

SANTRAUKA

Ivadas ir įspėjimai

Šioje santraukoje (**Santrauka**) trumpai apžvelgiama informacija, pateikta 2026 m. balandžio 21 d. prospekte (**Prospektas**), susijusi su Liven AS (**Bendrovė**; kartu su jos konsoliduotomis dukterinėmis įmonėmis – **Grupė**) vykdomu viešuoju akcijų siūlymu (**Siūlymas**) kurio metu siūloma iki 1 495 730 naujų paprastųjų akcijų, kurių nominali vertė yra 0,1 EUR (**Naujos akcijos**) ir iki 369 015 esamų paprastųjų akcijų, kurių nominali vertė yra 0,1 EUR ir kurias siūlo tam tikri Bendrovės mažumos akcininkai (**Esamos akcijos**; kartu su Naujomis akcijomis – **Siūlomoms akcijoms**), taip pat Bendrovės akcijų (**Akcijos**) įtraukimas į prekybą Nasdaq Tallinn Baltijos šalių oficialiajame sąrašė (**Vertybinių popierių birža**). Siūlomų akcijų skaičius gali būti padidintas iki 854 705 papildomų Naujų akcijų (**Papildomos akcijos**). Jei nenurodyta kitaip, Santraukoje pateikta informacija yra aktuali nuo Prospekto registracijos dienos.

Santrauka turėtų būti skaitoma kaip Prospekto įvadas, o investuotojo sprendimas investuoti į Siūlomas akcijas turėtų būti pagrįstas visu Prospektu. Civilinė atsakomybė, kylanti iš Santraukos (įskaitant bet kokius jos vertimus) atsiranda remiantis Santrauka atskirai tik tuo atveju, jei Santrauka yra klaidinanti, netiksli ar prieštarauja kitoms Prospekto dalims arba jei kartu su kitomis Prospekto dalimis nepateikiama esminė informacija, reikalinga sprendimui investuoti į Siūlomas akcijas priimti. Investavimas į Siūlomas akcijas yra susijęs su rizika ir investuotojas gali prarasti visą ar dalį investuoto kapitalo. Investuotojas turi atsižvelgti į tai, kad jei jis nori pateikti ieškinį su Prospekte esančia informacija teisme, jis gali būti įpareigotas padengti Prospekto vertimo išlaidas.

Vertybinių popierių pavadinimas ir tarptautinis vertybinių popierių identifikavimo numeris (ISIN). Liven AS paprastoji akcija, ISIN kodas EE3100003112.

Emitento pavadinimas ir kontaktiniai duomenys, įskaitant jo juridinio asmens identifikatorių (LEI). Bendrovės pavadinimas yra Liven AS. Bendrovė yra įregistruota Estijos Respublikos komerciniame registre, registro kodu 12619609, o Bendrovės registruotas adresas yra Telliskivi tn 60/5 10412, Talinas, Estijos Respublika. Bendrovės el. pašto adresas yra info@liven.ee, o kontaktinis telefono numeris yra +372 5336 5551. Bendrovės juridinio asmens identifikatorius (LEI) yra 894500FK54S8LWFWC546.

Prospektą patvirtinusios kompetentingos institucijos pavadinimas ir kontaktiniai duomenys, prospekto patvirtinimo data. Prospektas patvirtintas 2026 m. balandžio 22 d. Finansų priežiūros institucijos valdybos sprendimu Nr. 4.3–4.9/561. Tai, kad Estijos finansinės priežiūros ir pertvarkymo institucijos valdyba patvirtino Prospektą, nereiškia, kad Estijos finansinės priežiūros ir pertvarkymo institucija patikrino Prospekte skelbiamos informacijos tikslumą. Estijos finansinės priežiūros ir pertvarkymo institucijos adresas yra Sakala 4, 15030, Talinas, Estijos Respublika. Estijos finansinės priežiūros ir pertvarkymo institucijos el. pašto adresas yra info@fi.ee, o kontaktinis telefono numeris yra +372 668 0500.

Pagrindinė informacija apie emitentą

"Kas yra vertybinių popierių emitentas?"

Emitentas yra Liven AS (Bendrovė), įsteigta ir veikianti kaip akcinė bendrovė pagal Estijos Respublikos teisę. Bendrovė įsteigta neribotam laikui. Pagrindinė ir nuolatinė Bendrovės veikla – statybos projektų vystymas. Bendrovė yra Grupės konsoliduojanti patronuojanti įmonė. Tačiau pati Bendrovė neturi turto, susijusio su konkrečiais plėtros projektais (nekilnojamojo turto ir butų nuosavybės teisių, atsiradusių juos padalijus) ir pagal įprastą verslo modelį atitinkamoje veiklos srityje, specialiosios paskirties dukterinių bendrovių (**SPV**) lygmeniu yra vykdomi konkretūs plėtros projektai, t. y. turtą įsigyja SPV, finansavimas organizuojamas SPV lygmeniu ir su plėtros projektais susijusios išlaidos ir pajamos apskaičiuojamos SPV lygmeniu. Paprastai 100% SPV įstatinio kapitalo priklauso Bendrovei, o pasibaigus plėtros projektui (kai visos butų nuosavybės teisės yra parduotos ir pasibaigia garantinis laikotarpis), SPV Grupė sujungiama su Liven Kodu OÜ, siekiant supaprastinti struktūrą. Iki šiol Grupė pajamas gavo tik Estijoje. 2021 m. lapkritį Bendrovė Vokietijoje įsteigė dukterinę įmonę Liven Wohnungsbau GmbH, siekdama išplėsti Grupės veiklą į Vokietiją, kur Bendrovės valdymo organai įžvelgė ir didžiausią rinkos potencialą, ir geriausią atitiktį Grupės vertės pasiūlymui.

Bendrovės valdybai ir stebėtojų tarybai (**Valdymo organai**) nėra žinoma apie jokią asmenį, tiesiogiai ar netiesiogiai kontroliuojantį Bendrovę, taip pat apie jokių susitarimų ar aplinkybes, dėl kurių ateityje gali pasikeisti Bendrovės kontrolė. Šie akcininkai turi daugiau nei 5% visų Bendrovės akcijų:

Akcininkas	Akcijų paketo dydis	Asmuo, tiesiogiai ar netiesiogiai kontroliuojantis akcininką
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

Bendrovės valdybą sudaro trys nariai: Andero Laur (nuo 2015 m. gegužės 4 d., įgaliojimai galioja iki 2027 m. rugpjūčio 30 d.), Alina Kester (nuo 2020 m. gegužės 15 d., įgaliojimai galioja iki 2027 m. rugpjūčio 31 d.) ir Mihkel Simson (nuo 2016 m. liepos 5 d., įgaliojimai galioja iki 2027 m. rugpjūčio 30 d.).

Bendrovės stebėtojų tarybą sudaro trys nariai. Stebėtojų tarybos pirmininkas yra Andres Aavik (stebėtojų tarybos pirmininkas nuo 2019 m. rugpjūčio 28 d. iki 2029 m. rugpjūčio 28 d.), Krista Tamme (nuo 2023 m. balandžio 12 d. iki 2028 m. balandžio 12 d.) ir Peeter Mänd (nuo 2019 m. rugpjūčio 28 d. iki 2029 m. rugpjūčio 28 d.).

2023 m. balandžio 12 d. įvykusiame visuotiniame akcininkų susirinkime Grupės auditoriumi 2023–2024 finansiniams metams išrinkta bendrovė KPMG Baltics OÜ (registracijos kodas 10096082, registruota buveinė adresu Ahtri 4, 10151, Talinas, Estija). KPMG Baltics OÜ yra Estijos auditorių tarybos narė. Prie prospekto su nuoroda pridėtas audituotas finansines ataskaitas auditavo KPMG Baltics OÜ. 2025 m. gegužės 14 d. Visuotinis akcininkų susirinkimas pakartotinai išrinko KPMG Baltics OÜ Grupės auditoriumi 2025–2026 finansiniams metams.

"Kokia yra pagrindinė finansinė informacija apie emitentą?"

Prie Prospekto pridėdama Grupės neaudituoti konsoliduota tarpinė ataskaita už 3 mėnesių laikotarpį, pasibaigusį 2026 m. kovo 31 d. (**Neaudituoti tarpinė ataskaita**) ir Grupės audituotos konsoliduotos metinės ataskaitos už metus, pasibaigusius atitinkamai 2023 m. gruodžio 31 d., 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. (**Audituotos finansinės ataskaitos**; kartu su Neaudituoti tarpine ataskaita - **Finansinės ataskaitos**). Finansinės ataskaitos parengtos vadovaujantis Europos Sąjungos priimtais *Tarptautiniais finansinės atskaitomybės standartais* (TFAS). Toliau pateiktose lentelėse pateikiama konsoliduota finansinė informacija, kurios reikalaujama pagal Europos Komisijos deleguotojo reglamento 2019/979 I priedą ir kuri yra pagrįsta Finansinėmis ataskaitomis arba gauta iš jų ir turėtų būti skaitoma kartu su Finansinėmis ataskaitomis, įskaitant Finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte pateiktus paaiškinimus.

1 lentelė. Konsoliduota bendrųjų pajamų ataskaita (tūkstančiais eurų)

	2025 (audituoti)	2024 (audituoti)	2023 (audituoti)	2026 3 mėnesiai (neaudituoti)	2025 3 mėnesiai (neaudituoti)
Pajamos	49 287	27 266	35 764	6 937	1 931
Veiklos pelnas	5 483	1 287	868	518	-687
Grynasis pelnas	5 414	558	775	420	-705
Veiklos pelno marža	11,1%	4,7%	2,4%	7,5%	-35,6%
Grynojo pelno marža	11,0%	2,0%	2,2%	6,1%	-36,5%
Bazinis pelnas vienai akcijai	0,451	0,047	0,066	0,035	-0,059
Sumažintas pelnas vienai akcijai	0,444	0,046	0,064	0,034	-0,058

Veiklos pelno marža (%) = veiklos pelnas / pardavimo pajamos

Grynojo pelno marža (%) = grynasis pelnas / pardavimo pajamos

2 lentelė. Konsoliduota finansinės būklės ataskaita (tūkstančiais eurų)

	31.12.2025 (audituoti)	31.12.2024 (audituoti)	31.12.2023 (audituoti)	31.03.2026 (neaudituoti)
Visas turtas	86 457	78 298	68 559	91 681
Bendras nuosavas kapitalas	23 590	18 237	18 122	24 026
Grynoji skola	38 179	41 351	34 713	43 743

Grynoji skola = ilgalaikės paskolos + trumpalaikės paskolos – pinigai ir pinigų ekvivalentai. Grynoji skola yra alternatyvus veiklos rodiklis, kurio Grupės auditoriai neauditavo.

3 lentelė. Konsoliduota pinigų srautų ataskaita (tūkstančiais eurų)

	31.12.2025 (audituoti)	31.12.2024 (audituoti)	31.12.2023 (audituoti)	31.03.2026 (neaudituoti)	31.03.2025 (neaudituoti)
--	---------------------------	---------------------------	---------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Pinigų srautai iš / į pagrindinę veiklą	9 623	449	-1 115	-4 582	-5 438
Pinigų srautai iš investicinės veiklos	-1 679	-148	-397	-32	-42
Pinigų srautai iš / į finansinę veiklą	-5 295	1 883	1 572	4 115	9 492

"Kokios yra konkrečios pagrindinės rizikos, susijusios su emitentu?"

Grupės veikla ir finansiniai rezultatai priklauso nuo rangovų ir bendradarbiavimo partnerių bei jų gebėjimo įvykdyti sutartas sąlygas. Grupė užsiima nekilnojamojo turto plėtra ir nėra statybų bendrovė. Planuodama ir statydama Grupės plėtros projektus, Grupė yra priklausoma nuo trečiųjų šalių paslaugų teikėjų. Taigi, Grupė susiduria su sandorio šalies rizika, kuri gali turėti reikšmingos neigiamos įtakos Grupės gebėjimui vykdyti Grupės bendrovių sudarytas sutartis, o kartu ir Grupės bendrovių nekilnojamojo turto projektų pelningumui ir finansiniams rezultatams.

Grupės veikla priklauso nuo Grupės gebėjimo pritraukti kapitalą Grupei tinkamomis sąlygomis. Nekilnojamojo turto plėtra yra kapitalui imli veiklos sritis, reikalaujanti nuolatinių didelių investicijų. Prieš gaudama pajamas iš nekilnojamojo turto projektų pardavimo ar nuomos, Bendrovė turi finansuoti sklypų įsigijimą, projektų planavimą ir plėtrą, statybos darbų vykdymą ir visus kitus plėtros projektui reikalingus veiksmus. Todėl kyla rizika, kad Grupės bendrovės negalės rasti pakankamai lėšų savo nekilnojamojo turto plėtros projektams finansuoti atitinkamai Grupės bendrovei palankiomis sąlygomis arba jų visai nebus. Bendrovės gebėjimui gauti reikiamą finansavimą gali turėti įtakos daugybė veiksnių, pavyzdžiui, bendros ekonominės ir rinkos sąlygos, su finansinių paslaugų teikėjais susijusios aplinkybės, nuo Grupės nepriklausantys veiksniai, bankų politikos ir kt.

Grupės veikla yra koncentruota ir veikiama geografinės rizikos – Grupė veikia tik Taline ir Berlyne ir orientuojasi į gyvenamojo nekilnojamojo turto plėtrą. Grupės rinka yra geografiškai ribota – Grupė veikia Estijoje, konkrečiau Taline ir artimiausioje Talino aplinkoje bei Vokietijoje, konkrečiau Berlyne. 2025-12-31 duomenimis, 99 proc. Grupės plėtros portfelio yra Taline ir artimiausioje Talino aplinkoje, o 1 proc. – Berlyne. Todėl Grupei kyla rinkos koncentracijos rizika. Rinkos sutrikimai, vietos valdžios politikos ar procedūrinių procesų pokyčiai, reikšmingas paklausos sumažėjimas šioje geografinėje rinkoje gali turėti reikšmingos įtakos Grupės nekilnojamojo turto plėtros apimtims ar plėtros laikotarpių trukmei, o tai savo ruožtu gali lemti Grupės veiklos apimčių, taigi ir pajamų, sumažėjimą. Veiklos plėtra Berlyne padės sumažinti geografinę riziką. Papildoma rizika kyla dėl to, kad Grupės veikla sutelkta viename rinkos segmente – Grupė veikia tik kaip gyvenamojo nekilnojamojo turto vystytojas. Komercinės patalpos plėtojamos tik tuo atveju, jei tai sudaro sąlygas arba remia gyvenamojo nekilnojamojo turto plėtrą.

Grupės veiklos rezultatams neigiamą įtaką gali turėti Grupės bendrovių nesugebėjimas rasti tinkamų žemės sklypų ir nekilnojamojo turto projektų. Grupė turi nemažai naujų projektų eilėje. Grupė nuolat stengiasi rasti naujų potencialių projektų ir verslo galimybių, tačiau nėra užtikrinimo, kad Grupės bendrovės ateityje sugebės rasti tinkamų ir pakankamai pelningų nekilnojamojo turto projektų. Nesugebėjimas išlaikyti stabilaus naujų nekilnojamojo turto plėtros projektų srauto gali turėti reikšmingos neigiamos įtakos Grupės finansiniams rezultatams.

Pablogėjusi makroekonominė aplinka gali turėti neigiamos įtakos Grupės finansinei būklei ir veiklos rezultatams. Šio Prospekto paskelbimo dieną pasaulio ekonomikai būdingas nuosaikus ir netolygus ekonomikos augimas, taip pat tebesitęsiantis padidėjęs neapibrėžtumas, kurį lemia geopolitinės įtampos, prekybos politikos rizika ir tarptautinės ekonominės aplinkos susiskaidymas. Nors kai kuriose ekonomikos zonose infliacija pradėjo mažėti, keliose rinkose ji tebėra didesnė už centrinio banko nustatyto tikslo lygį, o pinigų politika išlieka palyginti griežta. Be to, pasaulinė ekonominė aplinka yra pažeidžiama netikėtų sukrėtimų, įskaitant energijos kainų svyravimus, tiekimo grandinių sutrikimus ir padidėjusį finansų rinkų nepastovumą. Grupės ekonominei padėčiai ir veiklos rezultatams įtakos turi bendros ekonominės ir geopolitinės sąlygos. Karas Ukrainoje, galimas politinis nestabilumas Rusijoje ir infliacija, kuri ir toliau yra didesnė nei numatyta, gali turėti neigiamą poveikį tiek pasaulio, tiek Estijos ekonomikai. Tarptautinių įtampų gilėjimas, įskaitant konfliktus ir nestabilumą Artimuosiuose Rytuose, taip pat gali turėti įtakos Bendrovės veiklos aplinkai dėl netiesioginio ekonominio poveikio. Tokie įvykiai gali sukelti energijos kainų svyravimus, padidinti išlaidas, susijusias su statybinių medžiagų importu, sutrikdyti tiekimą bei didinti infliacinį spaudimą. Tai, savo ruožtu, gali turėti įtakos Bendrovės projektų kainai, statybos laiko nuspėjamumui ir galutinio kliento perkamajai galiai nekilnojamojo turto rinkoje. Nors Bendrovė daugiausia veikia Estijos rinkoje ir nėra tiesiogiai susijusi su Artimųjų Rytų regiono ekonomine veikla, pasaulinis geopolitinis neapibrėžtumas gali turėti įtakos finansų rinkų nepastovumui ir kapitalo prieinamumui plačiąja prasme, o tai savo ruožtu gali turėti įtakos Bendrovės finansavimo sąlygoms ir rizikos profiliui.

Nekilnojamojo turto plėtros veiklos rezultatams gali smarkiai pakenkti jos cikliškumas. Nekilnojamojo turto rinka yra cikliško pobūdžio. Todėl nekilnojamojo turto plėtros bendrovių pelningumo lygis linkęs labai svyruoti keičiantis ekonomikai. Sulėtėjus ekonomikos augimui, nekilnojamojo turto vystytojas gali patirti neigiamą poveikį pajamoms iš savo projektų plėtros, pavyzdžiui, dėl to, kad statomas nekilnojamojo turto turtas turi būti parduotas už

mažesnę kainą nei tikėtasi iš pradžių arba vystytojas negali grąžinti statybos darbams atlikti paimtos paskolos. Plėtros projektų ciklas vidutiniškai trunka nuo 1,5 iki 4 metų. Net jei rinkos svyravimai neturi reikšmingos įtakos Grupės bendrovių galimybėms užbaigti nekilnojamojo turto plėtros projektų statybas, nekilnojamojo turto kainų pokyčiai, kuriems įtakos turi bendros makroekonominės sąlygos, palūkanų normos, infliacijos lūkesčiai ir kt., vis dar vaidina svarbų vaidmenį Grupės pajamose, nes iš esmės vienintelės Grupės pajamos gaunamos iš gyvenamojo nekilnojamojo turto pardavimo. Jei iki statybos darbų pabaigos nekilnojamojo turto kainos gerokai sumažės, Grupė gali būti priversta parduoti vystomą nekilnojamąjį turtą mažesne kaina nei tikėtasi, o tai turės neigiamos įtakos Grupės finansinei būklei ir finansiniams rezultatams.

Grupė susiduria su rizikomis, susijusiomis su civiline atsakomybe. Grupė vysto gyvenamąjį nekilnojamąjį turtą ir gauna pajamų iš butų pardavimo. Grupės bendrovės, veikiančios kaip butų pardavėjai, prisiima civilinę atsakomybę, daugiausia už tinkamas ir laiku įvykdytas sudarytų sutarčių sąlygas bei statybos kokybės užtikrinimą. Grupės bendrovės privalo būsto pirkėjui atlikti statybos darbus pagal statybos projektą ir jame nustatytus reikalavimus bei atsakyti už buto nuosavybės kokybės neatitikimą sutarties sąlygoms (defektus) per dvejus metus (garantinis laikotarpis) nuo buto nuosavybės teisės tiesioginio perdavimo būsto pirkėjui dienos, ieškinio senaties terminas iš viso yra penkeri metai. Todėl Grupės bendrovės prisiima civilinę atsakomybę už statybos darbų kokybę, tačiau nėra užtikrinimo, kad Grupės bendrovei pareikštas civilinis ieškinyms gali būti išieškotas iš atitinkamos statybos įmonės.

Nekilnojamojo turto plėtra yra labai konkurencinga verslo sritis. Grupės duomenimis, pastaraisiais metais Taline ir jo artimoje aplinkoje veikia daugiau nei 90 nekilnojamojo turto plėtros bendrovių. Iš jų 30 yra ilgametę patirtį ir gerą reputaciją turinčios nekilnojamojo turto plėtros įmonės, o likusias galima laikyti mažesniais ar mažiau žinomais nekilnojamojo turto vystytojais. 2025 m. pabaigoje, kiek Grupei žinoma, apie trečdalis naujų butų veiklos teritorijoje buvo sutelkti penkių vystytojų rankose ir beveik pusė - dešimties plėtotojų rankose. Taigi, nekilnojamojo turto plėtros rinka Taline ir jo artimoje aplinkoje yra labai konkurencinga, o Grupės nuomone, rinkoje yra ir koncentracijos, ir fragmentacijos požymių. Didelė konkurencija plėtojant nekilnojamąjį turtą gali padidinti plėtojamos žemės paklausą. Dėl to gali ženkliai išaugti nekilnojamojo turto kainos, o tai savo ruožtu pareikalautų didesnių Grupės investicijų, kad būtų galima įsigyti jos plėtros projektams tinkamą turtą. Konkurencija plėtojant nekilnojamąjį turtą taip pat gali sukelti gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto pasiūlos perteklių. Tai gali lemti nekilnojamojo turto vertės sumažėjimą, dėl kurio Grupė bus priversta parduoti vystomą nekilnojamąjį turtą mažesne kaina nei planuota iš pradžių arba per ilgesnį laikotarpį, o tai neigiamai paveiktų Grupės plėtros projektų pajamas, išlaidas, taigi ir finansinį rezultatą.

Nekilnojamojo turto plėtros verslas yra reglamentuojamas ir susijęs su politinėmis rizikomis. Siekiant užtikrinti galimybę pradėti plėtoti Grupės įsigytą registruotą nekilnojamąjį turtą, paprastai reikia užsakyti detalų projektą arba projektavimo sąlygas ir pateikti juos savivaldybės planavimo institucijoms. Planavimo patvirtinimo procesas yra administracinė procedūra, kuriai taikomi reguliavimo reikalavimai ir kurią sudaro keli etapai, todėl procesas gali užtrukti iki kelerių metų. Proceso rezultatas gali turėti įtakos numatyta žemės paskirčiai, maksimaliam pastatų skaičiui sklype, pastatų aukščiui ir kitoms detalėms, turinčioms įtakos statybos apimtims. Grupės bendrovės taip pat turi kreiptis dėl statybos leidimo prieš pradėdant projekto statybos darbus, o tai taip pat gali sukelti statybos darbų pradžios vėlavimą. Be to, kad planavimo sprendimų priėmimas ir planavimo leidimo išdavimas arba atsisakymas jį išduoti, kompetentingos institucijos turi didelę diskreciją šiose procedūrose. Tokiai valdžios institucijų diskrecijai dažnai įtakos turi politiniai pokyčiai, todėl ji gali būti nenuspėjama.

Grupės verslo veikla priklauso nuo bendro bankų finansavimo prieinamumo nekilnojamajam turtui įsigyti, vartotojų elgsenos tendencijų, nedarbo lygio ir kitų nuo Grupės nepriklausančių aplinkybių. Paprastai Grupė gauna pajamų iš gyvenamojo nekilnojamojo turto pardavimo fiziniams asmenims. Todėl Grupė susiduria su rizika, susijusia su bendru bankų finansavimo, reikalingo gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto įsigijimui finansuoti, prieinamumu, vartotojų elgsenos tendencijomis, nedarbo lygiu ir kitomis aplinkybėmis, turinčiomis įtakos vartotojų elgsenai Grupės tikslinėse rinkose – Estijoje ir Vokietijoje. Ekonominio nuosmukio ar kredito nuostolių padidėjimo atveju komerciniai bankai gali keisti savo vidaus kredito politiką ar politiką, o tai gali sumažinti banko finansavimo prieinamumą ir taip neigiamai paveikti Grupės plėtojamo nekilnojamojo turto paklausą.

Pagrindinė informacija apie vertybinius popierius

"Kokios yra pagrindinės vertybinių popierių savybės?"

Siūlomas akcijas sudarys iki 1 495 730 Naujų akcijų (kurias Bendrovė gali padidinti iki 854 705 Papildomų akcijų) ir iki 369 015 Esamų akcijų, kurias siūlo tam tikri Bendrovės mažumos akcininkai. Siūlomų akcijų tarptautinis vertybinių popierių identifikavimo numeris (ISIN) yra EE3100003112. Akcijos registruojamos Estijos vertybinių popierių registre (**EVPR**), kurį tvarko Nasdaq CSD SE (**Nasdaq CSD**) Estijos filialas. Bendrovės Akcijoms netaikomi jokie bendri perleidimo apribojimai, Akcijos yra laisvai perleidžiamos. Šio Prospekto sudarymo dieną Bendrovės įstatinis kapitalas yra 1 200 000 Eur, kuris buvo padalintas į 12 000 000 paprastųjų akcijų, kurių

nominali vertė yra 0,10 Eur. Už visas turimas Akcijas sumokėta pilnai. Bendrovė turi vienos rūšies Akcijas, kurios suteikia lygias teises akcininkams. Komerciniame registre įregistravus Bendrovės įstatinio kapitalo didinimą Naujų akcijų dydžiu, Naujos akcijos turės tokias pačias teises kaip ir visos Bendrovės Akcijos.

Akcininko teisė dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime. Kiekviena Akcija suteikia jos turėtojui teisę į vieną balsą Bendrovės visuotiniame akcininkų susirinkime (Visuotinis akcininkų susirinkimas). Teisę dalyvauti ir balsuoti Visuotiniame akcininkų susirinkime turi akcininkai, kurie yra įrašyti į akcininkų sąrašą jo fiksavimo dieną, t. y. likus septynioms dienoms iki susirinkimo. Akcininkas, kurio Akcijos yra tarpininko sąskaitoje, gali naudotis balsavimo teisėmis tik tuo atveju, jei tarpininko sąskaitos turėtojas yra įgaliojęs akcininką tai daryti. Akcininkas gali dalyvauti Visuotiniame akcininkų susirinkime ir balsuoti asmeniškai arba per atstovą. Visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimui paprastai reikalinga susirinkime atstovaujamų balsų dauguma, t. y. daugiau kaip pusė Visuotiniame akcininkų susirinkime atstovaujamų balsų. Įstatymų nustatytais atvejais sprendimui tam tikrais klausimais priimti reikalinga didesnė Visuotiniame akcininkų susirinkime atstovaujamų balsų dauguma (pavyzdžiui, du trečdaliai arba trys ketvirtadaliai).

Akcininko teisė į informaciją. Akcininkai turi teisę gauti informaciją apie Bendrovės veiklą iš Valdybos Visuotiniame akcininkų susirinkime. Valdyba gali atsisakyti teikti informaciją, jei yra pagrindo manyti, kad ji gali padaryti didelę žalą Bendrovės interesams. Valdybai atsisakius suteikti informaciją, akcininkas gali prašyti, kad Visuotinis akcininkų susirinkimas priimtų sprendimą dėl jo prašymo teisėtumo arba per dvi savaites nuo Visuotinio akcininkų susirinkimo dienos pateikti teismui prašymą įpareigoti Valdybą pateikti informaciją.

Teisė į dividendus. Visos akcijos suteikia teisę gauti dividendus. Įregistravus Siūlomas akcijas komerciniame registre, Siūlomos akcijos suteiks tokias pačias teises kaip ir Esamos akcijos, o Siūlomos akcijos suteiks teisę savininkui gauti dividendus, dėl kurių mokėjimo bus nuspręsta ir kurie bus išmokami už finansinius metus, prasidedančius 2026 m. sausio 1 d. ir vėlesnius finansinius metus. 2023 m. balandžio 12 d. įvykusiame Visuotiniame akcininkų susirinkime patvirtinta dividendų politika, pagal kurią 25 proc. praėjusių metų ikimokestinio pelno kasmet bus paskirstomi dividendais. Dividendų paskirstymo ir laiko prielaidos yra pakankami finansiniai ištekliai ir prielaida, kad dividendų paskirstymas nekenkia Grupės veiklos tvarumui ar planuojamoms investicijoms.

Reikalavimo eiliškumas nemokumo ar likvidavimo atveju. Akcininkų reikalavimo teisė (įskaitant teisę gauti mokėjimus per likvidavimo paskirstymą) Bendrovės kapitalo struktūroje yra mažesnė nei Bendrovės kreditorių reikalavimai. Likvidavimo ar nemokumo atveju pirmiausia tenkinami Bendrovės kreditorių reikalavimai (įskaitant užtikrintus ir neužtikrintus reikalavimus, pagal taikytiną tvarką) ir tik po to likęs turtas paskirstomas akcininkams.

"Kur prekiaujama vertybiniais popieriais?"

2026 m. balandžio 22 d. Bendrovė pateikė paraišką Nasdaq Tallinn AS dėl Akcijų įtraukimo į prekybą Vertybinių popierių biržos. Prašymas įtraukti Akcijas į prekybą kitoje vertybinių popierių biržoje nebuvo pateiktas ir neplanuojamas pateikti. Tikimasi, kad prekyba Akcijomis prasidės 2026 m. gegužės 15 d. arba maždaug tą dieną.

"Kokia yra pagrindinė rizika, būdinga vertybiniais popieriams?"

- Akcijų kaina gali būti nepastovi. Akcijų vertė vertybinių popierių rinkoje gali svyruoti ne tik dėl įvykių ar rizikos veiksnių, susijusių su Grupe, realizavimo, bet ir dėl įvykių, kurių Grupė negali kontroliuoti, pavyzdžiui, bendros situacijos Estijos ar Europos ekonomikoje.
- Dividendų išmokėjimas investuotojams nėra garantuojamas.
- Nors Bendrovė dės visas pastangas, kad Siūlymas būtų sėkmingas, Bendrovė negali garantuoti Siūlymo sėkmės ar to, kad investuotojai gaus jų įsigytas Siūlomas akcijas.
- Nors bus dedamos visos pastangos užtikrinti, kad Akcijomis būtų prekiaujama Vertybinių popierių biržos, Bendrovė to garantuoti negali.
- Vertybinių popierių biržos likvidumas yra ribotas, todėl akcininkai gali nepajėgti parduoti savo Akcijų už norimą kainą arba jų apskritai parduoti.

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

"Kokiomis sąlygomis ir koku grafiku galiu investuoti į šį vertybinį popierių?"

Siūlymo metu Bendrovė siūlys iki 1 495 730 Naujų akcijų, o tam tikri Bendrovės mažumos akcininkai (**Parduodantys akcininkai**) pasiūlys iki 369 015 Esamų akcijų (**Siūlomos akcijos**), t. y. iš viso iki 1 864 745 Siūlomų akcijų, kurios gali padidėti 854 705 Naujų akcijų (**Papildomos akcijos**), iki 2 719 450 į Siūlymo dalį.

Teisė dalyvauti Siūlyme. Siūlymas apima viešą siūlymą mažmeniniams ir instituciniams investuotojams Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje. Bendrovė taip pat gali siūlyti Siūlomas akcijas neviešiemis kvalifikuotiems investuotojams, kaip apibrėžta Prospekto reglamento 2 straipsnio e punkte, Estijoje, Latvijoje, Lietuvoje ir tam tikrose atrinktose

Europos ekonominės erdvės valstybėse narėse, taip pat kitiems atrinktiems investuotojams, atsižvelgiant į atitinkamas išimtis pagal atitinkamų valstybių narių įstatymus. Viešas siūlymas vyks tik Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje, o jokiam kitame jurisdikcijoje viešas siūlymas nevyks. Siūlymo tikslais laikoma, kad asmuo turi nuolatinę gyvenamąją vietą Estijoje, Latvijoje arba Lietuvoje ir turi teisę dalyvauti Siūlyme, jei toks asmuo turi veikiančią vertybinių popierių sąskaitą Nasdaq CSD arba finansų įstaigoje, kuri yra Vertybinių popierių biržos narė, ir toks asmuo per tokią vertybinių popierių sąskaitą pateikia įsigijimo paraišką (kaip apibrėžta toliau) dėl Siūlomų akcijų.

Siūlymo kaina. Siūlomos akcijos siūlomos už 4,68 EUR kainą už akciją (Siūlymo kaina), iš kurios 0,10 EUR yra vienos Siūlomos akcijos nominali vertė, o 4,58 EUR – akcijų premija.

Siūlymo laikotarpis. Siūlymo laikotarpis prasidės 2026 m. balandžio 23 d. 10:00 val. EET ir baigsis 2026 m. gegužės 7 d. 15:30 val. EET, nebent jis bus sutrumpintas ar pratęstas.

Pasirašymo įsipareigojimo pateikimas. Norėdamas pasirašyti Siūlomas akcijas, investuotojas turi turėti vertybinių popierių sąskaitą Nasdaq CSD depozitoriume arba finansų įstaigoje, kuri yra Vertybinių popierių biržos narė. Investuotojas, norintis pasirašyti Siūlomas akcijas, turi kreiptis į sąskaitos operatorių, kuris tvarko atitinkamo investuotojo Nasdaq CSD vertybinių popierių sąskaitą ir Siūlymo laikotarpiu pateikti įsigijimo paraišką įsigyti Siūlomas akcijas toliau nurodyta forma. Latvijos ar Lietuvos investuotojas, norintis įsigyti Siūlomas akcijas, turi kreiptis į finansų įstaigą, kuri yra Vertybinių popierių biržos narė ir tvarko atitinkamo investuotojo vertybinių popierių sąskaitą ir pateikti įsigijimo paraišką pirkti Siūlomas akcijas finansų įstaigos priimta forma ir pagal Siūlymo sąlygas. Įsigijimo paraiškos gali būti teikiamos tik Siūlymo laikotarpiu. Siūlyme dalyvaujantis investuotojas gali kreiptis tik dėl Siūlomų akcijų už Siūlymo kainą. Jei vienas investuotojas pateikia kelias įsigijimo paraiškas, jos sujungiamos į vieną pavidimą, kad būtų galima nustatyti paskirstymą. Visi Siūlyme dalyvaujantys investuotojai gali pateikti įsigijimo paraišką tik eurais. Investuotojas apmoka visas išlaidas ir mokesčius, susijusius su įsigijimo paraiškos pateikimu, atšaukimu ir pakeitimu pagal Nasdaq CSD sąskaitos operatoriaus, priėmusio įsigijimo paraišką, arba finansų įstaigos, kuri yra Vertybinių popierių biržos narė, kainoraštį.

Vertybinių popierių sąskaitos savininkas: Investuotojo vardas ir pavardė

Vertybinių popierių sąskaita: Investuotojo vertybinių popierių sąskaitos numeris

Sąskaitos valdytojas: Investuotojo sąskaitos valdytojo vardas ir pavardė

Vertybiniai popieriai: Liven paprastosios akcijos

ISIN kodas: EE3100003112

Vertybinių popierių skaičius: Siūlomų akcijų, kurias investuotojas nori įsigyti, skaičius

Kaina (už akciją): 4,68 EUR

Operacijos suma: Siūlomų akcijų, kurias investuotojas nori įsigyti, skaičius, padaugintas iš Pasirašymo kainos

Sandorio šalis: AS LHV Pank*

Sandorio šalies vertybinių popierių sąskaita: 99104086627

Sandorio šalies sąskaitos valdytojas: AS LHV Pank

Atsiskaitymo data: 2026 m. gegužės 13 d.

Sandorio rūšis: "Įsigijimo paraiška"

* *Siekiant palengvinti atsiskaitymą už Siūlymą ir sudaryti sąlygas kuo greičiau pradėti prekybą Akcijomis Vertybinių popierių biržoje po to, kai bus priimtas sprendimas dėl Siūlomų akcijų paskirstymo, (i) Bendrovės akcininkui Laur & Partners OÜ priklausančios Akcijos bus panaudotos atsiskaitymui už Siūlymą Naujų akcijų apimtimi, kurias Laur & Partners OÜ paskolins Pagrindiniam platintojui ir perduos AS LHV Pank prieš atsiskaitant už Siūlymą, ir (ii) visi Parduodantys akcininkai perleis savo nuosavybės teises iki atsiskaitymo už Siūlymą Esamos akcijos bus perduotos AS LHV Pank. Todėl AS LHV Pank turi būti nurodyta kaip sandorio šalis įsigijimo paraiškoje.*

Investuotojas privalo užtikrinti, kad visa įsigijimo paraiškoje pateikta informacija būtų teisinga, tiksli ir suprantama. Bendrovė pasilieka teisę atmesti bet kokias įsigijimo paraiškas, kurios yra neišsamios, neteisingos, neaiškios ar neįskaitomos arba kurios nebuvo įvykdytos ir pateiktos Siūlymo laikotarpiu pagal visas Prospekto sąlygas.

Siūlomų akcijų paskirstymas. Bendrovė priims sprendimą dėl Siūlomų akcijų paskirstymo pasibaigus Siūlymo laikotarpiui ir ne vėliau kaip 2026 m. gegužės 11 d. arba maždaug tą dieną. Siūlomų akcijų paskirstymas tarp Siūlymo ir bet kokio neviešo siūlymo, kuris gali vykti tuo pačiu metu kaip Siūlymas, nebuvo iš anksto nustatytas. Bendrovė savo nuožiūra nustatys tikslų Siūlomų akcijų paskirstymą. Siūlomos akcijos bus paskirstytos investuotojams, dalyvaujantiems Siūlyme, vadovaujantis šiais principais, kuriuos Bendrovė gali keisti, atsižvelgdama į Siūlymo metu surinktą Pasirašymo įsipareigojimų paskirstymą, bendrą paklausą ir kitas aplinkybes:

- (i) tomis pačiomis aplinkybėmis su visais investuotojais elgiamasi vienodai, tačiau priklausomai nuo investuotojų skaičiaus ir jų susidomėjimo Siūlymu, Bendrovė gali nustatyti minimalų ir maksimalų vienam investuotojui priskirtinų Akcijų skaičių;

- (ii) Bendrovė turi teisę taikyti skirtingus paskirstymo principus tarp mažmeninių ir profesionalių investuotojų grupių;
- (iii) investuotoją, įsigijusį Siūlomas akcijas ne mažiau kaip už 100 000 Eur, Bendrovė gali savo nuožiūra įtraukti į profesionalių investuotojų grupę;
- (iv) platinimo tikslas – sukurti tvirtą ir patikimą Bendrovės investuotojų bazę;
- (v) Jei Siūlyme pateikta per daug įsigijimo paraiškų, Bendrovė turi teisę teikti pirmenybę:
 - a. Estijos investuotojams prieš užsienio investuotojams;
 - b. Ankstesniems Bendrovės akcininkams;
 - c. Bendrovių obligacijų investuotojams (EVPR statusas 2026 m. balandžio 24 d., įskaitant atvejus, kai vardinių sąskaitų atveju buvo atitinkamai perduota informacija apie tarpininko sąskaitą)
 - d. Asmenims, suteikusiems paskolas Grupei (įskaitant jų kontroliuojamas bendroves);
 - e. Grupės darbuotojams (įskaitant jų kontroliuojamas bendroves);
 - f. Asmenims, įsigijusiems būstą iš Grupės.

Siūlymo apmokėjimas. Investuotojams skirtos Siūlomos akcijos bus pervestos į jų vertybinių popierių sąskaitas 2026 m. gegužės 13 d. arba maždaug tą dieną, naudojant "pristatymo už mokėjimą" metodą tuo pačiu metu, kai bus atliekamas pinigų pervedimas už Siūlomas akcijas. Siūlomų akcijų nuosavybės teisė bus perduota atitinkamiems investuotojams, kai Siūlomos akcijos bus pervestos į jų vertybinių popierių sąskaitas.

Su Siūlymu susiję susitarimai. Pagrindiniai Grupės akcininkai Verdale OÜ, BKK Holding OÜ ir Laur & Partners OÜ, taip pat Probus OÜ ir Ivard OÜ yra ilgalaikiai ir strateginiai Grupės akcininkai ir remdamiesi 2026 m. kovo 9 d. sudaryta sutartimi su AS LHV Pank (**Pagrindiniu platintoju**), įsipareigojo per 12 mėnesių nuo Siūlymo pateikimo neparduoti, nesudaryti pardavimo sutarčių ir kitaip neperleisti jiems priklausančių Bendrovės akcijų. Išimtis gali būti tik susitarus su Pagrindiniu platintoju ir su sąlyga, kad naujasis savininkas sutinka tapti sutarties šalimi panašiomis sąlygomis arba yra kitaip užtikrintas, kad Akcijų pardavimas nesukels nepagrįsto kainų pokyčio rinkoje.

Dalyvavimo dalies sumažėjimas. Prospekto sudarymo dieną Bendrovė turi 12 000 000 Akcijų. Naujų akcijų, kurios bus išleistos Siūlymo metu, skaičius yra iki 2 350 435 (darant prielaidą, kad Bendrovė išleis maksimalų Naujų akcijų skaičių, įskaitant Papildomas akcijas). Taigi, įregistravus įstatinio kapitalo didinimą Naujų akcijų suma, Bendrovės akcijų skaičius bus iki 14 350 435, su sąlyga, kad Siūlomų akcijų skaičius nebus keičiamas pagal Prospekto nustatytas sąlygas. Dėl to, esami Bendrovės akcijų paketai dėl Siūlymo sumažėtų iki 16,38% (darant prielaidą, kad esami akcininkai Siūlymo metu nepasirašys tokio skaičiaus Siūlomų akcijų, kuris būtų proporcingas jų turimam akcijų paketui).

"Kodėl rengiamas šis prospektas?"

Viena iš svarbiausių sėkmingos nekilnojamojo turto plėtros veiklos sąlygų yra galimybė vystyti žemę. Grupės plėtros portfelyje yra nemažai plėtros projektų Taline, tačiau atsižvelgiant į ilgą nekilnojamojo turto plėtros veiklos verslo ciklą, svarbu nuolat įsigyti naujų objektų būsimiems plėtros projektams, siekiant išlaikyti ir auginti verslo apimtį. Dėl ilgos plėtros veiklos trukmės ir veiklos kapitalo intensyvumo, svarbu užtikrinti finansavimą nuo turto įsigijimo iki butų pardavimo ir perleidimo. Šiam tikslui Grupė naudoja ir nuosavas lėšas ir skolintą kapitalą, įskaitant obligacijas.

Siūlymo tikslas – sustiprinti Grupės kapitalo struktūrą ir suteikti Grupei pakankamą finansinį lankstumą, kad būtų galima finansuoti Grupės veiklą, įsigyti ir plėtoti naujus nekilnojamojo turto projektus bei tęsti esamus plėtros projektus.

Jei Siūlymas bus sėkmingas ir Bendrovė pasirašys ir išleis visas Naujas akcijas ir Papildomas akcijas (iš viso 2 350 435 Akcijas), tikėtinos bendros pajamos iš siūlymo sudarys 11 mln. EUR. Apskaičiuota, kad tiesiogiai su konkursu susijusios išlaidos yra apie 0,5 milijono eurų, iš kurių maždaug 2/3 sudarys konkurso organizatoriaus, teisinių patarėjų ir jų partnerių honorarai. Todėl numatomos grynosios pajamos iš Siūlymo yra 10,5 mln. EUR. Pajamų iš Siūlymo tikslas – paremti ilgalaikį Grupės augimą įsigyjant naujus nekilnojamojo turto objektus plėtros portfelyje. Bendrovė negaus jokių pajamų iš Esamų akcijų, kurias Parduodantys akcininkai parduoda per Siūlymą.

Bendrovės ir Parduodančių akcininkų žiniomis, nėra prisiimti jokie įsipareigojimai dėl Siūlomų akcijų. Bendrovė paskyrė AS LHV Pank Organizatoriumi, o šalys planuoja 2026 m. balandžio 21 d. arba maždaug tą dieną sudaryti Platinimo ir paslaugų sutartį, kurioje, be kita ko, numatytas Organizatoriaus įsipareigojimas parduoti Siūlomas akcijas visomis pastangomis ir susitarti dėl atsiskaitymo už Siūlymą.

Bendrovės Valdymo organai valdo Bendrovės akcijų paketus ir (arba) jai yra išduoti akcijų opcionai, todėl Valdymo organų nariai, turintys Akcijas ir (ar) opcionus, yra suinteresuoti Bendrovės veiklos rezultatais ir sėkme ateityje, įskaitant Siūlymo sėkmę. Valdymo organų žiniomis, Siūlyme dalyvaujantys asmenys neturi jokių kitų asmeninių interesų, kurie galėtų turėti įtakos Siūlymui. Valdybos žiniomis, nėra jokio kito interesų konflikto, susijusio su Siūlymu.