

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 (toliau – **Priedas**), 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 buvo pridėta prie galutinių sąlygų, taikomų antrosios Dalies Obligacijoms (toliau – **Galutinės sąlygos**), todėl ji skirta antrosios Dalies Obligacijoms. Šioje santraukoje pateiktą informaciją Bendrovė pateikė Prospekto arba Santraukos registracijos metu, jei nenurodyta kitaip. Sąvokos vartojamos Santraukoje turi reikšmės 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 ginčiais 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 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 2024 m. 4 ketv. 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 vykduojantieji 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 Lvovo g. 101, LT-08104 Vilnius, Lietuvos Respublika, yra Emitento 2020 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų finansinių ataskaitų nepriklausomas auditorius.

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 akcininkų paskolos, kurias suteikė Fondas.

Bendrovės audituotos 2021 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų finansinės ataskaitos (toliau – **VAS audituotos finansinės ataskaitos**) ir tarpinė Bendrovės finansinė informacija už pusės metų laikotarpį, pasibaigusį 2023 m. birželio 30 d. (toliau – **VAS neaudituotos finansinės ataskaitos**, ir kartu su VAS audituotomis finansinėmis ataskaitomis – **VAS finansinės ataskaitos**) buvo parengtos pagal Lietuvos Respublikoje patvirtintus Lietuvos verslo apskaitos standartus (toliau – **VAS**).

Auditoriaus ataskaita dėl VAS audituotų finansinių ataskaitų už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d. yra besąlyginė, o auditoriaus ataskaitoje dėl VAS 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. 2023 m. spalio mėnesį, neigiamo nuosavo kapitalo padėtis Bendrovėje ištaisyta. Nors šis pokytis yra ištaisytas, jis neatspindi esamose Emitento finansinėse ataskaitose ir dar nebuvo audituotas.

Tūkst. EUR	2022 (audituota)	2021 (audituota)	2023 m. I pusmetis (neaudituota)
Pardavimų pajamos	0	2,5	0
Bendrasis pelnas	0	2,5	0
Veiklos pelnas	-239	-118	0
Palūkanos ir kitos panašios išlaidos	-4 012	-1 210	-765

Pelnas/nuostoliai prieš mokesčius	-4 251	-1 328	-1 010
Grynasis pelnas/nuostoliai	-4 251	-1 328	-1 010
Turtas iš viso	21 884	9 456	27 394
Ilgalaikis turtas	19 083	9 341	26 487
Trumpalaikis turtas	2 783	79	883
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	2 583	31	824
Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai	22 746	16 214	29 273
Po vienerių metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	20 262	15 291	27 236
Grupės įmonėms mokėtinos sumos	4 238	15 291	4 310
Per vienerius metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	2 484	923	2 038
Nuosavas kapitalas	-876	-6 761	-1 886
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai	-221	-89	-362
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai	-10 212	-1 782	-7 177
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai	12 985	1 848	5 780
Grynoji finansinė skola	17 679	15 260	26 412
Apyvartinio kapitalo rodiklis	1.12	0,09	0.43
Skolinto ir nuosavo kapitalo santykis	-25.97	-2,40	-15.52
Palūkanų padengimo koeficientas	-0.060	-0,10	0

Šaltinis: VAS 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: VAS finansinės ataskaitos

2.3. Kokios yra pagrindinės Emitento rizikos?

Finansinė rizika

- (i) **Statybos sąnaudos ir Projekto sėkmės rizika.** Iš pradžių buvo numatyta, kad projektas bus baigtas 2023 metų pabaigoje, tačiau dėl pasikeitusio Projekto vystymo veiksmų plano (iš viešbučio/mokyklos komplekso į švietimo ir integruotų svetingumo paslaugų kompleksą) statybos darbai buvo atidėti ir statybų grafikas turėjo būti patikslintas. Tikimasi, kad Projekto užbaigimas toliau vėluos dėl to, kad Emitentas, kaip nuomotojas, ir UAB „Orkelos valdymas“, kaip subnuomotojas, nutraukė dvi pagrindines esmines Projekto patalpų nuomos ir subnuomos sutartis. Dėl šių pastarųjų įvykių Emitentas turėjo peržiūrėti Projekto plėtros vykdymo planą ir statybos grafiką. Numatoma, kad pagal patikslintą Projekto plėtros veiksmų planą Projekto teritorijoje veiks švietimo įstaigos (vaikų darželiai ir (arba) pradinės ir (arba) vidurinės mokyklos), biurų ir mažmeninės prekybos įstaigos, įskaitant kelis restoranus ir kavines, požeminę automobilių stovėjimo aikštelę. Pagal patikslintą statybos grafiką projektą planuojama užbaigti maždaug 2024 metų pabaigoje. Tačiau, atsižvelgiant į tai, kad Projekto patalpose bus atliekami papildomi projektavimo darbai, kurie gali turėti įtakos galutiniam Projekto statybos terminui, 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 vystymo veiksmų kelis kartus keitėsi, iki 2023 m. lapkričio mėn. Projektas bus įgyvendintas 69 proc. pagal iš pradžių apskaičiuotą sąnaudų struktūrą. Nors Projekto vystymo veiksmų planas kelis kartus keitėsi, iki 2023 m. lapkričio mėn. Projektas buvo įgyvendintas 69 proc. pagal iš pradžių apskaičiuotą sąnaudų struktūrą. Emitentas tikisi užbaigti Projekto statybą be esminių nukrypimų nuo iš pradžių apskaičiuotų sąnaudų struktūros, atsižvelgiant į tai, kad didžioji dalis pagrindinių statybos darbų jau baigta, dėl pasikeitusio Projekto vystymo veiksmų plano bus atsisakyta keleto pradinių statybos sprendimų, o vietoj jų prie naujo veiksmų plano bus pritaikyti nauji sprendimai. Be to, svarbu pažymėti, kad Projekto patalpų įrengimas atskiriems nuomininkams nereikalaus papildomų (didesnių nei numatyta biudžete) Emitento finansinių įnašų, nes kiekvienas nuomininkas bus atsakingas už individualų patalpų pritaikymą savo poreikiams. Vis dėlto prašome atsižvelgti į tai, kad padėtis pasaulio rinkose ir statybinių medžiagų tiekimo grandinėje dažnai keičiasi dėl Rusijos ir Ukrainos karo ir su tuo susijusios ekonominės ir geopolitinės padėties regione, įskaitant su tuo susijusį energijos rinkos nestabilumą (nors Projektas statomas kaip efektyviai energiją vartojantis, todėl Projektas yra atsparesnis energijos kainų svyravimams), taip pat dėl esamo neapibrėžtumo dėl Projekto užbaigimo iki 2024 metų pabaigos, kaip aprašyta pirmiau, šie veiksniai kelia riziką, kad netikėtai padidės statybos sąnaudos arba nepavyks užsitikrinti statybinių medžiagų, reikalingų Projektui užbaigti, o tai gali sumažinti bendrą Projekto pelningumą, atidėti Projekto užbaigimą ir dėl to neigiamai paveikti Emitento veiklą, finansinę padėtį ir gebėjimą išpirkti Obligacijas. Be to, Bendrovė negali užtikrinti, kad nekils jokių ginčų su jos tiekėjais arba kad jai pavyks išlaikyti verslo santykius su esamais tiekėjais. Bet koks Bendrovės tiekimo grandinės sutrikimas dėl problemų su tiekėju arba bet kokia žala tokio tiekėjo patikimumui gali sukelti Bendrovei daug laiko ir išlaidų trūkumams šalinti ir gali turėti įtakos jos reputacijai, o tai gali neigiamai paveikti jos reputaciją ir pelningumą. Nepaisant to, Emitento ir Valdymo įmonės darbuotojai stebi Projekto vystymą, bendrą rinkos sąlygą ir finansinę pasitelktų tiekėjų būklę, taip pat, planuoja įvairius scenarijus dėl rizikų, susijusių su nenumatytu išlaidų padidėjimu arba negalėjimu užsitikrinti statybinių medžiagų, reikalingų Projektui užbaigti, valdymo.

- (ii) **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 precedento 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 2024 m. 3 ketvirčio pabaigoje) 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.
- (iii) **Neigiamo nuosavo kapitalo rizika.** 2022 m. gruodžio 31 d. pasibaigusiu metų VAS audituotų finansinių ataskaitų duomenimis, 2022 finansiniais metais Emitento nuosavas kapitalas buvo neigiamas ir sudarė -875 831 EUR, t. y. Emitento įsipareigojimai viršijo Emitento nuosavo kapitalo sumą. 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. 2023 m. spalio 16 d. Emitento nuosavas kapitalas buvo teigiamas ir siekė 1 118 716 EUR. Nors šis pokytis yra ištaisytas, jis neatsispindi esamose Emitento finansinėse ataskaitose ir dar nebuvo audituotas. Be to, yra 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. Papildomai, auditoriaus ataskaitoje dėl VAS 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.

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. Nepaisant daugelio nuomininkų struktūros privalumas, yra kelios su tokia struktūra susijusios rizikos. Pirmiausia, Emitentas tik pradėjo ieškoti naujų nuomininko Projekto patalpos ir šiuo metu jokių nuomos sutarčių Emitentas nėra sudaręs. Atsižvelgiant į galimą rinkos sulėtėjimą, kai daugėja laisvų vietų komerciniuose pastatuose ir dėl konkurencinio spaudimo mažėja kainos, yra reikšminga rizika, kad Emitentui nepavyks surasti tinkamų nuomininkų per trumpą laiką ir todėl, galimas esminis patalpų neužimtumas, kas Emitentui reikš mažesnes nei tikėtasi pajamas iš Projekto patalpų nuomos. Antra, siekiant įveikti konkurentus ir pritraukti naujus nuomininkus, Emitentui gali tekti siūlyti žymias nuolaidas ar kitus sutartinius privalumus nuomininkas, tam, kad būtų užimtos patalpos ir užtikrintos pajamos. Jeigu šios rizikos realizuotųsi, jos galėtų reikšmingai paveikti Emitento finansinę padėtį, Projekto veiklos rezultatus, taip pat galimybę išpirkti Obligacijas jų išpirkimo dieną.

Nepaisant to, Emitento ir Valdymo įmonės darbuotojai deda visas įmanomas pastangas pritraukti naujus nuomininkus, sąlygomis, kurios tenkintų Emitentą.

- (ii) **Švietimo rinkos rizika.** Dalis projekto skirta švietimo (ugdymo) paslaugoms, kur viena ar keletas švietimo įstaigų valdys darželį ir (arba) pradinę ir (arba) vidurinę mokyklą. Švietimo paslaugų paklausai įtaką gali daryti keli veiksniai, įskaitant ekonomines sąlygas, gyventojų demografinę padėtį ir reguliavimo pokyčius. Studentų skaičiaus mažėjimas arba mokymosi pasirinkimų pasikeitimai gali turėti įtakos mokymo įstaigos, besinuomojančios Projekto patalpas, finansiniams rezultatams, todėl gali kilti rizika, kad Emitento nuomininkas susidurs su finansiniais sunkumais mokėti nuomos mokesčių Emitentui ir Emitentas negaus tikėtos grąžos.
- (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.

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 teises 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. *Vertybiniams popieriams 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 inflacijos sumažėja būsimų Obligacijų kuponų ir pagrindinės sumos perkamoji galia. Dėl inflacijos 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 mokamos 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 fiksuotą 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 vertė 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 1 000 Obligacijų, išleidžiamų antroje Dalyje (toliau – Siūlomos obligacijos). Obligacijos platinamos po 983.3796 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 paraišką (toliau – **Įsigijimo paraiška**). Pasirašymo laikotarpis prasideda ir baigiasi 2023 m. gruodžio 11 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 paraiškas per Pagrindinį platintoją, 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 paraiškas dėl antrosios Dalies Obligacijų įsigijimo turi būti Investuotojų teikiamos Pagrindiniam platintojui, jo biure arba el. pašto adresu, nurodytu Galutinėse sąlygose.

Paskirstymas ir patvirtinimai. Pasibaigus Pasirašymo laikotarpiui, Emitentas pagal laiko prioriteto principą (pirmas pateikęs – pirmas aptarnautas), nusprendžia kuriems Investuotojams, kurie pateikė Įsigijimo paraiškas, paskirstyti Obligacijų ir kokias 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 2023 m. gruodžio 12 d., Investuotojai, kurių Įsigijimo paraiškos 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 2023 m. gruodžio 14 d.

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

Lėšų grąžinimas. Investuotojai, kuriems nebuvo paskirstyta Obligacijų ar kurių Įsigijimo paraiškos buvo sumažintos, atgaus lėšas už atliktus mokėjimus teikiant Įsigijimo paraišką. Lėšos bus grąžintos per 10 Darbo dienų nuo Pasirašymo laikotarpio pabaigos. Lėšos grąžinamos 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://lordsib.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 negrąžintai subordinuotajai skolai tiesioginiam Emitento akcininkui (t. y. Fondui), kylančiai iš 2018 m. lapkričio 15 d., obligacijų pasirašymo sutarčių, grąžinti, kai ši suma yra dar negrąžinta pagal leistiną grąžinti 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.