

KOKKUVÖTE

Käesolev kokkuvõte (**kokkuvõte**) on lühiülevaade 14. novembril 2023 põhiprospektis (**prospekt**) sealhulgas selle esimene, 24. novembri 2023. aasta lisa ja teine, 15. oktoobri 2024. aasta lisa (edaspidi „lisa“), avaldatud teabest kuni 19 049 euro suuruse võlakirjade nimiväärtusega 1000 eurot ühe võlakirja kohta (**võlakirjad**) avaliku pakkumise, noteerimise ja kauplemisele võtmise (**pakkumine**) kohta, mis moodustab UAB „Orkela“ (**ettevõtte** või **emitent**) 40 000 000 euro suurusest koguemissioonist (**emissioon**) ühe seeria kaheteistkümne kuu jooksul toimuvatest eraldi seeriastest (**seeria**).

Siinne kokkuvõtte on lisatud neljandas osas emiteeritud võlakirjade suhtes kohaldatavatele lõplikele tingimustele (**lõplikud tingimused**) ja on seega spetsiifiline neljanda osa võlakirjadele. Kokkuvõttes esitatud teave on esitatud äriühingu poolt prospekti või lisade registreerimise seisuga, kui ei ole sätestatud teisiti. Kokkuvõttes kasutatud mõistetel on prospektis määratud tähendus, kui ei ole sätestatud teisiti.

1. SISSEJUHATUS JA HOIATUSED

1.1. Võlakirjade nimi ja ISIN

Orkela võlakirjad 19.01.2025 ISIN-koodiga LT0000405961.

1.2. Emitent ja selle kontaktandmed, sealhulgas LEI

UAB „Orkela“ on Leedu Vabariigi seaduste (sh ettevõtete seadus, tsiviilkoodeks jms) alusel asutatud ja eksisteeriv osaühing, juriidilise isiku kood 304099538, registrijärgne aadress Jogailos tn 4, Vilnius, Leedu Vabariik.

Kontaktandmed: tel nr +370 5 261 9470, e-post info@lordslb.lt.

Emitendi LEI-kood on 9845002F4D0B3BB3CA85.

1.3. Prospekti kinnitav pädev asutus ja selle kontaktandmed

Prospekti on heaks kiitnud Leedu Pank kui prospektimääruse kohane pädev asutus, mille peakontor asub aadressil Gedimino ave. 6, LT-01103 Vilnius, Leedu Vabariik, ja telefoninumber on: +370 800 50 500.

1.4. Prospekti kinnitamise kuupäev

Prospekt kiideti heaks 14. novembril 2023.

1.5. Hoiatus

- (i) See kokkuvõtte on koostatud kooskõlas prospektimääruse artiklitega 7 ja 8 ja seda tuleb käsitada prospekti sissejuhatusena.
- (ii) Väärtpaberitesse investeerimise otsustamisel peaks investor lugema kogu prospekti.
- (iii) Iga investor võib kaotada kogu oma investeeritud kapitali või osa sellest või kanda muid prospekti või võlakirju puudutavate vaidlustega seotud kulusid.
- (iv) Tsiiviilvastutust kohaldatakse üksnes selliste isikute suhtes, kes on koostanud kokkuvõtte, kaasa arvatud selle tõlked, kuid üksnes juhul, kui kokkuvõtte on eksitav, ebatäpne või prospekti muude osadega vastuolus või ei anna koos prospekti teiste osadega lugedes põhiteavet, mis aitaks investoritel otsustada neisse väärtpaberitesse investeerimise üle.

2. PÕHITEAVE EMITENDI KOHTA

2.1. Kes on väärtpaberite emitent?

2.1.1. *Asukoht, õiguslik vorm, LEI-kood, asutamisjurisdiktsioon ja tegutsemisriik*

Emitent on asutatud Leedu Vabariigis, selle registrijärgne asukoht on Jogailos tn 4, LT-01116 Vilnius ja selle LEI-kood on 9845002F4D0B3BB3CA85. Emitent on asutatud ja registreeritud osaühinguna Leedu Vabariigi juriidiliste isikute registris juriidilise isiku koodiga 304099538. Teave emitendi ja pakkumise kohta on leitav järgmiselt aadressilt: https://lordslb.lt/orkela_bonds/.

2.1.2. *Põhitegevused*

UAB „Orkela“ on kinnisvaraarendusettevõtte, mis kuulub teadlikele investoritele mõeldud kinnisele kinnisvarainvesteeringufondile Lords LB Special Fund IV (fondikood nr I032, registreeritud Leedu Panga järelevalveteenistuse direktori poolt 20. juunil 2016) (**fond**). Emitent arendab ja ehitab alates 8. märtsist 2021 (kui väljastati ehitusluba) ligikaudu 27 000 m² suuruse brutopinnaga kinnisvarakompleksi Vilniuse kesklinnas aadressil Vasario 16 tn 1 (**projekt**).

Eeldatakse, et projekti ruumides hakkavad tegutsema hotell, haridusasutused (lasteaed ja/või algkool ja/või keskkool), büroo- ja kaubandusasutused, samuti paar restorani ja kohvipoodi ning maa-alune parkla. Seega koosneb esialgne kompleks kolmest osast: ajalooline osa koos uute ühendustega (brutopindala: 6290 m²), uued hooned (brutopindala: 11 792 m²) ja parkla koos tehniliste rajatistega (brutopindala: 5820 m²). Projekti valmimine on kavandatud 2025. aasta keskpaiga paiku. Projekti hinnanguline väärtus selle valmimisel on kuni 76 000 000 eurot. Kui projekt on valminud, katseb emitent taotleda pikaajalist pangalaenu – pangalaenu vahendeid kasutatakse võlakirjade lunastamiseks.

Fondivalitseja (allpool defineeritud) valitsetavatele fondidele kuuluvate ettevõtete põhitegevus on keskendunud kinnisvaraarendusele ja erakapitali strateegiatele. Fondivalitseja (allpool defineeritud) kaudselt valitsetavad ettevõtted tegutsevad oma koduturul – Leedu Vabariigis, Eesti Vabariigis, Läti Vabariigis ja Poola Vabariigis.

2.1.3. Suurosanikud

Selle prospekti avaldamise kuupäeval on ettevõtte osakapital 1 050 000 eurot ja see jaguneb 42 000 nimeliseks lihtaktsiaks nimiväärtusega 25 eurot (**aktsiad**), mille eest on täielikult tasutud. Ettevõtte ainsuosaanik, kellele kuulub 100% ettevõtte põhikapitalist, on fond.

Fondi (ja kaudselt ka ettevõtet) haldab üks Leedu Vabariigi suurimaid investeringute haldusettevõtteid – UAB „Lords LB Asset Management“ (juriidilise isiku kood 301849625, registrijärgne aadress Jogailos tn 4, Vilnius, Leedu Vabariik) (**fondivalitseja**).

Fondivalitseja suuremad aktsionärid (kellele kuulub üle 5% fondivalitseja põhikapitalist) on järgmised isikud:

- UAB „Glera“, juriidilise isiku kood 302576414, registrijärgne aadress Jogailos tn 4, Vilnius, Leedu Vabariik – omab 47% fondivalitseja põhikapitalist. UAB „Glera“ ainuaktsionär on hr Mindaugas Marcinkevičius.
- UAB „Aemulus“, juriidilise isiku kood 302578408, registrijärgne aadress Jogailos tn 9, Vilnius, Leedu Vabariik – omab 26% fondivalitseja põhikapitalist. UAB „Aemulus“ ainsuosaanik on hr Andrius Stonkus.
- UAB „Patralis“, juriidilise isiku kood 302831587, registrijärgne aadress Jogailos tn 9, Vilnius, Leedu Vabariik – omab 9,9% fondivalitseja põhikapitalist. UAB „Patralis“ ainuaktsionär on Stichting Administratiekantoor Property Partners, fondi kood 72326182, registrijärgne aadress Konstitucijos av. 21C Quadrum North, Vilnius, Leedu Vabariik, ning seda kontrollib lõplikult ja ainuisikuliselt pr Dorota Stonké.
- UAB „Serenus“, juriidilise isiku kood 300612833, registrijärgne aadress Jogailos tn 9, Vilnius, Leedu Vabariik – omab 9% fondivalitseja aktsiakapitalist. UAB „Serenus“ ainuaktsionär on hr Antanas Vainauskas.
- Hr Jonas Stonkus – omab 8% fondivalitseja põhikapitalist.

2.1.4. Peamised tegevdirektorid

Ettevõtte peadirektor on pr Anastasija Pocienė. Ettevõttel ei ole teisi juhtorganeid. Ettevõtte põhikiri näeb ette ühise esindusõiguse, mille kohaselt esindab ettevõtte peadirektor ettevõtet koos prokuristiga.

2.1.5. Sõltumatu audiitori identiteet

UAB „KPMG Baltics“, juriidilise isiku kood 111494971, registrijärgne aadress Lvivo tn 101, LT-08104 Vilnius, Leedu Vabariik, sõltumatu audiitori leva Voverienė isikus, kes auditeeris 31. detsembril 2021, 31. detsembril 2022 ja 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaastate kohta ettevõtte raamatupidamisstandardite alusel koostatud vastavaid finantsaruandeid.

2.2. Mis on emitendiga seotud peamine finantsteave?

Emitent on projektiarenduse eesmärgiga piiratud vastutusega äriühing ning kuna projekt on prospekti kinnitamise hetkel arendus- ja ehitusjärgus, ei ole äriühingul mingeid projektist teenitavaid tulusid. Ettevõtte kasutab oma laenu- ja omakapitali rahastust eranditult projekti arendamiseks ja ehitamiseks. Bilansi aktiiva moodustavad valdavalt ostetud maad ja hooned, samas kui passiva moodustavad fondi poolt antud omanikulaenuid.

Ettevõtte 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta auditeeritud finantsaruanded on koostatud Leedu raamatupidamisstandardite alusel (**ettevõtte raamatupidamisstandardite alusel koostatud finantsaruanded, mis on auditeeritud**) ja ettevõtte 31. detsembril 2022 ja 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaastate auditeeritud finantsaruanded (**Leedu finantsaruandluse standardite alusel koostatud finantsaruanded, mis on auditeeritud**), samuti ettevõtte vahearuanne 30. juunil 2024 lõppenud poolaasta kohta (kui **ettevõtte raamatupidamisstandardite alusel koostatud vahefinantsaruanne, mis ei ole auditeeritud**, mida koos ettevõtte raamatupidamisstandardite alusel koostatud finantsaruannetega, mis on auditeeritud, ja Leedu finantsaruandluse standardite alusel koostatud finantsaruannetega, mis on auditeeritud, nimetatakse edaspidi: **finantsaruanded**) on koostatud Leedu Vabariigis kinnitatud Leedu finantsaruandluse standardite alusel.

Audiitori aruanne ettevõtte raamatupidamisstandardite alusel koostatud finantsaruandele 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta kohta ei ole tingimuslik, samas kui audiitori aruanne Leedu finantsaruannete standardite alusel koostatud finantsaruandele 31. detsembril 2022 lõppenud aasta kohta sisaldab märkust äriühingu negatiivse omakapitali kohta 31. detsembri 2022 seisuga ja milles väljendatakse muret äriühingu talitluspidevuse pärast. Lisaks hõlmab audiitori aruanne ettevõtte 31. detsembril 2023 lõppenud aasta Leedu finantsaruandluse standardite alusel auditeeritud finantsaruannete kohta märkust ettevõtte likviidsuse puudujäägi kohta ja muret seoses ettevõtte talitluspidevusega.

Siiski tuleb arvesse võtta, et negatiivse omakapitali olukord lahendati 2023. aasta oktoobris ning prospekti avaldamise kuupäeva seisuga on ettevõtte omakapital positiivne, nagu prospektis kajastatakse.

tuh EUR	2024 H1 (auditeerimata)	2023 (auditeeritud)	2022 (auditeeritud)	2021 (auditeeritud)
Müügitulud	0	0	0	2,5
Brutokasum	0	0	0	2,5
Tegevuskasum	-154	-409	-239	-118
Intress ja muud samalaadsed kulud	-1 539	-1 629	-4012	-1210
Maksueelne kasum (kahjum)	-1 693	-110	-4251	-1328
Netokasum (kahjum)	-1 693	-110	-4251	-1328
Varad kokku	41 911	34 064	21884	9456
Põhivara	37 485	33 933	19083	9341
Käibevara	4 417	123	2783	79
Sularaha ja sularaha ekvivalendid	4 316	63	2583	31
Tasumisele kuuluvad summad ja muud kohustused	41 084	31 528	22746	16214
Aastase maksetähtajaga tasumisele kuuluvad summad ja muud pikaajalised kohustused	1 133	28 019	20262	15291
Ettevõtete kontserni ettevõtetele tasumisele kuuluvad summad	0	3 672	4238	15291
kuni aastase maksetähtajaga tasumisele kuuluvad summad ja muud lühiajalised kohustused	39 951	3 508	2484	923
Omakapital	821	2 514	-876	-6761
Netorahavood äritegevusest	-222	-303	-221	-89
Netorahavood investeerimistegevusest	-5 590	-12 660	-10 212	-1 782
Netorahavood finantseerimistegevusest	10 066	10 443	12 985	1 848
Netofinantsvõlg	-4 316	3 609	17679	15260
Käibekapitali suhtarv	0.11	0.04	1,12	0,09
Võla ja omakapitali suhe	50.04	12.54	-25,97	-2,40
Intressikulude kattekordaja	-0.10	-0.25	-0.06	-0,10

Allikas: finantsaruanded

Vabatahtlik teave – bilansilised näitajad:

1. Netofinantsvõlg – pikaajaline võlg * + lühiajaline võlg ** – sularaha ja sularaha ekvivalendid
2. Käibekapitali suhtarv *** – $\frac{\text{põhivara}}{\text{kuni aastase maksetähtajaga tasumisele kuuluvad summad ja muud lühiajalised kohustused}}$
3. Võla ja omakapitali suhe **** – $\frac{\text{tasumisele kuuluvad summad ja muud kohustused}}{\text{omakapital}}$
4. Intressikulude kattekordaja ***** – $\frac{\text{tegevuskasum}}{\text{intressid ja muud samalaadsed kulud}}$

Pikaajaline finantsvõlg koosneb intressiga kohustustest, mis hõlmavad ettevõtete kontserni ettevõtetele tasumisele kuuluvaid summasid.

* Pikaajaline finantsvõlg – Ettevõtete kontserni ettevõtetele tasumisele kuuluvad summad.

** Ettevõttele ei ole lühiajalisi finantsvõlgu.

*** Käibekapitali suhtarv, mis on väiksem kui üks, viitab võimalikele tulevastele likviidsusprobleemidele.

**** Võla ja omakapitali suhe näitab, kui suur osa ettevõttest kuulub võlausaldajatele võrreldes selle osaga, mis omakapitalist on ettevõtte omandis.

***** Halb intresside kattekordaja on mis tahes number alla 1, kuna see tähendab, et ettevõtte jooksev tulu ei ole piisav tasumata võlgade teenindamiseks.

Allikas: finantsaruanded

2.3. Millised on emitendile omased peamised riskid?

Finantsriskid

- (i) **Negatiivne omakapital, lühiajalised kohustused on suuremad kui käibevara ja talitluspidevuse risk.** 31. detsembril lõppenud majandusaasta kohta ettevõtte Leedu finantsaruandluse standardite alusel koostatud finantsaruannete kohaselt, mis on auditeeritud, andmetel oli emitendi omakapital 2022. aastal negatiivne summas - 875 831 eurot. Negatiivse omakapitali olukorda parandati 2023. aasta oktoobris, mil fond emiteeris ja märkis viiskümmend uut aktsiat aktsiahinnaga 25 eurot. Uute aktsiate märkimishind oli 3 500 000 eurot, mille fond tasus 15. novembril 2018 sõlmitud võlakirjade märkimislepingu alusel emiteeritud võlakirjade osalise lunastamise kohustuse, 9. augustil 2023, 25. augustil 2023, 7. septembril 2023 ja 14. septembril 2023 sõlmitud võlakirjade märkimislepingute alusel emiteeritud võlakirjade täieliku lunastamise kohustuse ning uute aktsiate märkimishinna tasumisega tasaarveldamise teel. Alates 16. oktoobrist 2023 on emitendi omakapital positiivne ning selle summa oli 31. detsembril 2023 päeva lõpus 2 513 913 eurot. Vastav muutus on kajastatud 31. detsembril 2023 aastal lõppenud aasta kohta ettevõtte Leedu finantsaruandluse standardite alusel koostatud finantsaruannetes, mis on auditeeritud. Siiski on risk, et negatiivse omakapitali olukord võib korduda ja taas tekkida, kuni projekt hakkab tulu teenima. Kirjeldatud olukorral võib olla negatiivne mõju emitendi võimalustele projekti arendamiseks ning võlakirjade õigeaegseks lunastamiseks rahalisi vahendeid saada. Audiitor väljendab oma aruandes 31. detsembril 2022 lõppenud aasta Leedu finantsaruandluse standardite alusel koostatud finantsaruannete kohta muret ettevõtte suutlikkuse üle tagada oma talitluspidevus. Audiitori sellise tähelepaneku tingis negatiivne omakapital ja et kas ettevõtte suudab tagada projekti lõpuleviimiseks vajalikud rahalised vahendid. Kui ettevõtte ei suuda koguda vajalikke rahalisi vahendeid prospektikohase võlakirjaemissiooni teel ja/või ainuosanikult ei laeku graafikujärgseid makseid, on olemas oht, et ettevõtte talitluspidevus ei ole tagatud. Arvesse tuleb võtta, et audiitori aruandes ettevõtte 31. detsembril 2023 lõppenud aasta Leedu finantsaruandluse standardite alusel koostatud finantsaruannete kohta väljendatakse samuti muret ettevõtte suutlikkuse üle tagada oma talitluspidevus. Audiitori vastava mure tingis olukord, et ettevõtte lühiajalised kohustused olid 31. detsembri 2023 seisuga 3,4 miljoni euro võrra suuremad kui käibevara ning et ettevõtte 31. detsembril 2023 lõppeva aasta Leedu finantsaruandluse standardite alusel koostatud finantsaruannete kinnitamise kuupäeva seisuga ei olnud ettevõtte kohustuste tähtaegade saabumise ajaks nende tasumiseks kokkuleppeid sõlmitud. Seega kui ettevõtte ei emiteeri ülejäänud osa prospektikohasest emissioonist, mis on vajalik selleks, et lõpetada 2024. aasta jooksul oluline osa ehitustöödest, või kui ainuosanikult (st fondilt) ei laeku samal eesmärgil omakapitali sissemakseid) ja ettevõttel ei õnnestu saada võlakirjade lunastamiseks etteõiget vahet rahastamist, on risk, et ettevõtte talitluspidevus ei pruugi olla tagatud. Ettevõtte 30. juunil 2024 lõppenud pooleaastase perioodi kohta Leedu finantsaruandluse standardite alusel koostatud uusimate finantsaruannete kohaselt, mis ei ole auditeeritud, on ettevõtte lühiajalised kohustused ettevõtte 31. detsembril 2023 lõppeva majandusaasta kohta Leedu finantsaruandluse standardite alusel koostatud finantsaruannete kohaselt 35 530 902 euro võrra suuremad kui käibevara. Esmased lühiajalised kohustused koosnesid võlgadest tarnijatele (ehitustööde eest) ning emiteeritud võlakirjade eest tasumisele kuuluvatest intressidest. Ettevõtte on eriotstarbeline arendusettevõtte, kes ei teeni lühiajalises perspektiivis ise tulu. Ettevõtte tegevusi rahastab ainuaktsionär (st fond) ning võlakirjade emiteerimise kaudu teenitud rahalistest vahenditest, võttes arvesse projekti edenemist ning vajadust käibekapitali järele. Nagu on kajastatud 31. detsembril 2023 lõppeva majandusaasta ettevõtte Leedu finantsaruandluse standardite alusel koostatud finantsaruannetes, käsitleb ettevõtte ainuaktsionär ettevõtte arendamisel olevat projekti jätkuva tegevusena ning plaanib olemasolevatelt või uutelt investoritelt saada täiendavaid rahalisi vahendeid, mis on vajalikud selleks, et tagada ettevõtte suutlikkus täita oma juriidilised ja finantskohustused ning tagada arendamisel oleva projekti jätkumine. Ülaltoodud asjaolude tõttu võib emitendil olla keeruline võlakirjad õigeaegselt lunastada, kuna võlakirjad kavatakse refinantseerida pangalaenu abil, ent see ei ole veel garanteeritud, mis võib ettevõtte maksejõuetuse korral mõjutada investorite võimalust oma investeeringud võlakirjadest tagasi saada.
- (ii) **Ehituskulud ja projekti edukuse risk.** Projekti valmimine oli algselt kavandatud 2023. aasta lõpuks. Projekti arengutsenaarium on aga ehitustööde algusest praeguseks mitu korda muutunud: eraldiseisvast hotellist hotellikoolikompleksiks, seejärel hariduskompleksiks koos integreeritud võõrustamisteenustega, haridus-, kontori- ja jaemüügipindadeks ning viimase lisati projektile hotelliosa, nagu allpool kirjeldatud. Need projekti arengutsenaariumi muudatused olid vajalikud erinevatel põhjustel, näites COVID-19 pandeemia mõju tõttu, mis halvendas Leedu kinnisvaraturu ja majandustingimusi, ning üürnikega seotud asjaolude tõttu (lõpetatud lepingud). Mainitud tegurid põhjustasid eraldi või koos ehitustööde viibimist, mistõttu ehitustööde graafikut tuli mitu korda muuta. Viimane muudatus arengutsenaariumis tehti selleks, et lisada ja tagada projekti ruumides hotelli tegutsemine. Seega eeldatakse, et muudetud projekti arengutsenaariumi kohaselt hakkavad projekti ruumides tegutsema hotell, haridusasutused (lasteaiad ja (või) põhikool ja (või) keskkool), büroo- ja kaubandusasutused, sealhulgas paar restorani ja kohvikupoodi, ning maa-alune parkla. Läbivaadatud ehitusgraafiku kohaselt peaks projekt valmima umbes 2025. aasta keskpaigaks. Arvestades siiski, et projekti ruumides tehakse täiendavaid projekteerimistöid, mis võivad mõjutada projekti ehitamise lõplikku ajakava, võib projekti valmimises oodata täiendavaid viivitusi. Kuna emitent on läinud üle mitme üürniku struktuurile, võib ka emitendi edu projekti kontoriõssa üürnike leidmisel ja projekti ruumide sisustamisel eraldi üürnike jaoks mõjutada kogu projekti valmimise lõpptähtaega ja emitendi oodatavat tulu. Kuigi projekti arengutsenaarium on mitu korda muutunud, on projekt 2024. aasta juuniks esialgselt prognoositud kulude struktuuri kohaselt 80% ulatuses valmis. Muudatuste tõttu projekti arengutsenaariumis on aga vaja veel 8 000 000 euro suuruses summas investeeringuid hotelli sisustamiseks vajaliku mööbli ja seadmete jaoks. Nende täiendavate tööde teostamine finantseeritakse allutatud võlast, mis laekub eeldatavasti 2025. aasta alguses. Siiski palume arvestada, et olukord maailmaturul ja ehitusmaterjalide tarneahelas muutub piirkonnas sageli Venemaa-Ukraina sõja ja sellega seotud majandusliku ja geopoliitilise olukorra tõttu, sealhulgas sellega seotud ebastabiilsuse tõttu energiaturul (kuigi tegemist on energiatõhusa projektiga ja seetõttu on projekt energiahinna kõikumistele vastupidavam), samuti tekitavad need tegurid eespool kirjeldatud ebakindluse tõttu seoses projekti valmimisega 2025. aasta keskpaigaks riski, et ehituskulud ootamatult suurenevad või ei suudeta tagada projekti valmimiseks vajalikke ehitusmaterjale, mis võib vähendada projekti üldist tasuvust, lükata projekti valmimist edasi ja selle tulemusena mõjutada negatiivselt emitendi tegevust, finantsseisundit ja võlakirjade 2025. aasta alguses tähtaegselt lunastamiseks vajaliku ettevõttevälise rahastuse saamise võimet. Lisaks sellele ei saa äriühing anda mingit kindlustunnet, et ei teki vaidlusi tarnijatega või et ta suudab säilitada ärisuhteid oma olemasolevate tarnijatega. Need ülaltoodud tegurid võivad eraldi või koos põhjustada emitendile raskusi võlakirjade plaanikohaselt pangalaenust refinantseerimisel, mis võib omakorda mõjutada investorite võimalust oma investeeringud võlakirjadest tagasi saada.
- (iii) **Majanduskeskkonna ja maksejõuetuse risk.** Emitendi tegevus ja tulemused sõltuvad Leedus ja rahvusvaheliselt toimuvatest majandusprotsessidest. Praegu on piirkonna ja maailma majandus tasakaalust väljas Ukraina-Venemaa sõja jätkumise, intressimäärade järsu kasvu, energiahindade volaatsilisuse ja pikemaajalise Covid-19 järgse taastumise

tõttu. Leedus valitseb enneolematu inflatsioonimäär, mis vähendab üldist investeerimisturu atraktiivsust ja piirab omakorda majanduse väljavaateid. Võib eeldada, et need tegurid aitavad kaasa Leedu kinnisvaraturu praegusele aeglustumisele. Isegi kui praegu ei toimu riigisisest olulist majanduslangust, võib selle ilmnmisel väheneda nõudlus emitendi teenuste järele, suurened risk, et ettevõtte ümnikud ja/või muud töövõtjad muutuvad maksejõuetuks, mis võib avaldada negatiivset mõju emitendi äristrateegia elluviimisele ja tulemustele ning projekt ei pruugi anda oodatavat positiivset tulu. Pange tähele, et emitent loodab saada üüritulu pärast projekti valmimist (praegu on selle valmimine kavandatud umbes 2025. aasta keskpaigaks) ja kui ümnikuga on allkirjastatud lepingud. Mitme ümniku stsenaariumi korral võib esialgne üüritulu oluliselt erineda emitendi poolt algselt rakendatud ühe ümniku üüristruktuuriga seotud ootustest. Hoolimata potentsiaalsest suuremast sissetulekust mitmeotstarbelise kinnisvara puhul on oluline tunnistada, et algselt on vähetõenäoline, et saavutatakse täielik täituvus. Sellest tulenevalt võib umbes esimesel aastal teenitud tulu jääda oodatust väiksemaks. Need tegurid eraldi või koos võivad põhjustada emitendi maksejõuetuse. Emitendi suhtes kohaldatakse Leedu Vabariigi juriidiliste isikute maksejõuetuse seadust ja emitendi maksejõuetus võib mõjutada investorite võimet oma investeringuid tagasi saada.

Äritegevus ja sektori riskid

- (i) **Mitme ümniku risk ja risk sobivate ümnikute leidmisel.** Projekti edu sõltub ümnikute edukusest. Projekti rahavoogude risk on hajutatud mitme ümniku vahel. Sellise struktuuri puhul peaks mitme maksevõimelise ümniku olemasolu minimeerima riski või mõju emitendi rahavoogudele, kui ühe ümniku finantsseisund oluliselt muutub. Tuleb märkida, et kuigi mitme ümnikuga kinnisvara võib ainult perioodiliselt saavutada 100%-lise täituvuse (kuigi see on emitendi peamine eesmärk), on peaaegu olematu risk, et kinnisvara on peaaegu nullilähedasel täidetud, nagu see võib juhtuda, kui ühe ümnikuga kinnisvara on tühi. Emitendi ja fondivalitseja töötajad kasutavad kõiki võimalikke ressursse, et säilitada projekti hotelli, haridus- ja kontori- ja parklaosade olemasolevad ümnikud ning saada emitendile vastuvõetavatel tingimustel ja ajakavaga uusi ümnikke. Vaatamata mitme ümniku struktuuri rakendamise eelistele, on sellega seotud ka mitmeid riske. Esiteks, ehkki emitent on sõlminud kokkulepped projekti hotelli-, haridus- ja parklaosa kasutamiseks, ei taga miski, et neid kokkuleppeid ei lõpetata enne projekti lõpetamist, mis toimub plaanide kohaselt 2025. aasta keskpaigas. Sel juhul, kui projekti ruumid on projekteeritud ja ümnikupõhise sisseseade paigaldus on alanud või isegi lõppenud, ei pruugi emitendil olla võimalik leida õigeaegselt projekti üürileandmata osa jaoks uusi sobivaid ümnikke, millega kaasneb risk emitendi rahavoogudele. Teiseks on emitendil praegu pooleli projekti olulisele kontoriosale uute ümnikute leidmise protsess ning praeguseks on kontoriruumide rentinud ainult üks ümnik. Seoses võimaliku turu aeglustumisega, kus ärihoonete vakantsus suureneb ja konkurentsivõime viib hinnad alla, on märkimisväärne risk, et emitendil ei õnnestu lühikese aja jooksul sobivaid ümnikke leida ja seetõttu võib tekkida suurem vakantsus, mis omakorda toob kaasa oodatust väiksema kogutulu projekti ruumide rentimisest. Konkurentide ületamiseks ja projekti kontoriosale uute ümnikute ligimeelitamiseks võib emitendil olla vaja pakkuda kontoriruumide ümnikutele märkimisväärseid allahindlusi või muid lepingulisi soodustusi, et vähendada vakantsust ja tagada rahavoog. Kui need riskid realiseeruvad, võivad need oluliselt mõjutada Emitendi finantsseisundit, Projekti üldist atraktiivsust ning võimet lunastada võlakirju nende lunastustähtajal.
- (ii) **Haridustururisk.** Osa projektist on ette nähtud haridusteenuste osutamiseks, kus üks haridusasutus hakkab tegutsema lasteaias ja/või alg- ja/või keskkoolina. Vaatamata sellele, et osa projektiruumidest on renditud tuntud ja maineka kooli Modernne Erakoolikeskus (leedu keeles *Šiuolaikinės mokyklos centras*) tegevuseks, tuleb arvesse võtta, et nõudlust haridusteenuste järele võivad mõjutada mitmesugused tegurid, sealhulgas majandustingimused, muutused rahvastiku demograafias ja regulatiivsed arengud. Õpilaste arvu vähenemine või muutused haridusalastes eelistustes võivad mõjutada projekti ruume üüriva haridusasutuse finantstulemusi, tekitades seega riski, et emitendi ümnikul tekivad rahalised raskused emitendile rendi maksimise ja emitent ei saavuta oodatavat tulu.
- (iii) **Kontoritururisk.** Seni on kontoriturg näidanud suhtelist stabiilsust. Siiski on märkimisväärne, et renditud büroopindade mediaan on langustrendis. Üüritud büroopindade mediaani vähenemine viitab võimalikule muutusele turu dünaamilises arengus, mida võib seostada mitmete teadaolevate põhjustega. Esiteks, turul on praegu vabu büroopindu, mis viitab olemasolevate büroopindade ülejäägile. Teiseks on geopoliitilised tegurid aidanud kaasa ümnikute otsustusprotsesside aeglustumisele, mis on viinud uute üürilepingute sõlmimisel ettevaatlikumale lähenemisele. Lõpuks on majandusväljavaated tekitanud ebakindlust, mis mõjutab ümnikute käitumist, mille tulemuseks on kalduvus lühendada rendiperioode ja vähendada renditud pindala kui riskimaandamisstrateegia. Need tegurid aitavad üheskoos kaasa renditud büroopindade mediaanväärtuse täheldatud vähenemisele, rõhutades praeguste turutingimuste keerukust ja väljakutseid projekti täieliku täituvuse tagamisel eeldatava aja jooksul. Investorid peaksid neid tegureid hoolikalt kaaluma, kui nad hindavad võimalikku mõju projekti rendistrateegiale ja üldistele tulemustele, kuna need tingimused võivad oluliselt mõjutada projekti edu ja emitendi võimet võlakirju tagasi osta.
- (iv) **Võõrustusturu (hotellituru) risk.** Uuendatud projekti arengustsenaarium hõlmab hoonekompleksis hotelli pidamist. Vaatamata sellele, et Leedu ja ülemaailmsel hotellisektoril mõjutas tugevalt 2019.-2022. aasta COVID-19 pandeemia, mis tõi kaasa saabuvate turistide arvu (näiteks Leedu ametliku statistikaportaali andmetel 2019. aastal umbes 1,7 miljonit ja 2021. aastal 0,47 miljonit) ja hotellide täituvuse määrade (näiteks toimus Leedu ametliku statistikaportaali andmetel täituvuse määras 2020. aastal peaaegu 50% langus) järsu languse ning Leedu ja Baltikumi võõrustusturu mõjutas ka alanud Venemaa sõda Ukrainas, on turismi- ja võõrustusturu uusimate statistiliste andmete kohaselt nii Leedus kui ka ülemaailmselt taastumas. Saabuvate turistide arv kasvas 2022. ja 2023. aastal kiiresti (Leedu ametliku statistikaportaali andmetel 2022. aastal umbes 1 miljon ja 2023. aastal 1,12 miljonit) ning hotellide tulud kahekordistusid 2023. aastal võrreldes 2022. aastaga. Projekt kavandati algselt hotellina kasutamiseks. Projekti arengustsenaariumit tuli aga eespool kirjeldatud asjaolude tõttu muuta, et seda mitmekesistada ning tagada emitendile vajalikud rahavõidud. Hotellituru taastumise tõttu ja hotellipidajate suure huvi tõttu projekti ruumides tegutseda sõlmiti siiski 2024. aasta juulis rendileping hotelli pidamiseks. Vaatamata sellele püsib risk, et taastumine võib olla eeldatust aeglasem või et uued ettenägematud sündmused või pikemaajaline majanduslik ebastabiilsus võivad hotelli tulemustele mõju avaldada. Uued liikumispiirangud, muutused tarbijate käitumises, geopoliitilised pinged või majanduslangused võivad turistide arvu ning üldist nõudlust hotelliteenuste järele negatiivselt mõjutada. Lõpuks võivad need tegurid mõjutada hoonekompleksis tegutseva hotelli täituvuse määrasid ja kasumlikkust, millel võib olla negatiivne mõju projekti üldisele edule, mis mõjutaks omakorda negatiivselt emitendi võlakirjade lunastamise suutlikkust.

Õiguslikud riskid

- (i) **Juriidiliste vaidluste risk.** Emitent võib oma tegevusest tulenevalt või kahe peamise olulise lepingu lõpetamise tõttu sattuda õigusvaidlustesse (hageja või kostjana või kolmanda osapoolena), mis on seotud projekti ruumide

üürileandmise ja allüürimisega, mida teostavad emitent kui üürileandja ja UAB „Orkelos valdymas“ kui allüürnik, mille tulemust ja kulusid ei saa prognoosida. Kui vaidlus lahendatakse emitendile ebasoodsal viisil, võib see negatiivselt mõjutada tema tegevust, finantsseisundit ning mainet, kuna emitent võib olla kohustatud tasuma kahjutasu, sh katma vastaspoole kohtukulud (ja emitendi enda kohtukulud). Kõik see võib mõjutada emitendi võimet täita nõuetekohaselt oma kohustusi võlakirjaomanike ees ning võlakirjade atraktiivsust ja likviidsust.

Juhtimise ja sisekontrolliga seotud riskid

- (i) **Omandirisk.** Emitent on 100% fondile kuuluv ettevõtte, mida juhib suurte eksperditeadmiste, juhtimismeeskonna, professionaalse personali ning allhanke korras professionaalsete nõunike abi kasutamiseks vajalike ressurssidega fondivalitseja. Fondi tegevusperioodi pikendati 2025. aasta juunini, mille järel fond suletakse, kui selle tegevusperioodi ei pikendata vastavalt kohaldatavale õigusele ja fondi sisedokumentatsioonile. Emitendi omaniku vahetamine (fondi sulgemisel selle lõpptähtaja saabudes või emitendi aktsiate müügi korral enne fondi lõpptähtaja saabumist) võib vähendada võlakirjade atraktiivsust ja likviidsust ning tuua kaasa võlakirjade ennetähtaegse lunastamise.

3. PÕHITEAVE VÄÄRTPABERITE KOHTA

3.1. Millised on väärtpaberite peamised omadused?

3.1.1. *Tüüp, klass ja ISIN*

Tähtajaline mittekapitali mittekonverteeritav allutamata (võla)väärtpaberiinstrument ISIN-koodiga LT0000405961.

3.1.2. *Valuuta, nimiväärtus, pariteet, emiteeritud väärtpaberite arv ja kehtivus*

Võlakirjade valuuta on euro. Võlakirja nimiväärtus on 1000 eurot. Prospekti raames tehtava pakkumise maksimaalne koondnimiväärtus on 19 049 000 eurot. Võlakirjade lõpptähtaeg on 19. jaanuar 2025.

3.1.3. *Väärtpaberitega kaasnevad õigused*

Võlakirjad annavad võlakirjaomanikele järgmised peamised õigused: (i) saada kogunenud intressi; (ii) saada lõpptähtajal või vajaduse korral ennetähtaegselt või ennetähtaegsel lunastamispäeval tagasi nimiväärtuse summa ja intress, mis on kogunenud; (iii) osaleda võlakirjaomanike koosolekutel; (iv) hääletada võlakirjaomanike koosolekutel.

8. detsembril 2021 sõlmis emitent UAB-ga AUDIFINA (osaühing registrikoodiga 125921757, juriidiline aadress A. Juozapavičiaus st. 6, LT-09310 Vilnius, Leedu Vabariik) (**fondivalitseja**) võlakirjade omanike kaitse lepingu.

Emissioon, sh pakkumine on emitendi ja fondivalitseja vahel 17. detsembril 2021 sõlmitud tagatislepingu alusel tagatud esimese järgu hüpoteegiga kinnisvarale (**tagatis**).

3.1.4. *Väärtpaberite positsioon emitendi kapitalistruktuuris maksejõuetuse korral*

Emitendi maksejõuetuse korral on investoritel õigus saada maksena võlakirjade tasumata põhisumma ja võlakirjadelt kogunenud intressid emitendi maksejõuetust reguleerivate Leedu Vabariigi seadustel kohaselt.

3.1.5. *Piirangud väärtpaberite vabale võõrandatavusele*

Võlakirjad on vabalt võõrandatavad, kuid teatud jurisdiktsioonide asjakohastest seadustest tulenevad teatud üleandmispriirangud võivad kehtida üleandja või vastuvõtja suhtes.

3.2. Kus väärtpaberitega kaubeldakse?

Emitent taotleb prospekti alusel emiteeritavate võlakirjade võtmist kauplemisele Nasdaq Vilnius AB Nasdaq'i võlakirjade nimekirjas (**Nasdaq'i võlakirjade nimekiri** või **Nasdaq**). Võlakirju hakatakse avalikult pakkuma Leedu Vabariigis, Eesti Vabariigis ja Läti Vabariigis.

3.3. Millised on väärtpaberitele omased peamised riskid?

Üldised võlakirjadega seotud riskid

- (i) **Inflatsioonirisk.** Inflatsioon vähendab võlakirja tulevase intressi ja nimiväärtuse ostujõudu. Inflatsioon võib kaasa tuua kõrgemad intressimäärad, mis võib järelturul võlakirja hinda negatiivselt mõjutada. Lisaks sellele nähakse kõrget inflatsiooni prospekti avaldamise ajal ühe peamise makromajanduse tegurina, millega kaasneb oluline risk globaalsele majanduskasvule ning seeläbi nii omakapitali kui ka võlakirjade väärtusele.
- (ii) **Intressimäär risk.** Võlakirjad toodavad intressi nende tasumata nimiväärtuselt fikseeritud intressimääraga. Kui võlakirja intressimäär on fikseeritud kuni selle lunastamiseni, siis valitsevad kapitalituru intressid muutuvad iga päev. Prospekti kinnitamise kuupäeva seisuga on valitsevad kapitalituru intressimäärad kõrgemad kui võlakirjade fikseeritud intressimäär. Mistõttu, arvestades tihedat konkurentsi kapitaliturgudel, võib emitendil olla keeruline kaasata projekti lõpuleviimiseks vajalikku välisrahastust. Kui turuintress jätkab tõusmist, võib võlakirjade turuväärtus langeda, potentsiaalsed investorid kaotada huvi võlakirjade vastu ja võlakirjade müümine järelturul osutada keeruliseks.
- (iii) **Refinantseerimise risk.** Emitent kavatseb peamise rahastamisallikana võlakirjade lunastamiseks kasutada pangalaenu. Emitendi võime oma võlga edukalt refinantseerida sõltub laenukapitaliturgude tingimustest ja tema finantsseisundist sel hetkel. Isegi kui laenukapitali turu tingimused paranevad, ei pruugi emitendi juurdepääs

finantseerimisallikatele teatud ajahetkel olla soodustingimustel või see võib puududa. Emitendi suutmatust oma võlakohustusi soodsatel tingimustel või üldse refinantseerida võib avaldada negatiivset mõju emitendi tegevusele, finantsseisundile, tuludele ja võlakirjaomanike nõuetele võlakirjade lunastamiseks. Emitendi ennetav tegevus ja/või eespool kirjeldatud eeldatavad kavad võlakirjade refinantseerimiseks ei taga, et emitendil on võimalik võlakirjad prospektis pakutud kuupäeval lunastada ning et võlakirjade omanikud teenivad oma investeringutelt plaanitud tulu.

Pakkumise ja Nasdaq'i võlakirjade nimekirjas kauplemiseks vastuvõtmisega seotud riskid

- (i) **Likviidsusrisk.** Emissiooni esimese ja teise osa võlakirjad kogusummas 20 951 000 eurot on juba võetud Nasdaq'i võlakirjade nimekirjas kauplemisele ja emitendi võlakirjade avalik turg toimib. Samuti taotletakse prospekti alusel seeriade kaupa emiteeritavate võlakirjade võtmist Nasdaq'i võlakirjade nimekirjas kauplemisele. Siiski ei saa ei emitent ega juhthaldur tagada, et emitendi võlakirjade järelturg areneb (või säilib aktiivse turuna), võttes eelkõige arvesse, et Nasdaq'i võlakirjade nimekirja iseloomustab võrreldes teiste rahvusvaheliste võlakirjaturgudega suhteliselt madal likviidsus ja piiratud järelturu maht. Nasdaq'i võlakirjade nimekirjas juba noteeritud võlakirjade kauplemismahud aastatel 2022 ja 2023 (kuni prospekti kuupäevani) on suhteliselt väikesed. Liatigi võib eeldada, et võlakirjade likviidsus ja turuhinnad reageerivad turu- ja majandustingimuste muutustele, emitendi finantsseisundile ja väljavaadetele ning paljudele muudele teguritele, mis üldjuhul mõjutavad väärtpaperite turuhindu. Selle tulemusena võivad võlakirjaomanikud kahjumit kanda, sest ei saa võlakirju müüa või peavad seda tegema ebasoodsa hinnaga.
- (ii) **Võlakirjad ei tasu mõnele investorile investeerimiseks sobida.** Võlakirjad ei pruugi mõnele investorile investeerimiseks sobida. Iga potentsiaalne võlakirjadesse investeerija peab hindama investeringu asjakohasust, arvestades seejuures kõiki isiklikke asjaolusid. Potentsiaalne investor on teadlik, et emitendil pole kohustust ega kavatsust läbi viia hindamist selle kohta, kas võlakirjad on investori jaoks asjakohane finantstooted (ehkki juhthaldur/haldur(id) teevad sellise(id) hindamise(hindamisi) vastavalt sise-eeskirjadele, võivad nende ulatused ja tulemused erineda). Potentsiaalne investor peaks võlakirjadesse investeerima vaid juhul, kui investoril endal on piisavalt kogemusi või kui ta kasutab elukutselistel finantsnõuandjate nõuandeid, oskab hinnata turul toimivate muutuste ning majanduslike tingimuste mõju võlakirjade väärtusele, vastavaid mõjusid võlakirjade väärtusele ning investeringu mõju võimaliku investori investeringute portfelliga.

Tagatisega seotud riskid

- (i) **Tagatise ebapiisava väärtuse risk.** Emissioon on tagatud tagatise esimese järgu hüpoteegiga. Peale tagatise ei ole prospektiga seotud emissiooni tagamisel muid kolmandate isikute tagatiseid. Tagatis koosneb praegu arendatavast kinnisvarast, mida emitent projekti raames ehitab. Seetõttu sõltub tagatise väärtus otseselt ehitusprotsessist ning projekti edukast lõpetamisest ja juhul, kui emitent katkestab projekti enne ehitusjärgu lõppu, ei piisa tagatise väärtusest emitendi kohustuste täitmiseks võlakirjaomanike ees. Tagatise väärtusest ei pruugi kõigi võlakirjaomanike nõuete rahuldamiseks piisata ka juhul, kui Leedu kinnisvaraturul toimuvad negatiivsed arengud, millega kaasneb tagatise väärtuse oluline langus ka pärast projekti lõpetamist.

4. PÕHITEAVE PAKKUMISE JA REGULEERITUD TURUL KAUPLEMISE LUBAMISE KOHTA

4.1. Millistel tingimustel ja ajakava alusel saan sellesse väärtpaperisse investeerida?

Pakkumise käigus pakub ettevõtte kuni 5 432 võlakirja, mis emiteeritakse neljanda seeriana (**pakkumisevõlakirjad**). Võlakirju pakutakse hinnaga 1 014.1267 eurot ühe pakkumisevõlakirja kohta (**emissioonihind**). Pakkumist võib vähendada märkimata summa võrra.

Märkimisperiod. Märkimisperiod on periood, mille vältel võivad isikud, kel on õigus pakkumises osaleda (**märkimisperiod**), esitada pakkumisevõlakirjade märkimiskorraldusi (**märkimiskorraldus**). Märkimisperiod algab 16. oktoobril 2024 ja lõpeb 6. novembril 2024, kui pakkumist prospekti kohaselt ei tühistata.

Pakkumisel osalemisõigus. Võlakirju pakutakse avalikult jaeinvestoritele ja institutsionaalsetele investoritele Leedu Vabariigis, Läti Vabariigis ja Eesti Vabariigis.

Investoritel peavad pakkumises osalemiseks ning märkimiskorralduste esitamiseks emitendi, juhthalduri või halduri kaudu olema enda eelistatud Leedu Vabariigi ja/või Eesti Vabariigi ja/või Läti Vabariigi territooriumil vastavate teenuste osutamise tegevusloaga asutustes väärtpaperikontod (või kandidaadi avatud väärtpaperikontod).

Märkimiskanalid. Investorid esitavad neljana seeria võlakirjade omandamiseks märkimiskorraldused emitendile või juhthaldurile nende kontorites või e-posti teel kooskõlas lõpptingimustes sätestatule.

Jaotamine ja kinnitus. Pärast märkimisperiodi lõppu otsustab emitent vastavalt põhimõttele „kes ees, see mees“, millistele märkimiskorralduse esitanud investoritele jaotatakse võlakirjad ja millises summas ning millistele investoritele neid ei jaotata. Pärast jaotamist edastatakse investoritele kinnitus selle kohta, kas märkimiskorraldus on vastuvõetud, osaliselt vastuvõetud või tagasi lükatud (**kinnitus**).

Arveldamine. Hiljemalt 7. novembril 2024 (**maksetähtpäev**) on investorid, kelle märkimiskorraldused rahuldati osaliselt või täielikult, kohustatud kandma pakkumisevõlakirjade eest tasumisele kuuluva emissioonihinna üle kinnituses märgitud arvelduskontole.

Emiteerimise kuupäev. Pakkumisevõlakirjad registreeritakse Nasdaq CSD-s ning jagatakse investoritele 8. novembril 2024 (**emiteerimise kuupäev**).

Kauplemisele võtmine. Eeldatakse, et pakkumisevõlakirjad noteeritakse ja võetakse Nasdaq'i võlakirjade nimekirjas kauplemisele hiljemalt 6 kuu jooksul neljanda seeria võlakirjade emiteerimisest arvates.

Vahendite tagastamine. Investoritele, kellele ei jaotatud võlakirju või kelle märkimiskorraldusi vähendati, tagastatakse märkimiskorralduse tegemisel tasutud rahalised vahendid. Tagastamine toimub 10 (kümne) tööpäeva jooksul märkimisperioodi lõppemisest arvates. Tehtud maksed tagastatakse ilma investorite poolt võlakirjade märkimise käigus kantud kulud hüvitamata, tasutud ülekandekuludeta ja intressita.

Pakkumise muudatused. Ettevõtte on õigus tühistada, edasi lükata või peatada pakkumine täielikult või osaliselt igal ajal kuni märkimisperioodi lõpuni. Kogu pakkumisega seotud asjakohane teave avaldatakse emitendi veebilehel aadressil: https://lordslb.lt/orkela_bonds/ ja Nasdaq'i veebilehel aadressil: www.nasdaqbaltic.com ja/või saadetakse investoritele e-posti teel, mille investor on oma märkimiskorraldusse märkinud.

4.2. Miks see prospekt on koostatud?

Prospekt on koostatud seoses (i) pakkumisega Leedu Vabariigis, Eesti Vabariigis ja Läti Vabariigis ning (ii) kauplemisele võtmisega Nasdaq'i võlakirjade nimekirjas.

Eeldusel, et pakkumise käigus müüakse kõik 19 049 võlakirja, eeldatakse, et emitent kogub ligikaudu 19 049 000 euro suuruse tulu. Ettevõtte tasub pakkumisega seotud lõivusid ja kulusid ligikaudu kuni 192 368 euro (sealhulgas mis tahes vahendustasu maksimumsumma) väärtuses: kuni 157 868 eurot kuulub tasumisele võlakirjade eraldamise teenuste eest ning kuni 15 000 eurot juriidiliste teenuste eest, tasu võlakirjade Nasdaq'i võlakirjade nimekirja kandmise eest on kuni 8500 eurot ning fondivalitsejale makstavad tasud küündivad 8000 euroni (prospekti kehtivusaja raames). Lisaks eeldab ettevõtte, et maksab Nasdaqile oksjoni toimumisel prospekti kehtivusaja jooksul umbes 3000 eurot oksjoni korraldamisega seotud tasusid. Need pakkumise kulud kantakse pakkumise tuludest.

Emitent kavatses kasutada pakkumisest kogutud tulu (i) kuni 15 271 632 euro ulatuses projekti ehitamise ja sisustamise rahastamiseks; (ii) tasumata allutatud võla tagasimaksmiseks emitendi otsesele osanikule (st fondile), mis tuleneb emitendi ja fondi vahel 15. novembril 2018 sõlmitud võlakirjade märkimiskokkuleppes, kuid mitte rohkem kui 300 000,96 euro ulatuses, s.o summas, mida ei ole emitendi (st fondi) ainuosaniku (st fondi) 2. detsembri 2021 otsuse alusel fondile tagasi makstud 1 500 000 euro suurusest võlasummast, mida veelkord selgitati ainuosaniku (st fondi) 7. detsembri 2021 ja 13. detsembri 2021 otsustes; ja (iii) emitendi käibekapitali rahastamiseks kuni 485 000 euro ulatuses; (iv) kuni 2 800 000 euro ulatuses intressimakseteks; (v) vastavalt ülaltoodule kuni 192 368 euro ulatuses seoses pakkumisega tekkinud lõivude ja kulude tasumiseks.

Pakkumise raames ei ole allkirjastatud ühtegi emissioonilepingut. Ka puuduvad emitendile teadaolevalt pakkumise ja/või võlakirjade kauplemiseks Nasdaq'i võlakirjade nimekirja lisamisega seotud huvide konfliktid.