

KOKKUVÖTE

Käesolev kokkuvõte (**kokkuvõte**) on lühiülevaade 14. novembril 2023 põhiprospektis (**prospekt**) 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 seeriatest (**seeria**).

See kokkuvõte on lisatud esimeses seerias emiteeritud võlakirjade suhtes kohaldatavate lõplike tingimuste (**lõpptingimused**) juurde, olles seega seotud ainult esimese seeria võlakirjadega. Kokkuvõttes toodud teabe on ettevõtte esitanud prospekti registreerimise seisuga, kui ei ole teisiti sätestatud. Kui ei ole sätestatud teisiti, on antud kokkuvõttes kasutatavatel mõistetel prospektis määratletud tähendused.

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 kokkuvõte 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, asutamisesriik 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**). Projekti järgi ehitatakse välja lasteaed, põhikool ja gümnaasium ning lütseum koos majutusteenust pakkuva asutusega (internaat), samuti maa-alune parkla. Seega koosneb kompleks esialgu kolmest osast: haridusasutused (brutopind: 6290 m²), majutusteenust pakkuv asutus (internaat) (brutopind: 11 792 m²) ja tehniliste võimalustega

parkimiskohad (brutopind: 5820 m²). Projekti valmimine on hinnanguliselt plaanitud 2024. aasta kolmandasse kvartalisse. Projekti rahastamist jätkatakse emissioonituludest, sh prospekti raames tehtud pakkumisest saadud tuludest. Projekti hinnanguline väärtus selle valmimisel on kuni 75 000 000 eurot. Kui projekt on valminud, kavatakse emitent taotlema 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. Suuroosanikud

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“ ainsuaktsionär 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“ ainsuaktsionär 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“ ainsuaktsionär 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 Lvovo tn 101, LT-08104 Vilnius, Leedu Vabariik, sõltumatu audiitori leiva Voverienė isikus, kes auditeeris 31. detsembril 2021 ja 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaastate kohta ettevõtte raamatupidamisstandardite alusel koostatud emitendi 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 ja 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaastate auditeeritud finantsaruanded (**ettevõtte raamatupidamisstandardite alusel koostatud finantsaruanded, mis on auditeeritud**) ja ettevõtte vahearuanne 30. juunil 2023 lõppenud poolaasta kohta (kui **ettevõtte raamatupidamisstandardite alusel koostatud vahefinantsaruanne, mis ei ole auditeeritud**, mis koos **ettevõtte raamatupidamisstandardite alusel koostatud finantsaruannetega, mis on auditeeritud**, nimetatakse edaspidi: **ettevõtte raamatupidamisstandardite alusel koostatud finantsaruanded**) on koostatud Leedu Vabariigis kinnitatud Leedu ettevõtete raamatupidamisstandardite alusel.

Audiitori aruanne ettevõtte raamatupidamisstandardite alusel koostatud finantsaruandele 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta kohta ei ole tingimuslik, samas kui audiitori aruanne ettevõtte raamatupidamisstandardite 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. Oktoobri 2023 seisuga on olukord ettevõtte negatiivse omakapitali osas paranenud. Kuigi see on lahenenud, ei kajastu selline muutus emitendi olemasolevates finantsaruannetes ja seda ei ole ka veel auditeeritud.

tuh EUR	2022 (auditeeritud)	2021 (auditeeritud)	6 k 2023 (auditeerimata)
Müügitulud	0	2,5	0
Brutokasum	0	2,5	0
Tegevuskasum	-239	-118	0
Intress ja muud samalaadsed kulud	-4012	-1210	-765
Maksueelne kasum (kahjum)	-4251	-1328	-1010

Netokasum (kahjum)	-4251	-1328	-1010
Varad kokku	21884	9456	27394
Põhivara	19083	9341	26487
Käibevara	2783	79	883
Sularaha ja sularaha ekvivalendid	2583	31	824
Tasumisele kuuluvad summad ja muud kohustused	22746	16214	29273
Aastase maksetähtajaga tasumisele kuuluvad summad ja muud pikaajalised kohustused	20262	15291	27236
Ettevõtete kontserni ettevõtetele tasumisele kuuluvad summad	4238	15291	4310
kuni aastase maksetähtajaga tasumisele kuuluvad summad ja muud lühiajalised kohustused	2484	923	2038
Omakapital	-876	-6761	-1886
Netorahavood äritegevusest	-221	-89	-362
Netorahavood investeerimistegevusest	-10 212	-1 782	-7 177
Netorahavood finantseerimistegevusest	12 985	1 848	5 780
Netofinantsvõlg	17679	15260	26412
Käibekapitali suhtarv	1,12	0,09	0,43
Võla ja omakapitali suhe	-25,97	-2,40	-15,52
Intressikulude kattekordaja	0	-0,10	0

Allikas: ettevõtte raamatupidamisstandardite alusel koostatud 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: ettevõtte raamatupidamisstandardite alusel koostatud finantsaruanded

2.3. Millised on emitendile omased peamised riskid?

Finantsriskid

- (i) **Ehituskulud ja projekti edukuse risk.** Algsete plaanide kohaselt tulnuks projekt lõpule viia 2023. aasta lõpuks, ent projekti muudatuste tõttu, mille tulemusel sai hotelli-/koolikompleksist haridusasutuste kompleks ühes integreeritud majutusteenust pakkuva asutusega, tingisid selle, et ehitustööd tuli edasi lükata ja ehitustööde teostamise ajakava üle vaadata. Muudetud ajakava kohaselt peaks projekt valmis saama 2024. aasta kolmanda kvartali lõpuks. Kuigi projekti arendatakse edukalt seniajani muudetud ehitustööde ajakava alusel (prospekti kinnitamise kuupäeva seisuga on projektist 69% valmis) ja vastavuses algselt prognoositud kulustruktuuriga, muutub olukord aga maailmaturgudel ja ehitusmaterjalide tarneahelas kiiresti Venemaa-Ukraina sõja ja sellega seotud majandusliku ja geopoliitilise olukorra tõttu regioonis, kaasaarvatud sellega kaasuva ebastabiilsuse tõttu energiaturul (olgu et projekti ehitatakse energiatõhusana, mistõttu on projekt energiahindade kõikumistele vastupidavam), on olemas siiski oht, et ehituskulude ootamatu suurenemine või projekti lõpetamiseks vajalike ehitusmaterjalide kättesaadamatus võivad

vähendada projekti üldist kasumlikkust, põhjustada projekti lõpetamise viibimise ning mõjutada seeläbi negatiivselt emitendi tegevusi, majanduslikku olukorda ning võlakirjade lunastamise võimekust. Ettevõtte ei saa ka tagada, et tarnijatega ei teki vaidlusi või et tal õnnestub olemasolevate tarnijatega ärisuhteid säilitada. Kõigest hoolimata jälgivad emitendi ja fondivalitseja töötajad projekti arengut, üldisi turutingimusi ja nimetatud tarnijate majanduslikku olukorda ning kavandavad mitmeid stsenaariume ette, minimeerimaks riski, et ehituskulud ootamatult suurenevad või et projekti lõpuleviimiseks vajaminevaid ehitusmaterjale ei ole võimalik hankida.

- (ii) **Majanduskeskkonna ja maksejõuetuse risk.** Emitendi tegevused ja tulemused sõltuvad majandusprotsessidest Leedus ning rahvusvahelisel tasandil. Käesoleval ajaperioodil on piirkonna ja kogu maailma majandus tasakaalust väljas Ukraina-Venemaa sõja kestmise, intressimäärade hüppelise tõusu, energiahindade kõikumiste ja Covid-19-st aeganoõudva taastumise tõttu. Leedus toimub enneolematu inflatsiooniralli, vähendades sel moel investeerimisturu üldist atraktiivsust ja kitsendades omakorda majanduse väljavaateid. Ehkki praegu ei ole siseriiklikul tasandil olulist majanduslangust esinenud, võib selle teke vähendada nõudlust emitendi teenuste järele, ettevõtte rentniku ja/või teiste lepingupartnerite maksejõuetuse risk võib suurened, millel võib olla negatiivne mõju emitendi äristrateegia rakendamisele ning tulemustele ja projekt ei pruugi anda oodatud positiivseid tulemusi (pöörake tähelepanu, et emitent loodab rendilepingu kohase renditasu arvutamise alustada pärast projekti valmimist ja rendilepingu alusel koostatud üleandmisakti allkirjastamist. Tänapäevase seisuga peaks projekt valmima 2024. aasta kolmanda kvartali lõpuks). Need tegurid võivad eraldi või koos põhjustada emitendi maksejõuetust. Emitent on allutatud Leedu Vabariigi juriidiliste isikute pankrotiseadusele ja emitendi maksejõuetus võib mõjutada investorite võimalusi oma investeringud tagasi saada.
- (iii) **Negatiivse omakapitali risk.** 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta kohta ettevõtte raamatupidamisstandardite alusel koostatud finantsaruannete, mis on auditeeritud, andmetel oli emitendi omakapital 2022. aastal negatiivne summas –875 831 eurot, st emitendi kohustused olid emitendi omakapitalist suuremad. 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 märkimislepingu alusel emiteeritud võlakirjade täieliku lunastamise kohustuse ning uute aktsiate märkimishinna tasumisega tasaarveldamise teel. Alates 16. oktoobrist 2023 on emitendi omakapital positiivne ning selle summa on 1 118 716 eurot. Ehkki see probleem on nüüd lahendatud, ei kajastu vastav muutus veel emitendi olemasolevates majandusaruannetes ning seda ei ole veel auditeeritud. Negatiivse omakapitali olukord võib ka korduda ja taas tekkida, kuni projekt hakkab tulu teenima. Kirjeldatud olukorral võib olla negatiivne mõju emitendi võimalustele projekti arendamiseks ning võlakirjade õigeaegselt lunastamiseks rahalisi vahendeid saada. Lisaks väljendab audiitor oma aruandes 31. detsembril 2022 lõppenud aasta ettevõtte raamatupidamisstandardite 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 ainosanikul ei laeku graafikujärgseid makseid, on olemas oht, et ettevõtte talitluspidevus ei ole tagatud.

Äritegevus ja sektori riskid

- (i) **Ühe rentniku risk.** Projekti edu sõltub selle rentnike edukusest. Kõigi eelduste kohaselt hakkavad projekti raames tegutsema lasteaed, põhikool ja gümnaasium ning lütseum koos majutusteenust pakkuva asutusega (internaat), samuti maa-alune parkla. Projekt tervikuna on renditud ühele rentnikule UAB „Orkelos Valdymas“ (mida kontrollib fond), mis peab tagama suurema osa projekti rahavoogudest, teisisõnu, riski ei ole mitme rentniku vahel hajutatud. UAB „Orkelos Valdymas“ allrentis projekti. Sellise õigusliku struktuuri puhul tuleb märkida, et emitendi tasuvus projekti rentimisest sõltub kaudselt sellest, kas allrentnik täidab oma lepingulisi kohustusi UAB „Orkelos Valdymas“ ees või mitte. Enne ainurentniku ja allrentniku vahelise projekti allrendilepingu allkirjastamise heakskiitmist rakendasid emitent ja fondivalitseja allrentniku suhtes tavapärasest hoolsuskohustust, analüüsid allrentniku finantsarvutusi ja äriplaani. Hoolimata sellest, et allrentniku majanduslikku olukorda ja tegevusväljavaateid on hinnatud positiivseteks, ei ole tagatud, et kogu teave, mille alusel allrentnik välja valiti, on tõene ja kõikehõlmav. Juhul kui projekti ainurentnik ei täida oma finantskohustusi emitendi ees seetõttu, et allrentnik jätab täitma oma lepingulised kohustused emitendi ainsa rentniku ees, võib see negatiivselt mõjutada omakorda emitendi võimekust võlakirju lunastada, seda ka põhjusel, et emitendile rentniku rahaliste kohustuste täitmise tagamiseks emitendi ees antud tagatised ei ole küllaldased emitendi kahjumi katmiseks. Lisaks võib rentniku/allrentniku mis tahes lepinguliste kohustuste täitmatajätmine kaasa tuua kohtuvaidluse, mille tulemust ei ole võimalik ette ennustada. Et suur osa projektist on eesmärgipäraselt kavandatud ja kohandatud haridustegevuseks, võib haridusturul tegutseva(te) uu(t)ve rentniku(rentnike) leidmine võtta kaua aega ja/või viia allahindlusteni ja/või nõuda märkimisväärseid täiendavaid investeringuid, mida kõike ei saa ette hinnata. Kui haridusturul ei leitaks uut(uusi) rentnikku(rentnikke), tähendaks see, et projekt tuleks ümber korraldada ja/või ümber kujundada, ning sellel võib olla märkimisväärne negatiivne mõju õigeaegselt emitendipoolsele võlakirjade lunastamise võimekusele.
- (ii) **Haridusturu risk.** Suur osa projektist on pühendatud põhiharidusasutuse – internaatkooli arendamisele. Internaatkooli oodatust halvemad finantstulemused võivad aga negatiivselt mõjuda emitendi võlakirjade lunastamise võimekusele. Lisaks võib prospekti avaldamise seisuga endiselt jätkuval Venemaa-Ukraina sõjal olla negatiivne mõju Leedu atraktiivsusele haridusmaastikul. Sellest tulenev nõudluse langus võib avaldada negatiivset mõju põhiharidusasutuse finantstulemustele ja sel omakorda emitendi võlakirjade lunastamise võimekusele.

Õiguslikud riskid

- (i) **Juriidiliste vaidluste risk.** Emitent võib oma tegevusest tulenevalt sattuda õigusvaidlustesse (hageja või kostjana), mille tulemust 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 hüpoteebiga 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 üleandmiskiirangud võivad kehtida üleandja või vastuvõtja suhtes.

3.2. Kus väärtpaberitega kaubeldakse?

Emitent taotleb prospekti alusel emiteeritavate võlakirjade võtmist kauplemisele Nasdaq Vilnius AB Nasdaq võlakirjade nimekirjas (**Nasdaq 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 järeltulul võlakirja hindu 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) **Intressimäära 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. Mistle, 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 järeltulul osutada keeruliseks.
- (iii) **Refinantseerimise risk.** Emitent kavatses 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 kavand 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 võlakirjade nimekirjas kauplemiseks vastuvõtmisega seotud riskid

- (i) **Likviidsusrisk.** Emissiooni esimese ja teise osa võlakirjad kogusummas 20 951 000 eurot on juba võetud Nasdaq võlakirjade nimekirjas kauplemisele ja emitendi võlakirjade avalik turg toimib. Samuti taotletakse prospekti alusel seeriate kaupa emitteeritavate võlakirjade võtmist Nasdaq 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 võlakirjade nimekirja iseloomustab võrreldes teiste rahvusvaheliste võlakirjaturgudega suhteliselt madal likviidsus ja piiratud järelturu maht. Nasdaq 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 väärtpaberite 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 isiklike asjaolusid. Potentsiaalne investor on teadlik, et emitendil pole kohustust ega kavatsust läbi viia hindamist selle kohta, kas võlakirjad on investori jaoks asjakohane finantstoode (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 elukutseliste finantsnõunike nõuandeid, oskab hinnata turul toimuvate muutuste ning majanduslike tingimuste mõju võlakirjade väärtusele, vastavaid mõjusid võlakirjade väärtusele ning investeringu mõju võimaliku investori investeringute portfelligi.

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 väärtpaberisse investeerida?

Pakkumise käigus pakub ettevõtte kuni 6000 võlakirja, mis emitteeritakse esimese seeriana (**pakkumisvõlakirjad**). Võlakirju pakutakse hinnaga 979.4760 eurot ühe pakkumisvõlakirja kohta (**emissioonihind**). Pakkumist võib vähendada märkimata summa võrra.

Märkimisperiod. Märkimisperiod on periood, mille vältel võivad isikud, kel on õigus pakkumises osaleda (**märkimisperiod**), esitada pakkumisvõlakirjade märkimiskorraldusi (**märkimiskorraldus**). Märkimisperiod algab 16. novembril 2023 ja lõpeb 27. novembril 2023, 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 või juhtivjuhi tegemiseks olema enda eelistatud Leedu Vabariigi ja/või Eesti Vabariigi ja/või Läti Vabariigi territooriumil vastavate teenuste osutamise tegevusloaga asutustes väärtpaberikontod (või kandidaadi avatud väärtpaberikontod).

Võlakirjade märkimiseks oksjoni teel Nasdaq kaudu (**oksjon**) peab investoril olema börsiliikme juures väärtpaberikonto ning ta peab täitma märkimisperiodil börsiliikme ettenähtud vormil märkimiskorralduse selleks, et börsiliige saaks ostukorralduse Nasdaq kauplemissüsteemi sisestada.

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

Kuivõrd pakkumine toimub Nasdaq kaudu oksjonil, esitavad investorid esimese seeria võlakirjade omandamiseks märkimiskorraldused börsiliikmetele. Oksjoni reglement on avaldatud Nasdaq veebilehel aadressil: www.nasdaqbaltic.com (**oksjoni reglement**).

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**) ja oksjoni korral teavitavad börsiliikmed asjaomaseid investoreid võlakirjade jaotamisest kooskõlas börsiliikmete sisedokumentide ja -korra ning kohaldatava õigusega.

Arveldamine. Hiljemalt 28. novembril 2023 (**maksetähtpäev**) on investorid, kelle märkimiskorraldused rahuldati osaliselt või täielikult, kohustatud kandma pakkumisvõlakirjade eest tasumisele kuuluva emissioonihinna üle kinnituses märgitud arvelduskontole.

Oksjoni korral, Märgitud võlakirjade eest makse ja võlakirjade jaotamine toimub „väärtpaberülekannete makse vastu“ meetodil, mis tähendab, et Nasdaq CSD ja börsiliikmed arveldavad emitteerimise kuupäeval kooskõlas oksjoni reglemendiga ning märkimismenetluses ostetud võlakirjade omandiõigus läheb üle võlakirjade ülekandmisel vastavale väärtpaberikontole samaaegselt võlakirjade eest tehtava rahamaksega.

Emiteerimise kuupäev. Pakkumisvõlakirjad registreeritakse Nasdaq CSD-s ning jagatakse investoritele 29. novembril 2023 (emiteerimise kuupäev).

Kauplemisele võtmine. Eeldatakse, et pakkumisvõlakirjad noteeritakse ja võetakse Nasdaq võlakirjade nimekirjas kauplemisele hiljemalt 6 kuu jooksul esimese 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 hõlmamata, tasutud ülekandekuludeta ja intressita.

Oksjoni korral, Investoritele, kellele ei jaotatud võlakirju või kelle märkimiskorraldusi vähendati, tagastatakse börsiliikmete poolt nende tasutud rahalised vahendid, st vabastatakse blokeeringust.

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 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 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 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 kavatab 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 võlakirjade nimekirja lisamisega seotud huvide konfliktid.