

SANTRAUKA

Šioje santraukoje (toliau – **Santrauka**) trumpai apžvelgiama 2023 m. lapkričio 14 d. baziniame prospekte atskleista informacija (toliau – **Prospektas**), 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 pirmosios Dalies Obligacijoms (toliau – **Galutinės sąlygos**), todėl ji skirta pirmosios Dalies Obligacijoms. Šioje santraukoje pateiktą informaciją Bendrovė pateikė Prospekto 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 edukacinį (administracinį) ir viešbučių nekilnojamojo turto kompleksą Vilniaus centre, Vasario 16-osios g. 1 (toliau – **Projektas**). Preliminariai kompleksą sudarys trys dalys: viešbutis ir kitos apgyvendinimo patalpos (bendrasis grindų plotas: 17 612 m²), edukacinės (biurų) patalpos (bendrasis grindų plotas: 6.290 m²) ir parkavimo plotas (bendrasis grindų plotas: 2 891 m²). Projekto konkursas numatomas maždaug 2024 m. 3 ketv. Projektas bus finansuojamas iš Emisijos lėšų, įskaitant lėšas, gautas iš Siūlymo pagal šį Prospektą. Numatoma projekto vertė jį užbaigus - iki 75 000 000 EUR. Kai Projektas bus užbaigtas ir išnuomotas nuomininkams, 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. pasibaigusiu 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. pasibaigusiu 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 neaudituos 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 neatsispindi esamose Emitento finansinėse ataskaitose ir dar nebuvo audituotas.

Tūkst. EUR	2022 (audituota)	2021 (audituota)	2023 m. I pusmetis (neaudituos)
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 srantai	-221	-89	-362
Grynieji investicinės veiklos pinigų srantai	-10 212	-1 782	-7 177
Grynieji finansinės veiklos pinigų srantai	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, apimančios 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 Projekto pabaiga buvo numatyta 2023 m. pabaigoje, tačiau pasikeitęs Projekto vystymo scenarijus iš viešbučio / mokyklos komplekso į švietimo su apgyvendinimo paslaugomis kompleksą, lėmė statybos darbų atidėjimą, dėl kurio reikėjo peržiūrėti statybų grafiką. Pagal atnaujintą statybų grafiką, Projekto pabaiga numatoma 2024 m. 3 ketvirtyje. Nepaisant to, kad iki dabar Projektas yra vystomas sėkmingai pagal atnaujintą statybų grafiką (Prospekto dieną, Projekto baigtumas yra 69%) ir atitinka pirminę apskaičiuotą išlaidų struktūrą, tačiau, kadangi padėtis pasaulio rinkose ir statybinių medžiagų tiekimo grandinėje dažnai keičiasi dėl Rusijos – Ukrainos karo ir susijusios ekonominės ir geopolitinės situacijos regione, įskaitant, susijusį nestabilumą energetikos rinkoje (net jei Projektas statomas kaip energiška efektyvus, todėl Projektas yra atsparesnis energijos kainų svyravimams), yra nedidelė rizika dėl nenumatytų išlaidų padidėjimo arba negalėjimo užsitikrinti statybinių medžiagų, reikalingų Projektui užbaigti, o tai gali sumažinti bendrą Projekto pelningumą, pavėlinti Projekto užbaigimą ir dėl to neigiamai paveikti Emitento veiklą, finansinę padėtį ir gebėjimą išpirkti Obligacijas. Bendrovė negali užtikrinti, kad nekils jokių ginčų su tiekėjais arba kad jai pavyks išlaikyti verslo santykius su esamais tiekėjais. 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 užsitęsio atsigaivimo po COVID-

19. Lietuva išgyvena precedento neturintį palūkanų normų augimą, todėl mažėja bendras investicijų rinkos patrauklumas ir ribojamos ekonomikos perspektyvos. 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 grąžos (atkreipiame dėmesį, kad Emitentas tikisi pradėti skaičiuoti nuomos mokesčių pagal Nuomos sutartį, kai Projektas bus baigtas ir bus pasirašytas perdavimo aktas, kaip numatyta Nuomos sutartyje. Šiuo metu Projekto pabaiga numatoma maždaug 2024 m. 3 ketvirčio pabaigoje). 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) **Vienintelio nuomininko rizika.** Projekto sėkmė priklauso nuo jo nuomininkų sėkmės. Numatoma, kad Projekto patalpose veiks vaikų darželis, pradinė ir vidurinė mokykla bei licėjus su svetingumo (apgyvendinimo) paslaugomis, taip pat požeminė automobilių stovėjimo aikštelė. Visas Projektas yra išnuomotas vieninteliam nuomininkui UAB „Orkelos valdymas“ (kontroliuojama Fondo), kuris užtikrina didžiąją dalį Projekto pinigų srautų, o tai reiškia, kad rizika nėra paskirstoma tarp kelių nuomininkų. Vienintelis nuomininkas UAB „Orkelos valdymas“ subnuomavo Projekto patalpas subnuomininkui. Esant tokiai teisei struktūrai, Emitento pelningumas iš Projekto patalpų nuomos netiesiogiai priklauso nuo subnuomininko sutartinių įsipareigojimų UAB „Orkelos valdymas“ vykdymo. Prieš pritariant Subnuomos sutarties pasirašymui tarp vienintelio nuomininko ir subnuomininko, Emitentas ir Valdymo įmonė atliko subnuomininko patikrinimą, analizavo subnuomininko finansinius skaičiavimus ir verslo planą. Nors subnuomininko finansinė padėtis ir veiklos perspektyvos buvo įvertintos teigiamai, nėra garantijos, kad visa informacija, kuria remiantis buvo pasirinktas subnuomininkas, buvo teisinga ir išsami. Jei vienintelis Projekto nuomininkas nevykdys savo finansinių įsipareigojimų Emitentui dėl subnuomininko sutartinių įsipareigojimų vieninteliam Emitento nuomininkui nevykdymo, tai gali neigiamai paveikti Emitento galimybę išpirkti Obligacijas, taip pat ir dėl Emitentui suteikto užstato užtikrinančio nuomininko finansinius įsipareigojimus Emitentui, kurio gali nepakakti padengti Emitento nuostolius. Be to, bet koks nuomininko / subnuomininko sutartinių įsipareigojimų nevykdymas gali sukelti teisminį ginčą, kurio baigties neįmanoma numatyti. Be to, kadangi didelė Projekto dalis yra tikslingai suplanuota ir pritaikyta edukacinei veiklai, naujo (-ų) švietimo rinkoje veikiančio (-ių) nuomininko (-ų) paieška gali užtrukti ir/ar pareikalauti nuolaidų ir/ar didelių papildomų investicijų, kurių iš anksto neįmanoma įvertinti. Neradus naujo (-ų) nuomininko (-ų), veikiančio (-ų) švietimo rinkoje, tektų pakeisti Projekto paskirtį ir (arba) perplanuoti, o tai galėtų turėti didelės neigiamos įtakos Emitento galimybėms išpirkti Obligacijas suėjus jų išpirkimo terminui.
- (ii) **Švietimo rinkos rizika.** Didelė Projekto dalis skirta pradinio ugdymo įstaigai – internatinei mokyklai. Blogesni nei tikėtasi internatinės mokyklos finansiniai rezultatai, o tai savo ruožtu gali neigiamai paveikti Emitento galimybę išpirkti Obligacijas. Be to, Prospekto sudarymo dieną vis dar vykstantis Rusijos karas Ukrainoje gali turėti neigiamos įtakos Lietuvos, kaip pradinio ugdymo krypties, patrauklumui. Dėl to sumažėjusi paklausa gali turėti neigiamos įtakos pradinio ugdymo įstaigos finansiniams rezultatams, o tai savo ruožtu neigiamai paveiktų Emitento galimybes išpirkti Obligacijas.

Teisinė rizika

- (i) **Teisinių ginčų rizika.** Emitentas dėl savo veiklos gali būti įtrauktas į teisinius ginčus (kaip ieškovas arba atsakovas), kurių baigties 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 išpirtos 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 vertybiniam popieriui būdingos rizikos?

Bendrosios obligacijų rizikos

- (i) **Inflacijos 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 infliacija 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 neįgyjamiems 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 6 000 Obligacijų, išleidžiamų pirmoje Dalyje (toliau – **Siūlomos obligacijos**). Obligacijos platinamos po 979.4760 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 2023 m. lapkričio 16 d. ir baigiasi 2023 m. lapkričio 27 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 Emitentą ar 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.

Norint įsigyti Obligacijų ir pateikti Įsigijimo paraiškas Aukciono būdu per Nasdaq (toliau – **Aukcionas**), Investuotojas turi turėti vertybinių popierių sąskaitą pas Biržos narį ir per Pasirašymo laikotarpį užpildyti Biržos nario pateiktą Įsigijimo paraišką, tam, kad Biržos narys galėtų įvesti pirkimo pavedimą Nasdaq prekybos sistemoje.

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

Kadangi Siūlymas vykdomas taip pat ir Aukciono būdu per Nasdaq, Įsigijimo paraiškos dėl pirmosios Dalies Obligacijų turi būti teikiamos Biržos nariams. Aukciono taisyklės yra paskelbtos Nasdaq svetainėje www.nasdaqbaltic.com (toliau – **Aukciono taisyklės**).

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 kokia apimtimi, ir kuriems Investuotojams nepaskirstomos Obligacijos. Po paskirstymo, Investuotojai gaus patvirtinimus, nurodančius ar Įsigijimo paraiška patenkinta, dalinai patenkinta ar atmesta (toliau – **Patvirtinimas**), o Aukciono atveju, Biržos nariai vadovaudamiesi Biržos narių vidiniais dokumentais, procedūromis ir taikomais įstatymais, praneša atitinkamiems Investuotojams apie Obligacijų paskirstymą.

Apmokėjimas. Ne vėliau kaip 2023 m. lapkričio 28 d., Investuotojai, kurių Įsigijimo paraiškos buvo dalinai ar visiškai patenkinamos, turi pervesti Emisijos kainą mokamą už Siūlomas obligacijas į Atsiskaitomąją sąskaitą, kuri nurodyta Patvirtinime.

Aukciono atveju, apmokėjimas už pasirašytas Obligacijas ir jų paskirstymas yra vykdomas Pavedimo apmokėjus metodu, kuris reiškia kad atsisakymo procedūrą Emisijos dieną atlieka Nasdaq CSD ir Biržos nariai pagal Aukciono taisykles, kai nuosavybės teisė į Obligacijas įsigytas Pasirašymo metu įgyjama tuomet, kai Obligacijos pervedamos į atitinkamą vertybinių popierių sąskaitą, o tai daroma kartu su apmokėjimu už įsigytas Obligacijas.

Emisijos diena. Siūlomos obligacijos registruojamos Nasdaq CSD ir paskirstomos Investuotojams 2023 m. lapkričio 29 d.

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

Lėšų gražinimas. Investuotojai, kuriems nebuvo paskirstyta Obligacijų ar kurių Įsigijimo paraiškos 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.

Aukciono atveju, Investuotojai, kuriems nebuvo paskirstytos Obligacijos arba kurių Įsigijimo paraiškos buvo sumažintos, atgaus lėšas iš Biržos narių (t. y. taikytas lėšų apribojimas bus panaikintas).

Siūlymo pakettimai. 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 pagalleistą 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.