



LORDS LB ASSET MANAGEMENT

PRIVATE AND CONFIDENTIAL



DISCLAIMER

Ši prezentacija yra tik marketinginė informacija, skirta informuoti investuotojus apie vystomą nekilnojamojo turto projektą ir esamos obligacijų emisijos sąlygas. Bet koks šios prezentacijos informacijos viešas panaudojimas negalimas be atskiro Emitento sutikimo. Obligacijų platinimas vykdomas pagal Lietuvos banko 2023 m. lapkričio 14 d. patvirtiną bazinį prospektą, įskaitant jo esamus ir būsimus priedus.

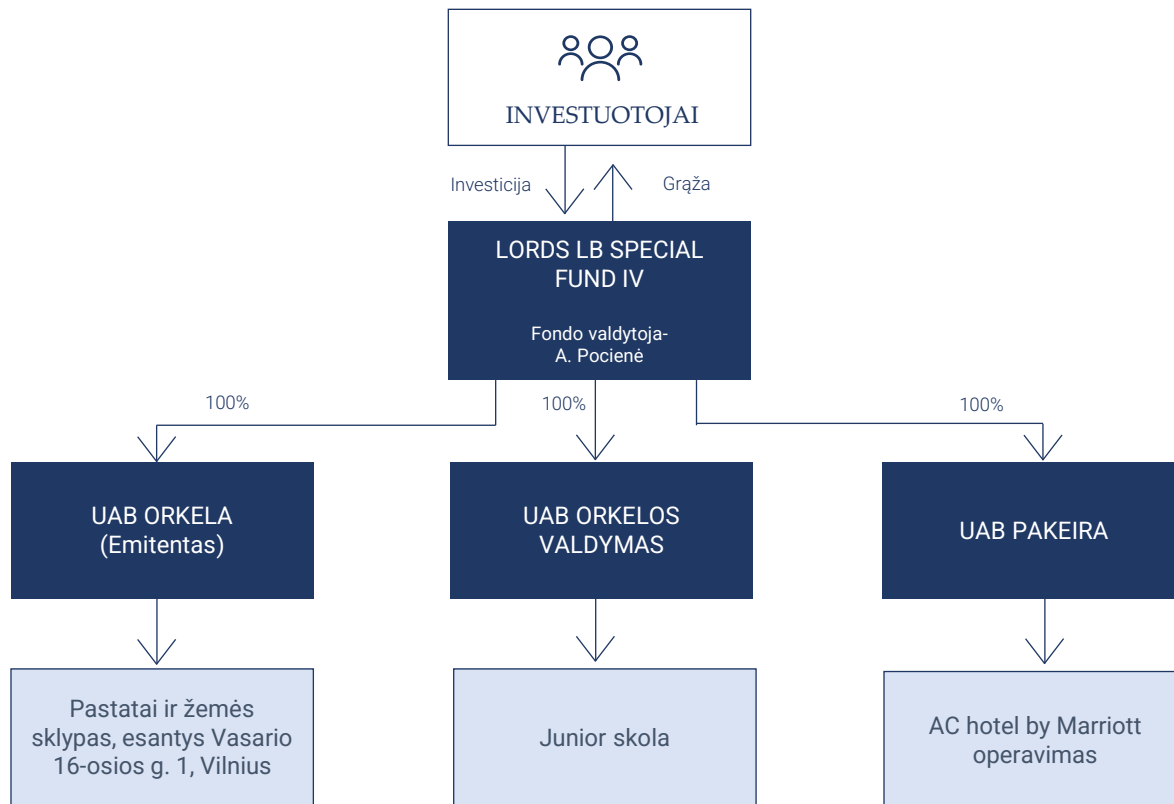
TURINYS

Informacija apie emitentą	3
Bendra informacija apie projekto eigą	5
Tolimesnio projekto finansavimo struktūra	15
Esamos obligacijų sąlygos ir siūlomi pakeitimai	17
Laikas klausimas ir atsakymams	19



- **Lords LB Special Fund IV** yra uždaras nekilnojamojo turto investicinis fondas, skirtas informuotiems investuotojams.
- Fondas specializuojasi **komercinio nekilnojamojo turto plėtra** Baltijos šalyse. Jį valdo viena didžiausių investicijų valdymo įmonių Lietuvoje UAB "Lords LB Asset Management".
- "**Lords LB Special Fund IV**" vykdo Projektą per savo specialiąją įmonę **UAB Orkela (toliau – Emitentas)**. Emitentas yra vienintelis Turto savininkas.





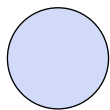


BENDRA INFORMACIJA APIE PROJEKTĄ

— ŠV. JOKŪBO KVARTALAS

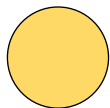
Adresas	Vasario 16-osios g. 1
Sklypas	122 arai
Sklypo nuosavybė	Nuosavybės teisė
Turto funkcijos	Viešbutis, administracinės patalpos, privati mokykla
Pastatų nuomos plotas (GLA)	18 450
Vakansija (%)	7,5
Parkingo vietų skaičius	233
Statybų pradžia	2021 m. I ketv.
Statybų pabaiga	2025 m. III ketv.
Architektai	Do Architects
Gen. rangovas	Naresta





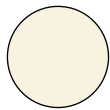
AC Hotels by Marriott 4* viešbutis su konferencijų erdvėmis

- Bendras plotas: 11 745 m²
- Kambarių skaičius: 271
- Vietos konferencijų salėje: 400
- Atidarymas 2025 m. rugsėjis



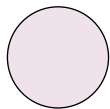
Mokymo patalpos

- Edukacinių patalpų plotas: 3 306 m²
- Auditorijų skaičius: 24
- Veiklos pradžia 2025 balandis



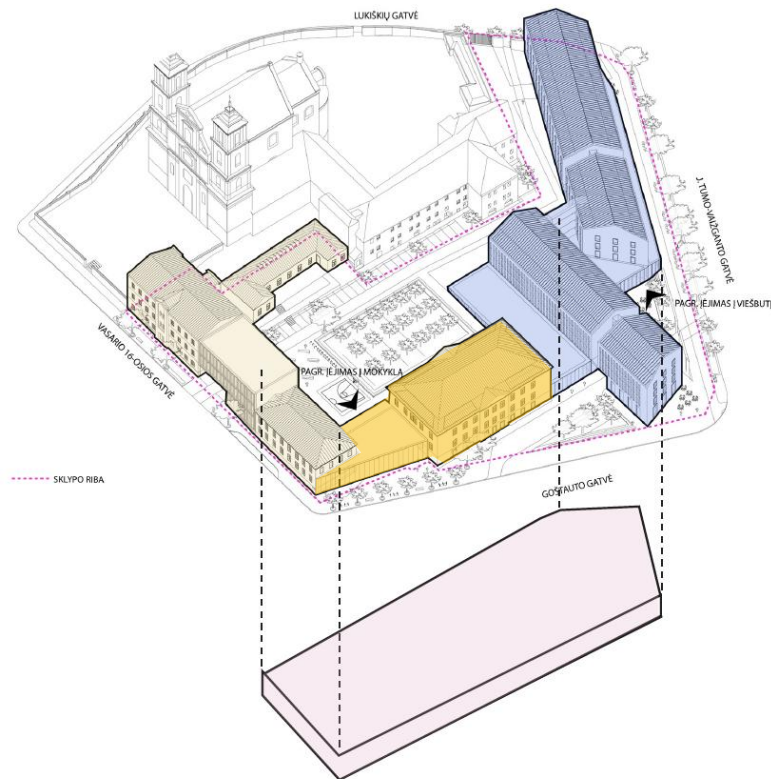
Administracinės ir komercinės patalpos

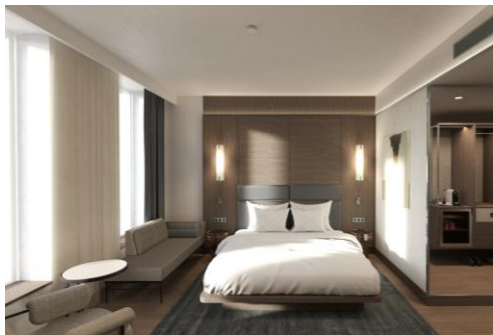
- Bendras plotas : 3 399m²
- Veiklos pradžia 2025 birželis



Automobilių stovėjimo aikštelė

- Bendras plotas : 2 891 m²
- Vietų skaičius: 233
- Veiklos pradžia 2025 rugpjūtis





271 kambariai ir konferencijų centras, talpinantis 400 svečių.

Pirmasis aukštas skirtas mažmeninei prekybai ir maitinimui, puiki vieta vienoje intensyviausių miesto lokacijų.





Prie pagrindinio įėjimo esantis restoranas, prieinamas viešbučio svečiams ir miesto gyventojams.



Jauki sporto su treniruoklių sale buvo sukurta taip, kad lankytojai galėtų mėgautis nuostabiais vaizdais į Šv. Jokūbo ir Pilypo bažnyčios bokštus.



- **Mokykla pradėjo veiklą patalpose 2025 – 04 -16**
- Edukacinį kompleksą sudaro vienas istorinis pastatas su naujai pastatyta amfiteatro jungtimi
- 600 mokinių talpinančios patalpos:
 - **24** klasės
 - Didelės bendros erdvės laikui tarp pamokų
 - **Amfiteatro erdvė** pamokoms ir renginiams
 - Maitinimo salės/ kavinės erdvė
 - **Pilno dydžio sporto salė** su persirengimo kambariais ir dušo patalpomis
- Mokomųjų patalpų bendrasis plotas yra **3 306m²**





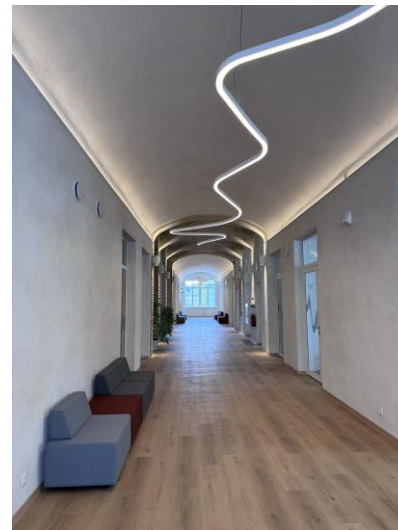
Mokomąjį kompleksą sudaro vienas pastatas su jungtimi, kurių bendras plotas - 3 306 m²



Mokymosi patalpos su koridoriais



Laisvalaikio zonos





- **2025 05 31 atidaryti Reitan Coveinience Lietuva ir TNS Kantar biurai**
- **Sudaryta nuomos sutartis su vienaragiu Sintra Ai**
- Administracinių patalpų dalį sudaro trys istoriniai pastatai su naujai pastatyta jungtimi
- Administracinių patalpų bendrasis plotas yra **2 913 m²**





Bendras plotas - 2 891 m²; 233 vietos



Dviejų lygių požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje įrengta viešbučio ir administracinių pastatų automobilių stovėjimo aikštelė.

Patekimas į saugyklą numatytas per suprojektuotą įvažiavimą iš Lukiškių g. per dvipusę rampą su 1 m skiriamąja juosta.



Požeminėje saugykloje taip pat įrengiamos techninės patalpos, viešbučio personalo pagalbinės patalpos, sandėliai, universali salė su persirengimo kambariais, sanitarinėmis patalpomis ir dušais.



Projekto vakansija sumažinta iki 7,5%

Pasirašytos nuomos
sutartys:

- Sintra AI
- Kalve Coffee
- Biržų duona

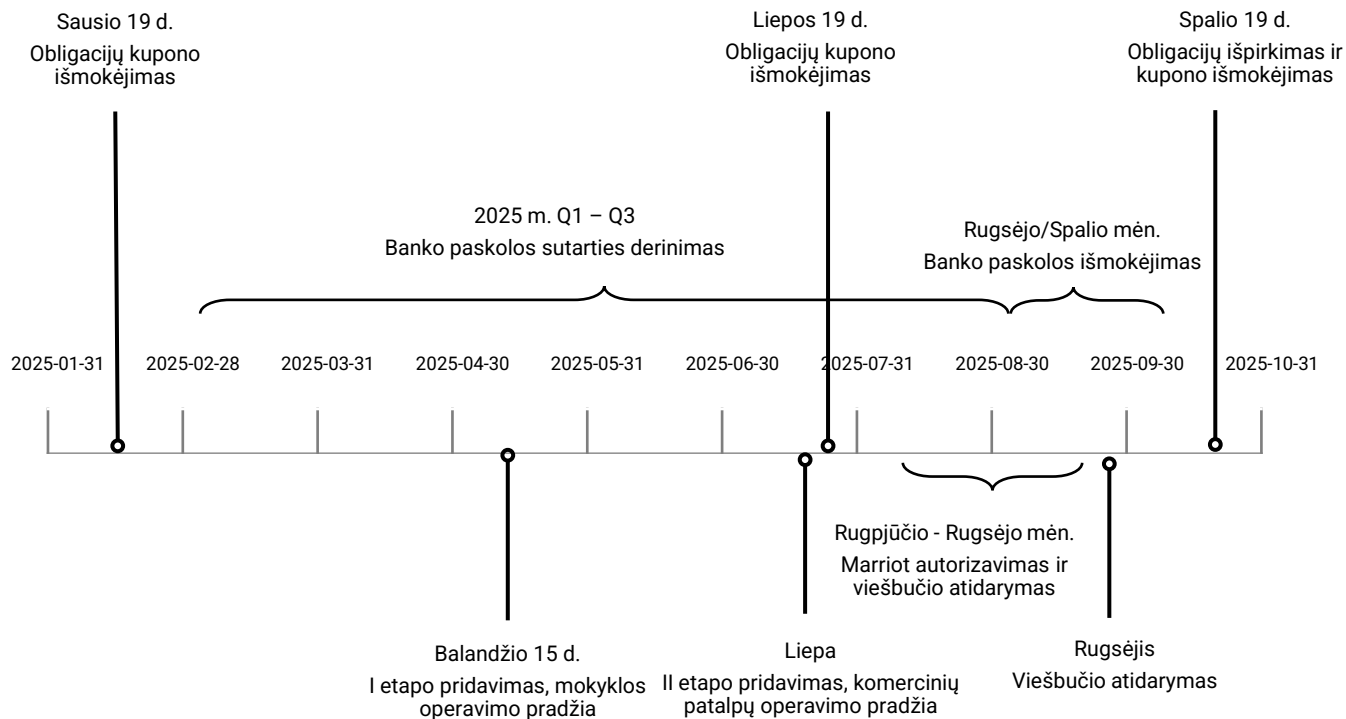
Užbaigta istorinė komplekso dalis

Veiklą komplekse
pradėjo vykdyti:

- Šiuolaikinės mokyklos centras
- Reitan Convenience Lietuva
- TNS Kantar

Pasiruošimas viešbučio atidarymui

- Pasamdyta viešbučio direktorė
- Suformuota pagrindinė vadovų komanda
- Sukurta restorano koncepcija





ESAMA OBLIGACIJŲ EMISIJOS STRUKTŪRA

Emitentas:	UAB Orkela
Valiuta:	EUR
Emisijos tipas:	Obligacijų emisija
Išleidimo forma:	Viešas paprastųjų vardinių obligacijų platinimas Lietuvos Respublikoje, Latvijos Respublikoje ir Estijos Respublikoje
Emisijos dydis:	Iki EUR 40,000,000
Išplatinta emisijos dalis*:	EUR 38,658,000
Kuponas, %:	8%
Kupono mokėjimai:	Pusmetiniai
Obligacijų išpirkimo terminas:	2025.07.19
Išpirkimas:	Visiškai grąžinama išpirkimo dieną 100 % nominaliąja verte ir sukauptomis palūkanomis už paskutinį laikotarpį
Vienos obligacijos nominali vertė:	EUR 1,000
Palūkanų kaupimo metodas:	ACT/ACT ICMA
Numatomas grąžinimo šaltinis:	Refinansavimas

Užtikrinimo priemonės:	Žemės sklypo, pastatų ir kitų statinių, esančių Vasario 16-osios g. 1, Vilniuje, pirmos eilės hipoteka
Susitarimai (kovenantai):	• Paskolos ir sąnaudų santykis <0,7; • Neigiamas skolinimasis; • Naujo užstato teikimo apribojimas (neigiamas įkeitimas); • Turto perleidimo apribojimas; • Informacijos teikimas investuotojams.
Pajamų panaudojimas:	Projekto statybai ir įrengimui, taip pat Emitento apyvartinio kapitalo poreikiams tenkinti.
Obligacijų turėtojų patikėtinis:	Audifina, UAB
Įsipareigojimų nevykdymo atvejai:	• Palūkanų mokėjimo arba išpirkimo vėlavimas daugiau kaip 10 darbo dienų • Emitentui taikoma bankroto arba likvidavimo procedūra • LTC įsipareigojimo pažeidimas ir vėlavimas ištaisyti tokį pažeidimą daugiau kaip 20 dienų • Kitų susitarimų pažeidimas ir tokio pažeidimo nepašalinimas per 20 darbo dienų



Viešas **UAB Orkela 3 metų trukmės paprastųjų vardinių obligacijų**, užtikrintų žemės sklypo ir statomo pastato pirmos eilės hipoteka, platinimas

- Pirminiu turto įkeitimu užtikrintos obligacijos
- Gautų lėšų panaudojimas – **mokyklos, ofisų ir viešbučio komplekso Vilniaus centre plėtra ir statyba**
- Metinis kupono dydis - **8 %**
- Kuponų mokėjimai – **pusmetiniai**
- Obligacijų išpirkimas – **2025.07.19**

Emitentas prašo obligacijų turėtojų sutikimo **nekeičiant kitų obligacijų emisijos sąlygos, pakeisti šias:**

- Obligacijų išpirkimas – **2025.10.19**
- Metinis kupono dydis - **9 %**



LAIKAS JŪSŪ KLAUSIMAMS