

MUDETUD KOKKUVÕTE

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 seeriastest (**seeria**).

See kokkuvõte, mis on algselt lisatud 14. novembri 2023. aasta esimeses seerias emiteeritud võlakirjade suhtes kohaldatavate lõplike tingimuste (**lõpptingimused**) juurde, olles seega seotud ainult esimese seeria võlakirjadega, on muudetud, et kajastada prospekti muudatusi, mis on tehtud Leedu Panga poolt 24 novembril 2023. aastal heaks kiidetud prospekti esimese lisa (**lisa**) alusel. 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.

Seda muudetud kokkuvõtet tuleb lugeda koos lõplike tingimustega.

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 osahing, 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, asutamisjurisdiktsioon ja tegutsemisriik*

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

2.1.2. *Põhitegevused*

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

Eeldatakse, et projekti ruumides hakkavad tegutsema haridusasutused (lasteaed ja/või algkool ja/või keskkool), büroo- ja kaubandusasutused, samuti paar restorani ja kohvipoodi ning maa-alune parkla. Seega koosneb esialgne kompleks kolmest osast: ajalooline osa koos uute ühendustega (brutopindala: 6290 m²), uued hooned (brutopindala: 11 792 m²) ja parkla koos tehniliste rajatistega (brutopindala: 5820 m²). Projekti valmimine on kavandatud 2024. aasta neljanda kvartali paiku. Projekti hinnanguline väärtus selle valmimisel on kuni 76 000 000 eurot. Kui projekt on valminud, kavatseb emitent taotleda pikaajalist pangalaenu – pangalaenu vahendeid kasutatakse võlakirjade lunastamiseks.

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

2.1.3. Suurosanikud

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

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

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

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

2.1.4. Peamised tegevdirektorid

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

2.1.5. Sõltumatu audiitori identiteet

UAB „KPMG Baltics“, juriidilise isiku kood 111494971, registrijärgne aadress Lvovo tn 101, LT-08104 Vilnius, Leedu Vabariik, sõltumatu audiitori leva 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 ostenud 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

Intriss 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
Intrissikulude 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. Intrissikulude kattekordaja ***** – $\frac{\text{tegevuskasum}}{\text{intrissid ja muud samalaadsed kulud}}$

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

* Pikaajaline finantsvõlg – Ettevõtete kontserni ettevõtetele tasumisele kuuluvad summad.

** Ettevõttel 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 intrisside 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.** Projekti valmimine oli algselt kavandatud 2023. aasta lõpuks, kuid projekti muutunud arengustenaarium (hotelli-/koolikompleksist hariduskompleksiks koos integreeritud võõrustamisteenuste kompleksiga) põhjustas ehitustööde edasilükkamise ja ehitiste ajakava tuli muuta. Projekti valmimise edasine hilinemine on eeldatavasti tingitud emitendi kui rendileandja ja UAB „Orkela“ kui allrendileandja poolt projekti ruumide rendi ja allrendiga seotud kahe peamise olulise lepingu lõpetamisest seoses projekti ruumide üürileandmise ja allrendiga. Nende viimatiste sündmuste tõttu, pidi emitent projekti arengustenaariumi ja ehitusgraafiku läbi vaatama.

Eeldatakse, et muudetud projekti arengustsenaariumi kohaselt hakkavad projekti ruumides tegutsema haridusasutused (lasteaiad ja (või) põhikool ja (või) keskkool), büroo- ja kaubandusasutused, sealhulgas paar restorani ja kohvikupoodi, ning maa-alune parkla. Läbi vaadatud ehitusgraafiku kohaselt peaks projekt valmima umbes 2024. aasta lõpuks. Arvestades siiski, et projekti ruumides tehakse täiendavaid projekteerimistöid, mis võivad mõjutada projekti ehitamise lõplikku ajakava, võib projekti valmimises oodata täiendavaid viivitusi. Kuna emitent läheb üle mitme üürniku struktuurile, võib ka emitendi edu üürnike leidmisel ja projekti ruumide sisustamisel eraldi üürnike jaoks mõjutada kogu projekti valmimise lõpptähtaega ja emitendi oodatavat tulu. Kuigi projekti arengustsenaarium on mitu korda muutunud, on projekt 2023. aasta novembriks esialgselt prognoositud kulude struktuuri kohaselt 69% ulatuses valmis. Emitent eeldab, et projekti ehitamine viiakse lõpule ilma oluliste kõrvalekalletena esialgselt kulustruktuurist, arvestades, et enamik peamisi ehitustöid on juba lõpetatud, mitmed esialgsed ehituslahendused jäetakse projekti muutunud arengustsenaariumi tõttu kõrvale ja nende asemel kohandatakse uued lahendused uue stsenaariumiga. Lisaks sellele on oluline märkida, et projekti ruumide sisustamine üksikute üürnike jaoks ei nõua täiendavaid (eelarves ettenähtud summadest suuremaid) rahalisi vahendeid, kuna iga üürnik vastutab ruumide individuaalse kohandamise eest vastavalt oma vajadustele. Siiski palume arvestada, et olukord maailmaturul ja ehitusmaterjalide tarneahelas muutub piirkonnas sageli Venemaa-Ukraina sõja ja sellega seotud majandusliku ja geopoliitilise olukorra tõttu, sealhulgas sellega seotud ebastabiilsuse tõttu energiaturul (kuigi tegemist on energiatootmisega projektiga ja seetõttu on projekt energiahinna kõikumistele vastupidavam), samuti tekitavad need tegurid eespool kirjeldatud ebakindluse tõttu seoses projekti valmisolekuga 2024. aasta lõpuks riski, et ehituskulud ootamatult suurenevad või ei suudeta tagada projekti valmimiseks vajalikke ehitusmaterjale, mis võib vähendada projekti üldist tasuvust, lükata projekti valmimist edasi ja selle tulemusena mõjutada negatiivselt emitendi tegevust, finantsseisundit ja võlakirjade lunastamise võimet. Lisaks sellele ei saa äriühing anda mingit kindlustunnet, et ei teki vaidlusi tarnijatega või et ta suudab säilitada ärisuhteid oma olemasolevate tarnijatega. Mis tahes katkestus ettevõtte tarneahelas, mis tuleneb probleemist tarnijaga, või mis tahes kahju sellise tarnija usaldusväärsusele võib põhjustada ettevõtte jaoks märkimisväärset aega ja kulusid puuduste kõrvaldamiseks ning mõjutada tema mainet, mis võib negatiivselt mõjutada tema mainet ja kasumlikkust. Sellegipoolest jälgivad emitendi ja fondivalitseja töötajad projekti arengut, üldisi turutingimusi ja viidatud tarnijate finantsseisundit ning kavandavad erinevaid stsenaariume, et leevendada ehitusmaksumuse ootamatu suurenemise või projekti lõpuleviimiseks vajalike ehitusmaterjalide hankimise võimetuse riski.

- (ii) **Majanduskeskkonna ja maksejõuetuse risk.** Emitendi tegevus ja tulemused sõltuvad Leedus ja rahvusvahelisel toimuvatest majandusprotsessidest. Praegu on piirkonna ja maailma majandus tasakaalust väljas Ukraina-Venemaa sõja jätkumise, intressimäärade järsu kasvu, energiahindade volatiilsuse ja pikemaajalise Covid-19 järgse taastumise tõttu. Leedus valitseb enneolematu inflatsioonimäär, mis vähendab üldist investeerimisturust atraktiivsust ja piirab omakorda majanduse väljavaateid. Võib eeldada, et need tegurid aitavad kaasa Leedu kinnisvaraturu praegusele aeglustumisele. Isegi kui praegu ei toimu riigisisest olulist majanduslangust, võib selle ilmnemisel väheneda nõudlus emitendi teenuste järele, suureneda risk, et ettevõtte üürnikud ja/või muud töövõtjad muutuvad maksejõuetuks, mis võib avaldada negatiivset mõju emitendi äristrateegia elluviimisele ja tulemustele ning projekt ei pruugi anda oodatavat positiivset tulu. Pange tähele, et emitent loodab saada üüritulust pärast projekti valmimist (praegu on selle valmimine kavandatud umbes 2024. aasta lõpuks) ja kui üürnikega on allkirjastatud lepingud. Mitme üürniku stsenaariumi korral võib esialgne üüritulust oluliselt erineda emitendi poolt algselt rakendatud ühe üürniku üüristruktuuriga seotud ootustest. Hoolimata potentsiaalselt suuremast sissetulekust mitmeotstarbelise kinnisvara puhul on oluline tunnistada, et algselt on vähetõenäoline, et saavutatakse täielik täituvus. Sellest tulenevalt võib umbes esimesel aastal teenitud tulu jääda oodatust väiksemaks. Need tegurid eraldi või koos võivad põhjustada emitendi maksejõuetuse. Emitendi suhtes kohaldatakse Leedu Vabariigi juriidiliste isikute maksejõuetuse seadust ja emitendi maksejõuetus võib mõjutada investorite võimet oma investeringuid tagasi saada.
- (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 märkimislepingute alusel emiteeritud võlakirjade täieliku lunastamise kohustuse ning uute aktsiate märkimishinna tasumisega tasaarveldamise teel. Alates 16. oktoobrist 2023 on emitendi omakapital positiivne ning selle summa 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 talitluspidamus. 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 ainoosanikul ei laeku graafikujärgseid makseid, on olemas oht, et ettevõtte talitluspidamus ei ole tagatud.

Äritegevus ja sektori riskid

- (i) **Mitme üürniku risk ja risk sobivate üürnike leidmisel.** Projekti edu sõltub üürnike edukusest. Projekti rahavoogude risk on hajutatud mitme üürniku vahel. Sellise struktuuri puhul peaks mitme maksevõimelise üürniku olemasolu minimeerima riski või mõju emitendi rahavoogudele, kui ühe üürniku finantsseisund oluliselt muutub. Tuleb märkida, et kuigi mitme üürnikuga kinnisvara võib ainult perioodiliselt saavutada 100%-lise täituvuse (kuigi see on emitendi peamine eesmärk), on peaaegu olematu risk, et kinnisvara on peaaegu nullilähedast täidetud, nagu see võib juhtuda, kui ühe üürnikuga kinnisvara on tühi. Vaatamata mitme üürniku struktuuri rakendamise eelistele, on sellega seotud ka mitmeid riske. Esiteks on emitent alles alguses, et leida projekti ruumidesse uusi üürnikke, ja praegu ei ole emitent sõlminud ühtegi üürilepingut. Seoses võimaliku turu aeglustumisega, kus ärihoonete vakantsus suureneb ja konkurentsisurve viib hinnad alla, on märkimisväärne risk, et emitendil ei õnnestu lühikese aja jooksul sobivaid üürnikke leida ja seetõttu võib tekkida suurem vakantsus, mis omakorda toob kaasa oodatust väiksema tulu projekti ruumide rentimisest. Teiseks, et

konkurentide ületamiseks ja uute üürnike ligimeelitamiseks võib emitentil olla vaja pakkuda üürnikele märkimisväärseid allahindlusi või muid lepingulisi soodustusi, et vähendada vakantsust ja tagada rahavoog. Kui need riskid realiseeruvad, võivad need oluliselt mõjutada Emitendi finantsseisundit, Projekti tegevuse tulemusi ning võimet lunastada võlakirju nende lunastustähtajal. Sellegipoolest kasutavad emitendi ja fondivalitseja töötajad kõiki võimalikke vahendeid, et meelitada uusi üürnikke emitendile vastuvõetavatel tingimustel ja tähtaegadel.

- (ii) **Haridusturu risk.** Osa projektist on ette nähtud haridusteenuste osutamiseks, kus üks või mitu haridusasutust hakkab tegutsema lasteaias ja/või alg- ja/või keskkoolis. Nõudlust haridusteenuste järele võivad mõjutada mitmesugused tegurid, sealhulgas majandustingimused, muutused rahvastiku demograafias ja regulatiivsed arengud. Õpilaste arvu vähenemine või muutused haridusalastes eelistustes võivad mõjutada projekti ruume üüriva haridusasutuse finantstulemusi, tekitades seega riski, et emitendi üürnikul tekivad rahalised raskused emitendile rendi maksmisel ja emitent ei saavuta oodatavat tulu.
- (iii) **Kontorituru risk.** Seni on kontoriturg näidanud suhtelist stabiilsust. Siiski on märkimisväärne, et renditud büroopindade mediaan on langustrendis. Üüritud büroopindade mediaani vähenemine viitab võimalikule muutusele turu dünaamilises arengus, mida võib seostada ülemite teadaolevate põhjustega. Esiteks, turul on praegu vabu büroopindu, mis viitab olemasolevate büroopindade ülejäägile. Teiseks on geopoliitilised tegurid aidanud kaasa üürnike otsustusprotsesside aeglustumisele, mis on viinud uute üürilepingute sõlmimisel ettevaatlikumale lähenemisele. Lõpuks on majandusväljavaated tekitanud ebakindlust, mis mõjutab üürnike käitumist, mille tulemuseks on kalduvus lühendada rendiperioode ja vähendada renditud pindala kui riskimaandamisstrateegia. Need tegurid aitavad üheskoos kaasa renditud büroopindade mediaanväärtuse täheldatud vähenemisele, rõhutades praeguste turutingimuste keerukust ja väljakutseid projekti täieliku täituvuse tagamisel eeldatava aja jooksul. Investitorid peaksid neid tegureid hoolikalt kaaluma, kui nad hindavad võimalikku mõju projekti rendistrateegiale ja üldistele tulemustele, kuna need tingimused võivad oluliselt mõjutada projekti edu ja emitendi võimet võlakirju tagasi osta.

Õiguslikud riskid

- (i) **Juriidiliste vaidluste risk.** Emitent võib oma tegevusest tulenevalt või kahe peamise olulise lepingu lõpetamise tõttu sattuda õigusvaidlustesse (hageja või kostjana või kolmanda osapoolena), mis on seotud projekti ruumide üürileandmise ja allüürimisega, mida teostavad emitent kui üürileandja ja UAB „Orkela“ kui allüürnik, mille tulemust ja kulusid ei saa prognoosida. Kui vaidlus lahendatakse emitendile ebasoodsal viisil, võib see negatiivselt mõjutada tema tegevust, finantsseisundit ning mainet, kuna emitent võib olla kohustatud tasuma kahjutasu, sh katma vastaspoole kohtukulud (ja emitendi enda kohtukulud). Kõik see võib mõjutada emitendi võimet täita nõuetekohaselt oma kohustusi võlakirjaomanike ees ning võlakirjade atraktiivsust ja likviidsust.

Juhtimise ja sisekontrolliga seotud riskid

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

3. PÕHITEAVE VÄÄRTPABERITE KOHTA

3.1. Millised on väärtpaberite peamised omadused?

3.1.1. *Tüüp, klass ja ISIN*

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

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

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

3.1.3. *Väärtpaberitega kaasnevad õigused*

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

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

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

3.1.4. *Väärtpaberite positsioon emitendi kapitalstruktuuris 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 järelturul võlakirja hinda negatiivselt mõjutada. Lisaks sellele nähakse kõrget inflatsiooni prospekti avaldamise ajal ühe peamise makromajanduse tegurina, millega kaasneb oluline risk globaalsele majanduskasvule ning seeläbi nii omakapitali kui ka võlakirjade väärtusele.
- (ii) **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. Mistõttu, arvestades tihedat konkurentsi kapitaliturgudel, võib emitendil olla keeruline kaasata projekti lõpuleviimiseks vajalikku välisrahastust. Kui turuintress jätkab tõusmist, võib võlakirjade turuväärtus langeda, potentsiaalsed investorid kaotada huvi võlakirjade vastu ja võlakirjade müümine järelturul osutada keeruliseks.
- (iii) **Refinantseerimise risk.** Emitent 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 kavad võlakirjade refinantseerimiseks ei taga, et emitendil on võimalik võlakirjad prospektis pakutud kuupäeval lunastada ning et võlakirjade omanikud teenivad oma investeringutelt plaanitud tulu.

Pakkumise ja Nasdaq 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 seeriade kaupa emiteeritavate 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. Liiatigi 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 portfellile.

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 tagatise. 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 emiteeritakse 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 pakkumisevõlakirjade 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 juhtkonnale 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 pakkumisevõlakirjade eest tasumisele kuuluva emissioonihinna üle kinnituses märgitud arvelduskontole.

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

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

Kauplemisele võtmine. Eeldatakse, et pakkumisevõlakirjad 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 märkimisperiodi lõppemisest arvates. Tehtud maksed tagastatakse ilma investorite poolt võlakirjade märkimise käigus kantud kulud hüvitamata, 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 märkimisperiodi lõpuni. Kogu pakkumisega seotud asjakohane teave avaldatakse emitendi veebilehel aadressil: https://lordslb.it/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 kavatses kasutada pakkumisest kogutud tulu (i) kuni 15 271 632 euro ulatuses projekti ehitamise ja sisustamise rahastamiseks; (ii) tasumata allutatud võla tagasimaksmiseks emitendi otsesele osanikule (st fondile), mis tuleneb emitendi ja fondi vahel 15. novembril 2018 sõlmitud võlakirjade märkimiskokkuleppest, kuid mitte rohkem kui 300 000,96 euro ulatuses, s.o summas, mida ei ole emitendi (st fondi) ainuosaniku (st fondi) 2. detsembri 2021 otsuse alusel fondile tagasi makstud 1 500 000 euro suurusest võlasummast, mida veelkord selgitati ainuosaniku (st fondi) 7. detsembri 2021 ja 13. detsembri 2021 otsustes; ja (iii) emitendi käibekapitali rahastamiseks kuni 485 000 euro ulatuses; (iv) kuni 2 800 000

euro ulatuses intressimakseteks; (v) vastavalt ülaltoodule kuni 192 368 euro ulatuses seoses pakkumisega tekkinud lõivude ja kulude tasumiseks.

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