

SANTRAUKA

Šioje santraukoje (toliau – **Santrauka**) trumpai apžvelgiama 2023 m. lapkričio 14 d. baziniame prospekte atskleista informacija (toliau – **Prospektas**), įskaitant jo 2023 m. lapkričio 24 d. pirmą priedą ir 2024 m. spalio 15 d. antrą priedą (toliau – **Priedai**), susijusi su viešu siūlymu, kotiravimu ir įtraukimu į prekybos sąrašą (toliau – **Siūlymas**) iki 19 049 obligacijų, vienos obligacijos nominali vertė 1 000 EUR (toliau – **Obligacijos**) (esančių dalimi bendros UAB „Orkela“ (toliau – **Bendrovė** arba **Emitentas**) 40 000 000 EUR emisijos (toliau – **Emisija**)), iki 12 mėnesių laikotarpiu atskiromis serijomis (toliau – **Dalis**).

Santrauka pridėta prie galutinių sąlygų, taikomų ketvirtosios Dalies Obligacijoms (toliau – **Galutinės sąlygos**), todėl ji skirta ketvirtosios Dalies Obligacijoms. Šioje santraukoje pateiktą informaciją Bendrovė pateikė Prospekto arba Santraukų registracijos metu, jei nenurodyta kitaip. Sąvokos vartojamos Santraukoje turi reikšmes nurodytas Prospekte, jei nenurodyta kitaip.

1. ĮŽANGA IR ĮSPĖJIMAI

1.1. Obligacijų pavadinimas ir ISIN

„Orkela“ obligacijos 19.01.2025, ISIN LT0000405961.

1.2. Emitento pavadinimas ir kontaktinė informacija, įskaitant LEI kodą

UAB „Orkela“ yra pagal Lietuvos Respublikos įstatymus (įskaitant, be kita ko, Akcinių bendrovių įstatymą, Civilinį kodeksą ir kt.) įsteigta ir veikianti uždaroji akcinė bendrovė, juridinio asmens kodas 304099538, registruotos buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika.

Kontaktinė informacija: tel. +370 5 261 9470, el. paštas info@lordslb.lt.

Emitento LEI kodas 9845002F4D0B3BB3CA85.

1.3. Prospektą tvirtinančios kompetentingos institucijos pavadinimas ir kontaktinė informacija

Prospektą patvirtino Lietuvos bankas, veikiantis kaip kompetentinga institucija pagal Prospekto reglamentą, kurios buveinės adresas yra Gedimino pr. 6, LT-01103 Vilnius, Lietuvos Respublika, telefono numeris: +370 800 50 500.

1.4. Prospekto patvirtinimo data

Šis Prospektas buvo patvirtintas 2023 m. lapkričio 14 d.

1.5. Įspėjimas

- (i) Ši Santrauka yra parengta pagal Prospekto reglamento 7 ir 8 straipsnius ir turi būti vertinama kaip įvadas į Prospektą.
- (ii) Bet koks sprendimas investuoti į Obligacijas turėtų būti grindžiamas Investuotojo bendru Prospekto vertinimu.
- (iii) Bet kuris Investuotojas gali prarasti visą savo investuotą kapitalą arba jo dalį arba patirti kitų išlaidų, susijusių su ginčais dėl šio Prospekto ar Obligacijų.
- (iv) Civilinė atsakomybė taikoma tik tiems asmenims, kurie pateikė Santrauką, įskaitant jos vertimą, tačiau tik tuo atveju, jei Santrauka yra klaidinanti, netiksli ar nenuosekli skaitant kartu su kitomis Prospekto dalimis arba jei skaitant kartu su kitomis Prospekto dalimis, joje nenurodoma pagrindinė informacija, padedanti investuotojams svarstant, ar investuoti į Obligacijas.

2. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE EMITENTĄ

2.1. Kas yra vertybinių popierių emitentas?

2.1.1. *Buveinė, teisinė forma, LEI, steigimo jurisdikcija ir šalis, kurioje vykdoma veikla*

Emitentas yra įsteigtas Lietuvos Respublikoje, buveinės adresas Jogailos g. 4, LT-01116, Vilnius, LEI kodas 9845002F4D0B3BB3CA85. Emitentas yra įsteigtas ir Lietuvos Respublikos Juridinių asmenų registre įregistruotas kaip uždaroji akcinė bendrovė, juridinio asmens kodas 304099538. Informacija apie Emitentą ir Siūlymą pateikiama https://lordslb.lt/orkela_bonds/.

2.1.2. *Pagrindinė veikla*

UAB „Orkela“ yra nekilnojamojo turto vystymo bendrovė, priklausanti informuotiems investuotojams skirtam uždarojo tipo nekilnojamojo turto investiciniam fondui „Lords LB Special Fund IV“ (fondo kodo Nr. I032, kurį 2016 m. birželio 20 d. įregistravo Lietuvos banko Priežiūros tarnybos direktorius) (toliau – **Fondas**). Nuo 2021 m. kovo 8 d. (kai buvo išduotas statybos leidimas) Emitentas vysto ir stato apytiksliai 27,000 m² nekilnojamojo turto kompleksą Vilniaus centre, Vasario 16-osios g. 1 (toliau – **Projektas**).

Numatoma, kad Projekto patalpos bus viešbučio, edukacinės (švietimo) (kaip darželis ir (arba) pradinė mokykla, ir (arba) vidurinė mokyklos) patalpos, biurų ir mažmeninės prekybos patalpos, taip pat veiks keli restoranai ir kavinės ir bus požeminio parkavimo vieta. Todėl, preliminariai kompleksą sudarys trys dalys: istorinė dalis su naujai nutiestomis jungtimis (bendrasis grindų plotas: 6 290 m²), nauji pastatai (bendrasis grindų plotas: 11 792 m²) ir parkavimo su techninėmis patalpomis plotas (bendrasis grindų plotas: 5 821 m²). Projekto užbaigimas numatomas maždaug 2025 m. viduryje. Projektas bus finansuojamas iš Emisijos lėšų, įskaitant lėšas, gautas iš Siūlymo pagal šį Prospektą. Numatoma Projekto vertė jį užbaigus - iki 76 000 000 EUR. Kai Projektas bus užbaigtas, Emitentas ketina kreiptis dėl ilgalaikės banko paskolos - iš banko paskolos gautos lėšos būtų panaudotos Obligacijoms išpirkti.

Pagrindinė bendrovių, priklausančių Valdymo įmonės valdomiems fondams (kaip apibrėžta toliau), veikla yra orientuota į nekilnojamojo turto vystymo ir privataus kapitalo strategijas. Valdymo įmonės netiesiogiai valdomos bendrovės (kaip apibrėžta toliau) veikia savo buveinės rinkoje - Lietuvos Respublikoje, Estijos Respublikoje, Latvijos Respublikoje ir Lenkijos Respublikoje.

2.1.3. Pagrindiniai akcininkai

Šio Prospekto sudarymo dieną Bendrovės įstatinis kapitalas buvo 3 000 EUR, padalintas į 120 paprastųjų vardinių akcijų (toliau – **Akcijos**), vienos akcijos nominalioji vertė 25 EUR, kurios visos yra pilnai apmokėtos. Bendrovės vienintelis akcininkas, kuriam priklauso 100% Bendrovės įstatinio kapitalo, yra Fondas.

Fondą (ir netiesiogiai Bendrovę) valdo viena didžiausių investicijų valdymo įmonių Lietuvos Respublikoje – UAB „Lords LB Asset Management“ (juridinio asmens kodas 301849625, buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika) (toliau – **Valdymo įmonė**).

Pagrindiniai Valdymo bendrovės akcininkai (turintys daugiau kaip 5% Valdymo įmonės įstatinio kapitalo) yra šie:

- UAB „Glera“, juridinio asmens kodas 302576414, registruotos buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika, kuriai priklauso 47 % Valdymo įmonės įstatinio kapitalo. Vienintelis UAB „Glera“ akcininkas yra Mindaugas Marcinkevičius.
- UAB „Aemulus“, juridinio asmens kodas 302578408, registruotos buveinės adresas Jogailos g. 9, Vilnius, Lietuvos Respublika, kuriai priklauso 26 % Valdymo įmonės įstatinio kapitalo. Vienintelis UAB „Aemulus“ akcininkas yra Andrius Stonkus.
- UAB „Patralis“, juridinio asmens kodas 302831587, registruotos buveinės adresas Jogailos g. 9, Vilnius, Lietuvos Respublika, kuriai priklauso 9,9 % Valdymo įmonės įstatinio kapitalo. Vienintelis UAB „Patralis“ akcininkas yra „Stichting Administratiekantoor Property Partners“, fondo kodas 72326182, registruotos buveinės adresas Konstitucijos pr. 21C Quadrum North, Vilnius, Lietuvos Respublika, kurią išskirtinai kontroliuoja p. Dorota Stonkė.
- UAB „Serenus“, juridinio asmens kodas 300612833, registruotos buveinės adresas Jogailos g. 9, Vilnius, Lietuvos Respublika, kuriai priklauso 9% Valdymo įmonės įstatinio kapitalo. Vienintelis UAB „Serenus“ akcininkas yra Antanas Vainauskas.
- Jonas Stonkus, kuriam priklauso 8% Valdymo įmonės įstatinio kapitalo.

2.1.4. Pagrindiniai vykstantieji direktoriai

Bendrovės generalinė direktorė yra Anastasija Pocienė. Bendrovė neturi kitų valdymo organų. Bendrovės įstatuose yra įtvirtinta kiekybinio atstovavimo taisyklė, pagal kurią Bendrovės direktorė atstovauja Bendrovę kartu su prokuristu.

2.1.5. Nepriklausomas auditorius

UAB „KPMG Baltics“, juridinio asmens kodas 111494971, registruotos buveinės adresas Lvivo g. 101, LT-08104 Vilnius, Lietuvos Respublika, kuriai atstovauja auditorė Ieva Vovrierienė ir kuri yra nepriklausoma auditorė atitinkamų Finansinių ataskaitų, už finansinius metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d., 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d.

2.2. Kokia yra Emitento pagrindinė finansinė informacija?

Emitentas yra ribotos atsakomybės bendrovė, kurios tikslas – vystyti Projektą, o kadangi Projektas yra ankstyvame vystymo ir statybos etape, šio Prospekto patvirtinimo metu Bendrovė iš Projekto negauna jokių pajamų. Bendrovė ir jos finansų sistema savo skolos ir nuosavybės finansavimą naudoja išskirtinai tik nekilnojamojo turto Projekto plėtrai ir statybai. Balanso ataskaitose nurodytas turtas iš esmės yra įsigyta žemė ir pastatai. Įsipareigojimai yra akcinių paskolų, kurias suteikė Fondas.

Bendrovės audituotos 2021 m. gruodžio 31 d. pasibaigusiu metų finansinės ataskaitos (toliau – **VAS audituotos finansinės ataskaitos**) buvo parengtos pagal Lietuvos Respublikoje patvirtintus Lietuvos verslo apskaitos standartus (toliau – **VAS**), o Bendrovės audituotos 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusiu metų finansinės ataskaitos (toliau – **LFAS audituotos finansinės ataskaitos**), taip pat Bendrovės neaudituoti tarpinė finansinė informacija už pusmečio laikotarpį, pasibaigusį 2024 m. birželio 30 d. (toliau – **LFAS neaudituotos tarpinės ataskaitos**, o kartu su VAS audituotomis finansinėmis ataskaitomis ir LFAS audituotomis finansinėmis ataskaitomis – **Finansinės ataskaitos**), buvo parengtos pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus (toliau – **LFAS**).

Auditoriaus ataskaita dėl VAS audituotų finansinių ataskaitų už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d. yra besąlyginė, o auditoriaus ataskaitoje dėl LFAS audituotų finansinių ataskaitų už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d. yra pastaba dėl Bendrovės neigiamo nuosavo kapitalo 2022 m. gruodžio 31 d. ir atkreiptas dėmesys dėl Bendrovės veiklos tęstinumo. Taip pat, auditoriaus ataskaitoje dėl LFAS audituotų finansinių ataskaitų už metus, pasibaigusius 2023 m. gruodžio 31 d. yra pastaba dėl Bendrovės likvidumo trūkumo ir atkreiptas dėmesys dėl Bendrovės veiklos tęstinumo.

Tačiau prašome atsižvelgti į tai, kad 2023 m. spalio mėn. neigiama nuosavo kapitalo padėtis buvo ištaisyta ir nuo Prospekto datos Bendrovės nuosavas kapitalas yra teigiamas, kaip nurodyta Prospekte.

Tūkst. EUR	2024 m. I pusmetis (neaudituoti)	2023 m. (audituoti)	2022 (audituoti)	2021 (audituoti)
Pardavimų pajamos	0	0	0	2,5
Bendrasis pelnas	0	0	0	2,5
Veiklos pelnas	-154	-409	-239	-118
Palūkanos ir kitos panašios išlaidos	-1 539	-1 629	-4 012	-1 210
Pelnas/nuostoliai prieš mokesčius	-1 693	-110	-4 251	-1 328
Grynasis pelnas/nuostoliai	-1 693	-110	-4 251	-1 328
Turtas iš viso	41 911	34 064	21 884	9 456
Ilgalaikis turtas	37 485	33 933	19 083	9 341
Trumpalaikis turtas	4 417	123	2 783	79
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	4 316	63	2 583	31
Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai	41 084	31 528	22 746	16 214

Po vienerių metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	1 133	28 019	20 262	15 291
Grupės įmonėms mokėtinos sumos	0	3 672	4 238	15 291
Per vienerius metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	39 951	3 508	2 484	923
Nuosavas kapitalas	821	2 514	-876	-6 761
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai	-222	-303	-221	-89
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai	-5 590	-12 660	-10 212	-1 782
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai	10 066	10 443	12 985	1 848
Grynoji finansinė skola	-4 316	3 609	17 679	15 260
Apyvartinio kapitalo rodiklis	0.11	0.04	1.12	0,09
Skolinto ir nuosavo kapitalo santykis	50.04	12.54	-25.97	-2,40
Palūkanų padengimo koeficientas	-0.10	-0.25	-0.06	-0,10

Šaltinis: Finansinės ataskaitos

Neprivaloma informacija - balanso rodikliai:

1. Grynoji finansinė skola – *Ilgalaikis įsiskolinimas* * + *trumpalaikis įsiskolinimas* ** – *pinigai ir pinigų ekvivalentai*
2. Apyvartinio kapitalo rodiklis *** –
$$\frac{\text{trumpalaikis turtas}}{\text{Per vienerius metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai}}$$
3. Skolinto ir nuosavo kapitalo santykis **** –
$$\frac{\text{Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai}}{\text{Nuosavas kapitalas}}$$
4. Palūkanų padengimo koeficientas ***** –
$$\frac{\text{Veiklos pelnas}}{\text{Palūkanos ir kitos panašios išlaidos}}$$

Ilgalaikę finansinę skolą sudaro įsipareigojimai, kuriems skaičiuojamos palūkanos, apimantys grupės įmonėms mokėtinas sumas

* *Ilgalaikė finansinė skola - Grupės įmonėms mokėtinos sumos.*

** *Bendrovė neturi trumpalaikių finansinių skolų.*

*** *Už vienetą mažesnis apyvartinio kapitalo likvidumo rodiklis rodo, kad ateityje gali kilti likvidumo problemų.*

**** *Skolos ir nuosavo kapitalo santykis parodo, kokia įmonės dalis priklauso kreditoriams, palyginti su tuo, kokią akcininkų nuosavo kapitalo dalį turi įmonė.*

***** *Žemas palūkanų padengimo koeficientas yra bet koks už 1 mažesnis skaičius, nes tai reiškia, kad įmonės einamosios pajamos yra nepakankamos negrąžinti skolai padengti.*

Šaltinis: Finansinės ataskaitos

2.3. Kokios yra pagrindinės Emitento rizikos?

Finansinė rizika

- (i) **Neigiamo nuosavo kapitalo, trumpalaikių įsipareigojimų, viršijančių trumpalaikį turtą, ir verslo tęstinumo rizika.** Remiantis LFAS audituotomis finansinėmis ataskaitomis už laikotarpį, pasibaigusį 2022 m. gruodžio 31 d., Emitentas 2022 m. turėjo neigiamą nuosavą kapitalą, kurio suma siekė -875 831 EUR. Neigiamo nuosavo kapitalo padėtis buvo ištaisyta 2023 m. spalį, išleidus ir Fondui pasirašius 50 naujų Emitento akcijų, kurių kiekvienos nominalioji vertė yra 25 EUR. Naujų Akcijų pasirašymo kaina buvo 3 500 000 EUR, kurią Fondas sumokėjo užskaitydamas įsipareigojimus iš dalies išpirkti obligacijas, išleistas pagal 2018 m. lapkričio 15 d. obligacijų pasirašymo sutartį, pilnai išpirkti obligacijas pagal 2023 m. rugpjūčio 9 d., 2023 m. rugpjūčio 25 d., 2023 m. rugsėjo 7 d. obligacijų pasirašymo sutartis ir taip sumokėdamas naujų Akcijų pasirašymo kainą. Nuo 2023 m. spalio 16 d. Emitento nuosavas kapitalas yra teigiamas, o 2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės nuosavas kapitalas siekė 2 513 913 EUR. Šis pokytis atsispindi LFAS audituotose finansinėse ataskaitose už laikotarpį, pasibaigusį 2023 m. gruodžio 31 d. Tačiau egzistuoja rizika, kad neigiamo nuosavo kapitalo situacija gali pasikartoti arba vėl atsirasti iki tos dienos, kai Projektai pradės generuoti pajamas. Aprašyta situacija gali turėti neigiamos įtakos Emitento gebėjimui gauti finansavimą ir (arba) refinansavimą Projekto vystymui ir (arba) laiku išpirkti Obligacijas. Auditoriaus ataskaitoje dėl LFAS audituotų finansinių ataskaitų už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d. yra atkreiptas dėmesys į Bendrovės galimybę užtikrinti savo veiklos tęstinumą. Pagrindas tokiai auditoriaus pastabai buvo neigiama nuosavo kapitalo padėtis ir Bendrovės gebėjimas užtikrinti Projektui įgyvendinti reikalingą finansavimą. Jei Bendrovei nepavyks surinkti reikiamų lėšų išleidžiant Obligacijas pagal Prospektą ir (arba) Bendrovė numatytų įnašų iš vienintelio akcininko, kyla rizika, kad Bendrovės veiklos tęstinumas nebus užtikrintas. Pažymėtina, kad auditoriaus ataskaitoje dėl LFAS audituotų finansinių ataskaitų už laikotarpį, pasibaigusį 2023 m. gruodžio 31 d., taip pat atkreiptas dėmesys į Bendrovės gebėjimą užtikrinti savo verslo tęstinumą. Pagrindas tokiai auditoriaus pastabai buvo situacija, kai Bendrovės trumpalaikiai įsipareigojimai 2023 m. gruodžio 31 d. viršijo jos trumpalaikį turtą 3,4 mln. EUR, ir tuo metu, kai buvo patvirtintos LFAS audituotos finansinės ataskaitos už laikotarpį, pasibaigusį 2023 m. gruodžio 31 d., nebuvo pasirašytos finansavimo sutartys Bendrovės įsipareigojimams padengti jų mokėjimo terminais. Todėl, jei Bendrovė neišleis likusios dalies emisijos pagal Prospektą, reikalingos didelės dalies statybos darbų užbaigimui 2024 m., arba nebus vienintelio akcininko (t. y. Fondo) kapitalo įnašų tam pačiam tikslui, ir Bendrovei nepavyks gauti išorinio finansavimo Obligacijoms išpirkti, kyla rizika, kad Bendrovės verslo tęstinumas nebus užtikrintas. Remiantis naujausiomis LFAS neaudituotomis finansinėmis ataskaitomis už pusmetį, pasibaigusį 2024 m. birželio 30 d., 2024 m. birželio 30 d. Bendrovės trumpalaikiai įsipareigojimai viršijo trumpalaikį turtą 35 530 902 EUR, remiantis LFAS audituotomis finansinėmis ataskaitomis už laikotarpį, pasibaigusį 2023 m. gruodžio 31 d.

Pagrindiniai trumpalaikiai įsipareigojimai buvo mokėtinos sumos tiekėjams už statybos darbus ir mokėtinos palūkanos už išleistas Obligacijas. Bendrovė yra specialios paskirties plėtos subjektas, kuris trumpuoju laikotarpiu pats negauna pajamų. Bendrovės veikla finansuojama vienintelio akcininko (t. y. Fondo) ir lėšomis, pritrauktomis per Obligacijų emisiją, atsižvelgiant į Projekto pažangą ir apyvartinio kapitalo poreikį. Kaip atspindi LFAS audituotose finansinėse ataskaitose už laikotarpį, pasibaigusį 2023 m. gruodžio 31 d., Bendrovės vienintelis akcininkas (t. y. Fondas) laiko Bendrovės plėtojama Projektą tęstiniu ir planuoja pritraukti papildomą finansavimą iš naujų ar esamų investuotojų, kad būtų užtikrintas Bendrovės gebėjimas vykdyti savo teises ir finansines prievolės bei užtikrintas plėtojamo Projekto tęstinumas. Dėl aukščiau išdėstytų aplinkybių Emitentui gali būti sunku laiku išpirkti Obligacijas, kadangi Obligacijų refinansavimas banko paskola yra planuojamas, tačiau dar ne garantuotas, o tai, įsipareigojimų nevykdymo atveju, gali paveikti Investuotojų galimybes susigrąžinti investicijas iš Obligacijų.

- (ii) **Statybos sąnaudų ir Projekto sėkmės rizika.** Iš pradžių buvo numatyta, kad projektas bus baigtas 2023 metų pabaigoje. Tačiau nuo statybų pradžios Projekto plėtos scenarijus keitėsi kelis kartus: nuo atskiro viešbučio iki viešbučio/mokyklos komplekso, vėliau iki švietimo komplekso su integruotomis svetingumo paslaugomis, tada iki švietimo, biuro ir mažmeninės prekybos patalpų, galiausiai, kaip aprašyta žemiau, prie Projekto pridėjus viešbučio dalį. Šie Projekto plėtos scenarijus pakeitimai buvo būtini dėl įvairių veiksnių, tokių kaip COVID-19 pandemijos poveikis, pablogėjusios sąlygos Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje ir ekonomikoje bei nuomininkų susijusios aplinkybės (nutrauktos sutartys). Minėti veiksniai, atskirai arba kartu, sukėlė statybų vėlavimus, dėl kurių statybų grafikas turėjo būti keičiamas kelis kartus. Naujusias plėtos scenarijus pakeitimas buvo įgyvendintas siekiant įtraukti ir užtikrinti viešbučio veiklą Projekto patalpose. Todėl pagal peržiūrėtą Projekto plėtos scenarijų, Projekto patalpose numatoma, kad veiks viešbutis, švietimo patalpos (pvz., darželis ir (arba) pradinė ir (arba) vidurinė mokykla), biuro ir mažmeninės prekybos patalpos, įskaitant kelis restoranus ir kavines, taip pat požeminė automobilių stovėjimo aikštelė. Pagal peržiūrėtą statybos grafiką Projekto užbaigimas numatomas apie 2025 m. vidurį. Tačiau atsižvelgiant į tai, kad Projekto patalpos bus papildomai projektuojamos, kas gali paveikti galutinį statybos grafiką, galima tikėtis papildomo Projekto užbaigimo vėlavimo. Be to, Emitentui perėjus prie daugelio nuomininkų struktūros, Emitento sėkmė ieškant nuomininkų ir įrengiant Projekto patalpas atskiriems nuomininkams taip pat gali turėti įtakos galutinei viso Projekto užbaigimo datai ir numatomai Emitento gražai. Nors Projekto plėtos scenarijus keitėsi kelis kartus, iki 2024 m. birželio Projekto darbai buvo atlikti 80% pagal iš pradžių numatytą sąnaudų struktūrą. Tačiau Projekto plėtos pokyčiai pareikalauja papildomų 8 000 000 EUR investicijų viešbučio baldams ir įrangai. Šie papildomi darbai bus finansuojami per subordinuotą skolą, kurią tikimasi gauti 2025 m. pradžioje. Vis dėlto atkreipkite dėmesį, kad dėl Rusijos ir Ukrainos karo bei susijusios ekonominės ir geopolitinės situacijos regione, įskaitant su tuo susijusį energijos rinkos nestabilumą (nors Projektas statomas kaip energiją taupantis, todėl jis yra atsparesnis energijos kainų svyravimams), taip pat dėl esamos neapibrėžtumo dėl Projekto užbaigimo iki 2025 m. vidurio, šie veiksniai kelia riziką netikėtam statybos sąnaudų padidėjimui arba negalėjimui gauti statybinių medžiagų, būtinų Projekto užbaigimui, kas gali sumažinti bendrą Projekto pelningumą, uždelsi jo užbaigimą ir dėl to neigiamai paveikti Emitento veiklą, finansinę būklę ir gebėjimą gauti išorinį finansavimą, reikalingą laiku išpirkti Obligacijas 2025 m. pradžioje. Be to, Bendrovė negali suteikti garantijų, kad nebus ginčų su tiekėjais arba kad pavyks išlaikyti verslo santykius su esamais tiekėjais. Minėti veiksniai, atskirai arba kartu, gali sukelti sunkumų Emitentui refinansuoti Obligacijas banko paskola, kaip planuojama, o tai savo ruožtu gali paveikti Investuotojų galimybes susigrąžinti investicijas iš Obligacijų.
- (iii) **Ekonominė aplinka ir nemokumo rizika.** Emitento veikla ir rezultatai priklauso nuo ekonominių procesų Lietuvoje ir tarptautiniu mastu. Šiuo metu ekonomikos regione ir visame pasaulyje yra išbalansuotos dėl besitęsiančio Ukrainos ir Rusijos karo, staigaus palūkanų normų augimo, energijos kainų nestabilumo ir užsitęsusio atsigavimo po COVID-19. Lietuva išgyvena precedentu neturintį palūkanų normų augimą, todėl mažėja bendras investicijų rinkos patrauklumas ir ribojamos ekonomikos perspektyvos. Galima daryti prielaidą, kad šie veiksniai prisideda prie šiuo metu jaučiamo nekilnojamojo turto rinkos sulėtėjimo Lietuvoje. Net jei šiuo metu nėra reikšmingo ekonominio nuosmukio šalies mastu, jam įvykus, gali sumažėti Emitento paslaugų paklausa, padidėti Bendrovės nuomininko ir (arba) kitų kontrahentų nemokumo rizika, o tai gali turėti neigiamos įtakos Emitento verslo strategijos įgyvendinimui ir rezultatams, o Projektas gali neduoti laukiamos teigiamos gražos. Atkreipiame dėmesį, kad Emitentas tikisi pradėti skaičiuoti nuomos mokesčių, kai Projektas bus baigtas (šiuo metu Projekto pabaiga numatoma maždaug 2025 m. viduryje) ir su nuomininkais bus pasirašyti perdavimo aktai. Esant kelių nuomininkų scenarijui, pradinės nuomos pajamos gali smarkiai skirtis nuo lūkesčių, nustatytų pagal vieno nuomininko nuomos struktūrą, kurią iš pradžių įgyvendino Emitentas. Nepaisant galimų didesnių pajamų iš daugiafunkcinio nekilnojamojo turto, svarbu pripažinti, kad tikimybė iš karto pasiekti visišką užimtumą yra nedidelė. Todėl pirmaisiais metais gautos pajamos gali būti mažesnės nei tikėtasi. Šie veiksniai atskirai arba kartu gali sukelti Emitento nemokumą. Emitentui yra taikomas Lietuvos Respublikos juridinių asmenų nemokumo įstatymas, o Emitento nemokumas gali turėti įtakos Investuotojų galimybėms susigrąžinti savo numatomą pelną ir (arba) investicijas.

Veikla ir pramonės sektoriaus rizika

- (i) **Daugelio nuomininkų rizika ir rizika dėl tinkamų nuomininkų.** Projekto sėkmės priklauso nuo nuomininkų. Projekto generuojamų pajamų rizika bus diversifikuota tarp daugelio nuomininkų. Pagal tokią struktūrą, turint daugelį mokių nuomininkų, tai turėtų sumažinti riziką ar poveikį Emitento pajamoms, jeigu vieno nuomininko finansinė padėtis reikšmingai pasikeistų. Pabrėžtina, kad daugeliui nuomininkų pritaikytas turtas tik kartkartėmis gali užtikrinti 100% patalpų užimtumą (nepaisant to, kad tai Emitento pagrindinis tikslas), todėl rizika visai neturėti nuomininkų yra beveik neegzistuojanti, kaip galėtų būti vieno nuomininko atveju. Emitento ir Valdymo bendrovės darbuotojai deda visas pastangas išlaikyti esamus viešbučio, švietimo, biuro ir automobilių stovėjimo dalių nuomininkus bei pritraukti naujus nuomininkus pagal sąlygas ir grafiką, kurie yra priimtini Emitentui. Nepaisant daugelio nuomininkų struktūros privalumų, yra kelios su tokia struktūra susijusios rizikos. Pirmiausia, nors Emitentas turi sutartis dėl viešbučio, švietimo ir automobilių stovėjimo dalių nuomos, nėra jokios garantijos, kad šios sutartys nebus nutrauktos iki Projekto užbaigimo, numatyto 2025 m. viduryje. Tokiu atveju, Projekto patalpos, kurios bus pritaikytos konkretiems nuomininkams ir kurių įrengimo darbai gali būti jau pradėti ar net užbaigti, kyla rizika, kad Emitentas laiku nesuras naujų tinkamų nuomininkų nepanaudotoms Projekto dalims, kas kels grėsmę Emitento pinigų srautams. Antra, Emitentas yra tik pradiniam naujų nuomininkų paieškos etape didžiąjai Projekto biurų daliai, o šiuo metu tik vienas nuomininkas yra išsinuomojęs biuro patalpas. Esant galimam rinkos sulėtėjimui, kai laisvų vietų komerciniuose pastatuose daugėja, o konkurencinis spaudimas mažina kainas, egzistuoja didelė rizika, kad Emitentas nesugebės per trumpą laiką surasti tinkamų nuomininkų, todėl gali atsirasti didelis patalpų neužimtumas, dėl ko gaunamos pajamos iš Projekto patalpų nuomos gali būti mažesnės nei tikėtasi. Norint įveikti konkurentus ir pritraukti naujus nuomininkus į biuro dalį, Emitentui gali tekti pasiūlyti reikšmingas nuolaidas arba kitas sutartines lengvatas biuro nuomininkams, siekiant sumažinti laisvų nuomojamų patalpų skaičių ir užtikrinti pinigų srautus. Jei šios rizikos išsipildytų, jos galėtų smarkiai paveikti Emitento finansinę būklę, veiklos rezultatus, bendrą Projekto patrauklumą, taip pat Emitento gebėjimą laiku išpirkti Obligacijas.

- (ii) **Švietimo rinkos rizika.** Dalis Projekto skirta švietimo paslaugoms, kuriose viena švietimo įstaiga vykdydys darželio ir (arba) pradinės, ir (arba) vidurinės mokyklos veiklą. Nors dalis Projekto patalpų yra išnuomota gerai žinomai ir patikimai mokyklai „Šiuolaikinės mokyklos centras“, reikėtų atsižvelgti į tai, kad švietimo paslaugų paklausą gali įtakoti įvairūs veiksniai, įskaitant ekonomines sąlygas, gyventojų demografinių rodiklių pokyčius ir reguliavimo pokyčius. Mažėjantis mokinių skaičius ar pasikeitusios švietimo pirmenybės gali paveikti švietimo įstaigos, kuri nuomojasi Projekto patalpas, finansinę būklę, o tai kelia riziką, kad Emitento nuomininkas susidurs su finansiniais sunkumais mokėdamas nuomą Emitentui, ir Emitentas negaus tikėtinos gražos.
- (iii) **Biurų rinkos rizika.** Iki dabar biurų rinka buvo pakankamai stabili. Nepaisant to, svarbu paminėti, kad pastebima vidutinė nuomojamų biuro patalpų mažėjimo tendencija. Vidutinės nuomojamų biuro patalpų sumažėjimas rodo galimą rinkos dinamikos pokytį, kurį galima priskirti kelioms žinomoms priežastims. Pirmiausia, rinkoje yra laisvų patalpų, o tai rodo laisvų biuro patalpų perteklių. Antra, geopolitiniai veiksniai prisidėjo prie sprendimų priėmimo procesų sulėtėjimo tarp nuomininkų, todėl taikytas atsargesnis požiūris į įsipareigojimus dėl naujų nuomos sutarčių. Galiausiai, ekonominės perspektyvos sukėlė neaiškumą, turinčių įtakos nuomininkų elgsenai, todėl linkstama trumpinti nuomos terminus ir mažinti nuomojamą plotą kaip rizikos mažinimo strategiją. Šie veiksniai bendrai prisideda prie stebimo nuomojamų biuro patalpų vidurkio mažėjimo, išryškindami dabartinių rinkos sąlygų sudėtingumą ir iššūkius užtikrinant visišką Projekto užimtumą per numatytą laikotarpį. Investuotojai turėtų atidžiai įvertinti šiuos veiksnius, vertinant tikėtiną įtaką Projekto nuomos strategijai ir rezultatus, kadangi šios sąlygos gali reikšmingai paveikti Projekto sėkmę ir Emitento galimybę išpirkti Obligacijas.
- (iv) **Svetingumo (viešbučio) rinkos rizika.** Atnaujintame Projekto plėtros scenarijuje numatoma viešbučio veikla Pastatų komplekse. Nors Lietuvos ir pasaulio viešbučių sektorius labai nukentėjo dėl COVID-19 pandemijos, vykusios 2019–2022 m., dėl kurios smarkiai sumažėjo atvykstančių turistų skaičius (pvz., maždaug 1,7 mln. 2019 m. ir 0,47 mln. 2021 m., remiantis Lietuvos oficialiosios statistikos portalo duomenimis) ir sumažėjo viešbučių užimtumo rodikliai (pvz., 2020 m. užimtumo rodikliai sumažėjo beveik 50%, remiantis Lietuvos oficialiosios statistikos portalo duomenimis), taip pat svetingumo rinkai Lietuvoje ir Baltijos šalyse įtakos turėjo prasidėjęs Rusijos karas Ukrainoje. Tačiau, remiantis naujausia statistika, turizmo ir svetingumo rinka tiek Lietuvoje, tiek pasauliniu mastu atsigauja. Atvykstančių turistų skaičius 2022 ir 2023 m. sparčiai augo (maždaug 1 mln. 2022 m. ir 1,12 mln. 2023 m., remiantis Lietuvos oficialiosios statistikos portalo duomenimis), o viešbučių pajamos nuo 2022 iki 2023 m. padvigubėjo. Pradinis Projekto planas buvo skirtas viešbučio veiklai. Tačiau dėl aukščiau aprašytų aplinkybių Projekto plėtros scenarijus turėjo būti pakeistas siekiant diversifikuoti ir užtikrinti reikalingus Emitento pinigų srautus. Nepaisant to, atsigauant viešbučių rinkai ir sulaukus didelio viešbučių operatorių susidomėjimo dėl Projekto patalpų, 2024 m. liepos mėn. buvo pasirašyta nuomos sutartis dėl viešbučio veiklos. Vis dėlto išlieka rizika, kad atsistatymas gali būti lėtesnis nei tikėtasi, arba kad nauji nenumatyti įvykiai ar ilgalaikis ekonominis nestabilumas gali turėti įtakos viešbučio veiklai. Tokie veiksniai kaip atnaujinti kelionių apribojimai, vartotojų elgsenos pokyčiai, geopolitinė įtampa ar ekonomikos nuosmukis gali neigiamai paveikti turistų skaičių ir bendrą viešbučių paslaugų paklausą. Dėl to šie veiksniai gali turėti įtakos viešbučio Pastatų komplekse užimtumo rodikliams ir pelningumui, kas galiausiai gali paveikti bendrą Projekto sėkmę ir neigiamai paveikti Emitento galimybes išpirkti Obligacijas.

Teisinė rizika

- (i) **Teisinių ginčų rizika.** Emitentas dėl savo veiklos arba dėl Emitento kaip nuomotojo ir UAB „Orkelos valdymas“ kaip nuomininko nutrauktų dviejų esminių sutarčių, susijusių su Projekto patalpų nuoma ir subnuoma, gali būti įtrauktas į teisinius ginčus (kaip ieškovas arba atsakovas, arba trečiasis asmuo), kurių baigties ir išlaidų negalima iš anksto numatyti. Jei ginčas būtų išspręstas Emitentui nepalankiu būdu, tai gali neigiamai paveikti jo veiklą, finansinę būklę ir reputaciją, nes Emitentui gali tekti atlyginti priteistą žalą, įskaitant oponento teisinės išlaidas (pats Emitentas taip pat patirtų teisinių išlaidų). Visa tai gali turėti įtakos Emitento gebėjimui tinkamai vykdyti savo įsipareigojimus obligacijų savininkams, Obligacijų patrauklumui ir likvidumui.

Valdymo ir vidaus kontrolės rizika

- (i) **Nuosavybės rizika.** Emitentas yra 100% Valdymo įmonės kontroliuojamam Fondui priklausanti įmonė, turinti didelę patirtį, valdymo komandą, profesionalius darbuotojus ir išteklių profesionalių patarėjų paslaugoms įsigyti. Fondo veiklos terminas buvo pratęstas iki 2025 m. birželio mėnesio, po to jis bus uždarytas, nebent pagal galiojančius teisės aktus ir Fondo vidaus dokumentus veiklos terminas būtų pratęstas papildomam laikotarpiui. Pasikeitus Emitento savininkui (jei Fondas būtų uždarytas suėjus terminui arba Emitento Akcijos būtų parduotos iki Fondo termino pabaigos), gali sumažėti Obligacijų patrauklumas ir likvidumas, taip pat Obligacijos gali būti išpirktos anksčiau laiko.

3. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS

3.1. Kokios yra pagrindinės vertybinių popierių savybės?

3.1.1. Rūšis, klasė ir ISIN

Terminuoti ne nuosavybės nekonvertuojami nesubordinuojami (skolos) vertybiniai popieriai, ISIN LT0000405961.

3.1.2. Valiuta, pavadinimas, nominalioji vertė, išleistų vertybinių popierių skaičius ir trukmė

Obligacijų valiuta yra eurai. Obligacijos nominalioji vertė yra 1 000 EUR. Didžiausia bendra nominalioji Siūlymo pagal šį Prospektą vertė yra 19 049 000 EUR. Galutinė Obligacijų išpirkimo data yra 2025 m. sausio 19 d.

3.1.3. Vertybiniam popieriui suteiktos teisės

Obligacijos suteikia obligacijų turėtojams šias pagrindines teises i) gauti sukauptas palūkanas; ii) gauti Nominaliąją vertę ir palūkanas, sukauptas Galutinio termino dienai arba, jei taikytina, Priešlaikinio termino dienai arba Priešlaikinio išpirkimo dienai; iii) dalyvauti Obligacijų turėtojų susirinkimuose; iv) balsuoti Obligacijų turėtojų susirinkimuose.

2021 m. gruodžio 8 d. Emitentas sudarė Obligacijų turėtojų apsaugos sutartį su uždarąja akcine bendrove UAB „AUDIFINA“, juridinio asmens kodas 125921757, kurios registruotos buveinės adresas yra A. Juozapavičiaus g. 6, LT-09310 Vilnius, Lietuvos Respublika (toliau – **Patikėtinis**).

Emisija, įskaitant Siūlymą, yra užtikrinta nekilnojamojo turto (toliau – **Užstatas**) pirmos eilės hipoteka pagal 2021 m. gruodžio 17 d. Emitento ir Patikėtinio sudarytą įkeitimo sutartį.

3.1.4. Vertybinių popierių reitingas Emitento kapitalo struktūroje nemokumo atveju

Emitento nemokumo atveju Investuotojai turi teisę gauti nesugrąžintą pagrindinę obligacijų sumą ir už Obligacijas sukauptas palūkanas pagal Emitento nemokumą reglamentuojančius Lietuvos Respublikos įstatymus.

3.1.5. *Ribojimai laisvai perleisti vertybinius popierius*

Obligacijos yra laisvai perleidžiamos, atsižvelgiant į tam tikrus perleidimo apribojimus pagal atitinkamus įstatymus tam tikrose jurisdikcijose, kurie gali būti taikomi perleidėjui arba perėmėjui.

3.2. Kur bus prekiaujama vertybiniais popieriais?

Emitentas sieks, kad Obligacijos būtų įtrauktos į Nasdaq Vilnius AB obligacijų prekybos sąrašą (toliau – **Nasdaq obligacijų prekybos sąrašas** arba **Nasdaq**). Obligacijos bus viešai siūlomos Lietuvos Respublikoje, Estijos Respublikoje ir Latvijos Respublikoje.

3.3. Kokios yra pagrindinės šiems vertybiniais popieriams būdingos rizikos?

Bendrosios obligacijų rizikos

- (i) **Infliacijos rizika.** Dėl infliacijos sumažėja būsimų Obligacijų kuponų ir pagrindinės sumos perkamoji galia. Dėl infliacijos gali padidėti palūkanų normos, ir tai gali neigiamai paveikti Obligacijų kainą antrinėje rinkoje. Be to, šio Prospekto rengimo metu didelė inflacija visame pasaulyje laikoma vienu iš pagrindinių makroekonominių veiksnių, keliančių didelę riziką pasaulio ekonomikos augimui ir atitinkamai nuosavybės ir skolos vertybinių popierių vertei.
- (ii) **Palūkanų normos rizika.** Už Obligacijas mokamus palūkanos nuo jų neapmokėtos Nominaliosios vertės taikant fiksuotą palūkanų normą. Nors nominali Obligacijos palūkanų norma yra fiksuota iki jos išpirkimo, vyraujančios kapitalo rinkos normos kinta kasdien. Prospekto dieną, vyraujančios kapitalo rinkos normos yra didesnės negu fiksuotų palūkanų Obligacijos. Todėl, atsižvelgiant į didelę konkurenciją kapitalo rinkose, Emitentui gali būti sunku pritraukti reikiamą išorės finansavimą Projektui užbaigti. Jei rinkos palūkanų normos ir toliau didės, Obligacijų rinkos vertė gali kristi, potencialūs Investuotojai gali prarasti susidomėjimą Obligacijomis ir gali būti sunku parduoti Obligacijas antrinėje rinkoje.
- (iii) **Refinansavimo rizika.** Emitentas planuoja naudoti banko paskolą kaip pagrindinį Obligacijų išpirkimo šaltinį. Emitento galimybės sėkmingai refinansuoti skolą priklauso nuo skolos kapitalo rinkų sąlygų ir nuo jo finansinės būklės tuo metu. Net ir pagerėjus skolos kapitalo rinkų sąlygoms, Emitentui konkrečiu metu gali būti neprieinami finansavimo šaltiniai palankiomis sąlygomis arba apskritai gali nebūti galimybės jų gauti. Emitento nesugebėjimas palankiomis sąlygomis arba apskritai refinansuoti savo skolinių įsipareigojimų gali turėti neigiamos įtakos Emitento veiklai, finansinei būklei, pajamoms ir Obligacijų savininkų išieškojimui pagal Obligacijas. Aukščiau aprašyti Emitento prevenciniai veiksmai ir (arba) numatomi Obligacijų refinansavimo planai negarantuoja, kad Emitentas galės išpirkti Obligacijas, kaip numatyta Prospekto dieną, ir kad Obligacijų turėtojai atgaus savo planuotas investicijas.

Su Siūlymu ir Įtraukimu į Nasdaq obligacijų sąrašą susijusi rizika

- (i) **Likvidumo rizika.** Emisijos Pirmos ir antros dalies Obligacijos, bendra 20 951 000 EUR verte yra įtrauktos į prekybą Nasdaq obligacijų sąrašė ir vystosi vieša Emitento Obligacijų rinka. Obligacijos, išleidžiamos pagal Prospektą Dalimis taip pat bus įtraukiamos į Nasdaq obligacijų sąrašą. Nepaisant to, nei Emitentas, nei Pagrindinis platintojas gali užtikrinti, kad Obligacijų antrinė rinka išsivystys (ar tokia bus palaikoma) kaip aktyvi rinka, ypatingai atsižvelgiant į tai, kad Nasdaq obligacijų sąrašas, lyginant su kitomis tarptautinėmis skolos vertybinių popierių rinkomis, pasižymi santykinai mažu likvidumu ir ribota antrinės apyvartos apimtimi. Į Nasdaq obligacijų sąrašą jau įtrauktų obligacijų istorinės prekybos apimtys 2022 ir 2023 metais (iki Prospekto datos) yra palyginti mažos. Be to, galima tikėtis, kad Obligacijų likvidumas ir rinkos kainos skirsis priklausomai nuo rinkos ir ekonominių sąlygų pokyčių, Emitento finansinės padėties ir perspektyvų bei daugelio kitų faktorių, kurie paprastai įtakoja vertybinių popierių rinkos kainas. Dėl to Obligacijų savininkai gali patirti nuostolių dėl to, kad negalės parduoti obligacijų arba turės parduoti jas už nepalankią kainą.
- (ii) **Obligacijų netinkamumas kai kuriems investuotojams.** Obligacijos gali būti netinkama investicija kai kuriems investuotojams. Kiekvienas potencialus investuotojas į Obligacijas turėtų įvertinti investicijos tinkamumą, atsižvelgdamas į visas svarbias asmenines aplinkybes. Potencialus Investuotojas turi žinoti, kad Emitentas nėra įpareigotas ir neatliks vertinimo, ar Obligacijos yra jam/jai tinkamas finansinis produktas (nors tokį (-ius) vertinimą (-us) atliks Pagrindinis platintojas/Platintojas (-ai) pagal savo vidines taisykles, bet kuriuo atveju toks (tokie) vertinimas (-ai) gali būti kitokios apimties ir duoti kitokį rezultatą). Potencialus investuotojas turėtų investuoti į Obligacijas tik tuo atveju, jeigu jis pats turi pakankamai asmeninės patirties arba, pasikonsultavęs su profesionaliais finansų patarėjais, gali įvertinti, kokią įtaką Obligacijų vertei turės rinkos ir ekonominių sąlygų pokyčiai, kokią įtaką tai turės šių Obligacijų vertei ir kokią įtaką ši investicija turės bendram potencialaus investuotojo investicijų portfeliui.

Su Užstatu susijusi rizika

- (i) **Nepakankamos Užstato vertės rizika.** Emisija yra užtikrinta Užstato pirmos eilės hipoteka pagal Užstato sutartį. Be Užstato, Emisija nėra užtikrinama jokiais kitais trečiųjų šalių vertybiniais popieriais. Užstatą sudaro nekilnojamasis turtas, kurį Emitentas šiuo metu vysto ir stato, įgyvendindamas Projektą. Todėl Užstato vertė tiesiogiai priklauso nuo statybų eigos ir sėkmingo Projekto užbaigimo, o Emitentui neįvykdžius įsipareigojimų iki statybų etapo pabaigos, Užstato vertė gali būti nepakankama, kad padengtų Emitento įsipareigojimus Obligacijų turėtojams. Be to, esant neigiamiems Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos pokyčiams ir dėl to smarkiai sumažėjus Užstato vertei net ir užbaigus Projektą, Užstato vertė gali būti nepakankamai didelė, kad būtų galima patenkinti visus Obligacijų turėtojų reikalavimus.

4. **PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE SIŪLYMĄ IR ĮTRAUKIMĄ Į PREKYBĄ REGULIUOJAMOJE RINKOJE**

4.1. Kokiomis sąlygomis ir kada galiu investuoti į šį vertybinį popierių?

Siūlymo metu, Bendrovė siūlo iki 5 432 Obligacijų, išleidžiamų ketvirtojoje Dalyje (toliau – **Siūlomoms obligacijoms**). Obligacijos platinamos po 1 014.1267 EUR už vieną Siūlomą obligaciją (toliau – **Emisijos kaina**). Siūlymas taip pat gali būti sumažintas atsisakymo pasirašymo suma.

Pasirašymo laikotarpis. Pasirašymo laikotarpis – tai laikotarpis, per kurį asmenys, turintys teisę dalyvauti Siūlyme (toliau – **Pasirašymo laikotarpis**), gali pateikti Siūlomų obligacijų įsigijimo paraiškas (toliau – **Įsigijimo paraiška**). Pasirašymo laikotarpis prasideda 2024 m. spalio 16 d. ir baigiasi 2024 m. lapkričio 6 d., nebent Siūlymas atšaukiamas pagal Prospektą.

Teisė dalyvauti Siūlyme. Siūlomos obligacijos yra viešai siūlomos Lietuvos Respublikos, Latvijos Respublikos ir Estijos Respublikos Mažmeniniams ir Instituciniams Investuotojams.

Norint įsigyti Obligacijų ir pateikti Įsigijimo paraišką per Emitentą, Pagrindinį platintoją ar Platintoją, nurodytą Galutinėse sąlygose, Investuotojai turi turėti vertybinių popierių sąskaitas (arba vertybinių popierių sąskaitas atidarytų jų įgalioto asmens) pasirinktuose subjektuose, turinčiuose licenciją teikti tokias paslaugas Lietuvos Respublikoje ir (arba) Estijos Respublikoje, ir (arba) Latvijos Respublikoje.

Pasirašymo kanalai. Įsigijimo paraišką dėl ketvirtosios Dalies Obligacijų įsigijimo turi būti Investuotojų teikiamos Emitentui, Pagrindiniam platintojui ar Platintojui, jų biuruose arba el. pašto adresais, nurodytais Galutinėse sąlygose.

Paskirstymas ir patvirtinimai. Pasibaigus Pasirašymo laikotarpiui, Emitentas pagal laiko prioriteto principą (pirmas pateikęs – pirmas aptarnautas), nusprendžia kuriems Investuotojams, kurie pateikė Įsigijimo paraišką, paskirstyti Obligacijų ir kokia apimtimi, ir kuriems Investuotojams nepaskirstomos Obligacijos. Po paskirstymo, Investuotojai gaus patvirtinimus, nurodančius ar Įsigijimo paraiška patenkinta, dalinai patenkinta ar atmesta (toliau – **Patvirtinimas**).

Apmokėjimas. Ne vėliau kaip 2024 m. lapkričio 7 d., Investuotojai, kurių Įsigijimo paraišką buvo dalinai ar visiškai patenkintos, turi pervesti Emisijos kainą mokamą už Siūlomas obligacijas į Atsiskaitomąją sąskaitą, kuri nurodyta Patvirtinime.

Emisijos diena. Siūlomos obligacijos registruojamos Nasdaq CSD ir paskirstomos Investuotojams 2024 m. lapkričio 8 d.

Įtraukimas į prekybą. Tikimasi, kad Siūlomos obligacijos bus kotiruojamos ir įtraukos į prekybą Nasdaq obligacijų sąrašė, ne vėliau kaip per 6 mėnesius nuo ketvirtosios Dalies Obligacijų paskirstymo.

Lėšų gražinimas. Investuotojai, kuriems nebuvo paskirstyta Obligacijų ar kurių Įsigijimo paraišką buvo sumažintos, atgaus lėšas už atliktus mokėjimus teikiant Įsigijimo paraišką. Lėšos bus gražintos per 10 Darbo dienų nuo Pasirašymo laikotarpio pabaigos. Lėšos gražinamos be atlyginimo Investuotojams už Investuotojų išlaidas patirtas pasirašymo metu, taip pat atėmus visas pervedimo išlaidas ir be palūkanų.

Siūlymo pakeitimai. Bendrovė bet kuriuo metu iki Pasirašymo laikotarpio pabaigos turi teisę vienašališkai nuspręsti pilnai arba dalinai atšaukti, nukelti arba sustabdyti Siūlymą. Visa aktuali informacija susijusi su Siūlymu bus paskelbta Emitento svetainėje https://lordslb.lt/orkela_bonds/ ir Nasdaq svetainėje at www.nasdaqbaltic.com, ir (arba) nusiųsta kiekvienam Investuotojui jo el. pašto adresu nurodytu Įsigijimo paraiškoje.

4.2. Kodėl yra rengiamas šis Prospektas?

Šis Prospektas yra parengtas ryšium su (i) Siūlymu Lietuvos Respublikoje, Estijos Respublikoje ir Latvijos Respublikoje ir (ii) įtraukimu į Nasdaq obligacijų sąrašą.

Darant prielaidą, kad Siūlymo metu bus parduota 19 049 Obligacijų, tikimasi, kad Emitentas gaus apie 19 049 000 EUR pajamų. Bendrovė patirs apytiksliai iki 192 368 EUR su Siūlymu susijusių mokesčių ir išlaidų (įskaitant maksimalią bet kokių savo nuožiūra mokamų komisinių sumą): iki 157 868 EUR, mokėtinų už Obligacijų platinimo paslaugas, ir iki 15 000 EUR už teisinės paslaugas, iki 8 500 EUR išlaidų, susijusių su Obligacijų įtraukimu į Nasdaq obligacijų sąrašą, ir iki 8 000 EUR mokesčių Patikėtiniui (Prospekto galiojimo laikotarpiu). Taip pat, Prospekto galiojimo laikotarpiu Emitentas tikisi papildomai sumokėti maždaug 3 000 Eur mokesčių Nasdaq, susijusių su Aukcionu, jeigu toks būtų vykdomas. Šios Siūlymo išlaidos bus padengtos iš Siūlymo pajamų.

Emitentas iš Siūlymo gautas lėšas ketina panaudoti: i) iki 15 271 632 EUR Projekto statybai ir įrengimui finansuoti; ii) ne daugiau kaip 300 000.96 EUR negražintai subordinuotajai skolai tiesioginiam Emitento akcininkui (t. y. Fondui), kylančiai iš 2018 m. lapkričio 15 d., obligacijų pasirašymo sutarčių, gražinti, kai ši suma yra dar negražinta pagal leistiną gražinti 1 500 000 EUR skolą Fondui, remiantis 2021 m. gruodžio 2 d. vienintelio akcininko (t. y. Fondo) sprendimu ir jį patikslinančiais 2021 m. gruodžio 7 d. ir 2021 m. gruodžio 13 d. sprendimais; ir iii) iki 485 000 EUR Emitento apyvartiniam kapitalui finansuoti; iv) iki 2 800 000 EUR palūkanų mokėjimams; v) su Siūlymu susijusiems mokesčiams ir išlaidoms, kurių suma 192 368 EUR, kaip nurodyta pirmiau, apmokėti.

Siūlymui netaikomas platinimas pagal tvirtą įsipareigojimą. Emitento turimomis žiniomis, nėra jokių su Siūlymu ir (arba) įtraukimu į Nasdaq obligacijų sąrašą interesų konfliktų.