SANTRAUKA

1. ĮVADAS IR ĮSPĖJIMAI

Šioje santraukoje (toliau – **Santrauka**) trumpai apžvelgiama informacija, atskleista 2026 m. rugsėjo 22 [•] d. baziniame prospekte (toliau – **Prospektas**), dėl AB „Civinity“ (toliau – **Bendrovė** arba **Emitentas**) iki 50 000 000 EUR vertės išleidžiamų fiksuotų palūkanų obligacijų, kurių kiekvienos nominali vertė 1 000 EUR (toliau – **Obligacijos**), viešo siūlymo (toliau – **Siūlymas**) ir įtraukimo į AB Nasdaq Vilnius (toliau – **Nasdaq Vilnius**) reguliuojamą rinką (toliau – **Įtraukimas į rinką**). Ši Santrauka pridedama prie Obligacijų galutinių sąlygų (toliau – **Galutinės sąlygos**). Jei šioje Santraukoje nenurodyta kitaip, šioje Santraukoje esanti informacija yra informacija, kurią Bendrovė pateikė Prospekto registravimo metu.

Ši Santrauka turėtų būti skaitoma kaip Prospekto įvadas ir bet kokį sprendimą investuoti į Obligacijas investuotojas turėtų priimti išnagrinėjęs visą Prospektą. Civilinė atsakomybė dėl šios Santraukos taikoma tik tiems asmenims, kurie pateikė Santrauką, įskaitant visus jos vertimus, tačiau tik tuo atveju, jei Santrauka yra klaidinanti, netiksli ar nenuosekli, ją skaitant kartu su kitomis Prospekto dalimis, arba Santraukoje, ją skaitant kartu su kitomis Prospekto dalimis, nepateikiama pagrindinė informacija, kuria siekiama padėti investuotojams apsispręsti, ar investuoti į Obligacijas. Investavimas į Obligacijas yra susijęs su rizika ir investuotojas gali prarasti visą arba dalį investuoto kapitalo. Investuotojas turi atsižvelgti į tai, kad jei jis nori pareikšti ieškinį teisme dėl Prospekte esančios informacijos, jam gali tekti apmokėti Prospekto vertimo išlaidas.

Vertybinių popierių pavadinimas ir tarptautinis vertybinių popierių identifikavimo numeris (ISIN). Civinity 10% 4Y bond, ISIN kodas LT0000134413.

Emitento tapatybė ir kontaktiniai duomenys, įskaitant jo juridinio asmens identifikatorių (LEI). Bendrovės pavadinimas yra AB „Civinity“. Bendrovė įregistruota Lietuvos Respublikos Juridinių asmenų registre 2008 m. lapkričio 13 d., Emitento juridinio asmens kodas yra 302247881, jo juridinio asmens identifikatorius yra (LEI) 64883NS61NN998FFW659. Bendrovės kontaktiniai duomenys: adresas Naugarduko g. 98, Vilnius, Lietuva; tel. +370 700 55 188; el. paštas info@civinity.com.

Prospektą tvirtinančios kompetentingos institucijos tapatybė ir kontaktiniai duomenys, prospekto patvirtinimo data. Lietuvos bankas (toliau – **LB**) patvirtino Prospektą 2026 m. rugpjūčio [•] d. LB kontaktiniai duomenys: adresas Totorių g. 4, LT-01121 Vilnius, Lietuva; tel. +370 800 50 500; el. paštas info@lb.lt.

2. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE EMITENTĄ

„Kas yra vertybinių popierių emitentas?“

Emitentas yra AB „Civinity“. Bendrovė yra įsteigta ir veikia pagal Lietuvos Respublikos įstatymus akcinės bendrovės (AB) teisine forma, ji įsteigta neribotam laikotarpiui. Emitentas yra holdingo bendrovė, kuri jungia grupės įmones tarptautiniu mastu, siūlant nekilnojamojo turto patalpų administravimo ir priežiūros paslaugas. Į Bendrovės įmonių grupę įeina 42 patronuojamos įmonės, registruotos Lietuvoje, Latvijoje, Kroatijoje ir Jungtinėje Karalystėje (toliau Emitentas ir jo patronuojamos įmonės kartu – **Grupė**) (toliau patronuojamos įmonės kartu – **Dukterinės įmonės**).

Pagrindinė ir nuolatinė Grupės veikla yra gyvenamųjų pastatų administravimo ir priežiūros paslaugų teikimas, užtikrinant tinkamą daugiabučių namų, bendrijų ir kitų gyvenamųjų objektų priežiūrą, remontą ir valdymą. Šios paslaugos apima einamąją priežiūrą, avarinį remontą, valymą, apsaugą ir komunalinių paslaugų optimizavimą siekiant pagerinti gyventojų gyvenimo sąlygas. Be to, Bendrovė teikia komercinių ir visuomeninių pastatų administravimo ir priežiūros paslaugas, siūlydama pritaikytus pastatų valdymo sprendimus biurų pastatams, prekybos centrams, pramonės objektams, sveikatos priežiūros įstaigoms ir savivaldybių infrastruktūrai. Šios paslaugos apima techninę priežiūrą, energijos vartojimo efektyvumo optimizavimą, atitiktį teisės aktų reikalavimams ir specializuotą turto valdymą, siekiant užtikrinti sklandų sudėtingų pastatų sistemų veikimą. Grupė taip pat specializuojasi inžinerinių sprendimų projektavimo ir diegimo srityje, teikdama integruotus šildymo, vėdinimo, oro kondicionavimo, vandens tiekimo, priešgaisrinės saugos ir elektros sistemų inžinerinius sprendimus. Bendrovės inžinerinė patirtis apima tiek naujos statybos projektus, tiek esamų pastatų modernizavimą, gerinant energijos vartojimo efektyvumą, tvarumą ir bendrą pastato našumą.
Kaip antrinę veiklą Grupė teikia mobiliųjų mokėjimų sprendimus įvairioms kasdienėms paslaugoms, kurie leidžia vartotojams patogiai mokėti už automobilių stovėjimą, viešąjį transportą, elektromobilių įkrovimą, važiavimą taksi ir įvažiavimo į nustatytas vietas mokesčius, mobiliojo kredito papildymą, aukas ir atlikti kitas skaitmenines operacijas, ir nuo 2026 m. – liftų priežiūros, montavimo ir gamybos paslaugas.

Bendrovės akcininkai, Prospekto patvirtinimo dieną tiesiogiai turintys daugiau nei 5 proc. Bendrovės akcijų, yra:

Akcininkas	Tiesiogiai turimų akcijų ir balsų skaičius	Tiesiogiai turimas akcijų skaičius, %	Kitų, kartu veikiančių asmenų, turimi balsai, %	Iš viso, %
DJ Capital, SIA	100 000	100	–	100

Šio Prospekto patvirtinimo dieną Bendrovei nėra žinoma apie kitą, nei nurodyta šioje Santraukoje ir Prospekte, Bendrovę tiesiogiai arba netiesiogiai kontroliuojantį asmenį, nei apie jokius susitarimus arba aplinkybes, dėl kurių Bendrovės kontrolė gali vėliau pasikeisti.

Bendrovėje veikia dvipakopė valdymo sistema, kurią sudaro valdyba ir vadovas, kuris kartu su valdyba atsako už kasdienį Bendrovės veiklos valdymą. Valdyba yra kolegialus valdymo organas, kuris atsako už Emitento strateginį valdymą, vadovo paskyrimą ir atšaukimą. Vadovas yra vienasmenis Emitento valdymo organas, kuris atsako už kasdienį Emitento veiklos valdymą ir turi išimtinę teisę atstovauti Emitentui santykiuose su trečiaisiais asmenimis. Emitento vadovė yra Virgeda Jackaitė, kuri nuo 2025 m. rugpjūčio 27 d. yra motinystės atostogose ir nuo šios datos vadovo pareigas laikinai eina Tomas Staškūnas. Aukščiausias Bendrovės valdymo organas yra visuotinis akcininkų susirinkimas.
Šio Prospekto patvirtinimo dieną Bendrovės valdyboje yra penki nariai: Deividas Jacka (valdybos pirmininkas), Tadas Matjošaitis , Giedrė Vilkė (nepriklausoma narė), Diana Dominienė (nepriklausoma narė), Šarūnas Stanislovėnas (nepriklausomas narys).

Grupės auditorius, kuris privalomas pagal įstatymus, už 2024 ir 2025 metus yra „PricewaterhouseCoopers“, UAB (juridinio asmens kodas 111473315; buveinės adresas Lvivo g. 21-101, Vilnius, Lietuva). „PricewaterhouseCoopers“, UAB yra Lietuvos auditorių rūmų narė.

„Kokia yra pagrindinė finansinė informacija apie emitentą?“
Grupės konsoliduotosios audituotos finansinės ataskaitos už 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus (toliau – **2025 m. audituotos finansinės ataskaitos**) ir už 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus (toliau – **2024 m. audituotos finansinės ataskaitos**, toliau kartu su 2025 m. audituotomis finansinėmis ataskaitomis – **Audituotos finansinės ataskaitos**) bei Grupės konsoliduotos neaudituotos pusmečio finansinės ataskaitos už laikotarpį, pasibaigusį 2026 m. birželio 30 d., ir laikotarpį, pasibaigusį ir už 2025 m. birželio 30 d., įtrauktos į Prospektą nuorodos būdu. Audituotos finansinės ataskaitos parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), patvirtintus Europos Sąjungos.

1 lentelė. Konsoliduotoji finansinės padėties ataskaita (tūkst. eurų)

Laikotarpis	**Metai, pasibaigę 2024 m. gruodžio 31 d.**	**Metai, pasibaigę 2025 m. gruodžio 31 d.**	**Pusmetis, pasibaigęs 2025 m. birželio 30 d.**	**Pusmetis, pasibaigęs 2026 m. birželio 30 d.**
TURTAS				
Ilgalaikis turtas				
Nematerialusis turtas	26 266	26 379	26 161	28 317
Materialusis turtas	1 505	1 408	2 887	2 573
Naudojimosi teise valdomas turtas	2 142	2 665	2 288	3 692
Ilgalaikės gautinos sumos	1 157	1 872	1 273	2 511
Investicinis turtas	-	1 694	-	2 315
Atidėtojo pelno mokesčio turtas	618	390	607	206
Kitos investicijos	508	175	701	295
Ilgalaikio turto iš viso	**32 196**	**34 583**	**33 918**	**39 910**
Trumpalaikis turtas				
Atsargos	745	1 069	1 800	1 849
Prekybos ir kitos gautinos sumos	18 082	21 102	19 604	24 638
Turtas pagal sutartis	1 905	1 992	1 773	1 904
Kitas trumpalaikis turtas	1 376	1 776	1 896	1 911
Pinigai ir pinigų ekvivalentai*	7 118	9 850	8 951	21 378
Trumpalaikio turto iš viso	**29 226**	**35 789**	**34 023**	**51 679**
TURTO IŠ VISO	**61 422**	**70 372**	**67 941**	**91 589**
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI				
NUOSAVAS KAPITALAS				
Įstatinis kapitalas	100	100	100	100
Privalomasis rezervas	310	310	310	310
Nepaskirstytas pelnas	8 018	9 080	8 577	10 772
Nuosavas kapitalas, priskirtinas įmonės akcininkams	**8 428**	**9 490**	**8 987**	**11 182**
Mažumos dalis	4 562	3 983	4 250	4 386
Nuosavo kapitalo iš viso	**12 990**	**13 473**	**13 238**	**15 567**
Įsipareigojimai				
Ilgalaikiai įsipareigojimai				
Finansinių skolų ilgalaikė dalis	2 624	20 983	10 372	29 693
Atidėtais pelno mokestis	486	323	466	443
Nuomos įsipareigojimų ilgalaikė dalis	1 259	1 732	1 261	2 264
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	121	120	120	120
Atidėjiniai	294	347	310	404
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso	**4 784**	**23 505**	**12 529**	**32 924**
Trumpalaikiai įsipareigojimai				
Finansinių skolų trumpalaikė dalis	14 553	1 608	8 729	7 920

Nuomos įsipareigojimų trumpalaikė dalis	800	855	790	1 200
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	4 645	5 449	5 577	7 087
Įsipareigojimai, atsirandantys dėl sutarčių su klientais**	8 459	10 210	8 911	10 688
Prekybos mokėtinos sumos	12 922	13 864	14 371	13 036
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	2 237	1 369	3 761	3 064
Atidėjinių trumpalaikė dalis	32	39	34	103
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso	**43 648**	**33 394**	**42 174**	**43 098**
Įsipareigojimų iš viso	**48 432**	**56 899**	**54 703**	**76 022**
NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO	**61 422**	**70 372**	**67 941**	**91 589**

* Pinigai ir pinigų ekvivalentai apima apribotas pinigines lėšas, kurių suma (tūkstančiais) yra 5 561 EUR 2025 m. gruodžio 31 d. ir 4 665 EUR 2024 m. gruodžio 31 d.

** Sutartiniai įsipareigojimai apima sumokėtas akumuliuotas lėšas, skirtas statybos ir remonto darbams, kurių suma (tūkstančiais) yra 7 318 EUR 2025 m. gruodžio 31 d. ir 6 631 EUR 2024 m. gruodžio 31 d.

2 lentelė. Konsoliduotoji bendrųjų pajamų ataskaita (tūkst. eurų)

Laikotarpis	Metai, pasibaigę 2024 m. gruodžio 31 d.	Metai, pasibaigę 2025 m. gruodžio 31 d.	Pusmetis, pasibaigęs 2025 m. birželio 30 d.	Pusmetis, pasibaigęs 2026 m. birželio 30 d.
Pardavimo pajamos iš sutarčių su klientais	88 481	100 366	46 017	52 852
Pardavimo savikaina	(70 812)	(78 797)	(35 642)	(40 429)
Bendrasis pelnas	**17 669**	**21 569**	**10 376**	**12 422**
Pardavimo sąnaudos	(728)	(1 203)	(467)	(1 069)
Administracinės sąnaudos	(12 607)	(15 357)	(7 227)	(8 105)
Kitos veiklos rezultatai	152	9	51	23
Veiklos pelnas	**4 486**	**5 018**	**2 732**	**3 270**
Palūkanų pajamos	242	137	90	90
Palūkanų sąnaudos	(1 921)	(2 326)	(1 067)	(1 160)
Pelnas prieš apmokestinimą	**2 807**	**2 829**	**1 755**	**2 201**
Pelno mokestis	(536)	(709)	(78)	(107)
Grynasis pelnas	2 271	**2 120**	**1 677**	**2 095**
Kitos išlaidos		-	-	-
Bendrosios laikotarpio pajamos – atėmus mokesčius	2 271	**2 120**	**1 677**	**2 095**
Grynasis pelnas, priskirtinas:				
Įmonės savininkams	1 817	1 597	1 060	1 692
Mažumos daliai	454	523	618	403
	2 271	**2 120**	**1 677**	**2 095**

3 lentelė Konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita (tūkst. eurų)

Laikotarpis	Metai, pasibaigę 2024 m. gruodžio 31 d.	Metai, pasibaigę 2025 m. gruodžio 31 d.	Pusmetis, pasibaigęs 2025 m. birželio 30 d.	Pusmetis, pasibaigęs 2026 m. birželio 30 d.
Pagrindinės veiklos pinigų srautai				
Pelnas prieš apmokestinimą	**2 807**	**2 829**	**1 755**	**2 201**
Nepiniginių sąnaudų (pajamų) atstatymas:				
Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos	2 531	3 264	1 466	1 876
Palūkanos pajamos	(242)	(137)	(90)	(90)
Palūkanų sąnaudos	1 921	2 326	1 067	1 160
(Pelnas) nuostoliai iš ilgalaikio turto perleidimo	(12)	(13)	2	(25)

Kiti (pelnas) nuostoliai	(107)	4	(3)	2
Atidėjinių nuostoliams atkaupimas	497	(31)	(144)	93
Atidėjinių atkaupimai	30	59	18	199
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:				
Atsargų (padidėjimas) sumažėjimas	155	(324)	(1 055)	-
Prekybos ir kitų gautinų sumų (padidėjimas) sumažėjimas	4 771	(3 020)	(1 522)	(506)
Turto pagal sutartis su klientais (padidėjimas) sumažėjimas	(576)	(87)	132	576
Kito trumpalaikio turto (padidėjimas) sumažėjimas	245	(333)	(520)	543
Su darbo santykiais susijusių įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)	(474)	804	932	108
Įsipareigojimų, atsirandančių dėl sutarčių su klientais, padidėjimas (sumažėjimas)	(2)	1 751	452	413
Prekybos mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)	(2 533)	942	1 449	(2 403)
Kitų mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)	(525)	146	235	(1 418)
(Sumokėtas) pelno mokestis	(1 211)	(614)	(94)	(347)
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai	**7 275**	**7 566**	**4 081**	**1 984**
Investicinės veiklos pinigų srautai				
Ilgalaikio materialiojo turto (įsigijimas)	(486)	(254)	(1 649)	(217)
Ilgalaikio nematerialiojo turto (įsigijimas)	(921)	(1 532)	(679)	(666)
Investicinio turto įsigijimas	-	(1 694)	-	(621)
Patronuojamųjų įmonių pardavimas, atėmus perleistus pinigus	(2)	-	-	-
Kitų investicijų įsigijimas	(100)	(1 694)	-	(120)
Patronuojamųjų įmonių įsigijimas, atėmus įsigytus pinigus	(4 725)	(1 399)	-	(142)
Suteiktos paskolos	(622)	(578)	(117)	(246)
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai	(6 856)	**(5 457)**	**(2 446)**	**(2 013)**
Finansinės veiklos pinigų srautai				
Paskolų gavimas	5 000	17 310	1 950	14 541
Paskolų grąžinimas	(1 020)	(12 768)	(418)	(1 094)
Nuomos įsipareigojimų pagrindinės dalies mokėjimas	(1 103)	(1 096)	(456)	(921)
Sumokėtos palūkanos	(1 300)	(1 387)	(543)	(970)
Sandoriai su mažumos dalimis	(333)	(393)	(194)	-
Sumokėti dividendai	(759)	(1 044)	(142)	-
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai	**485**	**622**	**198**	**11 556**
Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)	**903**	**2 731**	**1 833**	**11 528**
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje	**6 214**	**7 118**	**7 118**	**9 850**
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje	**7 118**	**9 850**	**8 951**	**21 378**

„Kokios yra pagrindinės rizikos, būdingos emitentui?“

Rizikos, susijusios su Grupės veikla. **(i) Priklausomumas nuo išorinio finansavimo**. Grupės veikla yra iš dalies finansuojama ilgalaikių obligacijų emisijomis. 2024 m. gruodžio 31 d. Grupės paskolos ir kiti finansiniai įsipareigojimai (įskaitant nuomos įsipareigojimus) sudarė 119,2 mln. eurų (arba 31 % viso Grupės turto), o 2025 m. gruodžio 31 d. – 25,2 mln. eurų (36 % viso Grupės turto).Grupės sudarytose kredito ir užtikrinimo sutartyse numatyti finansiniai įsipareigojimai (kaip skolinimosi apribojimai, dividendų mokėjimo ribojimai ir kt.) bei kitos pareigos, kurių pažeidimas gali lemti įsipareigojimų nevykdymą ir priešlaikinį paskolų grąžinimą. Be to, Grupės įmonei suteikta banko paskola yra užtikrinta UAB SPV 31 ir jos dukterinių įmonių akcijų ir turto įkeitimu. Taip pat Grupės įmonės, kaip skolininkės, privalo laikytis nefinansinių įsipareigojimų, taikomų išoriniam finansavimui, kurių netinkamo vykdymo atveju būtina imtis taisomųjų veiksmų. Grupės gebėjimui vykdyti paskolos sutartyse numatytus įsipareigojimus įtakos gali turėti įvykiai, kurių Grupė negali kontroliuoti, įskaitant, bet neapsiribojant, esamą ekonominę, finansinę, teisinę situaciją. Jei šie įsipareigojimai būtų pažeisti, kreditoriai galėtų paskelbti įsipareigojimų nevykdymo įvykį ir reikalauti nedelsiant grąžinti mokėtinas sumas.; **(ii) Likvidumas**. Išlieka rizika, kad Grupė galės įvykdyti tik dalį savo trumpalaikių įsipareigojimų. Grupės likvidumo rodiklio sumažėjimas siejamas su i) 8 mln. EUR obligacijų skolų refinansavimu naujomis ilgalaikėmis obligacijomis ir ii) grąžinimo termino pratęsimu bei daliniu refinansavimu 5,7 mln. EUR (dabartinis likutis – 3,8 mln. EUR) trumpalaikių obligacijų skolų. Atsižvelgiant į tai, Grupei gali prireikti refinansuoti esamus trumpalaikius finansinius įsipareigojimus. Egzistuoja rizika, kad Grupė gali susidurti su sunkumais ieškant refinansavimo šaltinių. Be to, išlieka rizika, kad kredito įstaigos gali pareikalauti, jog Emitentas ir jo Dukterinės įmonės

pateiktų papildomas garantijas už Dukterinėms įmonėms suteiktus kreditus arba už būsimus kreditus. Taip pat egzistuoja rizika, kad Emitento ir jo Dukterinių įmonių įsipareigojimai gali pasiekti tokį lygį, kai kredito įstaigos skolintų lėšas mažiau palankiomis sąlygomis nei skolina Prospekto sudarymo dieną; **(iii) Emitentas yra holdingo įmonė, kurios galimybė įvykdyti su Obligacijomis susijusius piniginius įsipareigojimus priklauso nuo lėšų iš Dukterinių įmonių**. Emitento gebėjimas įvykdyti savo mokėjimo įsipareigojimus pagal Obligacijas daugiausia priklauso nuo to, ar jis gaus pakankamai lėšų iš savo Dukterinių įmonių, o tai savo ruožtu priklauso nuo šių Dukterinių įmonių verslo, finansinės būklės ir finansinių rezultatų. Be to, lėšų pervedimui iš Dukterinių įmonių gali būti arba tapti taikomi teisiniai ir sutartiniai apribojimai, kuriuos sudarė Dukterinės įmonės; **(iv) Tarifų rizika**. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir priežiūros paslaugų apimtį, esminius reikalavimus paslaugų teikėjams ir tarifų apskaičiavimo tvarką nustato ir išsamiai reglamentuoja Lietuvos nacionalinės ir vietos valdžios institucijos. Lietuvos vietos valdžios institucijos yra įgaliotos nustatyti maksimalius tokių paslaugų tarifus, kartu su atitinkamomis inspekcijomis kontroliuoti, ar paslaugų teikėjai tinkamai įgyvendina teisės aktuose nustatytus administravimo ir techninės priežiūros reikalavimus, ir taikyti sankcijas už nustatytų reikalavimų nesilaikymą. Nustatytų maksimalių tarifų savalaikis ir teisingas indeksavimas taip pat yra rizikos veiksnys, turintis įtakos Grupės veiklai ir pajamoms gyvenamųjų daugiabučių namų administravimo ir priežiūros srityje, nes gali neatitikti sąnaudų ir darbo užmokesčio infliacijos lygio; **(v) Įmonių įsigijimai, jų integracija, įskaitant įėjimą į naujas rinkas**. Grupė ketina įsigyti tiek naujus verslus ateityje, tiek toliau plėstis į kitas rinkas nei Baltijos šalys ar Jungtinę Karalystė. Šiuo atžvilgiu 2026 m. Grupė įsigijo „Metus“, kuri teikia liftų priežiūros paslaugas Kroatijoje ir Slovėnijoje, liftų montavimo paslaugas klientams Vokietijoje ir kitose šalyse, taip pat gamina liftus gamykloje Bosnijoje ir Hercegovinoje. Grupei vykdant plėtrą, nėra užtikrintumo, kad Grupė identifikuos tinkamus verslus ir kad juos įgis palankiomis sąlygomis. Be to, Grupė nėra užtikrinta, ar turės pakankamų finansinių išteklių numatytų verslų įgijimui. Taip pat išlieka rizika, kad ne visos esminės rizikos, susijusios su įmonių įsigijimu, bus identifikuotos patikrinimo proceso metu ar kad ne visos rizikos bus pakankamai apsvarstytos sudarant įsigijimo sandorius ar einant į naujas rinkas. Kartu išlieka ir naujai įgytų įmonių integracijos rizika – nėra garantijos, kad naujai įgytų įmonių integracijos procesas į Grupės struktūrą bus sėkmingas ar kad naujai įgytos įmonės ar verslai atitiks pelningumo prognozę; **(vi) Kibernetinio saugumo rizikos**. Grupės įmonės tvarko duomenis su klientų duomenimis, naudojamais sąskaitoms faktūroms išrašyti ir vidinei finansinei informacijai tvarkyti. Be to, Grupės patronuojamoji įmonė – SIA „Mobilly“ – tvarko duomenis, susijusius su mokėjimo paslaugomis. Tokie duomenys paprastai tvarkomi dideliais kiekiais.

Rinkos aplinkos ir makroekonominių sąlygų rizikos. **(i) Palūkanų normos rizika**. Didžioji dalis Grupės ir Emitento įsiskolinimų yra iš obligacijų, su kuriomis susijusios palūkanos yra fiksuotos ir nesukuria palūkanų normos rizikos. Likęs finansinis įsiskolinimas turi kintamas palūkanų normas. Skolinimosi sąnaudos gali padidėti, jei padidėtų atitinkamos lyginamosios rinkos palūkanų normos. Jei Grupė imsis naujų įsigijimų ir naudos finansavimą kintamomis sąlygomis, dėl to gali padidėti viso Grupės finansavimo dalis, kuriai taikomos kintamos palūkanų normos.

Rizikos, susijusios su teisine ir reguliacine aplinka. **(i) Grupės įmonė SIA Mobilly yra priklausoma nuo Latvijos reguliavimo institucijos išduotų licencijų ir leidimų, kurių atšaukimas arba nesugebėjimas laikytis reguliavimo reikalavimų gali turėti reikšmingą neigiamą įtaką Grupei. Be to, Emitentui, kaip SIA Mobilly akcininkui, taikomi papildomi reguliavimo reikalavimai, kurie taikomi SIA Mobilly ir jos akcininkams**. SIA Mobilly yra licencijuota mokėjimo įstaiga, todėl jai taikomi įvairūs įstatymai ir reglamentai, taikomi finansinių paslaugų dalyviams. Jei Grupė arba SIA Mobilly nesilaikytų tokių įstatymų ar kitų teisės aktų, SIA Mobilly gali būti panaikinti atitinkami leidimai ar licencijos arba jai gali būti taikomos kitos administracinės nuobaudos. Be to, 2024 m. liepą Emitentas įsigijo ir šiuo metu valdo 9,99 proc. visų SIA Mobilly akcijų. Kadangi Emitento turimų akcijų kiekis nesiekia ir neviršija 10 proc. visų SIA Mobilly akcijų ribos, įsigijimo proceso metu Emitentas nesikreipė į Latvijos centrinį banką dėl leidimo įsigyti minėtas akcijas. Tačiau jei Grupė siektų įsigyti papildomų SIA Mobilly akcijų arba pakartotinai kreiptųsi į Latvijos centrinį banką dėl anksčiau įsigytų 9,99 proc. SIA Mobilly akcijų, egzistuoja rizika, kad Latvijos centrinis bankas gali atsisakyti išduoti tokį leidimą. Nesilaikydama reikalavimo gauti Latvijos centrinio banko leidimą prieš įsigyjant kvalifikuotąją akcijų paketo dalį, Bendrovė praras galimybę naudotis neturtinėmis teisėmis, įskaitant balsavimo teises, priskiriamoms SIA Mobilly išleistoms akcijoms, o įsigijus kvalifikuotąją akcijų paketo dalį be išankstinio Latvijos centrinio banko leidimo gali būti padaryta žala Bendrovės reputacijai.

3. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS

„Kokie pagrindiniai vertybinių popierių požymiai?“

Obligacijos yra 1 000 EUR nominalios vertės neužtikrintos fiksuotų palūkanų obligacijos. Obligacijos yra pirmaeilės, neužtikrintos, nesubordinuotos, tiesioginės, bendrosios ir besąlyginės Emitento prievolės, kurios visuomet bus lygiavertės tarpusavyje ir bent jau lygiavertės visoms kitoms esamoms ir būsimoms neužtikrintoms Emitento prievolėms, išskyrus tokias prievoles, kurioms gali būti teikiama pirmenybė pagal privalomas ir visuotinai taikomas teisės nuostatas. Obligacijos yra nematerialiosios ir nenumeruotos. Obligacijos registruojamos Nasdaq CVPD ISIN kodu LT0000134413.

Obligacijų suteikiamos teisės nustatytos obligacijų sąlygose ir Galutinėse sąlygose (toliau – **Obligacijų Sąlygos**). Pagrindinės pagal Obligacijų Sąlygas Obligacijų savininkams suteikiamos teisės yra teisė į Obligacijų išpirkimą ir teisė gauti palūkanas. Obligacijų savininkai gali pasinaudoti savo teisėmis pagal Obligacijų Sąlygas ir pagal taikomus įstatymus.

Palūkanos ir pajamingumas. Obligacijoms skaičiuojamos 10% metinės palūkanos nuo Obligacijų įsigaliojimo dienos iki jų išpirkimo dienos. Palūkanos mokamos kas pusmetį kiekvienų metų sausio 17 d. ir liepos 17 d. Obligacijų palūkanos skaičiuojamos pagal Act/Act (ICMA) metodą taikant formulę:

CPN = F × C × D / A,

Kur:

CPN – palūkanų vertė, EUR;

F – Nominali Vertė atitinkamą Mokėjimo Dieną;

C – palūkanų norma (%), mokama už Obligacijas pagal Sąlygas ir Galutines sąlygas;

D – palūkanų periodui taikytinos dienos;

A – metuose esančios faktinės dienos.

Obligacijų terminas. Obligacijos išleidžiamos 4 metų terminui, jų išpirkimo diena – 2029 m. liepos 17 d. Pagal Obligacijų Sąlygas Bendrovė turi teisę bet kuriuo metu išpirkti Obligacijas anksčiau laiko ne anksčiau kaip 1 metams, bet ne vėliau kaip likus 3 mėnesiams iki numatytos Išpirkimo dienos, pranešdama apie tai Obligacijų savininkams bent prieš 30 dienų. Tokiu atveju Obligacijos išperkamos 101,00% jų nominalios vertės. Bendrovė taip pat turi teisę išpirkti Obligacijas anksčiau laiko likus paskutiniams 3 mėnesiams iki Išpirkimo dienos, pranešdama apie tai Obligacijų savininkams bent prieš 30 dienų. Tokiu atveju Obligacijos išperkamos 100,00% jų nominalios vertės.

Obligacijų savininkai turi galimybę reikalauti išpirkti Obligacijas anksčiau numatyto jų išpirkimo termino įvykus Obligacijų delistingavimui, nesėkmingam Obligacijų listingavimui arba pasikeitus Emitento kontrolei, pranešant Emitentui bent prieš 30 dienų. Tokiu atveju Obligacijos išperkamos 101,00% jų nominalios vertės.

Eilišķumas. Bendrovės nemokumo atveju Obligacijų savininkams Obligacijų suteikiamos teisės gauti mokėjimus dėl Obligacijų išsidėsto tokia eile:

i) proporcingai apmokant (i) visus Emitento nesumokėtus mokesčius, išlaidas, sąnaudas ir kompensacijas, kurias Emitentas turi sumokėti patikėtiniui CSC (Sweden) AB, adresas Sveavägen 9, 111 57 Stokholmas, Švedija (toliau – **Patikėtinis**), (ii) kitas išlaidas, sąnaudas ir kompensacijas, susijusias su Obligacijų turėtojų teisių apsauga, (iii) bet kokias Patikėtinio patirtas nekompensuojamas išlaidas išorės ekspertams ir (iv) bet kokias nekompensuojamas išlaidas ir sąnaudas, kurias Patikėtinis patyrė dėl Obligacijų turėtojų susirinkimo ar rašytinės procedūros;
ii) proporcingai mokant susikaupusias, bet nesumokėtas palūkanas pagal Obligacijas (ankstesnę palūkanų mokėjimo dieną mokėtinos palūkanos turi būti sumokėtos anksčiau nei bet kokios vėlesnę palūkanų mokėjimo dieną mokėtinos palūkanos);
iii) proporcingai apmokant pagrindinę Obligacijų sumą;
iv) proporcingai apmokant bet kokias išlaidas ar likusias sumas pagal Obligacijų Sąlygas.

Perleidimas. Nei Emitentas, nei Luminor Bank AS Lietuvos skyrius (toliau – **Organizatorius**) (angl. *dealer*) nepatvirtina, kad Obligacijos bet kuriuo metu gali būti teisėtai parduodamos laikantis bet kurioje jurisdikcijoje taikomų registracijos ar kitų reikalavimų arba pagal bet kokią pagal juos taikomą išimtį, ir neprisiima jokios atsakomybės už tokio pardavimo skatinimą.

„Kur bus prekiaujama vertybiniais popieriais?“

Obligacijos yra įtraukiamos į prekybą Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržos Baltijos skolos VP sąraše.

„Kokios yra pagrindinės rizikos, susijusios su vertybiniais popieriais?“

- Pakeitimai ir atsisakymai. Sąlygose yra numatytos sąlygos dėl Obligacijų savininkų sušaukimo siekiant svarstyti ir balsuoti dėl klausimų, turinčių įtakos jų interesams, arba priimti sprendimus raštu. Šios nuostatos leidžia apibrėžtai balsų daugumai įpareigoti visus Obligacijų savininkus, įskaitant tuos, kurie nedalyvavo ir nebalsavo atitinkamame susirinkime arba, priklausomai nuo konkretaus atvejo, nepasirašė rašytinio nutarimo, kartu įskaitant tuos Obligacijų savininkus, kurie balsavo prieš atitinkamą klausimą nei dauguma. Be to, Emitentas turi teisę be Obligacijų savininkų pritarimo pakeisti Obligacijų sąlygas, kai toks pakeitimas yra susijęs siekiant ištaisyti akivaizdžias klaidas arba kai toks pakeitimas yra privalomas pagal pasikeitusius teisės aktus. Emitentas negali numatyti tokių pakeitimų, tačiau pakeitimai taptų privalomi visiems Obligacijų savininkams.
- Kredito rizika. Investicija į Obligacijas yra veikiama kredito rizikos, kuri reiškia, kad Emitentas gali neįvykdyti tinkamai ir laiku savo įsipareigojimų, kylančių iš Obligacijų. Emitento gebėjimas įvykdyti iš Obligacijų kylančius įsipareigojimus ir Obligacijų savininkų teisė gauti mokėjimus priklauso nuo Emitento finansinės būklės ir veiklos rezultatų, kurie yra veikiami kitų aukščiau minėtų ir Prospekte nurodytų rizikų. Obligacijos nėra banko indėliai ir nėra apdraustos Valstybės įmonės „Indėlių ir investicijų draudimas“.
- Refinansavimo rizika. Grupei gali tekti refinansuoti tam tikrą arba visą savo negrąžintą skolą, įskaitant Obligacijas. Grupės gebėjimas sėkmingai refinansuoti savo skolą priklauso nuo skolos kapitalo rinkų sąlygų ir jos finansinės būklės. Net jei skolos kapitalo rinkų padėtis pagerėtų, Grupės galimybės gauti finansavimo šaltinių tam tikru metu gali būti nepalankios arba iš viso gali būti neprieinamos palankiomis sąlygomis.
- Negarantuojama aktyvi prekyba ar likvidi rinka. Obligacijų įtraukimas į prekybą reguliuojamoje rinkoje negarantuoja, kad susiformuos aktyvi prekyba ar likvidi rinka. Todėl investuotojams gali būti sunku parduoti savo Obligacijas arba parduoti jas tokiomis kainomis, kad jų grąža būtų panaši į panašių investicijų grąžą antrinėje rinkoje. Gali būti, kad Obligacijų rinka bus sutrikdyta arba nepastovi.
- Palūkanų normų rizika. Investicija į Obligacijas yra susijusi su rizika, kad vėlesni rinkos palūkanų normų pokyčiai gali neigiamai paveikti Obligacijų vertę. Kita vertus, Obligacijų, kurias galima išpirkti Emitento pasirinkimu, savininkai neturėtų tikėtis, kad mažėjant rinkos palūkanų normoms kaina gerokai viršys išpirkimo kainą.
- Obligacijoms nėra taikoma garantija ar kita prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonė.
- Obligacijos gali būti išpirktos prieš numatytą išpirkimo terminą. Pagal Obligacijų sąlygas Obligacijos gali būti išpirktos anksčiau laiko Emitento iniciatyva, per paskutinius 1 metus iki Obligacijų išpirkimo. Jei Emitentas pasinaudos šia išankstinio išpirkimo teise, investicijų į Obligacijas grąžos norma gali būti mažesnė nei iš pradžių tikėtasi. Bet kuriuo laikotarpiu, kai Emitentas gali arba manoma, kad gali pasirinkti išpirkti Obligacijas, Obligacijų rinkos vertė paprastai nebus žymiai didesnė už kainą, už kurią jos gali būti išpirktos. Taip gali būti ir prieš bet kokį išpirkimo laikotarpį.

4. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE VERTYBINIŲ POPIERIŲ SIŪLYMĄ VISUOMENEI IR ĮTRAUKIMĄ Į PREKYBĄ REGULIUOJAMOJE RINKOJE

„Kokiomis sąlygomis ir tvarka galima investuoti į šiuos vertybinius popierius?“

Siūlymo metu Bendrovė siūlo iki 8 000 000 EUR vertės Obligacijų (su galimybe šią sumą padidinti, priklausomai nuo paklausos), kurios išleidžiamos pirmąja serija ir ketvirta emisija pagal Programą.

Teisė dalyvauti Siūlyme. Obligacijos siūlomos viešai neprofesionaliems ir instituciniams investuotojams Lietuvoje, Latvijoje ir Estijoje. Bendrovė gali siūlyti Obligacijas investuotojams ir neviešai bet kurioje EEE valstybėje narėje Prospekto reglamento (ES) 2017/1129 1 straipsnio 4 dalyje aprašytomis aplinkybėmis.

Emisijos kaina. **Emisijos kaina be sukauptų palūkanų**: 999.7548 EUR (99.97548% Nominalios Vertės).
Emisijos kaina su sukauptomis palūkanomis: 1035.8961 EUR(103.58961% Nominalios Vertės).

Siūlymo laikotarpis. Siūlymo laikotarpis yra laikotarpis, per kurį Siūlyme turintys teisę dalyvauti asmenys gali teikti Obligacijų pasirašymo pavedimus (toliau – **Pasirašymo pavedimas**). Siūlymo laikotarpis prasideda 2026 m. lapkričio 5 d. ir baigiasi 2026 m. lapkričio 20 d. 15.30 val. (Vilniaus laiku) (toliau – **Siūlymo laikotarpis**), jei Siūlymas neatšaukiamas.

Pasirašymo pavedimų teikimas. Norėdamas dalyvauti Siūlyme, investuotojas Siūlymo laikotarpiu turi pateikti Pasirašymo pavedimus. Norėdamas pasirašyti Obligacijas, investuotojas turi turėti pas Organizatorių arba bet kurį Nasdaq Vilnius biržos narį (toliau – **Biržos narys**) atsidarytą vertybinių popierių sąskaitą.
Siūlyme dalyvaujantis investuotojas gali pasirašyti Obligacijas tik už Emisijos kainą eurais.
Norėdamas pasirašyti Obligacijas, investuotojas turi turėti pas Organizatorių arba bet kurį Biržos narį atidarytą vertybinių popierių sąskaitą ir

užpildyti Biržos nario pateiktą Pasirašymo pavedimo formą, laikydamasis Siūlymo sąlygų, kad Biržos narys Nasdaq prekybos sistemoje galėtų pateikti pirkimo pavedimą. Pasirašymo pavedime turi būti pateikta tokia informacija:

Vertybinių popierių sąskaitos savininkas:	investuotojo vardas ir pavardė / pavadinimas
Vertybinių popierių sąskaita:	investuotojo vertybinių popierių sąskaitos numeris
Sąskaitos tvarkytojas:	investuotojo sąskaitos tvarkytojo pavadinimas
Vertybinis popierius:	[•]
ISIN kodas:	LT0000134413
Vertybinių popierių kiekis:	investuotojo norimas pasirašyti Obligacijų skaičius
Kaina:	1 000 EUR
Operacijos suma:	investuotojo norimas pasirašyti Obligacijų skaičius padaugintas iš Obligacijos Emisijos kainos
Kita šalis:	akcinė bendrovė „Civinity“
Kitos šalies vertybinių popierių sąskaita:	[•]
Kitos šalies sąskaitos tvarkytojas:	[•]
Emisijos ir operacijos lėšų įskaitymo į sąskaitą data:	2026 m. lapkričio 27 d.
Operacijos tipas:	„pasirašymas“
Atsiskaitymo tipas:	„vienalaikis vertybinių popierių ir lėšų pateikimas“

Pasirašymo pavedimas laikomas pateiktu nuo to momento, kai Nasdaq CVPD gauna tinkamai užpildytą operacijos nurodymą iš atitinkamo investuotojo sąskaitos tvarkytojo.
Investuotojas turės apmokėti visas išlaidas ir mokesčius, kuriuos taiko atitinkamas Pasirašymo pavedimą priimantis sąskaitos tvarkytojas dėl Pasirašymo pavedimo pateikimo, atšaukimo arba koregavimo.
Investuotojas privalo įgalioti tokią investuotojo vertybinių popierių sąskaitą tvarkantį sąskaitos tvarkytoją Bendrovei ir Nasdaq CVPD, be kitos informacijos, atskleisti investuotojo vardą ir pavardę / pavadinimą, investuotojo asmens kodą arba juridinio asmens kodą ir adresą, investuotojo vertybinių popierių sąskaitos numerį, investuotojo sąskaitos tvarkytojo pavadinimą ir Obligacijų skaičių, kurį investuotojas nori pasirašyti. Pasirašymo pavedimai, kuriuose tokia informacija nebus pateikta, bus atmetami. Investuotojas privalo užtikrinti, kad visa Pasirašymo pavedime esanti informacija būtų teisinga, išsami ir įskaitoma. Bendrovė pasilieka teisę atmesti visus Pasirašymo pavedimus, kurie yra neišsamūs, neteisingi, neaiškūs arba neįskaitomi, arba kurie nebuvo užpildyti ir pateikti Siūlymo laikotarpiu pagal visus Siūlymo sąlygose išdėstytus reikalavimus.
Apmokėjimas. Pateikdamas Pasirašymo pavedimą investuotojas įgalioja ir duoda nurodymus įstaigai, tvarkančiai investuotojo pinigų sąskaitą, susietą su jo vertybinių popierių sąskaita, iš karto rezervuoti visą operacijos sumą investuotojo pinigų sąskaitoje iki atsiskaitymo užbaigimo arba lėšų rezervacijos panaikinimo pagal Siūlymo sąlygas. Rezervuojama operacijos suma turi būti lygi Emisijos kainai eurais, padaugintai iš Obligacijų, kurias investuotojas nori įsigyti, skaičiaus.

Paskirstymas ir priskyrimas. Emitentas, pasikonsultavęs su Organizatoriumi, nuspręs, ar tęsti Siūlymą ir (jei taip) dėl Obligacijų paskirstymo Investuotojams. Organizatorius kiekvieno investuotojo sąskaitos tvarkytojui per Nasdaq CVPD arba per „Bloomberg“ sistemą išsiųs patvirtinimą, kuriame pateiks informaciją apie investuotojo pateikto pavedimo visišką arba dalinį patvirtinimą ir (ar) atmetimą, investuotojui paskirtų Obligacijų skaičių ir už Obligacijas mokėtiną sumą (kainą).
Bendrovė spręs dėl Obligacijų priskyrimo pasibaigus Pasirašymo laikotarpiui. Obligacijos bus paskirstytos Siūlyme dalyvaujantiems investuotojams pagal šiuos principus: i) spendimas dėl Obligacijų paskirstymo proporcijos tarp neprofesionalių ir institucinių investuotojų nėra iš anksto priimtas. Bendrovė spręs dėl tikslaus priskyrimo vien savo nuožiūra; ii) tokiomis pačiomis aplinkybėmis su visais investuotojais turi būti elgiamasi vienodai, tačiau priklausomai nuo investuotojų skaičiaus ir susidomėjimo Siūlymu Bendrovė gali nustatyti minimalų ir maksimalų vienam investuotojui priskiriamų Obligacijų skaičių; iii) paskirstymu bus siekiama sukurti tvirtą ir patikimą Bendrovės investuotojų bazę; iv) Bendrovė turi teisę pirmenybę teikti esamiems Obligacijų savininkams; v) ir kiti Obligacijų priskyrimo ir paskirstymo principai, kurie bus nurodyti Obligacijų Galutinėse sąlygose.

Atsiskaitymas. Atsiskaitymas už Obligacijas įvyks Emisijos dieną, o jį atliks Organizatorius pagal *Delivery vs Payment* principą, vadovaudamasis galiojančiomis depozitoriumo taisyklėmis. Neapmokėtos Obligacijos bus atšauktos.

Siūlymo atšaukimas. Bendrovė turi teisę vien savo nuožiūra atšaukti visą Obligacijų Siūlymą arba jo dalį bet kuriuo metu, nepateikdama tokio atšaukimo priežasčių. Apie Obligacijų Siūlymo atšaukimą Organizatorius informuos investuotojus el. paštu.

„Kodėl šis prospektas buvo parengtas?“
Siūlymo priežastys. Bendras Programos ir Obligacijų Siūlymo tikslas yra sustiprinti Emitento skolos portfelio struktūrą ir užsitikrinti stabilią galimybę naudotis papildoma skola siekiant Emitento tolesnio augimo ir geresnės padėties rinkoje.
Įplaukų naudojimas. Bendrovė planuoja Obligacijų emisijos įplaukas naudoti finansuojant įsigijimus.
Susitarimai dėl emisijos organizavimo ir vykdymo. Nėra jokio tvirto įsipareigojimo dėl šio Obligacijų Siūlymo emisijos organizavimo ir vykdymo.
Esminiai interesų konfliktai. Virgeda Jackaitė (šiuo metu motinystės atostogose), Bendrovės vadovė, yra Deivido Jackos, vienintelio Bendrovės savininko, kuris valdo Bendrovę per įmonę DJ Capital, SA, ir Bendrovės valdybos nario, sesuo. Kiek žinoma valdybai, nėra jokių kitų Siūlymui esminės reikšmės turinčių interesų konfliktų.