

## KOPSAVILKUMS

Šis Kopsavilkums (**Kopsavilkums**) ir šis pamata prospektā (**Prospekts**), kas datēts ar 2023. gada 14. novembri, izklāstītās informācijas pārskats, kas saistīts ar publisku piedāvājumu, atļauju un pielaidi obligāciju tirdzniecībai (**Piedāvājums**) līdz pat 19 049 EUR apmērā ar katras obligācijas (**Obligācijas**) nominālo vērtību 1 000 EUR (esot daļai no kopējās UAB „Orkela” (**Uzņēmums** vai **Emitents**) 40 000 000 EUR emisijas (**Emisija**) laika periodā līdz pat 12 mēnešiem atsevišķās kopās (**Laidiens**)).

Šis Kopsavilkums ir pievienots pirmajā Laidienā izlaisto Obligāciju galīgajiem nosacījumiem (**Galīgie Nosacījumi**), tādejādi, tas ir attiecināms pirmā Laidiena Obligācijām. Šajā Kopsavilkumā sniegto informāciju Uzņēmums ir prezentējis tādu, kāds tas bijis Prospekta reģistrācijas brīdī, ja vien nav noteikts savādāk. Šajā Kopsavilkumā izmantotajiem terminiem ir šajā Prospektā piešķirtā nozīme, ja vien nav norādīts citādi.

### 1. IEVADS UN BRĪDINĀJUMI

#### 1.1. Obligāciju nosaukums un ISIN kods

Orkela Obligācijas (19.01.2025.) ar ISIN kodu LT0000405961

#### 1.2. Emitenta identitāte un kontaktinformācija, ietverot LEI

UAB “Orkela” ir privāta sabiedrība ar ierobežotu atbildību, kas dibināta un pastāv saskaņā ar Lietuvas Republikas tiesību aktiem (tostarp, bet ne tikai Uzņēmumu likumu, Civilt kodeksu utt.); juridiskās personas reģistrācijas Nr. 304099538, juridiskā adrese: Jogailos iela 4, Viļņa, Lietuvas Republika.

Kontaktinformācija: tālr. Nr. +370 5 261 9470, e-pasta adrese: [info@lordslb.lt](mailto:info@lordslb.lt).

Emitenta LEI ir 9845002F4D0B3BB3CA85.

#### 1.3. Prospektu apstiprinājušās kompetentās iestādes identitāte un kontaktinformācija

Kā kompetenta iestāde Prospektu saskaņā ar Prospekta regulu apstiprināja Lietuvas Banka, kuras galvenais birojs atrodas Gedimino ave. 6, LT-01103 Viļņa, Lietuvas Republika, un tālruna Nr. ir: +370 800 50 500.

#### 1.4. Prospekta apstiprināšanas datums

Prospekts tika apstiprināts 2023. gada 14. novembrī.

#### 1.5. Uzmanību!

- (i) Šis Kopsavilkums ir sagatavots saskaņā ar Prospekta regulas 7. un 8. pantu, un tas ir jālasa kā Prospekta ievads.
- (ii) Jebkurš lēmums par investīcijām Obligācijās Investoram ir jābalsta, pamatojoties uz Prospekta kā kopuma apsvērumiem.
- (iii) Jebkurš Investors varētu zaudēt visu savu investēto kapitālu vai ciest citus zaudējumus, kas saistīti ar strīdiem Prospekta vai Obligāciju jautājumā. .
- (iv) Civiltiesiskā atbildība tiek piemērota vienīgi tām personām, kuras ir izvērtējušas Kopsavilkumu, tostarp jebkuru tā tulkojumu, bet vienīgi gadījumā, ja Kopsavilkums ir maldinošs, neprecīzs vai neatbilstošs, to lasot kopā ar citām Prospekta daļām, vai ja, lasot to kopā ar citām Prospekta daļām, netiek saņemta svarīga informācija Investoru atbalstam, apsverot investēšanu Obligācijās.

### 2. SVARĪGA INFORMĀCIJA PAR EMITENTU

#### 2.1. Kas ir vērtspapīru emitents?

##### 2.1.1. Atrašanās vieta, juridiskā forma, LEI, reģistrācijas jurisdikcija un darbības valsts

Emitents ir reģistrēts Lietuvas Republikā, un tā juridiskā adrese ir: Jogailos iela 4, LT-01116 Viļņa, un LEI ir 9845002F4D0B3BB3CA85. Emitents ir iekļauts un reģistrēts kā privāta sabiedrība ar ierobežotu atbildību Lietuvas Republikas Juridisko personu reģistrā ar juridiskas personas reģistrācijas Nr. 304099538. Informāciju par Emitentu un Piedāvājumu var atrast saitē [https://lordslb.lt/orkela\\_bonds/](https://lordslb.lt/orkela_bonds/).

##### 2.1.2. Galvenās darbības

UAB “Orkela” ir nekustamo īpašumu attīstības uzņēmums, kas pieder slēgtajam nekustamo īpašumu investīciju fondam, kas paredzēts informētiem investoriem, *Lords LB Special Fund IV* (fonda koda Nr. I032, ko Lietuvas Bankas Uzraudzības dienesta direktors reģistrēja 2016. gada 20. jūnijā) (**Fonds**). No 2021. gada 8. marta (kad tika piešķirta būvniecības atļauja) Emitents attīsta un būvē nekustamo īpašumu kompleksu ar aptuveno kopējo platību 27 000 m<sup>2</sup> apmērā Viļņas centrā Vasario ielā 16–1 (**Projekts**). Tiek sagaidīts, ka Projekta telpās darbosies bērnudārzs, pamatskola un vidusskola, un licejs ar viesmīlības (internātskolas) pakalpojumiem, tā pat arī pazemes autostāvieta. Tāpēc kompleksu sākotnēji veidos trīs daļas: izglītības iestāžu telpas (kopējā platība: 6290 m<sup>2</sup>) viesmīlības (internātskolas) telpas (kopējā platība: 11 729 m<sup>2</sup>), un stāvieta ar tehniskajām telpām (kopējā platība: 5 820 m<sup>2</sup>). Projektu plānots pabeigt 2024. gada 3. ceturksnī. Projekts arī turpmāk tiks finansēts no Emisijas ieņēmumiem, ieskaitot ieņēmumus, kas

gūti no Piedāvājuma saskaņā ar Prospektu. Projekta lēstā vērtība pēc tā pabeigšanas ir līdz 75 000 000 EUR. Līdzko Projekts tiks pabeigts Emitents plāno pieteikt ilgtermiņa bankas aizdevumam - ieņēmumi no bankas aizdevuma tiktu izmantoti Obligāciju dzēšanai.

Fondu piederošo uzņēmumu, kurus pārvalda Pārvaldes Uzņēmums (kā tas definēts zemāk), pamata darbība koncentrējas uz nekustamā īpašuma attīstību un privātu investīciju akcijās stratēģijām. Uzņēmumi, kurus netieši pārvalda Pārvaldes Uzņēmums (kā tas definēts zemāk) darbojas to vietējā tirgū - Lietuvas Republikā, Igaunijas Republikā, Latvijas Republikā un Polijas Republikā.

### 2.1.3. Galvenie akcionāri

Uzņēmuma reģistrētais kapitāls ir EUR 1 050 000, un tas ir dalīts 42 000 parastās reģistrētās akcijās ar katras vērtību EUR 25 (**Akcijas**). Tās visas ir pilnībā samaksātas. Uzņēmuma vienīgais akcionārs, kam pieder 100 % reģistrētā Uzņēmuma kapitāla, ir Fonds.

Fondu (un netieši Uzņēmumu) pārvalda viens no lielākajiem investīcijas pārvaldošajiem uzņēmumiem Lietuvas Republikā – UAB “Lords LB Asset Management” (juridiskās personas reģistrācijas Nr. 301849625, juridiskā adrese: Jogailos iela 4, Viļņa, Lietuvas Republika) (**Pārvaldības sabiedrība**).

Galvenie Pārvaldības sabiedrības akcionāri (kas tur vairāk nekā 5 % Pārvaldības sabiedrības reģistrētā kapitāla) ir šādas personas:

- UAB “Glera”, juridiskās personas reģistrācijas Nr. 302576414, juridiskā adrese: Jogailos iela 4, Viļņa, Lietuvas Republika, – pieder 47 % no Pārvaldības sabiedrības reģistrētā kapitāla. Vienīgais UAB “Glera” akcionārs ir Mindaugs Marcinkēvičs (*Mindaugas Marcinkevičius*);
- UAB “Aemulus”, juridiskās personas reģistrācijas Nr. 302578408, juridiskā adrese: Jogailos iela 9, Viļņa, Lietuvas Republika, – pieder 26 % no Pārvaldības sabiedrības reģistrētā kapitāla. Vienīgais UAB “Aemulus” akcionārs ir Andrjus Stonkuss (*Andrius Stonkus*);
- UAB “Patralis”, juridiskās personas reģistrācijas Nr. 302831587, juridiskā adrese: Jogailos iela 9, Viļņa, Lietuvas Republika, – pieder 9,9 % no Pārvaldības sabiedrības reģistrētā kapitāla. Vienīgais UAB “Patralis” akcionārs ir “Stichting Administratiekantoor Property Partners, fonda reģistrācijas Nr. 72326182, juridiskā adrese Konstitucijos av. 21C, Ziemeļu rajons, Viļņa, Lietuvas Republika, kuru pilnībā un vienpersoniski kontrolē Dorota Stonke (*Dorota Stonké*);
- UAB “Serenus”, juridiskās personas reģistrācijas Nr. 300612833, juridiskā adrese: Jogailos iela 9, Viļņa, Lietuvas Republika, – pieder 9 % no Pārvaldības sabiedrības reģistrētā kapitāla. Vienīgais UAB “Serenus” akcionārs ir Antans Vainausks (*Antanas Vainauskas*);
- Jonass Stonkuss (*Jonas Stonkus*) – pieder 8 % reģistrētā Pārvaldības sabiedrības kapitāla.

### 2.1.4. Galvenie rīkotājdirektori

Uzņēmuma ģenerāldirektore ir Anastasija Pociene (*Anastasija Pocienė*). Uzņēmumam nav citu vadības struktūru. Uzņēmuma statūtos ir noteikts kopīgas pārstāvniecības noteikums, saskaņā ar kuru ģenerāldirektors pārstāv Uzņēmumu kopā ar prokūristu.

### 2.1.5. Neatkarīgā revidenta identitāte

UAB “KPMG Baltics”, juridiskās personas reģistrācijas Nr. 111494971, juridiskā adrese: Lvovo iela 101, LT-08104, Viļņa, Lietuvas Republika, kuru pārstāv revidente Ieva Voveriene (*Ieva Voverienė*) neatkarīgais Emitenta UGS revidēto finanšu pārskatu par gadiem, kas beigušies 2021. gada 31. Decembrī un 2022. gada 31. decembrī revidents.

## 2.2. Kāda ir Emitenta pamata finanšu informācija?

Emitents ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību, kas ir mērķēta uz Projekta attīstību, un, ņemot vērā, ka Projekts ir agrīnā tā attīstības un būvniecības stadijā, Projekta apstiprināšanas brīdī uzņēmumam nav nekādu ar Projektu saistītu ieņēmumu. Uzņēmums izmanto parādu un akcionāru finanšu investīcijas vienīgi un tikai, lai finansētu Projekta attīstību un būvniecību. Aktīvu bilancēs galvenokārt veido iegādātā zeme un ēkas. Savukārt pasīvu veido Fonda nodrošinātie akcionāra aizdevumi.

Uzņēmuma revidētie finanšu pārskati, kas noslēdzās ar 2021. gada 31. decembrī un 2022. gada 31. decembrī (**UGS revidētie finanšu pārskati**) un Uzņēmuma starpperioda finanšu informācija par pusgada periodu, kad beidzās 2023. gada 30. jūnijā (**UGS nerevidētie starpperioda finanšu pārskati**) un kopā ar UGS revidētajiem finanšu pārskatiem saukti **UGS finanšu pārskati**, sagatavoti saskaņā ar Lietuvas uzņēmējdarbības grāmatvedības standartiem (**UGS**).

Revidenta ziņojums par UGS revidētajiem finanšu pārskatiem par gadu, kas beidzās 2021. gada 31. decembrī, ir beznosacījuma, savukārt revīzijas ziņojumā par UGS revidētajiem finanšu pārskatiem par gadu, kas beidzās 2022. gada 31. decembrī, ir iekļauts ziņojums par negatīvu Uzņēmuma pašu kapitālu uz 2022. gada 31. decembri kā arī bažas par Uzņēmuma darbības nepārtrauktību. 2023.gada oktobrī negatīvā Uzņēmuma pašu kapitāla situācija ir novērsta, lai arī tā ir atrisināta, šādas izmaiņas nav norādītas pieejamajos Emitenta finanšu pārskatos un vēl nav auditēta.

EUR (tūkst.)	2022 (revidēts)	2021 (revidēts)	2023 H1 (nerevidēts)
<b>Pārdošanas ieņēmumi</b>	<b>0</b>	<b>2.5</b>	<b>0</b>
<b>Bruto peļņa</b>	<b>0</b>	<b>2.5</b>	<b>0</b>
<b>Ieņēmumi no darbības</b>	<b>-239</b>	<b>-118</b>	<b>0</b>
Procenti un citi saistītie izdevumi	-4 012	-1 210	-765
<b>Peļņa (Zaudējumi) pirms nodokļiem</b>	<b>-4 251</b>	<b>-1 328</b>	<b>-1 010</b>

<b>Neto peļņa (zaudējumi)</b>	<b>-4 251</b>	<b>-1 328</b>	<b>-1 010</b>
<b>Kopējie Aktīvi</b>	<b>21 884</b>	<b>9 456</b>	<b>27 394</b>
Ilgtermiņa aktīvi	19 083	9 341	26 487
Apgrozāmie aktīvi	2 783	79	883
Skaidra nauda un tās ekvivalenti	2 583	31	824
<b>Maksājamās summas un citas saistības</b>	<b>22 746</b>	<b>16 214</b>	<b>29 273</b>
Maksājamās summas pēc viena gada un citas ilgtermiņa saistības	<b>20 262</b>	<b>15 291</b>	<b>27 236</b>
Uzņēmumu grupas uzņēmumiem maksājamās summas	4 238	15 291	4 310
Gada laikā maksājamās summas un citas īstermiņa saistības	2 484	923	2 038
<b>Pašu kapitāls</b>	<b>-876</b>	<b>-6 761</b>	<b>-1 886</b>
<b>Neto naudas plūsma no pamatdarbības</b>	<b>-221</b>	<b>-89</b>	<b>-362</b>
<b>Neto naudas plūsmas no investīcijām</b>	<b>-10 212</b>	<b>-1 782</b>	<b>-7 177</b>
<b>Neto naudas plūsmas no finansēšanas aktivitātēm</b>	<b>12 985</b>	<b>1848</b>	<b>5 780</b>
<b>Neto finanšu parāds</b>	<b>17 679</b>	<b>15 260</b>	<b>26 412</b>
<b>Apgrozāmā kapitāla rādītājs</b>	<b>1,2</b>	<b>0,09</b>	<b>0,43</b>
<b>Parādu/ pašu kapitāla rādītājs</b>	<b>-25,97</b>	<b>-2,40</b>	<b>-15,52</b>
<b>Procentu seguma rādītājs</b>	<b>-0,060</b>	<b>-0,10</b>	<b>0</b>

Avots: UGS Finanšu pārskati

#### Papildus informācija – rādītāji no bilances:

1. Neto finanšu parāds – *Ilgtermiņa parāds* \* + *īstermiņa parāds* \*\* – *skaidra nauda un tās kvivalenti*
2. Apgrozāmā kapitāla rādītājs \*\*\* – 
$$\frac{\text{Apgrozāmie aktīvi}}{\text{Gada laikā maksājamās summas un citas īstermiņa saistības}}$$
3. Parāda un pašu kapitāla attiecība \*\*\*\* – 
$$\frac{\text{Maksājamās summas un citas saistības}}{\text{Pašu kapitāls}}$$
4. Procentu seguma rādītājs \*\*\*\*\* – 
$$\frac{\text{Ieņēmumi no darbības}}{\text{Procenti un citi saistītie izdevumi}}$$

*Ilgtermiņa finanšu parāds sastāv no ar procentiem saistītajām saistībām, kas ietver summas, kuras maksājamas uzņēmumu grupas uzņēmumiem.*

\* *Ilgtermiņa finanšu parāds - Uzņēmumu grupas uzņēmumiem maksājamās summas.*

\*\* *Uzņēmumam nav īstermiņa finansiālo parādu.*

\*\*\* *Apgrozāmā kapitāla rādītājs, kas zemāks par 1 tiek kalpo kā norāde potenciālām nākotnes likviditātes problēmām.*

\*\*\*\* *Parāda un pašu kapitāla attiecība norāda cik liela daļa no uzņēmuma pieder kreditoriem salīdzinājumā ar to cik liela daļa akcionāru kapitāla pieder uzņēmumam.*

\*\*\*\*\* *Slikts procentu seguma rādītājs ir jebkurš skaitlis zem 1, tā kā tas tiek interpretēts kā uzņēmuma nepietiekama peļņa, lai segtu tā nesamaksāto parādu.*

Avots: UGS Finanšu pārskati

#### 2.3. Kādi ir Emitenta specifiskie galvenie riski?

##### *Finansu riski*

- (i) **Būvniecības izmaksas un Projekta veiksmes risks.** Sākotnēji Projekta pabeigšana tika plānota līdz 2023. gada beigām, bet Projekta attīstības gaitas maiņa no viesnīcas/skolu kompleksa uz izglītības kompleksu ar integrētiem viesmīlības pakalpojumiem izraisīja būvniecības darbu atlikšanu, kā arī būvniecības grafikam bija nepieciešama pārskatīšana. Saskaņā ar pārskatīto grafiku Projekta pabeigšana ir plānota uz 2024. gada trešā ceturkšņa beigām. Lai arī, balstoties uz pārskatīto būvniecības grafiku, līdz šim brīdim Projekts tiek veiksmīgi attīstīts (uz Prospekta datumu 69% no Projekta ir pabeigti) un iekļaujas sākotnēji paredzētajā izmaksu struktūrā, ņemot vērā to, ka pasaules tirgus un būvmateriālu piegādes ķēde nepārtraukti mainās Krievijas- Ukrainas kara un saistītās ekonomiskās un ģeopolitiskās situācijas reģionā dēļ, ieskaitot nestabilo situāciju enerģijas tirgū (neskatoties uz to, ka Projekts tiek būvēts kā energoefektīvs un tādejādi Projekts ir noturīgāks pret enerģijas cenu svārstībām); ir iespējams neliels negaidītu būvniecības izmaksu pieauguma risks vai nespēja nodrošināt Projekta pabeigšanai nepieciešamos būvmateriālus, kas var samazināt Projekta kopējo ienesīgumu, aizkavēt tā pabeigšanu kā rezultātā nelabvēlīgi ietekmēt Emitenta darbību, finansiālo stāvokli un spēju izpildīt Obligācijas. Turklāt Uzņēmums nevar apliecināt, ka neradīsies domstarpības ar piegādātājiem vai ka tas spēs saglabāt lietišķas attiecības ar esošajiem piegādātājiem. Neskatoties uz to, Emitenta un Pārvaldības Sabiedrības darbinieki seko līdzi Projekta attīstībai, vispārējiem tirgus apstākļiem un pieaicināto piegādātāju finansu apstākļiem, kā arī plāno dažādus scenārijus riska mazināšanai pret negaidītu būvniecības izmaksu palielināšanos vai nespēju nodrošināt Projekta pabeigšanai nepieciešamos būvmateriālus.
- (ii) **Ekonomiskās vides un maksātnespējas risks.** Emitenta darbības un to rezultāti ir atkarīgi no ekonomiskajiem procesiem Lietuvā un starptautiskā mērogā. Šobrīd valstu ekonomikas reģionā un pasaulē ir nelīdzsvarotas sakarā ar Ukrainas-Krievijas karu, strauju procentu likmju kāpumu, enerģijas cenu svārstīgumu un paildzinātu atgūšanos

pēc Covid-19. Lietuva piedzīvo līdz šim vēl nepieredzētus inflācijas rādītājus, tādejādi samazinot vispārējo investīciju tirgus pievilcību, kā rezultātā ierobežojot ekonomikas perspektīvas. Pat ja šobrīd netiek pieredzēta būtiska materiālā ekonomiskā lejupslīde iekšzēmē, ja tāda notiks, varētu samazināties pieprasījums pēc Emitenta sniegtajiem pakalpojumiem, palielināties Uzņēmuma nomnieka un/vai citu darbuzņēmēju maksātnespējas risks, kam būtu negatīva ietekme uz Emitenta biznesa stratēģiju un rezultātiem un Projekta ieviešana varētu nenest gaidīto pozitīvo atdevi (nepieciešams atzīmēt, ka Emitents sagaida nomas maksas aprēķināšanas sākšanu saskaņā ar nomas līgumu līdzko Projekts ir pabeigts un ir parakstīts pieņemšanas- nodošanas akts kā to nosaka nomas līgums. Šobrīd Projekta pabeigšana ir iepļānota ap 2024. gada trešo ceturksni). Šie faktori atsevišķi un kopā varētu novest pie Emitenta maksātnespējas. Uz Emitentu attiecināmi Lietuvas Republikas Juridisko personu maksātnespējas likums, un Emitenta maksātnespēja varētu ietekmēt Investoru spēju atgūt viņu investīcijas.

- (iii) **Negatīva kapitāla risks.** Saskaņā ar UGS revidētajiem finanšu pārskatiem par gadu, kas noslēdzās 2022. gada 31. decembrī, Emitentam 2022. finanšu gadā bija negatīvs pašu kapitāls -875 831 EUR apmērā, t.i., Emitenta saistības pārsniedza Emitenta pašu kapitāla apjomu. Pašu kapitāla negatīvā situācija tikusi novērsta 2023. gada oktobrī, Fondam emitējot un parakstot 50 jaunas Emitenta Akcijas ar katras akcijas nominālvērtību 25 EUR. Jaunu Akciju parakstīšanās cena bija 3 500 000 EUR, kuruo Fonds samaksāja, nosakot saistības par 2018. gada 15. novembra obligāciju parakstīšanās līguma ietvaros emitēto obligāciju daļēju dzēšanu, obligāciju parakstīšanās līgumu, kas datēti ar 2023. gada 9. augustu, 2023. gada 25. augustu, 2023. gada 7. septembri, 2023. gada 14. septembri, ietvaros emitēto obligāciju pilnīgu dzēšanu un parakstīšanās cenu par jaunajām Akcijām apmaksu. No 2023. gada 16. oktobra Uzņēmuma pašu kapitāls ir pozitīvs un sasniedz 1 118 716 EUR. Lai gan situācija ir atrisināta, šīs izmaiņas nav atspoguļotas pieejamajos Emitenta finanšu pārskatos un vēl nav revidētas. Tā pat pastāv arī risks, ka negatīva pašu kapitāla situācija var atkārtoties vai atkārtoti parādīties līdz brīdim, kad Projekts sāks gūt ienākumus. Aprakstītā situācija var negatīvi ietekmēt Emitenta iespējas iegūt finansējumu/refinansējumu Projekta attīstībai un/vai laicīgi dzēst Obligācijas. Papildus, revidenta ziņojums attiecinājumā uz UGS revidētajiem finanšu pārskatiem konkrētajam gadam beidzās 2022. gada 31. decembrī norāda uz bažām par Uzņēmuma spēju nodrošināt darbības nepārtrauktību. Pamats šādām revidenta bažām bija negatīvā pašu kapitāla situācija un Uzņēmuma spējas nodrošināt nepieciešamo finansējumu Projekta pabeigšanai. Ja Uzņēmumam neizdodas nepieciešamā finansējuma piesaiste ar Obligāciju emisijas Prospekta ietvaros palīdzību un/vai nesaņem vienīgā akcionāra iepļānotās iemaksas, pastāv risks, ka Uzņēmuma darbības nepārtrauktība nevar tikt nodrošināta.

#### *Uzņēmējdarbības un nozares riski*

- (i) **Vienīgā nomnieka risks.** Projekta veiksmē ir atkarīga no tā nomnieka veiksmes. Tiek sagaidīts, ka Projekta telpās darbosies bērnudārzs, pamatskola un vidusskola, un licejs ar viesmīlības (internātskolas) pakalpojumiem, kā arī pazemes autostāvieta. Viss Projekts tiek izīrēts vienīgajam nomniekam UAB "Orkelos valdymas" (kontrolē Fonds) nodrošinot lielāko daļu naudas plūsmu no tā, kas nozīmē, ka risks nav dažādots starp vairākiem nomniekiem. Vienīgais nomnieks UAB "Orkelos valdymas" apakšnomā Projekta telpas apakšnomniekam. Zem šādas juridiskās struktūras ir jāatzīmē, ka Emitenta pelnītspēja no Projekta telpu nomas ir netiešā veidā atkarīga no apakšnomnieku spējas izpildīt līgumsaistības pret UAB „Orkelos valdymas”. Pirms Projekta apakšnomas līguma parakstīšanas starp vienīgo nomnieku un apakšnomnieku, Emitents un Pārvaldības Sabiedrība ar pienācīgu rūpību pārbaudīja apakšnomnieku, analizēja apakšnomnieka finansiālos aprēķinus un biznesa plānu. Lai gan apakšnomnieka finansiālā situācija un darbības izredzes tika novērtētas pozitīvi, nav nekādu garantiju, ka visa informācija, uz kuru tika balstīta apakšnomnieka izvēle, bija patiesa un izsmeljoša. Gadījumā, ja Projekta vienīgajam nomniekam neizdodas izpildīt finansiālās saistības attiecībā pret Emitentu ar apakšnomnieku noslēgtā līguma nepildīšanas pret vienīgo nomnieku dēļ, Emitenta iespējas izpirkt Obligācijas var tikt nopietni ietekmētas arī tāpēc, ka Emitentam piešķirtais nodrošinājums, lai nodrošinātu nomnieka finansiālās saistības pret Emitentu, var nebūt pietiekams, lai segtu Emitenta zaudējumus. Papildus tam, jebkāda līguma nosacījumu nepildīšana no nomnieka/ apakšnomnieka puses var novest līdz tiesu darbiem, kuru iznākums nav prognozējams. Turklāt, ņemot vērā, ka liela projekta daļa ir īpaši izveidota un paredzēta izglītošanas darbībām, jaunu(-s) nomnieku(-s), kuri darbojas izglītības nozarē, atrašana prasītu ilgu laiku un/vai atlaižu piešķiršanu un/vai ievērojamas papildus investīcijas, ko nav iespējams novērtēt iepriekš. Nespēja atrast jaunu(-s) izglītības nozarē strādājošu(-s) nomnieku(-s) nozīmētu, ka Projekts būtu jāpārstrādā un/vai jāpārveido, kas radītu nozīmīgu negatīvu ietekmi uz Emitenta iespējām izpirkt Obligācijas līdz to termiņa beigām.
- (ii) **Izglītības tirgus risks.** Liela daļa no šī Projekta ir veltīta pamatskolas izglītības iestādei- internātskolai. Sliktākiem nekā sākotnēji tika gaidīts, internātskolas finansiālajiem rezultātiem, kas savukārt var negatīvi ietekmēt Emitenta spēju veikt Obligāciju izpirkšanu. Papildus Krievijas sāktais karš, kurš vēl turpinās Prospekta apstiprināšanas datumā, Ukrainā, varētu negatīvi ietekmēt Lietuvas kā pamatizglītības galamērķa pievilcību. Rezultējošais pieprasījuma samazinājums varētu negatīvi ietekmēt pamatizglītības iestādes finanšu rezultātus, kas, savukārt, nopietni ietekmētu Emitenta spēju izpirkt Obligācijas.

#### *Juridiskie riski*

- (i) **Juridisko strīdu risks.** Emitents savu darbību dēļ var tikt iesaistīts juridiskos strīdos (kā prasības iesniedzējs vai atbildētājs), kuru rezultātu nav iespējams iepriekš paredzēt. Ja strīds tiek atrisināts Emitentam nelabvēlīgā veidā, tas var nelabvēlīgi ietekmēt tā darbības, finanšu stāvokli, kā arī reputāciju tā kā Emitētājam var būt nepieciešams atlīdzināt piesprieštos zaudējumus, ieskaitot otras puses juridisko pakalpojumu izmaksas (arī Emitentam pašam rastos ar juridiskiem pakalpojumiem saistītas izmaksas). Tas viss var ietekmēt Emitenta spēju pienācīgi pildīt savas saistības pret Obligāciju turētājiem un Obligāciju pievilcīgumu un likviditāti.

#### *Pārvaldības un iekšējās kontroles risks*

- (ii) **Īpašumtiesību risks.** Emitents ir Fondam 100% piederošs Uzņēmums, kuru kontrolē Pārvaldes Uzņēmums ar ievērojamu pieredzi, vadības komandu, profesionālu personālu un profesionālu konsultantu ārpalpojumu sniegšanas resursiem. Fonda darbības termiņš tika pagarināts līdz 2025. gada jūnijam pēc kura, tas tiks slēgts, ja vien darbības termiņš netiek pagarināts uz papildus termiņu saskaņā ar piemērojamajiem tiesību aktiem un Fonda iekšējiem dokumentiem. Emitenta īpašumtiesību maiņa (Fonda slēgšanas gadījumā tā termiņa beigās vai Emitenta

Akciju pārdošana pirms Fonda termiņa beigām) varētu izraisīt Obligāciju pievilcības un likviditātes samazinājumu, kā arī Obligāciju priekšlaicīgu dzēšanu.

### 3. SVARĪGA INFORMĀCIJA PAR VĒRTSPAPĪRIEM

#### 3.1. Kādas ir vērtspapīru galvenās iezīmes?

##### 3.1.1. *Tips, klase un ISIN kods*

Noteikta laika nekonvertējams, nepakārtots (parāda) drošības instruments, kas nav kapitāla vērtspapīri, ar ISIN kodu LT0000405961.

##### 3.1.2. *Valūta, denominācija, nominālvērtība, emitēto vērtspapīru skaits un termiņš*

Obligāciju valūta ir eiro. Obligācijas nominālā vērtība ir EUR 1 000. Maksimālā Prospekta Piedāvājuma kopējā nominālvērtība ir EUR 19 049 000. Obligāciju gala termiņš ir 2025. gada 19. janvāris.

##### 3.1.3. *Ar vērtspapīriem saistītās tiesības.*

Obligācijas Obligāciju turētājiem piešķir šādas galvenās tiesības: i) saņemt uzkrātos procentus; ii) galatermiņā vai, ja piemērojams, agrīnā galatermiņā vai agrīnā izpiršanas datumā saņemt nominālvērtību un uzkrātos procentus; iii) piedalīties Obligāciju turētāju sanāksmēs; iv) balsot Obligāciju turētāju sanāksmēs.

2021. gada 8. decembrī Emitents ir noslēdzis Līgumu par Obligāciju turētāju aizsardzību ar UAB "AUDIFINA" – sabiedrību ar ierobežotu atbildību, juridiskās personas kods 125921757, ar juridisko adresi A. Juozapavičiaus ielā 6, LT-09310 Viļņa, Lietuvas Republika (**Pilnvarotais**).

Emisija, ieskaitot Piedāvājumu, ir nodrošināta ar augstāk vērtēto hipotēku uz nekustamo īpašumu (**Nodrošinājums**) saskaņā ar Nodrošinājuma Līgumu, kas noslēgts starp Emitentu un Pilnvaroto 2021. gada 17. decembrī.

##### 3.1.4. *Vērtspapīru prioritārā secība Emitenta kapitāla struktūrā maksātspējas gadījumā*

Emitenta maksātspējas gadījumā Investoriem ir tiesības saņemt Obligāciju atlikušās pamatsummas un uzkrāto procentu maksājumu saskaņā ar Lietuvas Republikas tiesību aktiem, kas piemērojami Emitenta maksātspējai.

##### 3.1.5. *Vērtspapīru brīvas pāresamības ierobežojumi*

Obligācijas ir brīvi pārnesamas, ievērojot noteiktās jurisdikcijās atsevišķus nodošanas ierobežojumus saskaņā ar piemērojamajiem tiesību aktiem, kas var būt jāievēro īpašniekam vai tiesību pārņēmējam.

#### 3.2. Kur vērtspapīri tiks tirgoti

Emitents centīsies iekļaut Obligācijas emitēšanai saskaņā ar Prospektu pārdošanai Nasdaq Obligāciju Sarakstā iekš Nasdaq Vilnius AB (**Nasdaq Obligāciju Saraksts** vai **Nasdaq**). Obligācijas publiski tiks piedāvātas Lietuvā, Igaunijā un Latvijā.

#### 3.3. Kādi ir šo vērtspapīru specifiskie galvenie riski?

##### *Vispārējie Obligāciju riski*

- (i) **Inflācijas risks.** Inflācija samazina Obligāciju nākotnes procentu likmes un nominālvērtības pirkspēju. Inflācija var veicināt augstākas procentu likmes, kas var negatīvi ietekmēt Obligāciju cenu sekundārajā tirgū. Papildus tam Prospekta laikā augstā inflācija globāli tiek uzskatīta par vienu no galvenajiem makroekonomiskajiem faktoriem, kas rada būtisku risku globālās ekonomikas izaugsmei un līdz ar to gan kapitāla, gan parāda vērtspapīru vērtībai.
- (ii) **Procentu likmes risks.** Obligācijas ietver procentus par to atlikušo Nominālvērtību ar noteiktu procentu likmi. Kamēr Obligāciju procentu likme ir fiksēta līdz to dzēšanai, valdošās kapitāla tirgus likmes mainās katru dienu. Prospekta dienā valdošās kapitāla tirgus likmes ir augstākas par fiksēto Obligāciju procentu likmi. Tāpēc, ņemot vērā lielo konkurenci kapitāla tirgos, Emitentam varētu būt grūti piesaistīt nepieciešamo ārējo finansējumu, lai pabeigtu Projektu. Ja tirgus procentu likmes turpina palielināties, Obligāciju tirgus vērtība var samazināties, potenciālie Investori var zaudēt interesi par Obligācijām un varētu būt grūti pārdot Obligācijas sekundārajā tirgū.
- (iii) **Refinansēšanas risks.** Emitents, kā galveno līdzekli Obligāciju izpiršanai, plāno izmantot bankas aizdevumu. Emitenta spēja sekmīgi refinansēt savu parādu ir atkarīga no parāda kapitāla tirgus apstākļiem un tā finanšu stāvokļa attiecīgajā laikā. Pat ja parāda kapitāla tirgus uzlabojas, Emitenta piekļuve finanšu avotiem attiecīgajā brīdī var būt neiespējama ar labvēlīgiem noteikumiem vai vispār neiespējama. Emitenta nespēja refinansēt savas parāda saistības ar labvēlīgiem nosacījumiem vai nespēja šādai iespējai piekļūt var negatīvi ietekmēt Emitenta darbību, finanšu stāvokli, ieņēmumus un Obligāciju turētāju Obligāciju atgūšanas iespēju. Augstāk aprakstītās Emitenta preventīvās darbības un/vai sagaidāmie Obligāciju refinansēšanas plāni negarantē, ka Emitents varēs dzēst Obligācijas, kā tas sagaidāms Prospekta dienā un ka Obligāciju turētāji atgūs plānotās investīcijas.

##### *Ar Piedāvājumu un pielaidi tirdzniecībai Nasdaq Obligāciju Sarakstā saistītie riski*

- (i) **Likviditātes risks.** Pirmās un otrās daļas Laidiena Obligācijas ar kopējo vērtību 20 951 000 EUR jau ir izliktas pārdošanā Nasdaq Obligāciju Sarakstā un Emitenta Obligāciju publiskais tirgus attīstās. Prospekta Laidienos izliktās Obligācijas arī tiks liktas tirdzniecībā Nasdaq Obligāciju Sarakstā. Tomēr ne Emitents, nedz Galvenais pārvaldnieks var garantēt, ka Emitenta Obligāciju sekundārais tirgus attīstīsies (vai tiks uzturēts) kā aktīvs tirgus, īpaši, ņemot vērā, ka Nasdaq Obligāciju Saraksts, salīdzinājumā ar citiem starptautiskiem parādu vērtspapīru

tirgiem, var tikt raksturots ar relatīvi zemu likviditāti un ierobežotu sekundāro tirdzniecības apjomu. Nasdaq Obligāciju Sarakstā jau iekļauto Obligāciju vēsturiskie tirdzniecības apjomi 2022. un 2023. gadā (līdz Prospekta datumam) ir samērā zemi. Tāpat ir sagaidāms, ka Obligāciju likviditāte un tirgus cenas mainīsies līdz ar izmaiņām tirgus un ekonomiskajos apstākļos, Emitenta finansiālajā stāvoklī un tā nākotnes perspektīvās un daudzās citās niansēs, kas vispārīgi ietekmē vērtspapīru tirgus cenas. Kā rezultāta Obligāciju turētāji var ciest zaudējumus, nevarot pārdot Obligāciju vai redzot nepieciešamību tās pārdot par neizdevīgu cenu.

- (ii) **Obligāciju nepiemērotība dažiem Investoriem.** Dažiem Investoriem Obligācijas varētu nebūt piemērotas investīcijas. Katram potenciālajam Investoram Obligācijās jānovērtē investīciju piemērotība, ņemot vērā visus būtiskos personiskos apstākļus. Potenciālajam Investoram ir jāsaprot, ka Emitenta pienākumos neietilpt un viņš pats neveiks izvērtējumu, vai Obligācijas ir Investoram piemērots finanšu produkts (lai gan šādu (-s) izvērtējumu(-s) veiks Galvenais pārvaldnieks/ menedžeris (-i)) saskaņā ar iekšējiem noteikumiem, jebkurā gadījumā šādam(-iem) izvērtējumam(-iem) var būt cits konteksts un tie var sniegt savādāku rezultātu). Potenciālajam Investoram nevajadzētu investēt Obligācijās, ja vien viņam pašam vai pēc profesionālu finanšu konsultantu padoma nav pietiekamas personīgās pieredze ietekmes uz Obligāciju vērtības izmaiņām tirgus un ekonomiskajos apstākļos un no to izrietošās ietekmes uz šo Obligāciju vērtību un ietekmi, ko šīs investīcijas atstās uz potenciālā Investora kopējo investīciju portfeli, novērtēšanā.

*Ar Nodrošinājumu saistītie riski*

- (i) **Nepietiekama Nodrošinājuma vērtības risks.** Emisija ir nodrošināta ar augstāk vērtēto ķīlu Nodrošinājumā kā tas noteikts Nodrošinājuma Līgumā. Bez Nodrošinājuma nav citu trešo personu vērtspapīru, kas nodrošina Emisiju Prospekta ietvaros. Nodrošinājumu veido nekustamais īpašums, ko Emitents šobrīd attīsta un būvē Projekta ietvaros. Līdz ar to Nodrošinājuma vērtība ir tieši atkarīga no būvniecības gaitas un Projekta sekmīgas pabeigšanas un Emitenta saistību, pirms būvniecības stadijas beigām, nepildīšanas gadījumā Nodrošinājuma vērtība nevarēja būt pietiekami augsta, lai segtu visas Emitenta saistības pret Obligāciju turētājiem. Papildus tam negatīvas Lietuvas nekustamo īpašumu tirgus attīstības gadījumā un no tā izrietošās būtiskas Nodrošinājuma vērtības krišanās pat pēc Projekta pabeigšanas, Nodrošinājuma vērtība varētu nebūt pietiekami augsta, lai apmierinātu visas Obligāciju turētāju prasības.

#### 4. SVARĪGA INFORMĀCIJA PAR PIEDĀVĀŠANU UN IEKĻAUŠANU PĀRDOŠANĀ REGULĒTĀ TIRGŪ

##### 4.1. Ar kādiem nosacījumiem un kādā grafikā es varu investēt šajos vērtspapīros?

Piedāvājuma laikā Uzņēmums emitē līdz pat 6000 Obligācijām, kuras tiek emitētas pirmajā Laidenā (**Piedāvājuma Obligācijas**). Obligācijas tiek piedāvātas par cenu- 979.4760 EUR par katru Piedāvājuma Obligāciju (**Emisijas Cena**). Piedāvājums var tikt samazināts proporcionāli anulētajiem parakstiem.

**Parakstīšanās periods.** Parakstīšanās periods ir laika posms, kurā personas, kurām ir tiesības piedalīties Piedāvājumā (**Parakstīšanās periods**), var iesniegt parakstīšanās orderus uz Piedāvājuma Obligācijām (**Parakstīšanās orderis**). Parakstīšanās periods sākas 2023. gada 16. novembrī un beidzas 2023. gada 27. novembrī, ja vien Piedāvājums netiek atcelts saskaņā ar Prospektu.

**Tiesības piedalīties Piedāvājumā.** Piedāvājuma Obligācijas tiek publiski piedāvātas Mazumtirdzniecības un Iestāžu Investoriem Lietuvas Republikā, Latvijas Republikā un Igaunijas Republikā.

Lai piedalītos Piedāvājumā un iesniegtu Parakstīšanās orderus ar Emitenta vai Galvenajam menedžerim, Investoriem jābūt vērtspapīru kontiem (vai tā kandidātam jāatver vērtspapīru konts) viņu izvēlētajās iestādēs, kuras ir licenzētas piedāvāt šādus pakalpojumus Lietuvas Republikā un/ vai Igaunijas Republikā un/ vai Latvijas Republikā.

Lai parakstītos Obligācijām Izsolē veidā caur Nasdaq (**Izsolē**), Investoram jābūt vērtspapīru kontam pie Biržas biedriem un jāaizpilda Parakstīšanās ordera veidlapa, kuru nodrošina Biržas Biedrs Parakstīšanās perioda laikā, lai varētu šo pirkšanas orderi ievadīt Nasdaq tirdzniecības sistēmā.

**Parakstīšanās tīkli.** Parakstīšanās orderi par pirmajā Laidiena Obligāciju iegādi Investoriem ir jāiesniedz Emitentam vai Galvenajam menedžerim viņu birojā vai ar Galējos Nosacījumos norādītā e-pasta starpniecību. Ņemot vērā, ka Piedāvājums tiek organizēts arī Izsoles veidā caur Nasdaq, Parakstīšanās orderi par pirmā Laidiena Obligāciju iegādi Investoriem ir jāiesniedz Biržas biedriem. Izsoles nosacījumi ir publicēti Nasdaq tīmekļa vietnē- [www.nasdaqbaltic.com](http://www.nasdaqbaltic.com) („Izsoles nosacījumi”).

**Piešķiršana un apstiprinājumi.** Pēc Parakstīšanās perioda beigām Emitents pēc laika prioritātes principa (rindas kārtībā) izlemj kuriem Investoriem, kuri ir uzrādījuši savus Parakstīšanās orderus, un kāda apjomā tiks piešķirtas Obligācijas, un kuriem Investoriem netiks piešķirtas Obligācijas. Pēc piešķiršanas Investori saņems apstiprinājumu, kurā norādīts, vai Parakstīšanās orderis tika pieņemts, daļēji pieņemts vai noraidīts (**Apstiprinājums**), un Izsoles gadījumā Biržas biedri informēs attiecīgos Investorus par Obligāciju piešķiršanu saskaņā ar Biržas biedru iekšējiem dokumentiem un procedūram, kā arī piemērojamajiem tiesību aktiem.

**Apmaksa.** Ne vēlāk kā līdz 2023. gada 28. novembrī (**Apmaksas datums**) Investoriem, kuru Parakstīšanās orderi tika daļēji vai pilnībā pieņemti, ir jāpārskaita Emisijas cenu, kas maksājama par Piedāvājuma Obligācijām, uz Apstiprinājumā norādīto norēķinu kontu.

Un Izsoles gadījumā, parakstīto Obligāciju apmaksā un Obligāciju izplatīšana tiek veikta, izmantojot „Piegade Pret Samaksu” metodi, proti, norēķinu procedūru veic Nasdaq CSD un Biržas biedri Emisijas datumā saskaņā ar Izsoles nosacījumiem un īpašumtiesībām uz Parakstīšanās procesā iegādātajām Obligācijām, kuras tiek iegūtas līdz ar Obligāciju ieskaitīšanu attiecīgajā vērtspapīru kontā, kas tiek veikta vienlaikus iegādāto Obligāciju apmaksu.

**Emisijas Datums.** Piedāvājuma Obligācijas tiek reģistrētas Nasdaq CSD un izplatītas Investoriem 2023. gada 29. novembrī (**Emisijas Datums**).

**Likšana tirdzniecībā.** Tiek prognozēts, ka Piedāvājuma Obligācijas tiks piedāvātas Investoriem Nasdaq Obligāciju Sarakstā ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā no Obligāciju ieviešanas pirmajā Laidienā.

**Līdzekļu atgriešana.** Investori, kuriem netika piešķirtas Obligācijas, vai kuru Parakstīšanās orderi tika samazināti saņems atmaksu par maksājumiem, kas tika veikti noformējot Parakstīšanās orderi. Atmaksa tiks veikta 10 darba dienu laikā pēc Parakstīšanās perioda beigām. Atmaksa tiks veikta bez jebkādas izmaksu atmaksas, kas Investoriem radās Parakstoties uz Obligācijām, un tā netiek attiecināta uz visiem pārskaitījuma izdevumiem, un tā ir bez procentiem.

Izsoles gadījumā, Investori, kuriem netika piešķirtas Obligācijas, vai kuru Parakstīšanās orderi tika samazināti saņems atmaksu par maksājumiem no Biržas biedriem (t.i. līdzekļiem uzliktais bloks tiks noņemts).

**Izmaiņas Piedāvājumā.** Uzņēmumam ir tiesības jebkurā brīdī pēc saviem ieskatiem pilnībā vai daļēji atcelt, atlikt vai pārtraukt Piedāvājumu līdz Parakstīšanās Perioda beigām. Visa saistošā informācija par Piedāvājumu tiks publicēta Emitenta tīmekļa vietnē [https://lordslb.lt/orkela\\_bonds/](https://lordslb.lt/orkela_bonds/) kā arī Nasdaq tīmekļa vietnē [www.nasdaqbaltic.com](http://www.nasdaqbaltic.com) un/vai izsūtīta Investoriem un katra Investora tā Parakstīšanās orderī norādīto e-pastu.

#### 4.2. Kādēļ šis Prospekts ir sagatavots?

Prospekts ir sagatavots saistībā ar i) Obligāciju piedāvājumu Lietuvas Republikā, Igaunijas Republikā un Latvijas Republikā, kā arī ii) Obligāciju iekļaušanu Nasdaq obligāciju sarakstā.

Pieņemot, ka 19 049 Obligācijas tiek pārdotas šajā Piedāvājumā, tiek prognozēts, ka Emitents gūs bruto ieņēmumus aptuveni 19 049 000 EUR apmērā. Uzņēmums saistībā ar Piedāvājumu samaksās aptuveni līdz pat 192 368 nodevu un izdevumu (ietverot jebkuru diskrecionāro komisijas maksu maksimālo summu): līdz 157 868 EUR maksājami par Obligāciju izvietojuma pakalpojumiem un līdz 15 000 EUR par juridiskajiem pakalpojumiem, izdevumi līdz EUR 8 500 par Obligāciju iekļaušanu Nasdaq Obligāciju Sarakstā un pilnvarotajam maksājāmās maksas līdz 8 000 EUR (Prospekta derīguma periodā laikā). Papildus tam, un Prospekta derīguma laikā Emitents tā pat sagaida aptuveni 3 000 EUR lielu maksājumu Nasdaq ar Izsolī saistītās nodevās, ja tādas rodas. Šīs Piedāvājuma izmaksas tiks segtas no Piedāvājuma ieņēmumiem.

Emitents plāno izmantot Piedāvājumā iegūtos ieņēmumus, lai i) finansētu būvniecību un Projekta nodrošinājumu līdz pat 15 271 632 EUR apjomā ; ii) atmaksātu subordinēto parādu tiešajam Emitenta akcionāram (t.i., fonds), kas izriet no Emitenta un Fonda parakstīšanās līguma, kas noslēgts 2018. gada 15. novembrī, bet ne vairāk kā 300 000, 96 EUR, kas ir atļautais neatmaksātais apjoms no 1 500 000 EUR parāda Fondam saskaņā ar Emitenta vienīgā akcionāra (t.i., Fonda) 2021. gada 2. decembra lēmumu ar precizējošiem vienīgā akcionāra (t.i., Fonda) lēmumiem, kas pieņemti 2021. gada 7. decembrī un 2021. gada 13. decembrī; un iii) finansētu Emitenta apgrozības kapitālu apmērā līdz 485 000 EUR; (iv) procentu līkmes maksājumiem līdz 2 800 000 EUR; (v) maksu un izdevumu, kas radušies saistībā ar Piedāvājumu, samaksa līdz 192 368 EUR, kā norādīts iepriekš.

Par labu Piedāvājumam nav parakstīts parakstīšanas līgums. Tā pat, cik Emitentam zināms, nav nekādu interešu konfliktu saistībā ar Piedāvājumu un/vai iekļaušanu Nasdaq Obligāciju Sarakstā.