

## SANTRAUKA

| Įvadas ir įspėjimai                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Šioje santraukoje (toliau – <b>Santrauka</b>) trumpai apžvelgiama informacija, atskleista 2026 m. rugsėjo 3 d. prospekte, registracijos Nr. 4.3-4.9/4718 (toliau – <b>Prospektas</b>), dėl AS Pro Kapital Grupp (toliau – <b>Emitentas</b>) neužtikrintų obligacijų (toliau – <b>Obligacijos</b>) viešo siūlymo instituciniams ir neprofesionaliesiems investuotojams Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje, taip pat profesionaliesiems investuotojams bet kurioje Europos ekonominės erdvės valstybėje narėje, taip pat dėl Obligacijų, kurias išleis Emitentas, įtraukimo į prekybą Nasdaq Talino vertybinių popierių biržos (toliau – <b>Nasdaq Talino birža</b>) Baltijos skolos VP sąraše. Ši Santrauka pridedama prie pirmąja dalimi išleidžiamoms Obligacijoms taikomų galutinių sąlygų (toliau – <b>Galutinės sąlygos</b>), todėl ji taikoma būtent pirmosios dalies Obligacijoms. Jei nenurodyta kitaip, šioje Santraukoje esanti informacija yra informacija, kurią Emitentas pateikė Prospekto registravimo metu.</p> <p>Ši Santrauka turėtų būti skaitoma tik kaip Prospekto įvadas. Kiekvienas investuotojas turėtų priimti sprendimą investuoti į Obligacijas vadovaudamasis visu Prospektu. Civilinė atsakomybė dėl šios Santraukos numatyta 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.</p> <p>Šioje Santraukoje vartojamos santrumpos turi Prospekte nurodytas reikšmes, nebent šioje Santraukoje jos aprašytos kitaip.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Obligacijų pavadinimas ir tarptautinis vertybinių popierių identifikavimo numeris (ISIN)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>8,30 EUR vertės 2026–2028 m. Pro Kapital Grupp obligacijos, ISIN EE0000005130</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Emitento tapatybė ir kontaktiniai duomenys, įskaitant jo juridinio asmens identifikatorių (LEI)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Emitento verslo ir juridinis pavadinimas yra AS Pro Kapital Grupp (toliau – <b>Emitentas</b> ), jis yra akcinė ribotos atsakomybės bendrovė (est. <i>aktsiaselts</i> ). Emitentas registruotas Estijos komerciniame registre (est. <i>äriregister</i> ) (toliau – <b>Komercinis registras</b> ) kodu 10278802. Emitento kontaktiniai duomenys: adresas Sõjakooli 11, 11316 Talinas, Estija, tel. +372 614 4920, el. paštas <a href="mailto:prokapital@prokapital.ee">prokapital@prokapital.ee</a> . Emitento LEI yra 097900BGM10000061519.                |
| Programos organizatoriaus ir Atsiskaitymo tarpininko tapatybė ir kontaktiniai duomenys, įskaitant jo juridinio asmens identifikatorių (LEI)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Programos organizatoriaus ir Atsiskaitymo tarpininko pavadinimas yra AS LHV Pank. AS LHV Pank yra kredito įstaiga, veikianti pagal Estijos finansų priežiūros tarnybos (toliau – <b>EFPT</b> ) išduotą licenciją, registruota Komerciniame registre kodu 10539549. Programos organizatoriaus ir Atsiskaitymo tarpininko kontaktiniai duomenys: adresas Tartu mnt 2, 10145 Talinas, Estija, tel. +372 680 0400, el. paštas <a href="mailto:lhv@lhv.ee">lhv@lhv.ee</a> . Programos organizatoriaus ir Atsiskaitymo tarpininko LEI yra 529900GJOSVHI055QR67. |
| Kompetentingos institucijos, patvirtinusios Prospektą, tapatybė ir kontaktiniai duomenys, Prospekto patvirtinimo data                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | EFPT, kaip kompetentinga Estijos institucija pagal Prospekto reglamentą, 2026 m. rugsėjo 7 d. patvirtino Prospektą ir apie Prospekto patvirtinimą pranešė Latvijos bankui (latv. <i>Latvijas Banka</i> ) ir Lietuvos bankui. EFPT kontaktiniai duomenys: adresas Sakala 4, Talinas 15030, tel. +372 668 0500, el. paštas <a href="mailto:info@fi.ee">info@fi.ee</a> .                                                                                                                                                                                     |

## Pagrindinė informacija apie Emitentą

### ***Vertybinių popierių Emitentas***

Emitento verslo ir juridinis pavadinimas yra AS Pro Kapital Grupp. Emitentas registruotas Komerciniame registre 1997 m. rugsėjo 26 d. kodu 10278802, jo LEI yra 097900BGM10000061519. Emitentas įsteigtas ir veikia pagal Estijos Respublikos įstatymus kaip akcinė ribotos atsakomybės bendrovė (est. *aktsiaselts*), jis įsteigtas neribotam laikotarpiui. Emitentas yra Grupės kontroliuojančioji bendrovė. Prospekto datai Emitento grupę sudaro šios konsolidavimo pagrindu veikiančios dukterinės įmonės (toliau – **Grupė**):

- OÜ Pro Kapital Germany Holdings (priklausanti 100 %; Estijos registro kodas 12162914) ir jos dukterinė įmonė:
  - PK Hotel Management Services GmbH (priklausanti 100 %; Vokietijos registro kodas HRB 4589 (Bad Kreuznach apylinkės teisme));
- Pro Kapital Germany GmbH (priklausanti 100 %; Vokietijos registro kodas HRB 23048 (Bad Kreuznach apylinkės teisme));
- Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB (priklausanti 100 %; Lietuvos registro kodas 111620950) ir jos dukterinės įmonės:
  - UAB „In vitam“ (priklausanti 100 %; Lietuvos registro kodas 111721458);
  - PK Invest UAB (priklausanti 100 %; Lietuvos registro kodas 111647584);
- AS Pro Kapital Eesti (priklausanti 100 %; Estijos registro kodas 10672309) ir jos dukterinės įmonės:
  - OÜ PKE Treasury (priklausanti 100 %; Estijos registro kodas 10113604);
  - Pro Halduse OÜ (priklausanti 100 %; Estijos registro kodas 10236910);
  - OÜ Kalaranna Kvartal (priklausanti 100 %; Estijos registro kodas 14527018);
  - OÜ Pro Kapital Engineering (priklausanti 100 %; Estijos registro kodas 16989763);
  - AS Tondi Kvartal (priklausanti 100 %; Estijos registro kodas 10284292) ir jos dukterinės įmonės:
    - OÜ Marsi Elu (priklausanti 100 %; Estijos registro kodas 12608273);
    - OÜ Kindrali Majad (priklausanti 100 %; Estijos registro kodas 14515446);
    - OÜ Musketäri Majad (priklausanti 100 %; Estijos registro kodas 17494130);
- Pro Kapital Latvia JSC (priklausanti 100 %; Latvijos registro kodas 40003433007) ir jos dukterinės įmonės:
  - Tallina nekustamie īpašumi SIA (priklausanti 100 %; Latvijos registro kodas 40003458621);
  - Nekustamo īpašumu Sabiedrība "Zvaigznes Centrs" SIA (priklausanti 100 %; Latvijos registro kodas 40003466101);
  - Pro Kapital Latvia Engineering SIA (priklausanti 100 %; Latvijos registro kodas 40203655297);
  - Klīversala SIA (priklausanti 100 %; Latvijos registro kodas 40003547046) ir jos dukterinė įmonė:
    - BM Klīversala SIA (priklausanti 100 %; Latvijos registro kodas 40203657781);
- Preatoni Nuda Proprietà s.r.l. (priklausanti 77,5 %; Italijos registro kodas 2554872) ir jos dukterinė įmonė:
  - Preatoni Intermediazioni Immobiliari s.r.l. (priklausanti 100 %; Italijos registro kodas 2559698).

### ***Pagrindinės Emitento veiklos sritys***

Prospekto datai pagrindinės Grupės veiklos sritys yra nekilnojamojo turto vystymas Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje, nekilnojamojo turto valdymas, viešbučių veikla Vokietijoje ir nekilnojamojo turto sandorių tarpininko paslaugos Italijoje.

### ***Pagrindiniai akcininkai***

Pagal Prospekto datai Estijos vertybinių popierių registre (toliau – **Registras**) esantį Emitento akcininkų sąrašą Emitentas iš viso yra išleidęs 56 687 954 akcijas, kurių nominali vertė yra 0,20 EUR. 2026 m. rugsėjo 3 d. akcijos buvo

laikomos Registre atidarytose 938 vertybinių popierių sąskaitose, įskaitant 19 kito asmens vardu atidarytas sąskaitas.

Prospekto datai akcininkai, turintys daugiau nei 5 % visų Emitento akcijų, yra:

| <i>Vardas, pavardė / įmonės pavadinimas</i>                            | <i>Akcininko turimos akcijos, vnt.</i> | <i>Akcininko turimos akcijos, %</i> |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| Kito asmens vardu atidaryta sąskaita: RAIFFEISEN BANK INTERNATIONAL AG | 19 693 536                             | 34,74                               |
| Bendra sąskaita: Clearstream Europe AG                                 | 16 805 818                             | 29,65                               |
| Kito asmens vardu atidaryta sąskaita: CACEIS BANK/QE/EE MKT OMN STD    | 9 377 068                              | 16,54                               |
| OÜ Svalbork Invest                                                     | 5 590 639                              | 9,86                                |
| <b>Iš viso</b>                                                         | <b>56 687 954</b>                      | <b>100</b>                          |

Kiek žinoma Emitentui, nė vienas iš Emitento akcininkų neturi kitokių balsavimo teisių nei kiti Emitento akcininkai. Didžiausi Emitento akcininkai yra p. Ernesto Preatoni ir su juo susiję asmenys – jiems bendrai priklauso 49,87 % Emitento akcijų.

Prospekto datai Emitentas nežino apie jokių galiojančius susitarimus tarp Emitento akcininkų ar kitus susitarimus, kurių vykdymas galėtų turėti įtakos naudojimuisi balsavimo teisėmis Emitente. Kiek žinoma Emitentui, Emitentas nei tiesiogiai, nei netiesiogiai nepriklauso kitam subjektui ir nėra kito subjekto tiesiogiai arba netiesiogiai kontroliuojamas.

#### **Emitento pagrindinių valdančiųjų direktorių tapatybė**

Emitento valdymo struktūra susideda iš trijų lygmenų. Valdyba atsako už kasdienį Emitento valdymą, sudarant bet kokius sandorius Emitentui gali atstovauti bet kuris valdybos narys. Stebėtojų taryba atsako už strateginį planavimą ir valdybos veiklos priežiūrą. Aukščiausias Emitento valdymo organas yra visuotinis akcininkų susirinkimas.

| <b>Pagrindiniai vadovai (vardas, pavardė)</b> | <b>Pareigos Emitente</b>               |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------|
| Edoardo Axel Preatoni                         | Emitento valdybos narys                |
| Neringa Rasimavičienė                         | Emitento valdybos narė                 |
| Patrick Jacques Bernard Werner                | Emitento stebėtojų tarybos pirmininkas |
| Giovanni Bozzetti                             | Emitento stebėtojų tarybos narys       |
| Oscar Mario Crameri                           | Emitento stebėtojų tarybos narys       |

#### **Teisės aktų nustatytą Emitento auditą atliekančių auditorių tapatybė**

Audito įmonė Ernst & Young Baltic AS (registro kodas 10877299; adresas Rāvala pst 4, 10143, Talinas, Estija) atliko Emitento konsoliduotųjų ir atskirųjų finansinių ataskaitų auditą už 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus. Audito ataskaitą pasirašė Estijos auditorių asociacijos (est. *Eesti Audiitorkogu*) narys, prisiekęs auditorius Erki Usin (prisiekusio auditoriaus veiklos leidimo Nr. 496). Finansinės ataskaitos įtrauktos į Prospektą nuorodos būdu. Audito įmonė dėl šių finansinių ataskaitų pateikė besąlygines auditoriaus išvadas.

#### **Emitento pagrindinė finansinė informacija**

Toliau esančiose lentelėse palyginimui pateikiama Emitento konsoliduotosios ir atskirosios finansinės informacijos už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d., bei už šešių mėnesių laikotarpius, pasibaigusius 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. birželio 30 d., santrauka. Informacija paimta iš arba parengta pagal auditorių patikrintą Emitento konsoliduotąją metinę ataskaitą už 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius finansinius metus ir pagal neaudituoją konsoliduotąją tarpinę ataskaitą už šešių mėnesių laikotarpį, pasibaigusį 2026 m. birželio 30 d. (toliau kartu – **Finansinės ataskaitos**), išskyrus grynąją finansinę skolą. Grynoji finansinė skola šiame dokumente nurodyta kaip trumpalaikės ir ilgalaikės skolos balansinė vertė, atėmus pinigus, tačiau Emitentas savo Finansinėse ataskaitose gryniosios finansinės skolos neatskleidė, t. y., gryniosios finansinės skolos apskaičiavimo auditoriai netikrino. Finansinės ataskaitos taip pat įtrauktos į Prospektą nuorodos būdu. Informacija pateikta pagal Europos Komisijos deleguotojo reglamento 2019/979/ES II priedą, kuris laikomas tinkamiausiu Emitento siūlomų Obligacijų atveju. Sumos pateiktos tūkstančiais eurų, jei nenurodyta kitaip.

#### Konsoliduotoji pajamų ataskaita

| tūkst. EUR     | 2025 m. | 2024 m. | 2026 m.<br>I pusm. | 2025 m.<br>I pusm. |
|----------------|---------|---------|--------------------|--------------------|
| Veiklos pelnas | 14 733  | 123     | 5 556              | 7 517              |

#### Konsoliduotasis balansas

| tūkst. EUR                                                                                 | 2025 m. | 2024 m. | 2026 m. I<br>pusm. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------------------|
| Grynoji finansinė skola (trumpalaikė skola, pridėjus ilgalaikę skolą ir atėmus pinigus)    | 39 956  | 44 899  | 33 997             |
| Apyvartinio kapitalo rodiklis (trumpalaikio turto ir trumpalaikių įsipareigojimų santykis) | 1,56    | 1,65    | 3,04               |

#### Konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita

| tūkst. EUR                                   | 2025 m. | 2024 m. | 2026 m.<br>I pusm. | 2025 m.<br>I pusm. |
|----------------------------------------------|---------|---------|--------------------|--------------------|
| Pagrindinės veiklos gryniesi pinigų srautai  | 10 814  | -10 355 | 9 282              | 8 525              |
| Finansinės veiklos gryniesi pinigų srautai   | -9 604  | -1 665  | -7 241             | -9 137             |
| Investicinių veiklos gryniesi pinigų srautai | -411    | -701    | -1 058             | -160               |

#### Pagrindinė Emitentui būdinga rizika

Grupei būdingi rizikos veiksniai:

- Grupės veikla priklauso nuo gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkų pokyčių Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje. Neigiami rinkos sąlygų pokyčiai, įskaitant paklausos sumažėjimą, pirkėjų finansavimo galimybių sumažėjimą, nekilnojamojo turto kainų kritimą ar užsitęsusio pardavimo laikotarpius, gali neigiamai paveikti Grupės finansinę būklę, veiklos rezultatus ir pinigų srautus.
- Grupės nekilnojamojo turto vystymo projektams tenka statybos ir projektų įgyvendinimo rizika. Rangovų ar subrangovų vėlavimai arba įsipareigojimų nevykdymas, darbo jėgos ar medžiagų trūkumas, statybos išlaidų padidėjimas arba vėlavimai gaunant reikiamus leidimus gali užtęsti projektų užbaigimą, padidinti sąnaudas ir neigiamai paveikti projektų pelningumą.
- Grupės pajamos ir pinigų srautai priklauso nuo projektų užbaigimo ir butų perdavimo laiko. Kadangi pajamos iš nekilnojamojo turto pardavimo pripažįstamos pasirašius notariškai patvirtintas pirkimo–pardavimo sutartis, projektų užbaigimo ar objektų perdavimo vėlavimai gali atidėti pajamų pripažinimą ir pinigų įplaukas, pirkėjai gali dėl to teikti pretenzijas ir visa tai gali neigiamai paveikti Grupės finansinius rezultatus.
- Grupės finansiniams rezultatams didelę įtaką daro sėkmingas jos vystymo projektų užbaigimas ir pardavimas, įskaitant šiuo metu vykdomus projektus, pavyzdžiui, „Blue Marine Residence“, bei likusių objektų pardavimas

jau užbaigtuose projektuose, pavyzdžiui, „Kalaranna Kvartal“. Mažesnės nei tikėtasi pardavimo kainos, sulėtėję pardavimai arba didesnės vystymo išlaidos gali neigiamai paveikti Grupės veiklos rezultatus ir likvidumą.

- Emitentas yra kontroliuojančioji bendrovė ir, vykdydamas savo mokėjimo įsipareigojimus, priklauso nuo lėšų, gaunamų iš dukterinių įmonių. Dukterinių įmonių galimybės mokėti Emitentui priklauso nuo jų finansinės padėties, projektų pinigų srautų, galiojančių teisės aktų ir finansavimo susitarimų.
- Grupė patiria likvidumo ir finansavimo riziką. Grupė privalo laikytis finansinių įsipareigojimų, numatytų jos finansavimo susitarimuose, ir bet koks šių įsipareigojimų pažeidimas gali neigiamai paveikti Grupės likvidumą, galimybę gauti finansavimą ir Emitento gebėjimą vykdyti savo įsipareigojimus.

Grupė susiduria su teisinėmis ir reguliavimo rizikomis, susijusiomis su nekilnojamojo turto vystymu, įskaitant planavimo, statybos, aplinkosaugos, mokesčių ir kitus teisės aktų reikalavimus. Taikomų teisės aktų nesilaikymas, teisės aktų pakeitimai, nesugebėjimas gauti ar išlaikyti reikiamų leidimų ar patvirtinimų arba reikšmingi teisiniai ginčai gali neigiamai paveikti Grupės veiklą ir finansinę padėtį.

## **Pagrindinė informacija apie vertybinius popierius**

### ***Pagrindiniai vertybinių popierių ypatumai***

#### ***Obligacijų rūšis, klasė ir ISIN***

Obligacijos pagal Programą – iki bendros pagrindinės 10 000 000 EUR sumos. Emitento Obligacijos – tai terminuotos skolos obligacijos, ne nuosavybės (skolos) vertybiniai popieriai, pagal kuriuos Emitentas tampa Investuotojų skolininku ir prisiima įsipareigojimus Investuotojams. Visos Emitento Obligacijos (jas išleidus) bus nematerialios, registruotos Registre.

Konkrečios emisijos santrauka (1 Dalis): Dalies numeris: 1, ISIN kodas: EE0000005130.

#### ***Vertybinių popierių valiuta, nominalios vertės išraiška, vieneto nominali vertė, išleistų vertybinių popierių skaičius ir terminas***

Emisijos valiuta pagal Programą – EUR.

Konkrečios emisijos santrauka (1 Dalis): Išpirkimo data: 2028 m. rugsėjo 25 d. arba apie šią datą, praėjus lygiai 2 metams po 1 Dalies Emisijos dienos. Obligacijos nominali vertė: 1 000 EUR, Obligacijos emisijos kaina: 1 000 EUR. Bendra pagrindinė suma: 6 000 000 EUR (kurią Emitentas gali padidinti iki 10 000 000 EUR prieš Emisijos dieną). Jei bus pasirašyta mažiau nei 6 000 000 EUR, Emitentas atšauks Emisiją. Galutinė 1 Dalies bendra pagrindinė suma bus nurodyta pranešime dėl Obligacijų paskirstymo Investuotojams, kuris bus paskelbtas Emitento tinklalapyje bei per Nasdaq Talino biržą. Metinė palūkanų norma: 8,3 %. Palūkanų mokėjimo dienos: kiekvienų metų kovo 25 d., birželio 25 d., rugsėjo 25 d. ir gruodžio 25 d. iki Obligacijų išpirkimo. Jeigu tokia data yra ne Darbo diena, mokėjimas turi būti atliktas pirmąją Darbo dieną po tokios datos. Todėl pirmasis palūkanų mokėjimas bus 2026 m. gruodžio 28 d.

#### ***Vertybiniais popieriais suteikiamos teisės***

Investuotojai turi teises, numatytas Emisijos sąlygose, Prievolių teisės įstatyme, Vertybinių popierių rinkos įstatyme ir Nasdaq Talino vertybinių popierių biržos taisyklėse. Investuotojai turi šias pagrindines teises:

- (a) gauti kas ketvirtį mokamas palūkanas;
- (b) Obligacijų išpirkimo dieną gauti Obligacijų nominalią vertę ir priskaičiuotas, bet dar neišmokėtas palūkanas;
- (c) parduoti arba kitaip perleisti visas Obligacijas arba jų dalį;
- (d) dalyvauti ir balsuoti Investuotojų susirinkimuose;
- (e) kitas teises, numatytas Emisijos sąlygose (įskaitant Galutines sąlygas), taikomuose teisės aktuose ir Nasdaq Talino vertybinių popierių biržos taisyklėse.

#### ***Santykinis vertybinių popierių prioritetas Emitento kapitalo struktūroje Emitento nemokumo atveju***

Programoje numatytos Obligacijos bus leidžiamos tik kaip neužtikrintos fiksuotos palūkanų normos Obligacijos. Obligacijos yra neužtikrinti, nesubordinuoti, tiesioginiai, bendrieji ir besąlyginiai Emitento įsipareigojimai, kurie vienas kito atžvilgiu visuomet yra *pari passu*, taip pat bent *pari passu* visų kitų esamų ir būsimų neužtikrintų Emitento įsipareigojimų atžvilgiu, išskyrus tokius įsipareigojimus, kuriems gali būti teikiama pirmenybė pagal imperatyvias ir visuotinai taikomas teisės aktų nuostatas.

#### ***Visi laisvo vertybinių popierių perleidimo apribojimai***

Nėra jokių apribojimų perleisti Obligacijas, tačiau Obligacijos negali būti siūlomos, parduodamos, perparduodamos, perleidžiamos arba pateikiamos tokiose šalyse arba jurisdikcijose arba tokiomis kitomis aplinkybėmis, kuriomis tai būtų neteisėta.

#### ***Pagrindinė vertybiniais popieriais būdinga rizika***

- Obligacijos yra veikiamos palūkanų normos rizikos, nes vyraujančių rinkos palūkanų normų pokyčiai gali turėti įtakos Obligacijų rinkos vertei. Tačiau Investuotojai turėtų atkreipti dėmesį į tai, kad tokie pokyčiai automatiškai nereiškia, jog bus koreguojama Obligacijų nominali vertė ar pagal Emisijos sąlygas mokėtinos palūkanos. O jei Obligacijos laikomos iki termino pabaigos, Emitentas privalo grąžinti visą Obligacijų nominalią vertę kartu su priskaičiuotomis ir neišmokėtomis palūkanomis, su sąlyga, kad Emitentas geba įvykdyti savo mokėjimo įsipareigojimus.
- Obligacijų kaina gali svyruoti. Obligacijų vertė vertybinių popierių rinkoje gali svyruoti dėl su Grupės veikla susijusių įvykių ar rizikos pasireiškimo, taip pat dėl įvykių, kurių Grupė negali kontroliuoti, pavyzdžiui, dėl bendros Baltijos šalių ar Europos ekonomikos padėties, pokyčių nekilnojamojo turto rinkoje ar investuotojų nuotaikų pokyčių.
- Emitentas gali išpirkti Obligacijas anksčiau laiko pagal Emisijos sąlygas, įskaitant laikotarpį, prasidedantį likus šešiams mėnesiams iki išpirkimo datos. Tokiu atveju Investuotojai gali neturėti galimybės reinvestuoti išpirkimo metu gautų pinigų už Obligacijų pajamingumui lygiavertę grąžą ir faktinė investicijų grąža gali būti mažesnė nei iš pradžių tikėtasi.
- Obligacijos nebus užtikrinamos jokia užstatu. Jeigu Emitentas neįvykdys savo įsipareigojimų pagal Obligacijas, Investuotojai turės tik neužtikrintus reikalavimus Emitento atžvilgiu ir Emitentui bankroto, reorganizacijos arba likvidavimo atveju gali prarasti visą savo investuotą sumą arba jos dalį. Nors Emisijos sąlygose numatyti tam tikri įsipareigojimai, pavyzdžiui, įsipareigojimas palaikyti tam tikrą nuosavo kapitalo rodiklį, šių įsipareigojimų laikymasis negarantuoja, kad Emitentas turės pakankamai turto ar likvidumo, kad patenkintų visus Investuotojų reikalavimus, ypač atsižvelgiant į tai, kad Emitentas gali turėti ir kitų kreditorių. Prieš investuodami į Obligacijas, Investuotojai turėtų savarankiškai įvertinti Emitento kredito riziką.
- Nors Emitentas deda visas pastangas, kad užtikrintų sėkmingą Emisijos įgyvendinimą, jis negali garantuoti, kad Emisija bus sėkminga arba kad Investuotojai gaus savo pasirašytas Obligacijas.
- Nors bus dedamos visos pastangos, siekiant užtikrinti, kad Obligacijos būtų įtrauktos į prekybą ir liktų Nasdaq Talino vertybinių popierių biržos Baltijos skolos VP sąrašė, Emitentas negali garantuoti, kad Obligacijos bus įtrauktos į prekybą, liks sąrašė arba kad susiformuos ar nuolat veiks aktyvi antrinė rinka. Jei Obligacijos nebus įtrauktos į prekybą, bus išbrauktos iš biržos sąrašo arba jei nesusiformuos ar nuolat neveiks aktyvi antrinė rinka, Investuotojai gali neturėti galimybės parduoti savo Obligacijų už jų tikrąją rinkos vertę arba apskritai jų parduoti.

#### **Pagrindinė informacija apie viešą vertybinių popierių siūlymą ir (arba) įtraukimą į prekybos reguliuojamoje rinkoje sąrašą**

##### ***Kokiomis sąlygomis ir pagal kokį tvarkaraštį galiu investuoti į šiuos vertybinius popierius?***

Kiekvienos atitinkamos Dalies pasirašymo laikotarpis (toliau – **Pasirašymo laikotarpis**) bus nurodomas Galutinėse sąlygose. Obligacijas norintys pasirašyti Investuotojai savo pavedimus įsigyti Obligacijas (toliau – **Pasirašymo pavedimai**) turės pateikti Sąskaitos tvarkytojo reikalaujamu formatu.

Konkrečios emisijos santrauka (1 Dalis): Pasirašymo laikotarpis bus nuo 2026 m. rugsėjo 8 d. 10:00 val. iki 2026 m. rugsėjo 18 d. 15:30 val. (Estijos vietos laiku). Numatoma Emisijos diena: 2026 m. rugsėjo 25 d. arba apie šią datą.

Pasibaigus Pasirašymo laikotarpiui, Obligacijos bus paskirstytos šioje Emisijos Dalyje dalyvaujantiems Investuotojams Emitento nuožiūra. Jei Dalis arba Dalies dalis atšaukiama arba jei Investuotojui nepaskirstoma jokių Obligacijų arba mažiau Obligacijų nei tokio Investuotojo Pasirašymo pavedime nurodytas skaičius, arba jei Pasirašymo pavedimas atšaukiamas arba atmetamas, Sąskaitos tvarkytojas panaikins Investuotojo einamojoje sąskaitoje rezervuotų lėšų arba perteklinės jų dalies (sumos, viršijančios tai, ką reikia sumokėti už paskirstytas Obligacijas), rezervavimą pagal savo susitarimą su Investuotoju. Investuotojams paskirstytos Obligacijos bus pervestos į jų vertybinių popierių sąskaitas Galutinėse sąlygose nurodytą Emisijos dieną arba apie šią dieną pagal „vienalaikio vertybinių popierių ir lėšų pateikimo“ (angl. *delivery versus payment*) metodą.

#### **Prekybos vertybiniais popieriais vieta**

Dėl Obligacijų įtraukimo į prekybą Nasdaq Talino biržos Baltijos skolos VP sąrašė bus kreiptasi, kai tik Obligacijos bus pasirašytos ir paskirstytos. Emitentas tikisi, kad Obligacijos bus įtrauktos į prekybą Nasdaq Talino biržoje Emisijos dieną arba apie šią dieną, bet ne vėliau kaip per 6 (šešis) mėnesius nuo 1 Dalies Obligacijų išplatavimo Investuotojams.

#### **Visų Emisijos ir Siūlymo išlaidų sąmata**

Su šia Emisija ir Obligacijų įtraukimu į prekybą susijusios numatomos Emitento išlaidos sudarys apie 300 000 EUR, jeigu Emitentas išleis Obligacijų už 6 000 000 EUR, ir apie 400 000 EUR, jeigu Emitentas išleis Obligacijų už 10 000 000 EUR.

Investuotojams gali tekti padengti išlaidas, susijusias su vertybinių popierių sąskaitos atidarymu kredito įstaigose arba finansų maklerių įmonėse, taip pat mokėti komisinius, kuriuos taiko kredito įstaigos arba finansų maklerių įmonės dėl Investuotojų pavedimų pirkti arba parduoti Obligacijas vykdymo, Obligacijų saugojimo arba bet kokių kitų su Obligacijomis susijusių operacijų. Nei Emitentas, nei Programos organizatoriaus tokių išlaidų Investuotojams nekompensuoja.

#### **Programos organizatorius ir Atsiskaitymo tarpininkas**

Programos organizatorius ir Atsiskaitymo tarpininkas yra AS LHV Pank, kuris taip pat veikia kaip produkto kūrėjas pagal MiFID II produktų valdymo reikalavimus. AS LHV Pank yra kredito įstaiga, veikianti pagal EFPT išduotą licenciją, registruota Komerčiiniame registre kodu 10539549. Programos organizatoriaus ir Atsiskaitymo tarpininko kontaktiniai duomenys: adresas Tartu mnt 2, 10145 Talinas, Estija, tel. +372 680 0400, el. paštas [lhv@lhv.ee](mailto:lhv@lhv.ee). Programos organizatoriaus ir Atsiskaitymo tarpininko LEI yra 529900GJOSVHI055QR67.

#### **Kodėl rengiamas šis Prospektas?**

Prospektas skirtas (i) iki 10 000 000 EUR vertės Emitento Obligacijų siūlymo Programai ir (ii) jų įtraukimui į prekybą Nasdaq Talino biržos Baltijos skolos VP sąrašė. Visos 1 Dalies gryniosios įplaukos bus naudojamos išpirkti Emitento išleistas užtikrintas obligacijas (ISIN: SE0013801172). Atsižvelgiant į tai, kad dabartinė neišpirktų Emitento išleistų užtikrintų obligacijų nominali vertė yra 10 545 000,00 EUR, Emitentas padengs skirtumą iš savo lėšų, kad galėtų sumokėti visą Emitento išleistų užtikrintų obligacijų išpirkimo sumą (neišpirktą nominalią vertę ir sukauptas palūkanas). Vėliau išleistų Dalių pajamų panaudojimas bus nurodytas atitinkamose Galutinėse sąlygose.

Nėra jokio tvirto įsipareigojimo dėl šio Siūlymo sudaryti platinimo sutartį su įsipareigojimu išplatinti ir jokiai Siūlymo daliai joks toks susitarimas netaikomas. Dėl Siūlymo arba įtraukimo į prekybą nekyla jokių esminių interesų konfliktų.