinity“
Vastaspole väärtpaberikonto	[•]
Vastaspole kontohaldur	[•]
Väljastamise kuupäev ja raha kontole laekumise kuupäev:	17. juuni 2026
Tehingu liik:	„märkimine“
Makseviis:	„väärtpaberite ja rahaliste vahendite samaaegne üleandmine“

Märkimiskorraldus loetakse esitatuks hetkest, mil Nasdaq CSD saab asjaomase investorid kontohaldurilt nõuetekohaselt täidetud tehingukorralduse.

Investor on kohustatud tasuma kõik kulud ja tasud, mida märkimiskorralduse vastu võtnud vastav kontohaldur nõuab seoses märkimiskorralduse esitamise, tühistamise või muutmisega.

Investor peab volitama oma väärtpaberikontot haldavat kontohaldurit avaldama äriühingule ja Nasdaq CSD-le muu hulgas investorid nime / ettevõtja nime, isikukoodi või juriidilise isiku koodi ja aadressi, väärtpaberikonto numbrid, kontohalduri nime ning võlakirjade arvu, mida investor soovib märkida. Märkimiskorraldused, mis ei sisalda sellist teavet, lükatakse tagasi. Investor peab tagama, et kogu märkimiskorralduses olev teave on õige, täielik ja loetav. Äriühing jätab endale õiguse keelduda kõigist märkimiskorraldustest, mis on puudulikud, ebaõiged, ebaselged või loetamatud või mida ei ole täidetud ja esitatud pakkumise perioodi jooksul vastavalt pakkumise tingimustes sätestatud nõuetele.

Makse. Märkimiskorralduse esitamisega volitab ja juhendab investor väärtpaberikontoga seotud investorid rahakontot haldavat asutust broneerima viivitamatult kogu tehingusumma investorid rahakontol kuni arvelduse lõpuleviimiseni või broneeringu tühistamiseni vastavalt pakkumise tingimustele. Broneeritud summa peab võrduma emissioonihinnaga eurodes, korrutatuna võlakirjade arvuga, mida investor soovib omandada.

Jaotamine. Emitent otsustab koostöös korraldajaga, kas pakkumine viiakse läbi ja (kui jah) kuidas võlakirjad investoritele jaotatakse.

Korraldaja saadab iga investorid kontohaldurile Nasdaq CSD või Bloombergi süsteemi kaudu kinnituse, milles on teave investorid korralduse täieliku või osalise kinnitamise ja/või tagasilükkamise, eraldatud võlakirjade arvu ja makstava summa kohta.

Äriühing otsustab võlakirjade jaotamise üle pärast märkimisperioodi lõppu järgmiste põhimõtete alusel: (i) otsus jaotussuhte kohta jaeinvestorid ja institutsionaalsete investorid vahel ei ole eelnevalt kindlaks määratud – äriühing otsustab selle oma äranägemisel; (ii) samadel tingimustel tuleb kõiki investoreid kohelda võrdselt, kuigi äriühing võib investorid kohta kehtestada võlakirjade minimaalse ja maksimaalse arvu; (iii) jaotamise eesmärk on luua tugev ja usaldusväärne investorid baas; (iv) äriühingul on õigus anda eelisõigus olemasolevatele võlakirjaomanikele; (v) muud jaotuspõhimõtted, mis on täpsustatud lõplikes tingimustes.

Arveldamine. Võlakirjade arveldamine toimub emissioonikuupäeval, mille viib läbi korraldaja „ülekanne makse vastu“ põhimõttel kooskõlas kehtivate depositeerimise eeskirjadega. Maksmata võlakirjad tühistatakse.

Pakkumise tühistamine. Äriühingul on õigus oma äranägemisel igal ajal tühistada võlakirjade pakkumine tervikuna või osaliselt, ilma põhjendusi esitamata. Korraldaja teavitab investoreid tühistamisest e-posti teel.

„Miks see prospekt koostatakse?“

Pakkumise põhjused. Programmi ja võlakirjade pakkumise üldine eesmärk on tugevdada emitendi võlakohustuste portfelli struktuuri ja tagada stabiilne juurdepääs täiendavatele laenudele, et toetada emitendi edasist kasvu ja parandada tema turupositsiooni.

Laekumiste kasutamine. Äriühing kavatab võlakirjade emissioonist saadud laekumisi kasutada äriühingu ühinemis- ja ülevõtmistehingute rahastamiseks.

Kindlad kokkulepped. Käesoleva võlakirjade emissiooni puhul ei ole sõlmitud ühtegi kindlat kokkulepet.

Olulised huvide konfliktid. Äriühingu tegevjuht Virgeda Jackaitė on äriühingu ainuomaniku Deividas Jacka õde. Deividas Jacka kontrollib äriühingut ettevõtja Nord FIN Assets, SA kaudu ja on äriühingu nõukogu liige. Juhatusel teadaolevalt ei ole muid pakkumisega seotud olulisi huvide konflikte.