

## KOPSAVILKUMS

### Ievads un brīdinājumi

Šis kopsavilkums (**Kopsavilkums**) ir īss pārskats par informāciju, kas sniegta Liven AS (**Sabiedrība**; kopā ar konsolidētajiem meitasuzņēmumiem, saukti arī par **Grupu**) prospektā, kas datēts ar 2026. gada 21. aprīli (**Prospekts**) saistībā ar publisko piedāvājumu (**Piedāvājums**) līdz 1 495 730 jaunām parastajām akcijām ar nominālvērtību EUR 0,1 (**Jaunās akcijas**) un līdz 369 015 esošajām parastajām akcijām ar nominālvērtību EUR 0,1, ko piedāvā noteikti Sabiedrības mazākuma akcionāri (**Esošās akcijas**, kopā ar Jaunajām akcijām - **Piedāvājuma akcijas**), kā arī Sabiedrības akciju (**Akcijas**) iekļaušanu tirdzniecībā Nasdaq Tallinas biržas (**Birža**) Baltijas galvenajā sarakstā. Piedāvājuma akciju skaitu var palielināt līdz 854 705 Jaunām akcijām (**Pārsnieguma akcijām**). Kopsavilkumā sniegtā informācija ir sniegta atbilstoši situācijai Prospekta reģistrācijas dienā, ja vien nav norādīts citādi.

Kopsavilkums jālasa kā Prospekta ievads, un ieguldītāja lēmumam ieguldīt Piedāvājuma akcijās jābalstās uz Prospektu kopumā. Civiltiesiskā atbildība, kas izriet no Kopsavilkuma (tai skaitā tā tulkojumiem), tā sagatavotājiem iestājas tikai tad, ja Kopsavilkums ir maldinošs, neprecīzs vai pretrunā ar citām Prospekta daļām vai ja kopā ar pārējām Prospekta daļām tas nesniedz būtisku informāciju, kas nepieciešama, lai pieņemtu lēmumu par ieguldījumu Piedāvājuma akcijās. Ieguldījumi Piedāvājuma akcijās ir saistīti ar riskiem, un ieguldītājs var zaudēt visu ieguldīto kapitālu vai daļu no tā. Ieguldītājam jāņem vērā, ka, ja viņš vēlas iesniegt prasību par Prospektā ietverto informāciju tiesā, viņam var būt pienākums segt Prospekta tulkošanas izmaksas.

Vērtspapīru nosaukums un Starptautiskais vērtspapīru identifikācijas numurs (ISIN). Liven parasto akciju ISIN kods EE3100003112.

Emitenta nosaukums un kontaktinformācija, tostarp tā juridiskās personas identifikators (LEI). Sabiedrības nosaukums ir Liven AS. Sabiedrība ir reģistrēta Igaunijas Republikas Komercreģistrā ar reģistrācijas numuru: 12619609 un Sabiedrības juridiskā adrese ir Telliskivi tn 60/5 10412, Tallina, Igaunijas Republika. Sabiedrības e-pasta adrese: [info@liven.ee](mailto:info@liven.ee) un kontaktārunis: +372 5336 5551. Sabiedrības juridiskās personas identifikators (LEI) ir 894500FK54S8LWFWC546.

Kompetentās iestādes nosaukums un kontaktinformācija, kas apstiprinājusi prospektu, prospekta apstiprināšanas datums. Prospekts apstiprināts ar Finanšu uzraudzības iestādes valdes 2026. gada 22. aprīļa lēmumu ar numuru 4.3-4.9/561. Tas, ka Igaunijas Finanšu uzraudzības iestādes valde un Noregulējuma iestāde ir apstiprinājusi Prospektu, nenozīmē, ka Igaunijas Finanšu uzraudzības iestādes valde un Noregulējuma iestāde ir pārbaudījusi Prospektā publicētās informācijas pareizību. Igaunijas Finanšu uzraudzības iestādes adrese ir Sakala 4, 15030, Tallina, Igaunijas Republika. Igaunijas Finanšu uzraudzības iestādes e-pasta adrese: [info@fi.ee](mailto:info@fi.ee) un kontaktārunis: +372 668 0500.

### Pamatinformācija par Emitentu

#### "Kas ir vērtspapīru emitents?"

Emitents ir Liven AS (Sabiedrība), kas ir izveidota un darbojas kā akciju sabiedrība saskaņā ar Igaunijas Republikas tiesību aktiem. Sabiedrība ir dibināta uz nenoteiktu laiku. Sabiedrības galvenā un pastāvīgā darbība ir būvprojektu izstrāde. Sabiedrība ir Grupas konsolidējošais mātesuzņēmums. Tomēr Sabiedrībai pašai nepieder ar konkrētiem attīstības projektiem saistītie aktīvi (nekustamie īpašumi un dzīvokļu īpašumi, kas izveidoti to sadalīšanas rezultātā) un saskaņā ar ierasto uzņēmējdarbības modeli attiecīgajā darbības jomā konkrēti attīstības projekti tiek īstenoti speciālā mērķa meitas sabiedrību (**SPV**) līmenī, t.i., īpašumu iegādājas SPV, finansējums tiek organizēts SPV līmenī un ar attīstības projektiem saistītās izmaksas un ieņēmumi tiek aprēķināti SPV līmenī. Parasti 100% no SPV pamatkapitāla pieder Sabiedrībai, un pēc attīstības projekta beigām (kad visi dzīvokļu īpašumi ir pārdoti un garantijas periods ir beidzies) SPV, struktūras vienkāršošanas nolūkā, tiek apvienota ar Liven Kodu OÜ. Līdz šim Grupa guvusi ienākumus tikai Igaunijā. 2021. gada novembrī Sabiedrība nodibināja meitasuzņēmumu Vācijā - Liven Wohnungsbau GmbH ar mērķi paplašināt Grupas darbību Vācijā, kur Sabiedrības vadība saskatīja gan vislielāko tirgus potenciālu, gan labāko atbilstību Grupas vērtību piedāvājumam.

Sabiedrības valdei un padomei (**Vadībai**) Prospekta datumā nav zināma neviena persona, kas tieši vai netieši kontrolē Sabiedrību, vai kādi līgumi vai apstākļi, kas vēlāk var izraisīt izmaiņas Sabiedrības kontrolē. Vairāk nekā 5% no visām Sabiedrības akcijām pieder šādiem akcionāriem:

Akcionārs	Akciju apmērs	Persona, kas tieši vai netieši kontrolē akcionāru
VERDALE OÜ	23,50%	Andres Aavik
OÜ LAUR & PARTNERS	21,67%	Andero Laur

BKK Holding OÜ	21,67%	Mihkel Simson
PROBUS OÜ	11,61%	Enel Järving, Hando Järving, Krista Tamme
IVARD OÜ	10,00%	Peeter Mänd

Sabiedrības valdes sastāvā ir trīs locekļi, un tās sastāvā ir Andero Laur (no 2015. gada 4. maija, pilnvarots līdz 2027. gada 30. augustam), Alina Kester (no 2020. gada 15. maija, pilnvarots līdz 2027. gada 31. augustam) un Mihkel Simson (no 2016. gada 5. jūlija, pilnvarots līdz 2027. gada 30. augustam).

Sabiedrības padomē ir trīs locekļi. padomes priekšsēdētājs ir Andres Aavik (padomes priekšsēdētājs no 2019. gada 28. augusta līdz 2029. gada 28. augustam), Krista Tamme (no 2023. gada 12. aprīļa līdz 2028. gada 12. aprīlim) un Peeter Mänd (no 2019. gada 28. augusta līdz 2029. gada 28. augustam).

2023. gada 12. aprīlī notikušajā Akcionāru kopsapulcē par Grupas auditoru 2023.–2024. finanšu gadam tika ievēlēts KPMG Baltics OÜ (reģistrācijas kods: 10096082, juridiskā adrese: Ahtri 4, 10151, Tallina, Igaunija). KPMG Baltics OÜ ir Igaunijas auditoru padomes loceklis. Prospektam ar atsauci pievienotos Auditētos finanšu pārskatus ir auditējis KPMG Baltics OÜ. 2025. gada 14. maijā Akcionāru kopsapulce atkārtoti ievēlēja KPMG Baltics OÜ par Grupas auditoru 2025.–2026. finanšu gadam.

### "Kāda ir pamata finanšu informācija par emitentu?"

Prospektam ir pievienots Grupas neauditētais konsolidētais starpposma pārskats par 3 mēnešu periodu, kas beidzās 2026. gada 31. martā (**Neauditētais starpposma pārskats**) un Grupas auditētie konsolidētie gada pārskati par gadiem, kas noslēdzās attiecīgi 2023. gada 31. decembrī, 2024. gada 31. decembrī un 2025. gada 31. decembrī (**Auditētie finanšu pārskati** kopā ar Neauditēto starpposma pārskatu - **Finanšu pārskati**). Finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Eiropas Savienības pieņemtajiem *Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem* (SFPS). Turpmākajās tabulās ir sniegta konsolidētā finanšu informācija, kas prasīta Eiropas Komisijas Deleģētās regulas 2019/979 I pielikumā, un tā ir balstīta uz finanšu pārskatiem vai atvasināta no tiem, un tā jālasa kopā ar finanšu pārskatiem, tostarp paskaidrojumiem finanšu pārskatu piezīmēs.

#### 1. tabula. Konsolidētais ienākumu pārskats (tūkstošos euro)

	2025 (auditēts)	2024 (auditēts)	2023 (auditēts)	2026. gada 3 mēneši (neauditēts)	2025. gada 3 mēneši (neauditēts)
Pārdošanas ieņēmumi	49 287	27 266	35 764	6 937	1 931
Pamatdarbības peļņa	5 483	1 287	868	518	-687
Neto peļņa	5 414	558	775	420	-705
Pamatdarbības peļņas norma	11,1%	4,7%	2,4%	7,5%	-35,6%
Neto peļņas norma	11,0%	2,0%	2,2%	6,1%	-36,5%
Parastā peļņa uz akciju	0,451	0,047	0,066	0,035	-0,059
Samazinātā peļņa par akciju	0,444	0,046	0,064	0,034	-0,058

*Pamatdarbības peļņas norma (%) = pamatdarbības peļņa / pārdošanas ieņēmumi*

*Neto peļņas norma (%) = neto peļņa / pārdošanas ieņēmumi*

#### 2. tabula. Konsolidētais finanšu stāvokļa pārskats (tūkstošos euro)

	31.12.2025 (auditēts)	31.12.2024 (auditēts)	31.12.2023 (auditēts)	31.03.2026 (neauditēts)
Kopējie aktīvi	86 457	78 298	68 559	91 681
Kopējais kapitāls	23 590	18 237	18 122	24 026
Neto parāds	38 179	41 351	34 713	43 743

*Neto parāds = ilgtermiņa aizdevumi + īstermiņa aizdevumi – nauda un naudas ekvivalenti. Neto parāds ir alternatīvs darbības rādītājs, un Grupas auditori to nav auditējuši.*

#### 3. tabula. Konsolidētais naudas plūsmas pārskats (tūkstošos euro)

	31.12.2025 (auditēts)	31.12.2024 (auditēts)	31.12.2023 (auditēts)	31.03.2026 (neauditēts)	31.03.2025 (neauditēts)
Naudas plūsmas no/ uz pamatdarbību	9 623	449	-1 115	-4 582	-5 438

Naudas plūsmas no ieguldījumu darbībām	-1 679	-148	-397	-32	-42
Naudas plūsmas no/uz finansēšanas darbībām	-5 295	1 883	1 572	4 115	9 492

### "Kādi ir konkrētie galvenie riski, kas saistīti ar emitentu?"

Grupas darbība un finanšu rezultāti ir atkarīgi no līgumslēdzējiem un sadarbības partneriem un to spējas izpildīt saskaņotos nosacījumus. Grupa nodarbojas ar nekustamā īpašuma attīstību un nav būvniecības uzņēmums. Grupas attīstības projektu plānošanā un būvniecībā Grupa ir atkarīga no trešo pušu pakalpojumu sniedzējiem. Tādējādi Grupa ir pakļauta darījuma partnera riskam, kas var būtiski negatīvi ietekmēt Grupas spēju izpildīt Grupas uzņēmumu noslēgtos līgumus un līdz ar to arī Grupas uzņēmumu nekustamā īpašuma projektu rentabilitāti un finanšu rezultātus.

Grupas darbība ir atkarīga no Grupas spējas piesaistīt kapitālu ar Grupai piemērotiem nosacījumiem. Nekustamā īpašuma attīstība ir kapitālietilpība darbības joma, kas prasa pastāvīgi lielas investīcijas. Pirms ienākumu saņemšanas no nekustamā īpašuma projektu pārdošanas vai nomas, Sabiedrībai ir jāfinansē zemes gabalu iegāde, projektu plānošana un izstrāde, būvdarbu izpilde un visi citi attīstības projektam nepieciešamie soļi. Līdz ar to pastāv risks, ka Grupas uzņēmumi nespēs atrast pietiekamus finanšu līdzekļus nekustamo īpašumu attīstības projektu īstenošanai ar attiecīgajam Grupas uzņēmumam izdevīgiem nosacījumiem vai nespēs atrast vispār. Sabiedrības spēju iegūt nepieciešamo finansējumu var ietekmēt vairāki faktori, piemēram, vispārējie ekonomiskie un tirgus apstākļi, no Grupas neatkarīgi faktori, kas saistīti ar finanšu pakalpojumu sniedzējiem, banku politika utt.

Grupas darbība ir koncentrēta un pakļauta ģeogrāfiskajiem riskiem – grupa darbojas tikai Tallinā un Berlīnē un koncentrējas uz dzīvojamo nekustamo īpašumu attīstību. Grupas tirgus ir ģeogrāfiski ierobežots – Grupa darbojas Igaunijā, konkrētāk Tallinā un Tallinas tuvākā apkārtnē, un Vācijā, konkrētāk Berlīnē. Uz 2025. gada 31. decembri 99% no grupas attīstības portfeļa atrodas Tallinā un Tallinas tuvākā apkārtnē, bet 1% - Berlīnē. Tāpēc Grupa ir pakļauta tirgus koncentrācijas riskam. Tirgus traucējumi, izmaiņas pašvaldību politikā vai procesuālajos procesos, būtisks pieprasījuma samazinājums šajā ģeogrāfiskajā tirgū var būtiski negatīvi ietekmēt Grupas nekustamā īpašuma attīstības apjomus vai attīstības periodu ilgumu, kas savukārt var izraisīt Grupas darbības apjomu un līdz ar to arī ieņēmumu samazināšanos. Darbības paplašināšana Berlīnē palīdzēs samazināt ģeogrāfisko risku. Papildu risks ir tas, ka Grupas darbība ir koncentrēta vienā tirgus segmentā – Grupa darbojas tikai kā dzīvojamo nekustamo īpašumu attīstītājs. Komerctelpas tiek attīstītas tikai tad, ja tās nodrošina vai atbalsta dzīvojamā nekustamā īpašuma attīstību.

Grupas darbības rezultātus var negatīvi ietekmēt Grupas uzņēmumu nespēja atrast piemērotus zemesgabalus un nekustamā īpašuma projektus. Grupai ir ievērojams skaits jaunu projektu rindā. Grupa pastāvīgi strādā, lai atrastu jaunus potenciālos projektus un biznesa iespējas, taču nav pārliecības, ka Grupas uzņēmumi nākotnē spēs atrast piemērotus un pietiekami ienesīgus nekustamā īpašuma projektus. Nespēja uzturēt stabilu jaunu nekustamo īpašumu attīstības projektu plūsmu var būtiski negatīvi ietekmēt Grupas finanšu rezultātus.

Makroekonomiskās vides pasliktināšanās var negatīvi ietekmēt Grupas finansiālo stāvokli un darbības rezultātus. Šī prospekta datumā pasaules ekonomikai raksturīga mērena un nevienmērīga ekonomiskā izaugsme, kā arī pastāvīgi paaugstināta nenoteiktība, ko izraisa ģeopolitiskā spriedze, tirdzniecības politikas riski un starptautiskās ekonomiskās vides sadrumstalotība. Lai gan inflācija vairākās ekonomiskajās jomās ir sākusī samazināties, vairākos tirgos tā joprojām pārsniedz centrālās bankas mērķa līmeni un monetārā politika joprojām ir salīdzinoši saspringta. Tajā pašā laikā pasaules ekonomiskā vide ir neaizsargāta pret negaidītiem satricinājumiem, tostarp enerģijas cenu svārstībām, piegādes ķēžu traucējumiem un pieaugošu svārstīgumu finanšu tirgos. Grupas ekonomisko stāvokli un darbības rezultātus ietekmē vispārējie ekonomiskie un ģeopolitiskie apstākļi. Karš Ukrainā, iespējamā politiskā nestabilitāte Krievijā un inflācija, kas joprojām ir augstāka par mērķi, var negatīvi ietekmēt gan pasaules, gan Igaunijas ekonomiku. Starptautiskās spriedzes padziļināšanās, tostarp konflikti un nestabilitāte Tuvajos Austrumos, var ietekmēt arī Sabiedrības darbības vidi ar netiešu ekonomisko ietekmi. Šādi notikumi var izraisīt enerģijas cenu svārstības, palielināt izmaksas, kas saistītas ar būvmateriālu importu un piegādes traucējumiem, kā arī palielināt inflācijas spiedienu. Tie savukārt var ietekmēt Sabiedrības projektu izmaksas, būvniecības laika paredzamību un gala klienta pirkspēju nekustamā īpašuma tirgū. Lai gan Sabiedrība darbojas galvenokārt Igaunijas tirgū un nav tieši saistīts ar Tuvo Austrumu reģiona saimniecisko darbību, globālā ģeopolitiskā nenoteiktība var ietekmēt finanšu tirgu svārstīgumu un kapitāla pieejamību plašākā mērogā, kas savukārt var ietekmēt Sabiedrības finansēšanas nosacījumus un riska profilu.

Nekustamā īpašuma attīstības darbības rezultātus var būtiski ietekmēt tā cikliskais raksturs. Nekustamā īpašuma tirgus ir ciklisks. Tāpēc nekustamā īpašuma attīstības uzņēmumu rentabilitātes līmenis mēdz svārstīties ar izmaiņām ekonomikā. Ja ekonomiskā izaugsme palēninās, nekustamā īpašuma attīstītājs var piedzīvot negatīvu ietekmi uz ienākumiem no savu projektu attīstības, piemēram, tāpēc, ka attīstāmais nekustamais

Īpašums ir jāpārdod par zemāku cenu, nekā sākotnēji paredzēts, vai attīstītājs nespēj pildīt kredītsaistības, kas ņemtas būvdarbu veikšanai. Attīstības projektu cikls ilgst vidēji no 1,5 līdz 4 gadiem. Pat ja tirgus svārstībām nav būtiskas ietekmes uz Grupas uzņēmumu spēju pabeigt savu nekustamo īpašumu attīstības projektu būvniecību, nekustamā īpašuma cenu izmaiņām, ko ietekmē vispārējie makroekonomiskie apstākļi, procentu likmes, inflācijas gaidas u.c., joprojām ir nozīmīga loma Grupas ieņēmumos, jo būtībā Grupas vienīgie ienākumi nāk no dzīvojamā nekustamā īpašuma pārdošanas. Ja nekustamā īpašuma cenas līdz būvdarbu pabeigšanai būs būtiski samazinājušās, Grupa var būt spiesta pārdot attīstāmo nekustamo īpašumu par zemāku cenu, nekā paredzēts, kas negatīvi ietekmēs Grupas finansiālo stāvokli un finanšu rezultātus.

Grupa ir pakļauta riskiem, kas saistīti ar civiltiesisko atbildību. Grupa attīsta dzīvojamo nekustamo īpašumu un gūst ienākumus no dzīvokļu pārdošanas. Grupas uzņēmumi, kas darbojas kā dzīvokļu pārdevēji, uzņemas civiltiesisko atbildību, galvenokārt par noslēgto līgumu noteikumu pareizu un savlaicīgu izpildi un būvniecības kvalitātes nodrošināšanu. Sabiedrības uzņēmumiem ir pienākums mājokļa pircējam veikt būvdarbus atbilstoši būvprojektam un tajā noteiktajām prasībām un atbildēt par dzīvokļa īpašuma kvalitātes neatbilstību līguma noteikumiem (defektiem) divu gadu laikā (garantijas termiņš) no dzīvokļa īpašuma tiešā valdījuma nodošanas mājokļa pircējam dienas; Prasību noilguma termiņš ir pieci gadi. Tāpēc Sabiedrības uzņēmumi ir civiltiesiski atbildīgi par būvdarbu kvalitāti; tomēr nav pārliecības, ka civilprasību, kas iesniegta pret Grupas uzņēmumu, var piedzīt no attiecīgā būvniecības uzņēmuma.

Nekustamā īpašuma attīstība ir ļoti konkurētspējīga uzņēmējdarbības joma. Saskaņā ar grupas datiem pēdējos gados Tallinā un tās tuvākajā apkārtnē darbojas vairāk nekā 90 nekustamo īpašumu attīstības uzņēmumi. No tiem 30 ir nekustamo īpašumu attīstības uzņēmumi ar ilggadēju pieredzi un labu reputāciju, bet pārējie uzskatāmi par mazākiem vai mazāk zināmiem nekustamā īpašuma attīstītājiem. 2025. gada beigās, cik Grupai zināms, aptuveni trešdaļa no darbības teritorijā piedāvātajiem jaunajiem dzīvokļiem bija koncentrēti piecu attīstītāju rokās, un gandrīz puse no desmit attīstītājiem. Pamatojoties uz iepriekš minēto, nekustamā īpašuma attīstības tirgus Tallinā un tās apkārtnē ir ļoti konkurētspējīgs, un, pēc Grupas domām, tirgū vienlaikus ir gan koncentrācijas, gan sadrumstalotības pazīmes. Augstais konkurences līmenis nekustamā īpašuma attīstībā var izraisīt pieprasījuma pieaugumu pēc attīstāmās zemes. Tas var izraisīt būtisku nekustamā īpašuma cenu pieaugumu, kas savukārt prasīs lielākus ieguldījumus no Grupas, lai varētu iegādāties tās attīstības projektiem piemērotus īpašumus. Konkurence nekustamā īpašuma attīstībā var izraisīt arī dzīvojamo nekustamo īpašumu pārpalikumu. Tas var izraisīt nekustamā īpašuma vērtības samazināšanos, kas liks Grupas attīstīto nekustamo īpašumu pārdot par zemāku cenu, nekā sākotnēji plānots, vai uz ilgāku laiku, kas negatīvi ietekmētu Grupas attīstības projektu ienākumus, izdevumus un līdz ar to arī finansiālo rezultātu.

Uzņēmējdarbība nekustamā īpašuma attīstības jomā tiek regulēta un ir pakļauta politiskiem riskiem. Lai nodrošinātu iespēju uzsākt Grupas iegādāto reģistrēto nekustamo īpašumu attīstību, parasti nepieciešams pasūtīt vai nu projekta detālplānojumu, vai projektēšanas nosacījumus un iesniegt to pašvaldības plānošanas institūcijām. Plānojuma apstiprināšanas process ir administratīva procedūra, uz kuru attiecas normatīvās prasības un kurai ir vairāki posmi, tāpēc process var ilgt līdz pat vairākiem gadiem. Procesa rezultāts var ietekmēt zemes paredzēto mērķi, maksimālo ēku skaitu īpašumā, ēku augstumu un citas detaļas, kas ietekmē apbūves apjomu. Grupas uzņēmumiem ir jāpiesakās būvtaļaujai pirms projekta būvdarbu uzsākšanas, kas var izraisīt būvdarbu uzsākšanas kavēšanos. Papildus tam, ka plānošanas lēmumi un plānošanas atļaujas piešķiršana vai atteikums ir laikietilpīgs, kompetentajām iestādēm ir ievērojama rīcības brīvība šajās procedūrās. Šādu iestāžu rīcības brīvību bieži ietekmē politiskās norises, un tādēļ tā var būt neparedzama.

Grupas darbība ir atkarīga no bankas finansējuma vispārējās pieejamības nekustamā īpašuma iegādei, patērētāju uzvedības tendencēm, bezdarba līmeņa un citiem apstākļiem, kurus Grupa nevar kontrolēt. Noteikts, ka Grupa gūst ienākumus no dzīvojamā nekustamā īpašuma pārdošanas fiziskām personām. Tāpēc Grupa ir pakļauta riskiem, kas saistīti ar mājokļa nekustamā īpašuma iegādei nepieciešamā bankas finansējuma vispārēju pieejamību, patērētāju uzvedības tendencēm, bezdarba līmeni un citiem apstākļiem, kas ietekmē patērētāju uzvedību Grupas mērķa tirgos – Igaunijā un Vācijā. Ekonomikas lejupslīdes vai kredītzaudējumu pieauguma gadījumā komercbankas var mainīt savu iekšējo kredīšanas politiku vai politiku, kas var samazināt bankas finansējuma pieejamību un tādējādi negatīvi ietekmēt pieprasījumu pēc Grupas attīstītajiem nekustamajiem īpašumiem.

## **Pamatinformācija par vērtspapīriem**

### **"Kādas ir vērtspapīru galvenās īpašības?"**

Piedāvājuma akcijas sastāvēs no līdz 1 495 730 Jaunām akcijām (ko Sabiedrība var palielināt līdz 854 705 Pārnieguma akcijām) un līdz 369 015 Esošajām akcijām, ko piedāvā noteikti Sabiedrības mazākuma akcionāri. Piedāvājamo akciju starptautiskais vērtspapīru identifikācijas numurs (ISIN) ir EE3100003112. Akcijas ir reģistrētas Igaunijas vērtspapīru reģistrā (**EVR**), ko uztur Nasdaq CSD SE (**Nasdaq CSD**) Igaunijas filiāle. Uz Sabiedrības akcijām neattiecas nekādi vispārēji nodošanas ierobežojumi, Akcijas ir brīvi pārvedamas. Šī Prospekta datumā Sabiedrības reģistrētais pamatkapitāls ir 1 200 000 EUR, kas ir sadalīts 12 000 000 parastajās

akcijās ar nominālvērtību 0,10 EUR. Visas esošās akcijas ir pilnībā apmaksātas. Sabiedrībai ir viena veida akcijas, kas akcionāriem dod vienlīdzīgas tiesības. Pēc Sabiedrības pamatkapitāla palielinājuma reģistrēšanas Ārreģistrā Jauno akciju apmērā, Jaunajām akcijām būs tādas pašas tiesības kā visām Sabiedrības akcijām.

Akcionāra tiesības piedalīties akcionāru kopsapulcē. Katra Akcija dod tās turētājam tiesības uz vienu balsi Sabiedrības akcionāru kopsapulcē (**Akcionāru kopsapulcē**). Akcionāriem, kuri ir iekļauti akcionāru sarakstā tā fiksēšanas dienā, kas ir septiņas dienas pirms sapulces, ir tiesības piedalīties un balsot akcionāru kopsapulcē. Akcionārs, kura akcijas ir nomināla kontā, var izmantot balsstiesības tikai tad, ja nominālā konta turētājs ir pilnvarojis akcionāru to darīt. Akcionārs var piedalīties akcionāru kopsapulcē un balsot personīgi vai ar pārstāvja starpniecību. Akcionāru kopsapulces lēmumam parasti nepieciešams sapulcē pārstāvēto balsu vairākums, t.i., vairāk nekā puse no kopsapulcē pārstāvētajām balsīm. Likumā noteiktajos gadījumos lēmuma pieņemšanai atsevišķos jautājumos nepieciešams lielāks akcionāru sapulcē pārstāvēto balsu vairākums (piemēram, divas trešdaļas vai trīs ceturtdaļas).

Akcionāra tiesības uz informāciju. Akcionāriem ir tiesības saņemt informāciju par Sabiedrības darbību no valdes akcionāru kopsapulcē. Valde var atteikties sniegt informāciju, ja ir pamats uzskatīt, ka tā var radīt būtisku kaitējumu Sabiedrības interesēm. Ja valde atsakās sniegt informāciju, akcionārs var pieprasīt, lai akcionāru pilnsapulce lemj par viņa lūguma tiesiskumu vai divu nedēļu laikā no akcionāru pilnsapulces dienas iesniegt tiesā pieteikumu par pienākumu valdei sniegt informāciju.

Tiesības uz dividendēm. Visas akcijas dod jums tiesības saņemt dividendes. Pēc Piedāvājuma akciju reģistrācijas komercreģistrā Piedāvājuma akcijas piešķirs tādas pašas tiesības kā esošās akcijas, un Piedāvājuma akcijas dos tiesības turētājam saņemt dividendes, par kuru izmaksu tiks lemts un izmaksāts par finanšu gadu, kas sākas 2026. gada 1. janvārī, un turpmākajiem finanšu gadiem. 2023. gada 12. aprīļa akcionāru kopsapulce apstiprināja dividenžu politiku, saskaņā ar kuru 25% no iepriekšējā gada peļņas pirms nodokļu nomaksas tiks sadalīta dividendēs katru gadu. Dividenžu sadales un laika priekšnoteikumi ir pietiekamu finanšu resursu pieejamība un pieņēmums, ka dividenžu sadale nekaitē Grupas darbības vai plānoto investīciju ilgtspējai.

Prasījuma pakāpe maksātnespējas vai likvidācijas gadījumā. Akcionāru prasījuma tiesības (tai skaitā tiesības saņemt maksājumus likvidācijas sadales ceļā) Sabiedrības kapitāla struktūrā ir zemākas par Sabiedrības kreditoru prasījumiem. Likvidācijas vai maksātnespējas gadījumā vispirms tiek apmierināti Sabiedrības kreditoru prasījumi (tai skaitā nodrošinātie un nenodrošinātie prasījumi saskaņā ar piemērojamo kārtību) un tikai pēc tam atlikušie aktīvi tiek sadalīti akcionāriem.

#### "Kur tiek tirgoti vērtspapīri?"

2026. gada 22. aprīlī Sabiedrība iesniedza Nasdaq Tallinn AS pieteikumu par Akciju iekļaušanu Baltijas biržas galvenajā sarakstā. Pieteikums par Akciju iekļaušanu tirdzniecībā citā biržā nav iesniegts un nav plānots iesniegt. Paredzams, ka akciju tirdzniecība sāksies 2026. gada 15. maijā vai ap to.

#### "Kādi ir vērtspapīriem raksturīgie pamatriski?"

- Akciju cena var būt svārstīga. Akciju vērtība vērtspapīru tirgū var svārstīties ne tikai ar Grupu saistītu notikumu vai risku realizācijas dēļ, bet arī no Grupas neatkarīgu notikumu dēļ, piemēram, vispārējās situācijas Igaunijas vai Eiropas ekonomikā.
- Dividenžu izmaksa ieguldītājiem netiek garantēta.
- Lai gan Sabiedrība darīs visu iespējamo, lai nodrošinātu, ka Piedāvājums ir veiksmīgs, Sabiedrība nevar garantēt Piedāvājuma panākumus vai to, ka investori saņems Piedāvājuma akcijas, uz kurām viņi parakstījušies.
- Lai gan tiks darīts viss iespējamais, lai nodrošinātu, ka Akcijas tiek iekļautas tirdzniecībā Biržas Baltijas galvenajā sarakstā, Sabiedrība to nevar garantēt.
- Biržai ir ierobežota likviditāte, un akcionāri var nebūt spējīgi pārdot savas akcijas par vēlamo cenu vai pārdot tās vispār.

#### Pamatinformācija par vērtspapīru publisko piedāvājumu un/vai atļautu tirdzniecību regulētā tirgū

##### "Kādos apstākļos un kādā grafikā es varu ieguldīt šajā vērtspapīrā?"

Piedāvājuma laikā Sabiedrība piedāvās līdz 1 495 730 Jaunas akcijas, un noteikti Sabiedrības mazākuma akcionāri (kopā saukti par **Pārdodošiem akcionāriem**) piedāvās līdz 369 015 Esošās akcijas (kopā sauktas par Piedāvājuma akcijām), t.i., kopā līdz 1 864 745 Piedāvājuma akcijas, kas var palielināties līdz 854 705 Jaunām akcijām (**Pārsnieguma akcijas**), līdz 2 719 450 Piedāvājuma akcijām.

Tiesības piedalīties Piedāvājumā. Piedāvājums ietver publisko piedāvājumu privātajiem un institucionālajiem investoriem Igaunijā, Latvijā un Lietuvā. Sabiedrība var piedāvāt Piedāvājuma akcijas arī nepubliskiem kvalificētiem ieguldītājiem Prospekta regulas 2. panta e) punkta izpratnē Igaunijā, Latvijā, Lietuvā un dažās

atsevišķās Eiropas Ekonomikas zonas dalībvalstīs, kā arī citiem atlasītiem ieguldītājiem, ievērojot attiecīgus izņēmumus saskaņā ar attiecīgo dalībvalstu tiesību aktiem. Publiskais piedāvājums notiks tikai Igaunijā, Latvijā un Lietuvā, un publiskais piedāvājums nenotiks nevienā citā jurisdikcijā. Piedāvājuma vajadzībām tiek uzskatīts, ka personas domicils ir Igaunijā, Latvijā vai Lietuvā, un tai ir tiesības piedalīties Piedāvājumā, ja šai personai ir funkcionējošs vērtspapīru konts Nasdaq CSD vai finanšu iestādē, kas ir Biržas dalībnieks, un šī persona iesniedz Parakstīšanās saistības (kā definēts turpmāk) attiecībā uz Piedāvājuma akcijām, izmantojot šādu vērtspapīru kontu.

**Piedāvājuma cena.** Piedāvājuma akcijas tiek piedāvātas par cenu 4,68 EUR par akciju (**Piedāvājuma cena**), no kuras 0,10 EUR ir vienas Piedāvājuma akcijas nominālvērtība un 4,58 EUR ir akciju uzcelojums.

**Piedāvājuma periods.** Piedāvājuma periods sāksies 2026. gada 23. aprīlī plkst. 10:00 EET un beigsies 2026. gada 7. maijā plkst. 15:30 EET, ja vien tas netiks saīsināts vai pagarināts (**Piedāvājuma periods**).

**Parakstīšanās saistību iesniegšana.** Lai parakstītos uz Piedāvājuma akcijām, ieguldītājam ir jābūt vērtspapīru kontam Nasdaq CSD konta pārvaldnieka vai finanšu iestādes, kas ir Biržas dalībnieks, turējumā. Ieguldītājam, kurš vēlas parakstīties uz Piedāvājuma akcijām, ir jāsaņemas ar konta pārvaldnieku, kas pārvalda attiecīgā investora Nasdaq CSD vērtspapīru kontu, un Piedāvājuma perioda laikā jāiesniedz zemāk norādītajā formā Parakstīšanās saistības, lai parakstītos uz Piedāvājuma akcijām (**Parakstīšanās saistības**). Latvijas vai Lietuvas ieguldītājam, kurš vēlas parakstīties uz Piedāvājuma akcijām, jāsaņemas ar finanšu iestādi, kas ir Biržas dalībnieks un pārvalda attiecīgā ieguldītāja vērtspapīru kontu, un jāiesniedz parakstīšanās saistības Piedāvājuma akciju iegādei finanšu iestādes akceptētā formā un saskaņā ar Piedāvājuma nosacījumiem. Parakstīšanās saistības var iesniegt tikai Piedāvājuma perioda laikā. Investors, kas piedalās Piedāvājumā, var pieteikties Piedāvājuma akcijām tikai par Piedāvājuma cenu. Ja viens ieguldītājs iesniedz vairākas parakstīšanās saistības, tās apvieno vienā rīkojumā, lai noteiktu sadali. Visi ieguldītāji, kas piedalās Piedāvājumā, var iesniegt parakstīšanās saistības tikai euro. Investors sedz visas izmaksas, kas maksājamas saistībā ar Parakstīšanās saistību iesniegšanu, anulēšanu un grozīšanu saskaņā ar tā Nasdaq CSD konta pārvaldnieka, kas pieņēmis Parakstīšanās saistības, vai finanšu iestādes, kas ir Biržas dalībnieks, cenrādi.

<b>Vērtspapīru konta turētājs:</b>	Investora vārds, uzvārds
<b>Vērtspapīru konts:</b>	Investora vērtspapīru konta numurs
<b>Konta pārvaldnieks:</b>	Investora konta pārvaldnieka vārds
<b>Vērtspapīri:</b>	Liven parastā akcija
<b>ISIN kods:</b>	EE3100003112
<b>Vērtspapīru skaits:</b>	Piedāvājuma akciju skaits, uz kurām investors vēlas parakstīties
<b>Cena (par akciju):</b>	EUR 4,68
<b>Darījuma summa:</b>	Piedāvājuma akciju skaits, uz kurām investors vēlas parakstīties, reizi parakstīšanās cenu
<b>Darījuma partneris:</b>	AS LHV Pank*
<b>Darījuma partnera vērtspapīru konts:</b>	99104086627
<b>Darījuma partnera konta pārvaldnieks:</b>	AS LHV Pank
<b>Norēķinu datums:</b>	2026. gada 13. maijs
<b>Darījuma veids:</b>	"parakstīšanās saistības"

\* *Lai atvieglotu norēķinu par Piedāvājumu un ļautu Akciju tirdzniecībai Biržā sākties pēc iespējas ātrāk pēc lēmuma par Piedāvājuma akciju piešķiršanu, (i) Akcijas, kas pieder Sabiedrības akcionāram Laur & Partners OÜ tiks izmantotas Piedāvājuma norēķiniem Jauno akciju apmērā, kuras Laur & Partners OÜ aizdos Piedāvājuma Organizētājam un nodos AS LHV Pank pirms Piedāvājuma izpildes, un (ii) visi Pārdodošie akcionāri nodos savas īpašumtiesības pirms Piedāvājuma nokārtošanas Esošās akcijas tiks nodotas AS LHV Pank. Attiecīgi AS LHV Pank ir jānorāda kā darījuma partneris parakstīšanās saistībās.*

Ieguldītājam ir jānodrošina, ka visa Parakstīšanās saistībā sniegtā informācija ir pareiza, precīza un saprotama. Sabiedrība ir tiesīga noraidīt jebkuras Parakstīšanās saistības, kas ir nepilnīgas, nepareizas, neskaidras vai nesalasāmas vai kas nav izpildītas un iesniegtas Piedāvājuma perioda laikā saskaņā ar visiem Prospekta noteikumiem un nosacījumiem.

**Piedāvājuma akciju izplatīšana.** Sabiedrība lems par Piedāvājuma akciju piešķiršanu pēc Piedāvājuma perioda beigām un vēlākais 2026. gada 11. maijā vai ap to. Piedāvājuma akciju sadalījums starp Piedāvājumu un jebkuru nepublisku piedāvājumu, kas var notikt vienlaikus ar Piedāvājumu, nav iepriekš noteikts. Sabiedrība noteiks precīzu Piedāvājuma akciju sadalījumu pēc saviem ieskatiem. Piedāvājuma akcijas tiks piešķirtas ieguldītājiem, kas piedalās piedāvājumā, saskaņā ar šādiem principiem, kurus Sabiedrība var grozīt, pamatojoties uz Piedāvājuma gaitā savāktu Parakstīšanās saistību sadalījumu, kopējo pieprasījumu un citiem apstākļiem:

- (i) vienādos apstākļos attieksme pret visiem ieguldītājiem ir vienāda, bet atkarībā no ieguldītāju skaita un viņu intereses par Piedāvājumu, Sabiedrība var noteikt minimālo un maksimālo likmi vienam ieguldītājam piešķiramo Akciju skaitam;

- (ii) Sabiedrībai ir tiesības izmantot atšķirīgus sadales principus starp privāto un profesionālo investoru grupām;
- (iii) investoru, kurš ir parakstījis uz Piedāvājuma akcijām vismaz par 100 000 EUR, Sabiedrība pēc saviem ieskatiem var iekļaut profesionālo investoru grupā;
- (iv) izplatīšanas mērķis ir radīt stabilu un uzticamu investoru bāzi Sabiedrībai;
- (v) Piedāvājuma pārsniegšanas gadījumā Sabiedrībai ir tiesības dot priekšroku:
  - a. Igaunijas investoriem;
  - b. Sabiedrības iepriekšējiem akcionāriem;
  - c. Korporatīvo obligāciju ieguldītājiem (EVR statuss 2026. gada 24. aprīlī, t.sk., ja nominālo turētāju kontu dati ir attiecīgi nosūtīti)
  - d. personas, kuras piešķirušas aizdevumus Grupai (tai skaitā to kontrolē esošie uzņēmumi);
  - e. Grupas darbinieki (tai skaitā to kontrolē esošie uzņēmumi);
  - f. Personas, kuras iegādājušās mājokli no grupas.

Piedāvājuma nokārtošana. Ieguldītājiem piešķirtās Piedāvājuma akcijas tiks pārskaitītas uz viņu vērtspapīru kontiem 2026. gada 13. maijā vai ap to, izmantojot "vērtspapīru pārskaitījumu pret samaksu" metodi vienlaikus ar naudas pārskaitījumu par Piedāvājuma akcijām. Piedāvājuma akciju īpašumtiesības tiks nodotas attiecīgajiem ieguldītājiem, kad Piedāvājuma akcijas tiks pārskaitītas uz viņu vērtspapīru kontiem.

Ar piedāvājumu saistītie nosacījumi. Grupas galvenie akcionāri Verdale OÜ, BKK Holding OÜ un Laur & Partners OÜ, kā arī Probus OÜ un Ivard OÜ ir Grupas ilgtermiņa un stratēģiskie akcionāri un, pamatojoties uz 2026. gada 9. martā noslēgto līgumu ar AS LHV Pank (**Piedāvājuma Organizētāju**), ir apņēmušies 12 mēnešu periodā pēc Piedāvājuma nepārdot, neslēgt pārdošanas līgumus vai citādi nenodot tiem piederošās Sabiedrības akcijas. Izņēmums var būt tikai vienojoties ar Piedāvājuma Organizētāju un ar nosacījumu, ka jaunais īpašnieks piekrīt kļūt par līguma pusi ar līdzīgiem noteikumiem vai ir citādi nodrošināts, ka Akciju pārdošana neradīs nepamatotu cenu spiedienu tirgū.

Līdzdalības samazināšanās. Prospekta datumā Sabiedrībai ir 12 000 000 akciju. Piedāvājumā emitējamo Jauno akciju skaits ir kopā līdz 2 350 435 (pieņemot, ka Sabiedrība emitē Jaunas akcijas maksimālā apmērā, tostarp Pārsnieguma akcijas). Tādējādi pēc pamatkapitāla palielinājuma reģistrēšanas Jauno akciju apmērā Sabiedrības akciju skaits būs līdz 14 350 435, ar nosacījumu, ka Piedāvājuma akciju skaits netiek mainīts saskaņā ar Prospektā izklāstītajiem nosacījumiem. Rezultātā esošā līdzdalība Sabiedrībā Piedāvājuma rezultātā samazināsies līdz 16,38% (pieņemot, ka esošie akcionāri Piedāvājuma laikā neparakstās uz Piedāvājuma akciju skaitu, kas ir proporcionāls viņu līdzdalībai).

### "Kāpēc tiek gatavots šis prospekts?"

Viens no svarīgākajiem priekšnoteikumiem veiksmīgai nekustamā īpašuma attīstībai ir attīstāmās zemes pieejamība. Grupas attīstības portfelī ietilpst vairāki attīstības projekti Tallinā, taču, ņemot vērā nekustamo īpašumu attīstības aktivitāšu garo biznesa ciklu, ir svarīgi pastāvīgi iegādāties jaunus īpašumus nākotnes attīstības projektiem, lai saglabātu un palielinātu biznesa apjomus. Ņemot vērā attīstības aktivitāšu ilgumu un kapitāla intensitāti, ir svarīgi nodrošināt finansējumu no īpašuma iegādes līdz dzīvokļu pārdošanai un nodošanai. Grupa šim nolūkam izmanto gan pašu kapitālu, gan parāda kapitālu, tai skaitā obligācijas.

Piedāvājuma mērķis ir stiprināt Grupas kapitāla struktūru un nodrošināt Grupai pietiekamu finansiālo elastību, lai varētu finansēt Grupas uzņēmējdarbību, jaunu nekustamo īpašumu projektu iegādi un attīstību un esošo attīstības projektu turpināšanu.

Ar nosacījumu, ka Piedāvājums ir veiksmīgs un ka visas Jaunās akcijas (tostarp Pārsnieguma akcijas) (kopā 2 350 435 Jaunas akcijas) tiek parakstītas un emitētas Sabiedrības, paredzētie bruto ieņēmumi no Piedāvājuma būs 11 miljoni EUR. Tiek lēsts, ka izmaksas, kas tieši saistītas ar Piedāvājumu, ir aptuveni 0,5 miljoni EUR, no kuriem kopā aptuveni 2/3 būs Piedāvājuma organizētāja, juridisko konsultantu un viņu sadarbības partneru honorāri. Tādējādi aplēstie neto ieņēmumi no Piedāvājuma ir 10,5 miljoni EUR. Piedāvājuma ieņēmumu izmantošanas mērķis ir atbalstīt Grupas ilgtermiņa izaugsmi, iegādājoties jaunus īpašumus attīstības portfelī. Sabiedrība nesaņems nekādus ieņēmumus no Esošajām akcijām, kuras Piedāvājuma ietvaros pārdod Pārdošie akcionāri.

Cik Sabiedrībai un Pārdošajiem akcionāriem ir zināms, nav uzņemtas nekādas saistošas saistības attiecībā uz Piedāvājuma akcijām. Sabiedrība ir iecēlusi AS LHV Pank par Piedāvājuma Organizētāju, un puses plāno paredzēti 21. aprīlī 2026. gadā vai ap to noslēgt ar Piedāvājumu saistīto pakalpojumu sniegšanas līgumu (angļu valodā "Placement and Services Agreement"), kas cita starpā paredz Piedāvājuma Organizētāja pienākumu pārdot Piedāvājuma akcijas "uz labāko pūliņu pamata" un organizēt Piedāvājuma norēķinu.

Sabiedrības vadībai pieder līdzdalība Sabiedrībā un/vai tai ir izsniegtas akciju opcijas, un tādējādi Vadības locekļi, kuriem ir Akcijas un/vai opcijas, ir ieinteresēti Sabiedrības turpmākajos darbos un panākumos, t.sk. Par piedāvājuma panākumiem. Cik valdei zināms, Piedāvājumā iesaistītajām personām nav citu personisku interešu, kas varētu ietekmēt Piedāvājumu. Cik Vadībai zināms, nav citu interešu konfliktu, kas saistīti ar Piedāvājumu.