

KOPSAVILKUMS

Šis Kopsavilkums (**Kopsavilkums**) ir īss pamata prospektā (**Prospekts**), kas datēts ar 2023. gada 14. novembri, ieskaitot arī tā pirmo pielikumu, kas datēts ar 2023. gada 24. novembri (un otru pielikumu, kas datēts ar 2024. gada 15. oktobri) (**Pielikumi**), izklāstītās informācijas pārskats, kas saistīts ar publisku piedāvājumu, atļauju un pielaidi obligāciju tirdzniecībai (**Piedāvājums**) līdz pat 19 049 EUR apmērā ar katras obligācijas (**Obligācijas**) nominālo vērtību 1 000 EUR (esot daļai no kopējās UAB „Orkela” (**Uzņēmums** vai **Emitents**) 40 000 000 EUR emisijas (**Emisija**) laika periodā līdz pat 12 mēnešiem atsevišķās kopās (**Laidiens**)).

Šis Kopsavilkums pievienots ceturtajā Laidienā izlaisto Obligāciju galīgajiem nosacījumiem (**Galīgie Nosacījumi**), tādejādi, tas ir attiecināms uz ceturto Laidiena Obligācijām. Šajā Kopsavilkumā sniegto informāciju Uzņēmums ir prezentējis tādu, kāds tas bijis Prospekta vai Pielikumu reģistrācijas brīdī, ja vien nav noteikts savādāk. Šajā Kopsavilkumā izmantotajiem terminiem ir šajā Prospektā piešķirtā nozīme, ja vien nav norādīts citādi.

1. IEVADS UN BRĪDINĀJUMI

1.1. Obligāciju nosaukums un ISIN kods

Orkela Obligācijas (19.01.2025.) ar ISIN kodu LT0000405961

1.2. Emitenta identitāte un kontaktinformācija, ietverot LEI

UAB “Orkela” ir privāta sabiedrība ar ierobežotu atbildību, kas dibināta un pastāv saskaņā ar Lietuvas Republikas tiesību aktiem (tostarp, bet ne tikai Uzņēmumu likumu, Civilt kodeksu utt.); juridiskās personas reģistrācijas Nr. 304099538, juridiskā adrese: Jogailos iela 4, Viļņa, Lietuvas Republika.

Kontaktinformācija: tālr. Nr. +370 5 261 9470, e-pasta adrese: info@lordslb.lt.

Emitenta LEI ir 9845002F4D0B3BB3CA85.

1.3. Prospektu apstiprinājušās kompetentās iestādes identitāte un kontaktinformācija

Kā kompetenta iestāde Prospektu saskaņā ar Prospekta regulu apstiprināja Lietuvas Banka, kuras galvenais birojs atrodas Gedimino ave. 6, LT-01103 Viļņa, Lietuvas Republika, un tālrunis Nr. ir: +370 800 50 500.

1.4. Prospekta apstiprināšanas datums

Prospekts tika apstiprināts 2023. gada 14. novembrī.

1.5. Uzmanību!

- (i) Šis Kopsavilkums ir sagatavots saskaņā ar Prospekta regulas 7. un 8. pantu, un tas ir jālasa kā Prospekta ievads.
- (ii) Jebkurš lēmums par investīcijām Obligācijās Investoram ir jābalsta, pamatojoties uz Prospekta kā kopuma apsvērumiem.
- (iii) Jebkurš Investors varētu zaudēt visu savu investēto kapitālu vai ciest citus zaudējumus, kas saistīti ar strīdiem Prospekta vai Obligāciju jautājumā. .
- (iv) Civiltiesiskā atbildība tiek piemērota vienīgi tām personām, kuras ir izvērtējušas Kopsavilkumu, tostarp jebkuru tā tulkojumu, bet vienīgi gadījumā, ja Kopsavilkums ir maldinošs, neprecīzs vai neatbilstošs, to lasot kopā ar citām Prospekta daļām, vai ja, lasot to kopā ar citām Prospekta daļām, netiek saņemta svarīga informācija Investoru atbalstam, apsverot investēšanu Obligācijās.

2. SVARĪGA INFORMĀCIJA PAR EMITENTU

2.1. Kas ir vērtspapīru emitents?

2.1.1. Atrašanās vieta, juridiskā forma, LEI, reģistrācijas jurisdikcija un darbības valsts

Emitents ir reģistrēts Lietuvas Republikā, un tā juridiskā adrese ir: Jogailos iela 4, LT-01116 Viļņa, un LEI ir 9845002F4D0B3BB3CA85. Emitents ir iekļauts un reģistrēts kā privāta sabiedrība ar ierobežotu atbildību Lietuvas Republikas Juridisko personu reģistrā ar juridiskas personas reģistrācijas Nr. 304099538. Informāciju par Emitentu un Piedāvājumu var atrast saitē https://lordslb.lt/orkela_bonds/.

2.1.2. Galvenās darbības

UAB “Orkela” ir nekustamo īpašumu attīstības uzņēmums, kas pieder slēgtajam nekustamo īpašumu investīciju fondam, kas paredzēts informētiem investoriem, *Lords LB Special Fund IV* (fonda koda Nr. I032, ko Lietuvas Bankas Uzraudzības dienesta direktors reģistrēja 2016. gada 20. jūnijā) (**Fonds**). No 2021. gada 8. marta (kad tika piešķirta būvniecības atļauja) Emitents attīsta un būvē nekustamo īpašumu kompleksu ar aptuveno kopējo platību 27 000 m² apmērā Viļņas centrā Vasario ielā 16–1 (**Projekts**).

Tiek sagaidīts, ka Projekta telpās darbosies viesnīca, izglītības iestādes (t.i. bērnudārzi un/vai vidusskolas) biroji un tirdzniecības telpas, kā arī pāris restorāni un kafijas veikaliņi, pazemes autostāvieta. Tāpēc kompleksu sākotnēji veidos trīs daļas: vēsturiskās daļas ar jaunuzceltiem savienojumiem (kopējā platība 6290 m²), jaunuzceltas ēkas (kopējā platība

11 792 m²) un stāvvieta ar tehniskajām telpām (5820 m²) Projektu plānots pabeigt 2025. gada vidū. Projekta lēstā vērtība pēc tā pabeigšanas ir līdz 76 000 000 EUR. Līdzko Projekts tiks pabeigts Emitents plāno pieteikties ilgtermiņa bankas aizdevumam - ieņēmumi no bankas aizdevuma tiktu izmantoti Obligāciju dzēšanai.

Fondu piederošo uzņēmumu, kurus pārvalda Pārvaldes Uzņēmums (kā tas definēts zemāk), pamata darbība koncentrējas uz nekustamā īpašuma attīstību un privātu investīciju akcijās stratēģijām. Uzņēmumi, kurus netieši pārvalda Pārvaldes Uzņēmums (kā tas definēts zemāk) darbojas to vietējā tirgū - Lietuvas Republikā, Igaunijas Republikā, Latvijas Republikā un Polijas Republikā.

2.1.3. Galvenie akcionāri

Uzņēmuma reģistrētais kapitāls ir EUR 1 050 000, un tas ir dalīts 42 000 parastās reģistrētās akcijās ar katras vērtību EUR 25 (**Akcijas**). Tās visas ir pilnībā samaksātas. Uzņēmuma vienīgais akcionārs, kam pieder 100 % reģistrētā Uzņēmuma kapitāla, ir Fonds.

Fondu (un netieši Uzņēmumu) pārvalda viens no lielākajiem investīcijas pārvaldošajiem uzņēmumiem Lietuvas Republikā – UAB “Lords LB Asset Management” (juridiskās personas reģistrācijas Nr. 301849625, juridiskā adrese: Jogailos iela 4, Viļņa, Lietuvas Republika) (**Pārvaldības sabiedrība**).

Galvenie Pārvaldības sabiedrības akcionāri (kas tur vairāk nekā 5 % Pārvaldības sabiedrības reģistrētā kapitāla) ir šādas personas:

- UAB “Glera”, juridiskās personas reģistrācijas Nr. 302576414, juridiskā adrese: Jogailos iela 4, Viļņa, Lietuvas Republika, – pieder 47 % no Pārvaldības sabiedrības reģistrētā kapitāla. Vienīgais UAB “Glera” akcionārs ir Mindaugs Marcinkēvičs (*Mindaugas Marcinkevičius*);
- UAB “Aemulus”, juridiskās personas reģistrācijas Nr. 302578408, juridiskā adrese: Jogailos iela 9, Viļņa, Lietuvas Republika, – pieder 26 % no Pārvaldības sabiedrības reģistrētā kapitāla. Vienīgais UAB “Aemulus” akcionārs ir Andrjus Stonkuss (*Andrius Stonkus*);
- UAB “Patralis”, juridiskās personas reģistrācijas Nr. 302831587, juridiskā adrese: Jogailos iela 9, Viļņa, Lietuvas Republika, – pieder 9,9 % no Pārvaldības sabiedrības reģistrētā kapitāla. Vienīgais UAB “Patralis” akcionārs ir “Stichting Administratiekantoor Property Partners, fonda reģistrācijas Nr. 72326182, juridiskā adrese Konstitucijos av. 21C, Ziemeļu rajons, Viļņa, Lietuvas Republika, kuru pilnībā un vienpersoniski kontrolē Dorota Stonke (*Dorota Stonké*);
- UAB “Serenus”, juridiskās personas reģistrācijas Nr. 300612833, juridiskā adrese: Jogailos iela 9, Viļņa, Lietuvas Republika, – pieder 9 % no Pārvaldības sabiedrības reģistrētā kapitāla. Vienīgais UAB “Serenus” akcionārs ir Antans Vainausks (*Antanas Vainauskas*);
- Jonass Stonkuss (*Jonas Stonkus*) – pieder 8 % reģistrētā Pārvaldības sabiedrības kapitāla.

2.1.4. Galvenie rīkotājdirektori

Uzņēmuma ģenerāldirektore ir Anastasija Pociene (*Anastasija Pocienė*). Uzņēmumam nav citu vadības struktūru. Uzņēmuma statūtos ir noteikts kopīgas pārstāvniecības noteikums, saskaņā ar kuru ģenerāldirektors pārstāv Uzņēmumu kopā ar prokūristu.

2.1.5. Neatkarīgā revidenta identitāte

UAB “KPMG Baltics”, juridiskās personas reģistrācijas Nr. 111494971, juridiskā adrese: Lvovo iela 101, LT-08104, Viļņa, Lietuvas Republika, kuru pārstāv revidente Ieva Voveriene (*Ieva Voverienė*) neatkarīgais attiecīgo finanšu pārskatu par gadiem, kas beigušies 2021. gada 31. Decembrī, 2022. gada 31. decembrī un 2023. gada 31. decembrī revidents.

2.2. Kāda ir Emitenta pamata finanšu informācija?

Emitents ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību, kas ir mērķēta uz Projekta attīstību, un, ņemot vērā, ka Projekts ir agrīnā tā attīstības un būvniecības stadijā, Prospekta apstiprināšanas brīdī uzņēmumam nav nekādu ar Projektu saistītu ieņēmumu. Uzņēmums izmanto parādu un akcionāru finanšu investīcijas vienīgi un tikai, lai finansētu Projekta attīstību un būvniecību. Aktīvu bilancēs galvenokārt veido iegādātā zeme un ēkas. Savukārt pasīvu veido Fonda nodrošinātie akcionāra aizdevumi.

Uzņēmuma revidētie finanšu pārskati, kas noslēdzās ar 2021. gada 31. decembrī, ir sagatavoti saskaņā ar Lietuvas uzņēmumu grāmatvedības standartiem (**UGS**) (**UGS revidētie finanšu pārskati**) un Uzņēmuma revidētie finanšu pārskati par gadiem, kas beidzās 2022. gada 31. decembrī un 2023. gada 31. decembrī (**LFPS revidētie finanšu pārskati**), tā pat arī Uzņēmuma nerevidētā starpperioda finanšu informācija par pusgada periodu, kad beidzās 2024. gada 30. jūnijā (**LFPS nerevidētie starpperioda finanšu pārskati**) un kopā ar UGS revidētajiem finanšu pārskatiem un LFPS revidētajiem finanšu pārskatiem saukti **finanšu pārskati**, tikuši sagatavoti saskaņā ar Lietuvas Finanšu pārskatu standartiem (**LFPS**).

Revidenta ziņojums par UGS revidētajiem finanšu pārskatiem par gadu, kas beidzās 2021. gada 31. decembrī, ir beznosacījuma, savukārt revīzijas ziņojumā par LFPS revidētajiem finanšu pārskatiem par gadu, kas beidzās 2022. gada 31. decembrī, ir iekļauts ziņojums par negatīvu Uzņēmuma pašu kapitālu uz 2022. gada 31. decembrī kā arī bažas par Uzņēmuma darbības nepārtrauktību. Papildus Uzņēmuma revidenta ziņojumam, LFPS revidētie finanšu pārskati, par gadu, kas beidzās 2023. gada 31. decembrī, satur paziņojumu par Uzņēmuma likviditātes deficītu un raizēm attiecībā uz Uzņēmuma darbības nepārtrauktību.

Tomēr, lūdzu, ņemt vērā, ka negatīvā kapitāla situācija ir atrisināta 2023. gada oktobrī un uz Prospekta datumu Uzņēmuma kapitāls ir pozitīvs, kā tas atspoguļots Prospektā.

EUR (tūkst.)	2024 H1	2023	2022	2021
--------------	---------	------	------	------

	(nerevidēts)	(revidēts)	(revidēts)	(revidēts)
Pārdošanas ieņēmumi	0	0	0	2.5
Bruto peļņa	0	0	0	2.5
Ieņēmumi no darbības	-154	-409	-239	-118
Procenti un citi saistītie izdevumi	-1 539	-1 629	-4 012	-1 210
Peļņa (Zaudējumi) pirms nodokļiem	-1 693	-110	-4 251	-1 328
Neto peļņa (zaudējumi)	-1 693	-110	-4 251	-1 328
Kopējie Aktīvi	41 911	34 064	21 884	9 456
Ilgtermiņa aktīvi	37 485	33 933	19 083	9 341
Apgrozāmie aktīvi	4 417	123	2 783	79
Skaidra nauda un tās ekvivalenti	4 316	63	2 583	31
Maksājamās summas un citas saistības	41 084	31 528	22 746	16 214
Maksājamās summas pēc viena gada un citas ilgtermiņa saistības	1 133	28 019	20 262	15 291
Uzņēmumu grupas uzņēmumiem maksājamās summas	0	3 672	4 238	15 291
Gada laikā maksājamās summas un citas īstermiņa saistības	39 951	3 508	2 484	923
Pašu kapitāls	821	2 514	-876	-6 761
Neto naudas plūsma no pamatdarbības	-222	-303	-221	-89
Neto naudas plūsmas no investīcijām	-5 590	-12 660	-10 212	-1 782
Neto naudas plūsmas no finansēšanas aktivitātēm	10 066	10 443	12 985	1848
Neto finanšu parāds	-4 316	3 609	17 679	15 260
Apgrozāmā kapitāla rādītājs	0.11	0.04	1,2	0,09
Parādu/ pašu kapitāla rādītājs	50.04	12.54	-25,97	-2,40
Procentu seguma rādītājs	-0.10	-0.25	- 0,06	-0,10

Avots: Finanšu pārskati

Papildus informācija – rādītāji no bilances:

1. Neto finanšu parāds – *Ilgtermiņa parāds* * + *īstermiņa parāds* ** – *skaidra nauda un tās kvivalenti*
2. Apgrozāmā kapitāla rādītājs *** –
$$\frac{\text{Apgrozāmie aktīvi}}{\text{Gada laikā maksājamās summas un citas īstermiņa saistības}}$$
3. Parāda un pašu kapitāla attiecība **** –
$$\frac{\text{Maksājamās summas un citas saistības}}{\text{Pašu kapitāls}}$$
4. Procentu seguma rādītājs ***** –
$$\frac{\text{Ieņēmumi no darbības}}{\text{Procenti un citi saistītie izdevumi}}$$

Ilgtermiņa finanšu parāds sastāv no ar procentiem saistītajām saistībām, kas ietver summas, kuras maksājamas uzņēmumu grupas uzņēmumiem.

* *Ilgtermiņa finanšu parāds - Uzņēmumu grupas uzņēmumiem maksājamās summas.*

** *Uzņēmumam nav īstermiņa finansiālo parādu.*

*** *Apgrozāmā kapitāla rādītājs, kas zemāks par 1 tiek kalpo kā norāde potenciālām nākotnes likviditātes problēmām.*

**** *Parāda un pašu kapitāla attiecība norāda cik liela daļa no uzņēmuma pieder kreditoriem salīdzinājumā ar to cik liela daļa akcionāru kapitāla pieder uzņēmumam.*

***** *Slikts procentu seguma rādītājs ir jebkurš skaitlis zem 1, tā kā tas tiek interpretēts kā uzņēmuma nepietiekama peļņa, lai segtu tā nesamaksāto parādu.*

Avots: Finanšu pārskati

2.3. Kādi ir Emitenta specifiskie galvenie riski?

Finansu riski

- (i) **Negatīvs kapitāls, šī brīža saistības, kas pārsniedz pašreizējos aktīvus un darbības turpināšanas risks.** Saskaņā ar LFPS revidētajiem finanšu pārskatiem par gadu, kas beidzās 2022. gada 31. decembrī, 2022. finanšu gadā Emitentam ir negatīvs kapitāls – 875 831 EUR apmērā. Pašu kapitāla negatīvā situācija tikusi novērsta 2023. gada oktobrī, Fondam emitējot un parakstot 50 jaunas Emitenta Akcijas ar katras akcijas nominālvērtību 25 EUR. Jaunu Akciju parakstīšanās cena bija 3 500 000 EUR, kuru Fonds samaksāja, nosakot saistības par 2018. gada 15. novembra obligāciju parakstīšanās līguma ietvaros emitēto obligāciju daļēju dzēšanu, obligāciju parakstīšanās līgumu, kas datēti ar 2023. gada 9. augustu, 2023. gada 25. augustu, 2023. gada 7. septembri, 2023. gada 14. septembri, ietvaros emitēto obligāciju pilnīgu dzēšanu un parakstīšanās cenu par jaunajām Akcijām apmaksu. Kopš 2023. gada 16. oktobra Uzņēmuma kapitāls ir pozitīvs un 2023. gada 31. decembra beigās Uzņēmuma kapitāls bija 2 513 913 EUR. Šādas izmaiņas ir atspoguļotas LFPS revidētajos finanšu pārskatos par gadu, kas beidzās 2023.

gada 31. decembrī. Tomēr, pastāv arī risks, ka negatīva pašu kapitāla situācija var atkārtoties vai atkārtoti parādīties līdz brīdim, kad Projekts sāks gūt ienākumus. Aprakstītā situācija var negatīvi ietekmēt Emitenta iespējas iegūt finansējumu/refinansējumu Projekta attīstībai un/vai laicīgi dzēst Obligācijas. Revidenta ziņojums attiecībā uz LFPS revidētajiem finanšu pārskatiem, par gadu, kas beidzās 2023. gada 31. decembrī, pauda bažas par Uzņēmuma darbības nepārtrauktības nodrošināšanas iespējām. Pamats šādām revidenta bažām bija negatīvā pašu kapitāla situācija un Uzņēmuma spējas nodrošināt nepieciešamo finansējumu Projekta pabeigšanai. Ja Uzņēmumam neizdodas nepieciešamā finansējuma piesaiste ar Obligāciju emisijas Prospekta ietvaros palīdzību un/vai nesaņem vienīgā akcionāra iepļānotās iemaksas, pastāv risks, ka Uzņēmuma darbības nepārtrauktība nevar tikt nodrošināta. Lūgums ņemt vērā, ka arī revidenta ziņojumā attiecībā uz LFPS revidētajiem finanšu pārskatiem par gadu, kas beidzās 2023. gada 31. decembrī, ir paustas bažas par Uzņēmuma spēju nodrošināt tā darbības nepārtrauktību. Pamats šādām revidenta bažām bija situācija, kad Uzņēmuma īstermiņa saistības 2023. gada 31. decembrī pārsniedza apgrozāmos līdzekļus par EUR 3,4 miljoniem un ka LFPS revidēto finanšu pārskatu par gadu, kas beidzās 2023. gada 31. decembrī, apstiprināšanas brīdī netika noslēgti finansēšanas nolīgumi par Uzņēmuma saistību dzēšanu to termiņa beigu laikā. Tāpēc, ja Uzņēmums neizlaidīs atlikušo Emisijas daļu saskaņā ar Prospektu, kas nepieciešama, lai 2024. gadā pabeigtu būtisku būvdarbu daļu, vai arī vienīgais akcionārs (t.i., Fonds) tajā pašā nolūkā neveic kapitāla ieguldījumus un Uzņēmumam neizdosies saņemt finansējumu no malas Obligāciju dzēšanai, pastāv risks, ka var netikt nodrošināta Uzņēmuma darbības nepārtrauktība. Saskaņā ar pēdējiem LFPS nerevidētajiem finanšu pārskatiem par pusgadu, kas beidzās 2024. gada 30. jūnijā, Uzņēmuma īstermiņa saistības pārsniedz apgrozāmos līdzekļus par EUR 35 530 902, saskaņā ar LFPS auditētajiem finanšu pārskatiem par gadu, kas noslēdzās 2023. gada 31. decembrī. Galvenās īstermiņa saistības veidoja parādi piegādātājiem par būvdarbiem un emitēto Obligāciju procentu maksājumi. Uzņēmums ir īpašam nolūkam dibināta attīstības vienība, kura pati negūst īstermiņa ienākumus. Uzņēmuma darbību finansē vienīgais akcionārs (t.i., Fonds) un ar Obligāciju emisijas palīdzību piesaistītie līdzekļi, ņemot vērā Projekta gaitu un apgrozāmo līdzekļu nepieciešamību. Kā atspoguļots LFPS Auditētajos finanšu pārskatos par gadu, kas beidzās 2023. gada 31. decembrī, Uzņēmuma vienīgais akcionārs (t.i., Fonds) uzskata, ka Uzņēmuma izstrādes procesā esošais Projekts, turpina darboties un plāno piesaistīt papildu finansējumu no jauniem vai esošajiem investoriem, kas nepieciešami, lai nodrošinātu Uzņēmuma iespējas pildīt savas juridiskās un finansiālās saistības un nodrošināt izstrādājamā Projekta nepārtrauktību. Iepriekš minēto apstākļu dēļ Emitentam varētu Obligāciju savlaicīga dzēšana varētu sagādāt grūtības, jo tiek plānota, bet vēl nav negarantēta Obligāciju refinansēšana ar bankas aizdevumu, kas saistību neizpildes gadījumā var ietekmēt Investoru spēju atgūt savus ieguldījumus no Obligācijām.

- (ii) **Būvniecības izmaksas un Projekta veiksmes risks.** Sākotnēji Projekta pabeigšana tika plānota līdz 2023. gada beigām. Taču, kopš būvdarbu uzsākšanas Projekta attīstības scenārijs, līdz šim brīdim, ir mainījies vairākas reizes no savrupas viesnīcas uz viesnīcu/ skolu kompleksa, tad uz izglītības kompleksu ar integrētu viesmīlības pakalpojumu un uz izglītības telpu un mazumtirdzniecības telpām, visbeidzot, kā aprakstīts zemāk, Projektam pievienojot viesnīcas daļu. Šie Projekta attīstības scenārija atjauninājumi bieži nepieciešami dažādu faktoru dēļ, kā piemēram, COVID-19 pandēmijas ietekme, pasliktinājušies Lietuvas nekustamā īpašuma tirgus un ekonomikas apstākļi un, ar nomniekiem saistīti apstākļi (pārtraukti līgumi). Minētie faktori paši par sevi, vai kopā radīja kavējumus būvdarbos. Tiek sagaidīts, ka saskaņā ar pārskatīto Projekta attīstības scenāriju telpās darbosies Projekta izglītības iestādes (tādas kā bērnudārzs un (vai) pamatskolas un (vai) vidusskolas), biroju un tirdzniecības telpas, ieskaitot pāris restorānus un kafijas veikaliņus, pazemes autostāvvietu. Saskaņā ar pārskatīto būvniecības grafiku Projekta pabeigšana tiek lēsta aptuveni ap 2025. gada vidu. Tomēr, ņemot vērā, ka Projekta telpās būs veicami papildus projektēšanas darbi, kas varētu ietekmēt Projekta būvniecības galīgo grafiku, varētu būt sagaidāmi papildu kavējumi Projekta pabeigšanā. Turklāt, ņemot vērā, ka Emitents ir pārgājis uz vairāku ģimeņu struktūru, Emitenta panākumi atrast nomniekus Projekta biroju daļai un iekārtot Projekta telpas vairākiem ģimeņiem, var ietekmēt arī visa Projekta beigu datumu un Emitenta paredzamās atdeves gūšanu. Lai arī Projekta attīstības scenārijs ir daudzkārt mainījies, līdz 2024. gada jūnijam Projekts ir pabeigts 80% apmērā saskaņā ar sākotnēji paredzēto izmaksu struktūru. Tomēr izmaiņas Projekta attīstībā prasīs papildus 8 000 000 EUR ieguldījumus viesnīcas mēbeļu un iekārtu ierīkošanai. Šie papildus darbi tiks finansēti ar pakārtotu parādu palīdzību, kurus sagaidāms saņemt 2025. gada sākumā. Tomēr, lūdzam ņemt vērā, ka patstāvīgi mainoties situācijai globālajos tirgos un būvmateriālu piegādes ķēdē bieži mainās arī Krievijas-Ukrainas kara un ar to saistīto ekonomisko un ģeopolitisko situācija reģionā, tajā skaitā ar to saistīto nestabilitāti enerģētikas tirgū (neskatoties uz to, ka Projekts tiek būvēts kā energoefektīvs un tādejādi Projekts ir noturīgāks pret enerģijas cenu svārstībām), arī tāpēc, ka pastāv neskaidrība par Projekta pabeigšanu līdz 2025. gada vidum, kā tas aprakstīts augstāk, šo faktoru dēļ ir iespējams neliels negaidītu būvniecības izmaksu pieauguma risks vai nespēja nodrošināt Projekta pabeigšanai nepieciešamos būvmateriālus, kas var samazināt Projekta kopējo ienesīgumu, aizkavēt tā pabeigšanu kā rezultātā nelabvēlīgi ietekmēt Emitenta darbību, finansiālo stāvokli un spēju saņemt ārējo finansējumu laicīgi Obligāciju izpildīšanai 2025. gada sākumā. Turklāt Uzņēmums nevar apliecināt, ka neradīsies domstarpības ar piegādātājiem vai ka tas spēs saglabāt lietišķas attiecības ar esošajiem piegādātājiem. Šie augstāk minētie faktori paši par sevi vai kopā var radīt Emitentam grūtības refinansēt Obligācijas ar bankas aizdevumu, kā tas plānots, kas, savukārt, var ietekmēt Investoru iespējas atgūt savas Investīcijas no Obligācijām.
- (iii) **Ekonomiskās vides un maksātnespējas risks.** Emitenta darbība un rezultāti ir atkarīgi no ekonomiskajiem procesiem Lietuvā un starptautiskā mērogā. Šobrīd ekonomikas reģionā un pasaulē ir nelīdzsvarotas notiekošā Ukrainas-Krievijas kara, straujā procentu likmju pieauguma, energoresursu cenu nestabilitātes un ilgstošās atveseļošanās pēc Covid-19 dēļ. Lietuva piedzīvo nepieredzētus inflācijas rādītājus, tādejādi samazinot kopējo investīciju tirgus pievilcību un savukārt ierobežojot ekonomikas perspektīvas. Var pieņemt, ka šie faktori veicina šobrīd piedzīvoto nekustamo īpašumu tirgus lejupslīdi Lietuvā. Pat ja šobrīd iekšzemē nenotiek būtiska ekonomiskā lejupslīde, tās iestāšanās gadījumā pieprasījums pēc Emitenta pakalpojumiem var samazināties, palielināties Sabiedrības nomnieku un/vai citu darbuzņēmēju maksātnespējas risks, kas var negatīvi ietekmēt Emitenta biznesa stratēģijas un Projekta īstenošana un rezultāti var nenest gaidīto pozitīvu atdevi. Lūdzam ņemt vērā, ka Emitents plāno sākt saņemt nomas ienākumus, kad Projekts būs pabeigts (šobrīd pabeigšana plānota ap 2025. gada vidu) un nodošanas akti būs parakstīti ar ģimeņiem. Vairāku ģimeņu scenārijā sākotnējie ģimeņu ienākumi var būtiski atšķirties no prognozēm, ko paredz viena ģimeņa nomas struktūra, kuru sākotnēji ievieš Emitents. Neraugoties uz iespējamiem lielākiem ieņēmumiem no daudzfunkcionāla īpašuma, ir svarīgi apzināties, ka jau pašā sākumā ir maza iespējamība sasniegt pilnu apdzīvotību. Līdz ar to ienākumi, kas gūti pirmajā gadā, var samazināties zem paredzētā līmeņa. Šie faktori atsevišķi vai kopā var izraisīt Emitenta maksātnespēju. Uz Emitentu attiecas Lietuvas

Republikas Juridisko personu maksātspējas likums, un Emitenta maksātspēja var ietekmēt ieguldītāju spēju atgūt savus ieguldījumus. Emitenta darbības un to rezultāti ir atkarīgi no ekonomiskajiem procesiem Lietuvā un starptautiskā mērogā. Šobrīd valstu ekonomikas reģionā un pasaulē ir nelīdzsvarotās sakarā ar Ukrainas-Krievijas karu, strauju procentu likmju kāpumu, enerģijas cenu svārstīgumu un paildzinātu atgūšanos pēc Covid-19. Lietuva piedzīvo līdz šim vēl nepieredzētus inflācijas rādītājus, tādejādi samazinot vispārējo investīciju tirgus pievilcību, kā rezultātā ierobežojot ekonomikas perspektīvas. Var tikt uzskatīts, ka šie faktori veicina šobrīd piedzīvoto palēninājumu Lietuvas nekustamā īpašuma tirgū. Pat ja šobrīd netiek pieredzēta būtiska materiālā ekonomiskā lejupslīde iekšzemē, ja tāda notiks, varētu samazināties pieprasījums pēc Emitenta sniegtajiem pakalpojumiem, palielināties Uzņēmuma nomnieka un/vai citu darbuuzņēmēju maksātspējas risks, kam būtu negatīva ietekme uz Emitenta biznesa stratēģiju un rezultātiem un Projekta ieviešana varētu nenest gaidīto pozitīvo atdevi, nepieciešams atzīmēt, ka Emitents sagaida nomas maksas aprēķināšanas sākšanu saskaņā ar nomas līgumu līdzko Projekts ir pabeigts (šobrīd Projekta pabeigšana ir ielānāta ap 2024. gada beigām) un ir parakstīts pieņemšanas- nodošanas akts ar nomniekiem. Vairāku nomnieku scenārija gadījumā sākotnējie nomas ienākumi var būtiski atšķirties no prognozēm, kas paredzēta saskaņā ar viena nomnieka nomas struktūru, kuru sākotnēji ievieša Emitents. Neskatoties uz iespējamiem lielākiem ieņēmumiem no daudzfunkcionāla īpašuma, ir svarīgi apzināties, ka jau no paša sākuma ir maz iespēju sasniegt pilnu apdzīvotību. Līdz ar to ienākumi, kas tiks gūti pirmajā gadā, varētu būt zemāki par paredzēto līmeni. Šie faktori atsevišķi un kopā varētu novest pie Emitenta maksātspējas. Uz Emitentu attiecināms Lietuvas Republikas Juridisko personu maksātspējas likums, un Emitenta maksātspēja varētu ietekmēt Investoru spēju atgūt viņu investīcijas.

Uzņēmējdarbības un nozares riski

- (i) **Vairāku nomnieku risks un risks atrast piemērotus nomniekus.** Projekta panākumi būs atkarīgi no tā nomnieku panākumiem. Projekta naudas plūsmas risks tiks sadalīts starp vairākiem nomniekiem. Izmantojot šādu struktūru, esot vairākiem maksātspējīgiem nomniekiem, riskam un ietekmei uz Emitenta naudas plūsmu būtu jāsamazinās līdz minimumam, ja būtiski mainās viena nomnieka finansiālā situācija. Būtu jāatzīmē, ka, lai gan vairāku nomnieku īpašums tikai periodiski varētu sasniegt 100% noslogojumu (lai gan tas ir Emitenta primārais mērķis), gandrīz nekāda noslogojuma risks praktiski nepastāv, kā tas būtu gadījumā, ja viens nomnieks piedzīvotu noslogojuma neesamību. Emitenta un Pārvaldības Uzņēmuma darbinieki izmanto visus iespējamus resursus, lai saglabātu esošos Projekta viesnīcas, izglītības, biroja nomniekus un autostāvietu daļas un piesaistītu jaunus nomniekus uz Emitentam pieņemamiem nosacījumiem un laika grafiku. Neskatoties uz vairāku nomnieku struktūras ieviešanas priekšrocībām, ar to ir saistīti vairāki riski. Pirmkārt, neskatoties uz to, ka Emitentam ir līgumi Projekta viesnīcas, izglītības un autostāvietu daļām, nav garantēts, ka šie līgumi netiks laužti pirms Projekta pabeigšanas, kas plānota 2025. gada vidū. Šādā gadījumā, projektējot Projekta telpas un uzsākot vai pat pabeidzot nomnieka vajadzībām specifiskus uzstādīšanas darbus, pastāv risks, ka Emitents var nepagūt savlaicīgi atrast jaunus piemērotus nomniekus Projekta neiznomātajai daļai, kas rada Emitenta naudas plūsmas risku. Otrkārt, Emitents ir uzsācis jaunu nomnieku meklēšanas procesu būtiskai Projekta biroja daļai, un šobrīd biroja telpas ir iznomājis tikai viens nomnieks. Saskaņoties ar potenciālu tirgus lejupslīdi, palielinoties brīvajām vietām komercēkās un konkurences spiedienam, kas rada zemākas cenas, pastāv ievērojams risks, ka Emitentam neizdosies atrast piemērotus nomniekus īsā laika periodā un līdz ar to varētu rasties daudz brīvo vietu, kā rezultātā tiks gūti mazāki vispārējie ienākumi no Projekta telpu nomas, nekā paredzēts. Lai apsteigtu konkurentus un piesaistītu jaunus nomniekus Projekta biroju daļai, Emitentam, iespējams, vajadzēs piedāvāt būtiskas atlaides vai citus līgumiskus atvieglojumus biroju nomniekiem, lai samazinātu brīvo vietu daudzumu un nodrošinātu naudas plūsmu. Ja šie riski īstētos, tie potenciāli būtiski ietekmēs Emitenta finansiālo stāvokli, Projekta vispārējās pievilcības darbības rezultātus, kā arī spēju izpirkt Obligācijas to termiņa beigās..
- (ii) **Izglītības tirgus risks.** Projekta daļa ir paredzēta izglītības pakalpojumiem, kur viena izglītības iestāde darbosies bērnu dārzā un/vai pamatskolas, un/vai vidusskolas. Tomēr, neskatoties uz to, ka daļa Projekta telpu tiek iznomāta labi zināmas un godājamas skolas "Modernais privātskolas centrs" (lietuviešu valodā: *Šiuolaikinis mokyklos centras*) darbībai, tiek uzskatīts, ka pieprasījumu pēc izglītības pakalpojumiem var ietekmēt dažādi faktori, tajā starā ekonomiskie apstākļi, izmaiņas iedzīvotāju demogrāfijā un attīstība regulējumos. Studentu skaita samazināšanās vai izmaiņas izglītības izvēlē var ietekmēt Projekta telpas nomājamo izglītības iestādes finansiālos rezultātus, tādejādi radot risku, ka Emitenta nomniekam radīsies finansiālas grūtības maksāt Emitentam nomas maksu un Emitents negūs gaidīto atdevi.
- (iii) **Biroja tirgus risks.** Līdz šim biroju tirgū novērojama relatīva stabilitāte. Tomēr, būtu jāatzīmē, ka vidējais nomāto biroju telpu apjoms turpina samazināties. Vidējā nomāto biroju telpu apjoma samazināšanās norāda uz iespējamu maiņu tirgus dinamikā, ko var attiecināt uz vairākiem zināmiem iemesliem. Pirmkārt, tirgū ir jau esošas brīvas vietas, kas liecina par pārpalikumu pieejamo biroja telpu daudzumā. Otrkārt, ģeopolitiskie veicinājuši lēmumu pieņemšanas procesu palēnināšanos nomnieku vidū, kas noved pie piesardzīgākas pieejas jaunu nomas līgumu slēgšanā. Visbeidzot, ekonomikas perspektīvas ir ļāvušas apzināt neskaidrības, kas ietekmē nomnieku uzvedību, kuru rezultātā ir novērojama tendence saīsināt nomas termiņus un samazināt nomāto platību kā riska mazināšanas stratēģiju. Šie faktori kopumā rada novēroto vidējo nomāto biroja telpu samazināšanos, aktualizējot pašreizējo tirgus apstākļu sarežģītību un izaicinājumus nodrošināt Projekta pilnu noslogojumu paredzētajā termiņā. Šie faktori Investoriem būtu rūpīgi jāapsver, izvērtējot to iespējamo ietekmi uz Projekta līzinga stratēģiju un kopējo izpildīšanu, jo šie faktori var būtiski ietekmēt Projekta panākumus un Emitenta iespējas izpirkt Obligācijas.
- (iv) **Viesmīlības (viesnīcu) tirgus risks.** Atjauninātajā Projekta attīstības scenārijā ir iekļauta viesnīcas darbība Ēku kompleksā. Lai gan Lietuvas un pasaules viesnīcu nozari būtiski ietekmējusi COVID-19 pandēmija, kas notika no 2019. līdz 2022. gadam, kuras rezultātā strauji samazinājās ieceļojošo tūristu skaits (piemēram, aptuveni 1,7 miljoni 2019. gadā un 0,47 miljoni 2021. gadā, saskaņā ar Lietuvas Oficiālās statistikas vietnes datiem, un viesnīcu noslogojums (piemēram, 2020. gadā bija novērojams gandrīz 50% noslogojuma kritums, liecina Lietuvas Oficiālās statistikas vietnes dati), viesmīlības tirgu Lietuvā un Baltijā ietekmēja arī Krievijas uzsāktais karš Ukrainā, saskaņā ar jaunākajiem statistikas datiem tūrisma un viesmīlības tirgus atkopjas gan Lietuvā, gan pasaulē. Ieceļojošo tūristu skaits 2022. un 2023. gadā strauji auga (aptuveni 1 miljoni 2022. gadā un 1,12 miljoni 2023. gadā, liecina Lietuvas Oficiālās statistikas vietnes dati), un viesnīcu ieņēmumi no 2022. līdz 2023. gadam dubultojās. Projekts sākotnēji tika paredzēts viesnīcas darbībai. Tomēr augstāk aprakstīto apstākļu dēļ nācās mainīt Projekta attīstības

scenāriju, lai dažādotu un nodrošinātu Emitentam nepieciešamo naudas plūsmu. Tomēr, viesnīcu tirgum atkoptoties un saņemot ievērojamu viesnīcu uzņēmēju interesi par Projekta telpu izmantošanu, 2024. gada jūlijā tika noslēgts viesnīcas nomas līgums par viesnīcas darbību. Tomēr saglabājas risks, ka atkopšanās var būt lēnāka, kā paredzēts, vai ka jauni neparedzēti notikumi vai ilgstoša ekonomiskā nestabilitāte var ietekmēt viesnīcas darbību. Tādi faktori kā atjaunoti ceļošanas ierobežojumi, izmaiņas patērētāju uzvedībā, ģeopolitiskā spriedze vai ekonomiskā lejupslīde var negatīvi ietekmēt tūristu skaitu un kopējo pieprasījumu pēc viesnīcu pakalpojumiem. Līdz ar to šie faktori var ietekmēt Ēku kompleksā esošās viesnīcas noslogojumu un rentabilitāti, potenciāli ietekmējot vispārējo Projekta veiksmi, kas savukārt negatīvi ietekmētu Emitenta spēju izpirkt Obligācijas.

Juridiskie riski

- (i) **Juridisko strīdu risks.** Emitents savu darbību vai divu būtiskāko būvmateriālu līgumu pārtraukšanas, saistībā ar Projekta telpu nomu un apakšnomu no Emitenta, kā iznomātāja un UAB „Orkelos valdymas” kā nomnieka, dēļ var tikt iesaistīts juridiskos strīdos (kā prasības iesniegums vai atbildētājs, vai trešā puse), kuru rezultātu un izmaksas nav iespējams iepriekš paredzēt. Ja strīds tiek atrisināts Emitentam nelabvēlīgā veidā, tas var nelabvēlīgi ietekmēt tā darbības, finanšu stāvokli, kā arī reputāciju tā kā Emitētājam var būt nepieciešams atlīdzināt piespriestos zaudējumus, ieskaitot otras puses juridisko pakalpojumu izmaksas (arī Emitentam pašam rastos ar juridiskiem pakalpojumiem saistītas izmaksas). Tas viss var ietekmēt Emitenta spēju pienācīgi pildīt savas saistības pret Obligāciju turētājiem un Obligāciju pievilcīgumu un likviditāti.

Pārvaldības un iekšējās kontroles risks

- (i) **Īpašumtiesību risks.** Emitents ir Fondam 100% piederošs Uzņēmums, kuru kontrolē Pārvaldes Uzņēmums ar ievērojamu pieredzi, vadības komandu, profesionālu personālu un profesionālu konsultantu ārpalpojumu sniegšanas resursiem. Fonda darbības termiņš tika pagarināts līdz 2025. gada jūnijam pēc kura, tas tiks slēgts, ja vien darbības termiņš netiek pagarināts uz papildus termiņu saskaņā ar piemērojamiem tiesību aktiem un Fonda iekšējiem dokumentiem. Emitenta īpašumtiesību maiņa (Fonda slēgšanas gadījumā tā termiņa beigās vai Emitenta Akciju pārdošana pirms Fonda termiņa beigām) varētu izraisīt Obligāciju pievilcības un likviditātes samazinājumu, kā arī Obligāciju priekšlaicīgu dzēšanu.

3. SVARĪGA INFORMĀCIJA PAR VĒRTSPAPĪRIEM

3.1. Kādas ir vērtspapīru galvenās iezīmes?

3.1.1. *Tips, klase un ISIN kods*

Noteikta laika nekonvertējams, nepakārtots (parāda) drošības instruments, kas nav kapitāla vērtspapīri, ar ISIN kodu LT0000405961.

3.1.2. *Valūta, denominācija, nominālvērtība, emitēto vērtspapīru skaits un termiņš*

Obligāciju valūta ir eiro. Obligācijas nominālā vērtība ir EUR 1 000. Maksimālā Prospekta Piedāvājuma kopējā nominālvērtība ir EUR 19 049 000. Obligāciju gala termiņš ir 2025. gada 19. janvāris.

3.1.3. *Ar vērtspapīriem saistītās tiesības.*

Obligācijas Obligāciju turētājiem piešķir šādas galvenās tiesības: i) saņemt uzkrātos procentus; ii) galatermiņā vai, ja piemērojams, agrīnā galatermiņā vai agrīnā izpiršanas datumā saņemt nominālvērtību un uzkrātos procentus; iii) piedalīties Obligāciju turētāju sanāksmēs; iv) balsot Obligāciju turētāju sanāksmēs.

2021. gada 8. decembrī Emitents ir noslēdzis Līgumu par Obligāciju turētāju aizsardzību ar UAB “AUDIFINA” – sabiedrību ar ierobežotu atbildību, juridiskās personas kods 125921757, ar juridisko adresi A. Juozapavičiaus ielā 6, LT-09310 Viļņa, Lietuvas Republika (**Pilnvarotais**).

Emisija, ieskaitot Piedāvājumu, ir nodrošināta ar augstāk vērtēto hipotēku uz nekustamo īpašumu (**Nodrošinājums**) saskaņā ar Nodrošinājuma Līgumu, kas noslēgts starp Emitentu un Pilnvaroto 2021. gada 17. decembrī.

3.1.4. *Vērtspapīru prioritārā secība Emitenta kapitāla struktūrā maksātspējas gadījumā*

Emitenta maksātspējas gadījumā Investoriem ir tiesības saņemt Obligāciju atlikušās pamatsummas un uzkrāto procentu maksājumu saskaņā ar Lietuvas Republikas tiesību aktiem, kas piemērojami Emitenta maksātspējai.

3.1.5. *Vērtspapīru brīvas pārnesamības ierobežojumi*

Obligācijas ir brīvi pārnesamas, ievērojot noteiktās jurisdikcijās atsevišķus nodošanas ierobežojumus saskaņā ar piemērojamiem tiesību aktiem, kas var būt jāievēro īpašniekam vai tiesību pārņēmējam.

3.2. Kur vērtspapīri tiks tirgoti

Emitents centīsies iekļaut Obligācijas emitēšanai saskaņā ar Prospektu pārdošanai Nasdaq Obligāciju Sarakstā iekš Nasdaq Vilnius AB (**Nasdaq Obligāciju Saraksts** vai **Nasdaq**). Obligācijas publiski tiks piedāvātas Lietuvas Republikā, Igaunijas Republikā un Latvijas Republikā.

3.3. Kādi ir šo vērtspapīru specifiskie galvenie riski?

Vispārējie Obligāciju riski

- (i) **Inflācijas risks.** Inflācija samazina Obligāciju nākotnes procentu likmes un nominālvērtības pirkjspēju. Inflācija var veicināt augstākas procentu likmes, kas var negatīvi ietekmēt Obligāciju cenu sekundārajā tirgū. Papildus tam Prospekta laikā augstā inflācija globāli tiek uzskatīta par vienu no galvenajiem makroekonomiskajiem faktoriem, kas rada būtisku risku globālās ekonomikas izaugsmei un līdz ar to gan kapitāla, gan parāda vērtspapīru vērtībai.
- (ii) **Procentu likmes risks.** Obligācijas ietver procentus par to atlikušo Nominālvērtību ar noteiktu procentu likmi. Kamēr Obligāciju procentu likme ir fiksēta līdz to dzēšanai, valdošās kapitāla tirgus likmes mainās katru dienu. Prospekta dienā valdošās kapitāla tirgus likmes ir augstākas par fiksēto Obligāciju procentu likmi. Tāpēc, ņemot vērā lielo konkurenci kapitāla tirgos, Emitentam varētu būt grūti piesaistīt nepieciešamo ārējo finansējumu, lai pabeigtu Projektu. Ja tirgus procentu likmes turpina palielināties, Obligāciju tirgus vērtība var samazināties, potenciālie Investori var zaudēt interesi par Obligācijām un varētu būt grūti pārdot Obligācijas sekundārajā tirgū.
- (iii) **Refinansēšanas risks.** Emitents, kā galveno līdzekli Obligāciju izpiršanai, plāno izmantot bankas aizdevumu. Emitenta spēja sekmīgi refinansēt savu parādu ir atkarīga no parāda kapitāla tirgus apstākļiem un tā finanšu stāvokļa attiecīgajā laikā. Pat ja parāda kapitāla tirgus uzlabojas, Emitenta piekļuve finanšu avotiem attiecīgajā brīdī var būt neiespējama ar labvēlīgiem noteikumiem vai vispār neiespējama. Emitenta nespēja refinansēt savas parāda saistības ar labvēlīgiem nosacījumiem vai nespēja šādi iespējai piekļūt var negatīvi ietekmēt Emitenta darbību, finanšu stāvokli, ieņēmumus un Obligāciju turētāju Obligāciju atgūšanas iespēju. Augstāk aprakstītās Emitenta preventīvās darbības un/vai sagaidāmie Obligāciju refinansēšanas plāni negarantē, ka Emitents varēs dzēst Obligācijas, kā tas sagaidāms Prospekta dienā un ka Obligāciju turētāji atgūs plānotās investīcijas.

Ar Piedāvājumu un pielaidi tirdzniecībai Nasdaq Obligāciju Sarakstā saistītie riski

- (i) **Likviditātes risks.** Pirmās un otrās daļas Laidiena Obligācijas ar kopējo vērtību 20 951 000 EUR jau ir izliktas pārdošanā Nasdaq Obligāciju Sarakstā un Emitenta Obligāciju publiskais tirgus attīstās. Prospekta Laidienos izliktās Obligācijas arī tiks liktas tirdzniecībā Nasdaq Obligāciju Sarakstā. Tomēr ne Emitents, nedz Galvenais pārvaldnieks var garantēt, ka Emitenta Obligāciju sekundārais tirgus attīstīsies (vai tiks uzturēts) kā aktīvs tirgus, īpaši, ņemot vērā, ka Nasdaq Obligāciju Saraksts, salīdzinājumā ar citiem starptautiskiem parādu vērtspapīru tirgiem, var tikt raksturots ar relatīvi zemu likviditāti un ierobežotu sekundāro tirdzniecības apjomu. Nasdaq Obligāciju Sarakstā jau iekļauto Obligāciju vēsturiskie tirdzniecības apjomi 2022. un 2023. gadā (līdz Prospekta datumam) ir samērā zemi. Tāpat ir sagaidāms, ka Obligāciju likviditāte un tirgus cenas mainīsies līdz ar izmaiņām tirgus un ekonomiskajos apstākļos, Emitenta finansiālajā stāvoklī un tā nākotnes perspektīvās un daudzās citās nišās, kas vispārīgi ietekmē vērtspapīru tirgus cenas. Kā rezultāta Obligāciju turētāji var ciest zaudējumus, nevarot pārdot Obligāciju vai redzot nepieciešamību tās pārdot par neizdevīgu cenu.
- (ii) **Obligāciju nepiemērotība dažiem Investoriem.** Dažiem Investoriem Obligācijas varētu nebūt piemērotas investīcijas. Katram potenciālajam Investoram Obligācijās jānovērtē investīciju piemērotība, ņemot vērā visus būtiskos personiskos apstākļus. Potenciālajam Investoram ir jāsaprot, ka Emitenta pienākumos neietilpt un viņš pats neveiks izvērtējumu, vai Obligācijas ir Investoram piemērots finanšu produkts (lai gan šādu (-s) izvērtējumu(-s) veiks Galvenais pārvaldnieks/ menedžeris (-i) saskaņā ar iekšējiem noteikumiem, jebkurā gadījumā šādam(-iem) izvērtējumam(-iem) var būt cits konteksts un tie var sniegt savādāku rezultātu). Potenciālajam Investoram nevajadzētu investēt Obligācijās, ja vien viņam pašam vai pēc profesionālu finanšu konsultantu padoma nav pietiekamas personīgās pieredze ietekmes uz Obligāciju vērtības izmaiņām tirgus un ekonomiskajos apstākļos un no to izrietošās ietekmes uz šo Obligāciju vērtību un ietekmi, ko šīs investīcijas atstās uz potenciālā Investora kopējo investīciju portfeli, novērtēšanā.

Ar Nodrošinājumu saistītie riski

- (i) **Nepietiekama Nodrošinājuma vērtības risks.** Emisija ir nodrošināta ar augstāk vērtēto ķīlu Nodrošinājumā kā tas noteikts Nodrošinājuma Līgumā. Bez Nodrošinājuma nav citu trešo personu vērtspapīru, kas nodrošina Emisiju Prospekta ietvaros. Nodrošinājumu veido nekustamais īpašums, ko Emitents šobrīd attīsta un būs Projekta ietvaros. Līdz ar to Nodrošinājuma vērtība ir tieši atkarīga no būvniecības gaitas un Projekta sekmīgas pabeigšanas un Emitenta saistību, pirms būvniecības stadijas beigām, nepildīšanas gadījumā Nodrošinājuma vērtība nevarēja būt pietiekami augsta, lai segtu visas Emitenta saistības pret Obligāciju turētājiem. Papildus tam negatīvas Lietuvas nekustamo īpašumu tirgus attīstības gadījumā un no tā izrietošās būtiskas Nodrošinājuma vērtības krišanās pat pēc Projekta pabeigšanas, Nodrošinājuma vērtība varētu nebūt pietiekami augsta, lai apmierinātu visas Obligāciju turētāju prasības.

4. SVARĪGA INFORMĀCIJA PAR PIEDĀVĀŠANU UN IEKĻAUŠANU PĀRDOŠANĀ REGULĒTĀ TIRGŪ

4.1. Ar kādiem nosacījumiem un kādā grafikā es varu investēt šajos vērtspapīros?

Piedāvājuma laikā Uzņēmums emitē līdz pat 5 432 Obligācijām, kuras tiek emitētas ceturtajā Laidenā (**Piedāvājuma Obligācijas**). Obligācijas tiek piedāvātas par cenu- 1 014.1267 EUR par katru Piedāvājuma Obligāciju (**Emisijas Cena**). Piedāvājums var tikt samazināts proporcionāli anulētajiem parakstiem.

Parakstīšanās periods. Parakstīšanās periods ir laika posms, kurā personas, kurām ir tiesības piedalīties Piedāvājumā (**Parakstīšanās periods**), var iesniegt parakstīšanās orderus uz Piedāvājuma Obligācijām (**Parakstīšanās orderis**). Parakstīšanās periods sākas 2024. gada. 16. oktobrī un beidzas 2024. gada 6. novembrī, ja vien Piedāvājums netiek atcelts saskaņā ar Prospektu.

Tiesības piedalīties Piedāvājumā. Piedāvājuma Obligācijas tiek publiski piedāvātas Mazumtirdzniecības un lestažu Investoriem Lietuvas Republikā, Latvijas Republikā un Igaunijas Republikā.

Lai piedalītos Piedāvājumā un iesniegtu Parakstīšanās orderus Emitentam vai Galvenajam menedžerim, Investoriem jābūt vērtspapīru kontiem (vai tā kandidātam jāatver vērtspapīru konts) viņu izvēlētajās iestādēs, kuras ir licenzētas piedāvāt šādus pakalpojumus Lietuvas Republikā un/ vai Igaunijas Republikā un/ vai Latvijas Republikā.

Parakstīšanās tīkli. Parakstīšanās orderi par ceturttā Laidiena Obligāciju iegādi Investoriem ir jāiesniedz Emitentam vai Galvenajam menedžerim viņu birojos vai ar Galējos Nosacījumos norādīto e-pasta starpniecību.

Piešķiršana un apstiprinājumi. Pēc Parakstīšanās perioda beigām Emitents pēc laika prioritātes principa (rindas kārtībā) izlemj kuriem Investoriem, kuri ir uzrādījuši savus Parakstīšanās orderus, un kāda apjomā tiks piešķirtas Obligācijas, un kuriem Investoriem netiks piešķirtas Obligācijas. Pēc piešķiršanas Investori saņems apstiprinājumu, kurā norādīts, vai Parakstīšanās orderis tika pieņemts, daļēji pieņemts vai noraidīts (**Apstiprinājums**).

Apmaksa. Ne vēlāk kā līdz 2024. gada 7. novembrim (**Apmaksas datums**) Investoriem, kuru Parakstīšanās orderi tika daļēji vai pilnībā pieņemti, ir jāpārskaita Emisijas cenu, kas maksājama par Piedāvājuma Obligācijām, uz Apstiprinājumā norādīto norēķinu kontu.

Emisijas Datums. Piedāvājuma Obligācijas tiek reģistrētas Nasdaq CSD un izplatītas Investoriem 2024. gada 8. novembrī (**Emisijas Datums**).

Likšana tirdzniecībā. Tiek prognozēts, ka Piedāvājuma Obligācijas tiks piedāvātas Investoriem Nasdaq Obligāciju Sarakstā ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā no Obligāciju ieviešanas ceturttā Laidienā.

Līdzekļu atgriešana. Investori, kuriem netika piešķirtas Obligācijas, vai kuru Parakstīšanās orderi tika samazināti saņems atmaksu par maksājumiem, kas tika veikti informējot Parakstīšanās orderi. Atmaksa tiks veikta 10 darba dienu laikā pēc Parakstīšanās perioda beigām. Atmaksa tiks veikta bez jebkādas izmaksu atmaksas, kas Investoriem radās Parakstoties uz Obligācijām, un tā netiek attiecināta uz visiem pārskaitījuma izdevumiem, un tā ir bez procentiem

Izmaiņas Piedāvājumā. Uzņēmumam ir tiesības jebkurā brīdī pēc saviem ieskatiem pilnībā vai daļēji atcelt, atlikt vai pārtraukt Piedāvājumu līdz Parakstīšanās Perioda beigām. Visa saistošā informācija par Piedāvājumu tiks publicēta Emitenta tīmekļa vietnē https://lordslb.lt/orkela_bonds/ kā arī Nasdaq tīmekļa vietnē www.nasdaqbaltic.com un/vai izsūtīta Investoriem un katra Investora tā Parakstīšanās orderī norādīto e-pastu.

4.2. Kādēļ šis Prospekts ir sagatavots?

Prospekts ir sagatavots saistībā ar i) Obligāciju piedāvājumu Lietuvas Republikā, Igaunijas Republikā un Latvijas Republikā, kā arī ii) Obligāciju iekļaušanu Nasdaq obligāciju sarakstā.

Pieņemot, ka 19 049 Obligācijas tiek pārdotas šajā Piedāvājumā, tiek prognozēts, ka Emitents gūs bruto ieņēmumus aptuveni 19 049 000 EUR apmērā. Uzņēmums saistībā ar Piedāvājumu samaksās aptuveni līdz pat 192 368 nodevu un izdevumu (ietverot jebkuru diskrecionāro komisijas maksu maksimālo summu): līdz 157 868 EUR maksājami par Obligāciju izvietojuma pakalpojumiem un līdz 15 000 EUR par juridiskajiem pakalpojumiem, izdevumi līdz EUR 8 500 par Obligāciju iekļaušanu Nasdaq Obligāciju Sarakstā un pilnvarotajam maksājāmās maksas līdz 8 000 EUR (Prospekta derīguma periodā laikā). Papildus tam, un Prospekta derīguma laikā Emitents tā pat sagaida aptuveni 3 000 EUR lielu maksājumu Nasdaq ar Izsolī saistītās nodevās, ja tādas rodas. Šis Piedāvājuma izmaksas tiks segtas no Piedāvājuma ieņēmumiem.

Emitents plāno izmantot Piedāvājumā iegūtos ieņēmumus, lai i) finansētu būvniecību un Projekta nodrošinājumu līdz pat 15 271 632 EUR apjomā ; ii) atmaksātu subordinēto parādu tiešajam Emitenta akcionāram (t.i., fonds), kas izriet no Emitenta un Fonda parakstīšanās līguma, kas noslēgts 2018. gada 15. novembrī, bet ne vairāk kā 300 000, 96 EUR, kas ir atļautais neatmaksātais apjoms no 1 500 000 EUR parāda Fondam saskaņā ar Emitenta vienīgā akcionāra (t.i., Fonda) 2021. gada 2. decembra lēmumu ar precizējošiem vienīgā akcionāra (t.i., Fonda) lēmumiem, kas pieņemti 2021. gada 7. decembrī un 2021. gada 13. decembrī; un iii) finansētu Emitenta apgrozības kapitālu apmērā līdz 485 000 EUR; (iv) procentu likmes maksājumiem līdz 2 800 000 EUR; (v) maksu un izdevumu, kas radušies saistībā ar Piedāvājumu, samaksa līdz 192 368 EUR, kā norādīts iepriekš.

Par labu Piedāvājumam nav parakstīts parakstīšanas līgums. Tā pat, cik Emitentam zināms, nav nekādu interešu konfliktu saistībā ar Piedāvājumu un/vai Iekļaušanu Nasdaq Obligāciju Sarakstā.