

# I. SANTRAUKA

## 1. ĮŽANGA IR ĮSPĖJIMAI

### 1.1. Obligacijų pavadinimas ir ISIN

„Orkela“ obligacijos 19.01.2025, ISIN LT0000405961.

### 1.2. Emitento pavadinimas ir kontaktinė informacija, įskaitant LEI kodą

UAB „Orkela“ yra pagal Lietuvos Respublikos įstatymus (įskaitant, be kita ko, Akcinių bendrovių įstatymą, Civilinį kodeksą ir kt.) įsteigta ir veikianti uždaroji akcinė bendrovė, juridinio asmens kodas 304099538, registruotos buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika.

Kontaktinė informacija: tel. +370 5 261 9470, el. paštas [info@lordslb.lt](mailto:info@lordslb.lt).

Emitento LEI kodas 9845002F4D0B3BB3CA85.

### 1.3. Prospektą tvirtinančios kompetentingos institucijos pavadinimas ir kontaktinė informacija

Prospektą patvirtino Lietuvos bankas, veikiantis kaip kompetentinga institucija pagal Prospekto reglamentą, kurios buveinės adresas yra Gedimino pr. 6, LT-01103 Vilnius, Lietuvos Respublika, telefono numeris: +370 800 50 500.

### 1.4. Prospekto patvirtinimo data

Šis Prospektas buvo patvirtintas 2022 m. gegužės 24 d.

### 1.5. Įspėjimas

- (i) Ši Santrauka yra parengta pagal Prospektų reglamento 7 straipsnį ir turi būti vertinama kaip įvadas į Prospektą.
- (ii) Bet koks sprendimas investuoti į Obligacijas turėtų būti grindžiamas Investuotojo bendru Prospekto vertinimu.
- (iii) Bet kuris Investuotojas gali prarasti visą savo investuotą kapitalą arba jo dalį arba patirti kitų išlaidų, susijusių su ginčiais dėl šio Prospekto ar Obligacijų.
- (iv) Civilinė atsakomybė taikoma tik tiems asmenims, kurie pateikė Santrauką, įskaitant jos vertimą, tačiau tik tuo atveju, jei Santrauka yra klaidinanti, netiksli ar nenuosekli skaitant kartu su kitomis Prospekto dalimis arba jei skaitant kartu su kitomis Prospekto dalimis, joje nenurodoma pagrindinė informacija, padedanti investuotojams svarstant, ar investuoti į Obligacijas.

## 2. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE EMITENTĄ

### 2.1. Kas yra vertybinių popierių emitentas?

#### 2.1.1. *Buveinė, teisinė forma, LEI, steigimo jurisdikcija ir šalis, kurioje vykdoma veikla*

Emitentas yra įsteigtas Lietuvos Respublikoje, buveinės adresas Jogailos g. 4, LT-01116, Vilnius, LEI kodas 9845002F4D0B3BB3CA85. Emitentas yra įsteigtas ir Lietuvos Respublikos Juridinių asmenų registre įregistruotas kaip uždaroji akcinė bendrovė, juridinio asmens kodas 304099538. Informacija apie Emitentą ir Siūlymą pateikiama [https://lordslb.lt/orkela\\_bonds/](https://lordslb.lt/orkela_bonds/).

#### 2.1.2. *Pagrindinė veikla*

UAB „Orkela“ yra nekilnojamojo turto vystymo bendrovė, priklausanti informuotiems investuotojams skirtam uždarojo tipo nekilnojamojo turto investiciniam fondui „Lords LB Special Fund IV“ (fondo kodo Nr. I032, kurį 2016 m. birželio 20 d. įregistravo Lietuvos banko Priežiūros tarnybos direktorius) (toliau – **Fondas**). Nuo 2021 m. kovo 8 d. (kai buvo išduotas statybos leidimas) Emitentas vysto ir stato edukacinį (administracinį) ir viešbučių nekilnojamojo turto kompleksą Vilniaus centre, Vasario 16-osios g. 1 (toliau – **Projektas**). Preliminariai kompleksą sudarys trys dalys: viešbutis ir kitos apgyvendinimo patalpos (bendrasis grindų plotas: 17 612 m<sup>2</sup>), edukacinės (biurų) patalpos (bendrasis grindų plotas: 6.290 m<sup>2</sup>) ir parkavimo plotas (bendrasis grindų plotas: 2 891 m<sup>2</sup>). Projekto konkursas numatomas maždaug 2023 m. 4 ketv. Projektas bus finansuojamas iš Emisijos lėšų, įskaitant lėšas, gautas iš Siūlymo pagal šį Prospektą. Numatoma projekto vertė jį užbaigus - iki 75 000 000 EUR. Kai Projektas bus užbaigtas ir išnuomotas nuomininkams, Emitentas ketina kreiptis dėl ilgalaikės banko paskolos - iš banko paskolos gautos lėšos būtų panaudotos Obligacijoms išpirkti.

Pagrindinė bendrovių, priklausančių Valdymo įmonės valdomiems fondams (kaip apibrėžta toliau), veikla yra orientuota į nekilnojamojo turto vystymo ir privataus kapitalo strategijas. Valdymo įmonės netiesiogiai valdomos bendrovės (kaip apibrėžta toliau) veikia savo buveinės rinkoje - Lietuvos Respublikoje, Estijos Respublikoje, Latvijos Respublikoje ir Lenkijos Respublikoje.

### 2.1.3. Pagrindiniai akcininkai

Šio Prospekto sudarymo dieną Bendrovės įstatinis kapitalas buvo 3 000 EUR, padalintas į 120 paprastųjų vardinių akcijų (toliau – **Akcijos**), vienos akcijos nominalioji vertė 25 EUR, kurios visos yra pilnai apmokėtos. Bendrovės vienintelis akcininkas, kuriam priklauso 100% Bendrovės įstatinio kapitalo, yra Fondas.

Fondą (ir netiesiogiai Bendrovę) valdo viena didžiausių investicijų valdymo įmonių Lietuvos Respublikoje – UAB „Lords LB Asset Management“ (juridinio asmens kodas 301849625, buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika) (toliau – **Valdymo įmonė**).

Pagrindiniai Valdymo bendrovės akcininkai (turintys daugiau kaip 5% Valdymo įmonės įstatinio kapitalo) yra šie:

- UAB „Glera“, juridinio asmens kodas 302576414, registruotos buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika, kuriai priklauso 47 % Valdymo įmonės įstatinio kapitalo. Vienintelis UAB „Glera“ akcininkas yra Mindaugas Marcinkevičius.
- UAB „Aemulus“, juridinio asmens kodas 302578408, registruotos buveinės adresas Jogailos g. 9, Vilnius, Lietuvos Respublika, kuriai priklauso 26 % Valdymo įmonės įstatinio kapitalo. Vienintelis UAB „Aemulus“ akcininkas yra Andrius Stonkus.
- UAB „Patralis“, juridinio asmens kodas 302831587, registruotos buveinės adresas Jogailos g. 9, Vilnius, Lietuvos Respublika, kuriai priklauso 9,9 % Valdymo įmonės įstatinio kapitalo. Vienintelis UAB „Patralis“ akcininkas yra „Stichting Administratiekantoor Property Partners“, fondo kodas 72326182, registruotos buveinės adresas Konstitucijos pr. 21C Quadrum North, Vilnius, Lietuvos Respublika, kurią išskirtinai kontroliuoja p. Dorota Stonkė.
- UAB „Serenus“, juridinio asmens kodas 300612833, registruotos buveinės adresas Jogailos g. 9, Vilnius, Lietuvos Respublika, kuriai priklauso 9% Valdymo įmonės įstatinio kapitalo. Vienintelis UAB „Serenus“ akcininkas yra Antanas Vainauskas.
- Jonas Stonkus, kuriam priklauso 8% Valdymo įmonės įstatinio kapitalo.

### 2.1.4. Pagrindiniai vykdomieji direktoriai

Bendrovės generalinė direktorė yra Anastasija Pocienė. Bendrovė neturi kitų valdymo organų.

### 2.1.5. Nepriklausomas auditorius

UAB „KPMG Baltics“, juridinio asmens kodas 111494971, registruotos buveinės adresas Lvovo g. 101, LT-08104 Vilnius, Lietuvos Respublika, yra Emitento 2020 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų finansinių ataskaitų nepriklausomas auditorius.

## 2.2. Kokia yra Emitento pagrindinė finansinė informacija?

Emitentas yra ribotos atsakomybės bendrovė, kurios tikslas – vystyti Projektą, o kadangi Projektas yra ankstyvame vystymo ir statybos etape, šio Prospekto patvirtinimo metu Bendrovė iš Projekto negauna jokių pajamų. Bendrovė ir jos finansų sistema savo skolos ir nuosavybės finansavimą naudoja išskirtinai tik nekilnojamojo turto Projekto plėtrai ir statybai. Balanso ataskaitose nurodytas turtas iš esmės yra įsigyta žemė ir pastatai. Įsipareigojimai yra akcininkų paskolos, kurias suteikė Fondas.

Bendrovės audituotos 2020 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų finansinės ataskaitos (toliau – **VAS finansinės ataskaitos**) buvo parengtos pagal Lietuvos Respublikoje patvirtintus Lietuvos verslo apskaitos standartus (toliau – **VAS**). Auditorių ataskaitose pateiktos nuomonės dėl VAS finansinių ataskaitų yra besąlyginės.

Tūkst. EUR	2020 (audituota)	2021 (audituota)
<b>Pardavimų pajamos</b>	<b>4</b>	<b>2,5</b>
<b>Bendrasis pelnas</b>	<b>4</b>	<b>2,5</b>
<b>Veiklos pelnas</b>	<b>-66</b>	<b>-118</b>
Palūkanos ir kitos panašios išlaidos	-450	-1 210
<b>Pelnas/nuostoliai prieš mokesčius</b>	<b>-515</b>	<b>-1 328</b>
<b>Grynasis pelnas/nuostoliai</b>	<b>-515</b>	<b>-1 328</b>
<b>Turtas iš viso</b>	<b>7 570</b>	<b>9 456</b>
Ilgalaikis turtas	7 363	9 341
Trumpalaikis turtas	206	79
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	54	31
<b>Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai</b>	<b>13 001</b>	<b>16 214</b>

Po vienerių metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	12 948	15 291
Grupės įmonėms mokėtinos sumos	12 948	15 291
Per vienerius metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	52	923
<b>Nuosavas kapitalas</b>	<b>-5 433</b>	<b>-6 761</b>
<b>Grynoji finansinė skola</b>	<b>12 894</b>	<b>15 260</b>
<b>Apyvartinio kapitalo rodiklis</b>	<b>3,96</b>	<b>0,09</b>
<b>Skolinto ir nuosavo kapitalo santykis</b>	<b>-2,39</b>	<b>-2,40</b>
<b>Palūkanų padengimo koeficientas</b>	<b>-0,15</b>	<b>-0,10</b>

Šaltinis: VAS finansinės ataskaitos

#### Neprivaloma informacija - balanso rodikliai:

1. Grynoji finansinė skola – *Ilgalaikis išsiskolinimas \* + trumpalaikis išsiskolinimas \*\**  
– pinigai ir pinigų ekvivalentai
2. Apyvartinio kapitalo rodiklis –  $\frac{\text{trumpalaikis turtas}}{\text{Per vienerius metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai}}$
3. Skolinto ir nuosavo kapitalo santykis –  $\frac{\text{Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai}}{\text{Nuosavas kapitalas}}$
4. Palūkanų padengimo koeficientas –  $\frac{\text{Veiklos pelnas}}{\text{Palūkanos ir kitos panašios išlaidos}}$

Ilgalaikę finansinę skolą sudaro įsipareigojimai, kuriems skaičiuojamos palūkanos, apimantys grupės įmonėms mokėtinas sumas

\* Ilgalaikė finansinė skola - Grupės įmonėms mokėtinos sumos.

\*\* Bendrovė neturi trumpalaikių finansinių skolų.

Šaltinis: VAS finansinės ataskaitos

#### 2.3. Kokios yra pagrindinės Emitento rizikos?

##### Finansinė rizika

- (i) **Statybos sąnaudų ir Projekto sėkmės rizika.** Emitento ir Valdymo įmonės darbuotojai, planuodami Projektą, naudojami visi turimi informacija ir analitiniais išteklių, tačiau nėra jokios garantijos, kad visa informacija, kuria buvo grindžiamos planuojamos investicijos į Projektą, buvo teisinga ir išsami. Be to, koronaviruso (COVID-19) protrūkis ir padidėjusi geopolitinė įtampa dėl 2022 m. vasario mėn. prasidėjusio Rusijos ir Ukrainos karo sukėlė didelį spaudimą pasaulinei statybinių medžiagų tiekimo grandinei ir padidino medžiagų bei vietos darbo jėgos kainas. Projekto statybos sąnaudų buvo suplanuotos atsižvelgiant į įvairius scenarijus, įskaitant neigiamus, o daugelis statyboms reikalingų medžiagų buvo nupirktos iš anksto. Tačiau, kadangi padėtis pasaulio rinkose ir statybinių medžiagų tiekimo grandinėje dažnai keičiasi, iki Projekto užbaigimo pagrindiniai kintamieji, dėl kurių buvo daromos investicinės prielaidos, gali labai pasikeisti, o vėlesniuose Projekto etapuose dėl pirmiau nurodytų priežasčių gali tekti koreguoti pradinį skaičiavimą. Netikėtas statybos sąnaudų padidėjimas arba nesugebėjimas užsitikrinti statybinių medžiagų, reikalingų Projektui užbaigti, gali sumažinti bendrą Projekto pelningumą, pavėlinti Projekto užbaigimą ir dėl to neigiamai paveikti Emitento veiklą, finansinę padėtį ir gebėjimą išpirkti Obligacijas. Net jei ekonominė ir geopolitinė padėtis stabilizuotųsi iki Projekto užbaigimo, nėra jokios garantijos, kad padarytos investicijos užtikrins numatomą ar planuojamą Projekto grąžą. Be to, Bendrovė negali užtikrinti, kad nekils jokių ginčų su tiekėjais arba kad jai pavyks išlaikyti verslo santykius su esamais tiekėjais. Bet koks Bendrovės tiekimo grandinės sutrikimas dėl problemų su tiekėju arba bet koks tokio tiekėjo patikimumo sumažėjimas gali pareikalauti iš Bendrovės daug laiko ir išlaidų trūkumams šalinti ir gali turėti įtakos jos reputacijai, o tai gali neigiamai paveikti jos reputaciją ir pelningumą.
- (ii) **Ekonominė aplinka (vidaus ir tarptautinė) ir nemokumo rizika.** Emitento veikla ir rezultatai priklauso nuo ekonominių procesų Lietuvoje ir tarptautiniu mastu. Prasidėjus COVID-19 pandemijai, įmonės visame pasaulyje susiduria su ekonominiais sutrikimais, pasiūlos ir paklausos disbalansu ir dideliu neužtikrintumu dėl verslo plėtros perspektyvų. Rusijos ir Ukrainos karas taip pat prisideda prie jau esamos ekonominės įtampos, tačiau šiuo metu sunku įvertinti, kokį poveikį karas turės Lietuvos ekonomikai. Net jei šiuo metu nėra reikšmingo ekonominio nuosmukio tiek šalies, tiek tarptautiniu mastu, jam įvykus, gali sumažėti Emitento paslaugų paklausa, padidėti Bendrovės nuomininkų ir (arba) kitų kontrahentų nemokumo rizika, o tai gali turėti neigiamos įtakos Emitento verslo strategijos įgyvendinimui ir rezultatams, o Projektas gali neduoti laukiamos teigiamos grąžos. Šie veiksniai atskirai arba kartu gali sukelti Emitento nemokumą. Emitentui yra taikomas Lietuvos Respublikos juridinių asmenų nemokumo įstatymas, o Emitento

nemokumas gali turėti įtakos Investuotojų galimybėms susigrąžinti savo numatomą pelną ir (arba) investicijas.

- (iii) **Neigiamo nuosavo kapitalo rizika.** 2021 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų VAS finansinių ataskaitų duomenimis, 2021 finansiniais metais Emitento nuosavas kapitalas buvo neigiamas ir sudarė -6 761 260 EUR, t. y. Emitento įsipareigojimai viršijo Emitento nuosavo kapitalo sumą. Neigiamo nuosavo kapitalo padėtis buvo iš dalies ištaisyta 2022 m. vasario 24 d. Fondui išleidus ir pasirašius 20 naujų Emitento akcijų, kurių kiekvienos nominalioji vertė yra 25 EUR. Naujų Akcijų pasirašymo kaina buvo 7 000 000 EUR, kurią Fondas sumokėjo užskaitydamas įsipareigojimus iš dalies išpirkti obligacijas, išleistas pagal 2018 m. lapkričio 15 d. Obligacijų pasirašymo sutartį, ir sumokėdamas naujų Akcijų pasirašymo kainą. 2022 m. gegužės 2 d. akcininkas (t. y. Fondas) nusprendė padengti neigiamą nuosavą kapitalą papildoma 203 727 EUR akcininko injekcija. 2022 m. gegužės 2 d. Emitento nuosavas kapitalas buvo teigiamas ir siekė 100 000 EUR. Kadangi iki šio Prospekto patvirtinimo Emitentas neturėjo pajamų iš Projekto, akcininko investicijos į Projektą lėmė tai, kad Emitento nuosavas kapitalas buvo neigiamas. Nors šis pokytis yra ištaisytas, jis neatsispindi esamose Emitento finansinėse ataskaitose ir dar nebuvo audituotas. Be to, yra rizika, kad neigiamo nuosavo kapitalo situacija gali pasikartoti arba vėl atsirasti iki tos dienos, kai Projektai pradės generuoti pajamas. Aprašyta situacija gali turėti neigiamos įtakos Emitento gebėjimui gauti finansavimą ir (arba) refinansavimą Projekto vystymui ir (arba) laiku išpirkti Obligacijas.

#### *Veikla ir pramonės sektoriaus rizika*

- (i) **Apgyvendinimo rinkos rizika.** Didelė Projekto dalis yra skirta viešbučio komplekso plėtrai. Lietuvos ir pasaulio viešbučių sektorių labai paveikė COVID-19 pandemija, dėl kurios smarkiai sumažėjo užimtumas ir kambarių kainos. Jei neigiama COVID-19 įtaka išliks iki planuojamo viešbučio, kuris yra Projekto dalis, atidarymo, tai gali lemti prastesnius nei tikėtasi viešbučio aktyvų finansinius rezultatus, o tai savo ruožtu gali turėti neigiamos įtakos Emitento galimybėms išpirkti Obligacijas. Be to, Rusijos karas Ukrainoje, kuris šio Prospekto išleidimo dieną vis dar tęsiasi, gali turėti neigiamos įtakos Lietuvos, kaip užsienio turistų traukos vietas, patrauklumui. Dėl to sumažėjusi paklausa gali turėti neigiamos įtakos Projekto viešbučio turto finansiniams rezultatams. Kadangi Projekto viešbučio dalies vertę daugiausia lemia viešbučio veiklos pelningumas, toks paklausos sumažėjimas neigiamai paveiktų Emitento galimybes išpirkti Obligacijas.
- (ii) **Nekilnojamojo turto rinkos rizika.** Galimi neigiami pokyčiai Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje gali turėti neigiamos įtakos tiek nekilnojamojo turto rinkos kainoms, tiek rinkos sandorių apimčiai. Šio Prospekto parengimo dieną geopolitinės rizikos padidėjimas dėl Rusijos karo Ukrainoje laikomas vienu iš veiksnių, galinčių turėti neigiamos įtakos Lietuvos nekilnojamojo turto rinkai. Kainų ir sandorių apimčių sumažėjimas gali turėti neigiamos įtakos Bendrovės finansinei būklei ir sumažinti Obligacijų turėtojų naudai įkeisto nekilnojamojo turto, kaip Užstato, vertę ir likvidumą (žr. Santraukos 3.1.3 skirsnį), o tai savo ruožtu gali turėti neigiamos įtakos Obligacijų turėtojų galimybėms visiškai patenkinti savo reikalavimus iš Emitento pagal Obligacijas.

#### *Teisinė rizika*

- (i) **Teisinių ginčų rizika.** Emitentas dėl savo veiklos gali būti įtrauktas į teisminius ginčus (kaip ieškovas arba atsakovas), kurių baigties negalima iš anksto numatyti. Jei ginčas būtų išspręstas Emitentui nepalankiu būdu, tai gali neigiamai paveikti jo veiklą, finansinę būklę ir reputaciją, nes Emitentui gali tekti atlyginti priteistą žalą, įskaitant oponento teises išlaidas (pats Emitentas taip pat patirtų teisinių išlaidų). Visa tai gali turėti įtakos Emitento gebėjimui tinkamai vykdyti savo įsipareigojimus obligacijų savininkams, Obligacijų patrauklumui ir likvidumui.

#### *Valdymo ir vidaus kontrolės rizika*

- (i) **Nuosavybės rizika.** Emitentas yra 100% Valdymo įmonės kontroliuojamam Fondui priklausanti įmonė, turinti didelę patirtį, valdymo komandą, profesionalius darbuotojus ir išteklių profesionalių patarėjų paslaugoms įsigyti. Fondas bus uždarytas po 5 metų nuo jo įsteigimo 2016 m., su galimybe pratęsti jo veiklos laikotarpį dar dvejiems metams. Pasikeitus Emitento savininkui (jei Fondas būtų uždarytas suėjus terminui arba Emitento Akcijos būtų parduotos iki Fondo termino pabaigos), gali sumažėti Obligacijų patrauklumas ir likvidumas, taip pat Obligacijos gali būti išpirktos anksčiau laiko.

### **3. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS**

#### **3.1. Kokios yra pagrindinės vertybinių popierių savybės?**

##### **3.1.1. *Rūšis, klasė ir ISIN***

Terminuoti ne nuosavybės nesubordinuojami nekonvertuojami -(skolos) vertybiniai popieriai, ISIN LT0000405961.

##### **3.1.2. *Valiuta, pavadinimas, nominalioji vertė, išleistų vertybinių popierių skaičius ir trukmė***

Obligacijų valiuta yra eurai. Obligacijos nominalioji vertė yra 1 000 EUR. Didžiausia bendra nominalioji Siūlymo pagal šį Prospektą vertė yra 18 000 000 EUR. Galutinė Obligacijų išpirkimo data yra 2025 m. sausio 19 d.

##### **3.1.3. *Vertybiniams popieriams suteiktos teisės***

Obligacijos suteikia obligacijų turėtojams šias pagrindines teises i) gauti sukauptas palūkanas; ii) gauti Nominaliąją vertę ir palūkanas, sukauptas Galutinio termino dienai arba, jei taikytina, Priešlaikinio termino dienai arba Priešlaikinio išpirkimo dienai; iii) dalyvauti Obligacijų turėtojų susirinkimuose; iv) balsuoti Obligacijų turėtojų susirinkimuose.

2021 m. gruodžio 8 d. Emitentas sudarė Obligacijų turėtojų apsaugos sutartį su uždara akcine bendrove UAB „AUDIFINA“, juridinio asmens kodas 125921757, kurios registruotos buveinės adresas yra A. Juozapavičiaus g. 6, LT-09310 Vilnius, Lietuvos Respublika (toliau – **Patikėtinis**).

Emisija, įskaitant Siūlymą, yra užtikrinta nekilnojamojo turto (toliau – **Užstatas**) pirmos eilės hipoteka pagal 2021 m. gruodžio 17 d. Emitento ir Patikėtinio sudarytą Įkeitimo sutartį.

### 3.1.4. *Vertybinių popierių reitingas Emitento kapitalo struktūroje nemokumo atveju*

Emitento nemokumo atveju Investuotojai turi teisę gauti nesugrąžintą pagrindinę obligacijų sumą ir už Obligacijas sukauptas palūkanas pagal Emitento nemokumą reglamentuojančius Lietuvos Respublikos įstatymus.

### 3.1.5. *Ribojimai laisvai perleisti vertybinius popierius*

Obligacijos yra laisvai perleidžiamos, atsižvelgiant į tam tikrus perleidimo apribojimus pagal atitinkamus įstatymus tam tikrose jurisdikcijose, kurie gali būti taikomi perleidėjui arba perėmėjui.

### 3.2. Kur bus prekiaujama vertybiniais popieriais?

Emitentas sieks, kad Obligacijos būtų įtrauktos į Nasdaq Vilnius AB obligacijų prekybos sąrašą (toliau – **Nasdaq obligacijų sąrašas** arba **Nasdaq**). Obligacijos bus viešai siūlomos Lietuvos Respublikoje, Estijos Respublikoje ir Latvijos Respublikoje.

### 3.3. Kokios yra pagrindinės šiems vertybiniais popieriams būdingos rizikos?

#### *Bendrosios obligacijų rizikos*

- (i) **Palūkanų normos rizika.** Už Obligacijas mokamos palūkanos nuo jų neapmokėtos Nominaliosios vertės taikant fiksuotą palūkanų normą. Pasikeitus rinkos palūkanų normoms, Investuotojai susiduria su Obligacijų vertės sumažėjimo rizika. Nors nominali Obligacijos palūkanų norma yra fiksuota iki jos išpirkimo, vyraujančios kapitalo rinkos normos kinta kasdien. Padidėjus rinkos palūkanų normai, Obligacijos rinkos vertė gali kristi.
- (ii) **Infliacijos rizika.** Dėl infliacijos sumažėja būsimų Obligacijų kuponų ir pagrindinės sumos perkamoji galia. Dėl infliacijos gali padidėti palūkanų normos, ir tai gali neigiamai paveikti Obligacijų kainą antrinėje rinkoje. Be to, šio Prospekto rengimo metu didelė infliacija visame pasaulyje laikoma vienu iš pagrindinių makroekonominių veiksnių, keliančių didelę riziką pasaulio ekonomikos augimui ir atitinkamai nuosavybės ir skolos vertybinių popierių vertei.
- (iii) **Refinansavimo rizika.** Emitentas planuoja naudoti banko paskolą kaip pagrindinį Obligacijų išpirkimo šaltinį. Emitento galimybės sėkmingai refinansuoti skolą priklauso nuo skolos kapitalo rinkų sąlygų ir nuo jo finansinės būklės tuo metu. Net ir pagerėjus skolos kapitalo rinkų sąlygoms, Emitentui konkrečiu metu gali būti neprieinami finansavimo šaltiniai palankiomis sąlygomis arba apskritai gali nebūti galimybės jų gauti. Emitento nesugebėjimas palankiomis sąlygomis arba apskritai refinansuoti savo skolinių įsipareigojimų gali turėti neigiamos įtakos Emitento veiklai, finansinei būklei, pajamoms ir Obligacijų savininkų atsigavimui pagal Obligacijas. Aukščiau aprašyti Emitento prevenciniai veiksmai ir (arba) numatomi Obligacijų refinansavimo planai negarantuoja, kad Emitentas galės išpirkti Obligacijas, kaip numatyta Prospekto dieną, ir kad Obligacijų turėtojai atgaus savo planuotas investicijas.

#### *Su Siūlymu ir Įtraukimu į Nasdaq obligacijų sąrašą susijusi rizika*

- (i) **Likvidumo rizika.** Obligacijos yra nauja Emitento vertybinių popierių emisija. Iki įtraukimo į Nasdaq obligacijų prekybos sąrašą Obligacijomis ir kitais Emitento vertybiniais popieriais nėra viešoji prekiaujama. Obligacijų likvidumas negali būti garantuotas. Obligacijų turėtojai gali patirti nuostolių dėl to, kad negalės parduoti obligacijų arba turės parduoti jas už nepalankią kainą.
- (ii) **Tęstinis Siūlymas.** Siūlymas pagal šį Prospektą yra antroji visos 40 000 000 EUR Emisijos dalis. Nors Emitentas planuoja tęsti viešąją Emisiją iki bendros 40 000 000 EUR sumos, gali atsitikti taip, kad Emitentas neišleis numatytų Obligacijų vienetų pagal šį Prospektą ir nesurinks numatytų pajamų, reikalingų sėkmingai Projekto plėtrai. Nepaisant minėto susirūpinimo dėl Siūlymo pagal šį Prospektą sėkmės, yra rizika, kad trečioji Emisijos dalis, sudaranti iki 17 000 000 EUR (arba didesnė suma dėl nesėkmingo Siūlymo pagal šį Prospektą), kuri bus siūloma pagal naują prospektą, nebus patvirtinta Lietuvos banko (arba nebus patvirtinta pagal tas pačias taisykles) ir todėl naujas prospektas nebus paskelbtas (arba bus paskelbtas su esminiais pakeitimais). Abiem atvejais tai turėtų didelę įtaką visai iš Obligacijų gautai sumai, Projekto plėtrai, Emitento finansiniam stabilumui ir rinkoje siūlomų Obligacijų kiekiui.
- (iii) **Obligacijų netinkamumas kai kuriems investuotojams.** Obligacijos gali būti netinkama investicija kai kuriems investuotojams. Kiekvienas potencialus investuotojas į Obligacijas turėtų įvertinti investicijos

tinkamumą, atsižvelgdamas į visas svarbias asmenines aplinkybes. Potencialus investuotojas turėtų investuoti į Obligacijas tik tuo atveju, jeigu jis pats turi pakankamai asmeninės patirties arba, pasikonsultavęs su profesionaliais finansu patarėjais, gali įvertinti, kokią įtaką Obligacijų vertei turės rinkos ir ekonominių sąlygų pokyčiai, kokią įtaką tai turės šių Obligacijų vertei ir kokią įtaką ši investicija turės bendram potencialaus investuotojo investicijų portfeliui.

*Su Užstatu susijusi rizika*

- (i) **Nepakankamos Užstato vertės rizika.** Emisija yra užtikrinta Užstato pirmos eilės hipoteka pagal Įkeitimo sutartį. Be Užstato, Emisija nėra užtikrinama jokiais kitais trečiųjų šalių vertybiniais popieriais. Užstatą sudaro nekilnojamas turtas, kurį Emitentas šiuo metu vysto ir stato, įgyvendindamas Projektą. Todėl Užstato vertė tiesiogiai priklauso nuo statybų eigos ir sėkmingo Projekto užbaigimo, o Emitentui neįvykdžius įsipareigojimų iki statybų etapo pabaigos, Užstato vertė gali būti nepakankama, kad padengtų Emitento įsipareigojimus Obligacijų turėtojams. Be to, esant neigiamiems Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos pokyčiams ir dėl to smarkiai sumažėjus Užstato vertei net ir užbaigus Projektą, Užstato vertė gali būti nepakankamai didelė, kad būtų galima patenkinti visus Obligacijų turėtojų reikalavimus.

#### 4. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE SIŪLYMĄ IR ĮTRAUKIMĄ Į PREKYBĄ REGULIUOTOJE RINKOJE

##### 4.1. Kokiomis sąlygomis ir kada galiu investuoti į šį vertybinį popierių?

Emisija, kurios suma neviršija 40 000 000 EUR, o kiekvienos obligacijos nominalioji vertė yra 1 000 EUR, buvo užregistruota Nasdaq CSD, ISIN kodas LT0000405961. Emisijos Obligacijos bus siūlomos ir išleidžiamos Dalimis. Atkreipiame dėmesį, kad Obligacijos, kurių bendra Nominalioji vertė yra 5 000 000 EUR, jau buvo išleistos ir užregistruotos Nasdaq CSD prieš patvirtinant šį Prospektą pagal Prospekto reglamento 1 straipsnio 4 dalies b punkte numatytą išimtį.

Per 12 mėnesių nuo šio Prospekto patvirtinimo Emitentas ketina išleisti Obligacijų, kurių suma siekia iki 18 000 000 EUR (toliau Santraukoje nurodytomis dalimis). Kiekvienos Dalies sąlygos bus dar kartą patvirtintos Emitento interneto svetainėje [https://lordslb.lt/orkela\\_bonds/](https://lordslb.lt/orkela_bonds/) prieš prasidedant kiekvienos paskesnės Dalies pasirašymo laikotarpiui.

Obligacijas bus siūloma Pasirašyti už minimalią 1 000 EUR investicijų sumą platinant visas Emisijų dalis (toliau – **Minimali investicijos suma**). Emitentas moka 6% (fiksotas) metines palūkanas nuo Obligacijų Nominalios vertės. Obligacijų kuponas bus mokamas kas pusmetį Palūkanų mokėjimo dienomis.

Norėdami dalyvauti Siūlyme ir pateikti Pasirašymo pavedimus, Investuotojai turi turėti vertybinių popierių sąskaitas (arba jų įgaliotas asmuo turėtų atidaryti vertybinių popierių sąskaitas) jų pasirinktuose subjektuose, kurie turi licenciją teikti tokias paslaugas Lietuvos Respublikos ir (arba) Estijos Respublikos ir (arba) Latvijos Respublikos teritorijoje).

Lietuvos Respublikoje, Latvijos Respublikoje ir Estijos Respublikoje Siūlymas vyksta tokia pačia tvarka:

- (i) Pasirašymo Pavedimus dėl Obligacijų įsigijimo Investuotojai pateikia Emitentui, Pagrindiniam valdytojui ir (arba) Valdytojui jų buveinėse arba elektroniniu paštu;
- (ii) remiantis Emitento ir Pagrindinio valdytojo sprendimu, Obligacijos galutinai paskirstomos Investuotojams;
- (iii) Investuotojai sumoka Obligacijų emisijos kainą;
- (iv) Obligacijos registruojamos Nasdaq CSD ir paskirstomos Investuotojams;
- (v) Obligacijos bus įtrauktos į prekybą Nasdaq Vilnius biržoje.

Emitentas numato, kad atitinkamos Dalies Obligacijos bus įtrauktos į Nasdaq Obligacijų prekybos sąrašą ne vėliau kaip per 6 mėnesius nuo jų išplatavimo Investuotojams. Nepaisant to, Emitentas dės visas pastangas, kad šis terminas būtų kiek įmanoma trumpesnis.

Pasibaigus šio Prospekto galiojimo terminui (t. y. praėjus 12 mėnesių nuo jo patvirtinimo Lietuvos banke), Emitentas ketina išleisti kitą Obligacijų emisijos dalį, kurios suma sudaro iki 17 000 000 EUR, tomis pačiomis sąlygomis, kaip aprašyta šiame Prospekte, tačiau su sąlyga, kad Lietuvos bankas patvirtins naują prospektą, kaip reikalaujama pagal Prospekto reglamentą.

##### 4.1.1. Numatomas Siūlymo pagal šį Prospektą grafikas ir Esminiai įvykiai

	Dalis	Pirma Dalis (užbaigta)	Antra Dalis (užbaigta)	Trečia Dalis (užbaigta)	Ketvirta Dalis (užbaigta)	Penkta Dalis	Šešta Dalis	Septinta Dalis
Įvykis								
Išleista pagal		Emisijos sąlygos (Prospekto reglamento 1 straipsnio 4 dalies b punkte numatyta išimtis)	Prospektas Lietuvos banko patvirtintas ir paskelbtas 2022 m. gegužės 24 d.					

<b>Maksimali bendra nominalioji Dalies vertė</b>	5 000 000 EUR	6 500 000 EUR (Emisijos dieną buvo išleista ir paskirstyta Investuotojams 5 000 000 EUR vertės Obligacijų)	1 500 000 EUR (Emisijos dieną buvo išleista ir paskirstyta Investuotojams 215 000 EUR vertės Obligacijų)	3 900 000 EUR (Emisijos dieną buvo išleista ir paskirstyta Investuotojams 1 900 000 EUR vertės Obligacijų)	2 500 000 EUR	4 285 000 EUR	4 100 000 EUR
<b>Pasirašymo laikotarpis</b>	2021 m. gruodžio 13 d. - 2022 m. sausio 14 d.	2022 m. gegužės 25 d. - 2022 m. birželio 20 d.	2022 m. spalio 7 d. - 2022 m. spalio 27 d.	2022 m. lapkričio 24 d. - 2022 m. lapkričio 30 d.	2022 m. gruodžio 14 d. - 2022 m. gruodžio 27 d.	2023 m. sausio 23 d. - 2023 m. sausio 27 d.	2023 m. kovo 20 d. - 2023 m. kovo 24 d.
<b>Mokėjimo data</b>	2022 m. sausio 18 d.	2022 m. birželio 22 d.	2022 m. spalio 31 d.	2022 m. gruodžio 2 d.	2022 m. gruodžio 29 d.	2023 m. sausio 30 d.	2023 m. kovo 27 d.
<b>Emisijos data (iregistravimas Nasdaq CSD)</b>	2022 m. sausio 19 d.	2022 m. birželio 23 d.	2022 m. lapkričio 3 d.	2022 m. gruodžio 5 d.	2022 m. gruodžio 30 d.	2023 m. sausio 31 d.	2023 m. kovo 28 d.
<b>Emisijos kaina ir pajamingumas</b>	1 000 EUR, 6 %	1 025,691 EUR, 6%	1 017,446 EUR, 6%	993.628 EUR, 7,5%	998.610 EUR, 7,5%	Bus nustatyta prieš prasidedant Pasirašymo laikotarpiui ir paskelbta Emitento interneto svetainėje	
<b>Pirmojo palūkanų mokėjimo data</b>	2022 m. liepos 19 d.						
<b>Antrojo palūkanų mokėjimo data</b>	2023 m. sausio 19 d.						
<b>Trečiojo palūkanų mokėjimo data</b>	2023 m. liepos 19 d.						
<b>Ketvirtojo palūkanų mokėjimo data</b>	2024 m. sausio 19 d.						
<b>Penktojo palūkanų mokėjimo data</b>	2024 m. liepos 19 d.						
<b>Šeštoji palūkanų mokėjimo diena (Galutinė išpirkimo diena)</b>	2025 m. sausio 19 d.						
<b>Obligacijų įtraukimas į Nasdaq obligacijų sąrašą ir jų įtraukimo į šį sąrašą pradžia</b>	Obligacijos įtrauktos į Nasdaq obligacijų sąrašą nuo 2022 m. birželio 30 d.		Ne vėliau kaip per 6 mėnesius nuo atitinkamos Dalies Obligacijų išleidimo Investuotojams.				

Obligacijos pagal šį Prospektą bus siūlomos ir leidžiamos Dalimis, todėl visa informacija apie atitinkamą Dalį (Emisijos kaina ir pajamingumas, Valdytojo įtraukimas, jei taikoma, ir atnaujintos pirmiau nurodytos sąlygos, jei taikoma) bus atskleista investuotojams paskelbiant atitinkamos Dalies sąlygas Emitento interneto svetainėje [https://lordslb.lt/orkela\\_bonds/](https://lordslb.lt/orkela_bonds/) prieš prasidedant kiekvienos Dalies pasirašymo laikotarpiui. Atsižvelgiant į makroekonominės ir geopolitinės situacijos pokyčius, įskaitant susidomėjimą ankstesnėmis Dalimis, šeštosios ir septintosios Obligacijų Dalių Emisijos kaina ir pajamingumas bus nustatyti prieš prasidedant atitinkamam Pasirašymo laikotarpiui ir paskelbti Emitento interneto svetainėje. Nepaisant to, visos kitos pagal šį Prospektą išleidžiamų Obligacijų sąlygos, nepriklausomai nuo to, kurioje Dalyje jos buvo išleistos, išliks nepakitusios ir nesikeis. Bet kokie pirmiau aprašytų sąlygų pakeitimai bus atliekami paskelbus Prospekto priedą.

#### 4.2. Kodėl yra rengiamas šis Prospektas?

Šis Prospektas yra parengtas ryšium su (i) Siūlymu Lietuvos Respublikoje, Estijos Respublikoje ir Latvijos Respublikoje ir (ii) įtraukimu į Nasdaq obligacijų prekybos sąrašą.

Darant prielaidą, kad Siūlymo metu bus parduota 18 000 Obligacijų, tikimasi, kad Emitentas gaus apie 18 000 000 EUR pajamų. Bendrovė padengs apytiksliai iki 183 500 EUR su Siūlymu susijusių mokesčių ir išlaidų (įskaitant maksimalią bet kokių savo nuožiūra mokamų komisinių sumą): iki 161 000 EUR, mokėtinų už Obligacijų platinimo paslaugas, ir iki 15 000 EUR už teisinės paslaugas, iki 5 000 EUR išlaidų, susijusių su Obligacijų įtraukimu į Nasdaq obligacijų sąrašą, ir iki 2 500 EUR mokesčių Patikėtiniui (Prospekto galiojimo laikotarpiu). Šios Siūlymo išlaidos bus padengtos iš Siūlymo pajamų.

Emitentas iš Siūlymo gautas lėšas ketina panaudoti: i) iki 15 089 000 EUR Projekto statybai ir įrengimui finansuoti; ii) ne daugiau kaip 1 500 000 EUR negražintai subordinuotajai skolai tiesioginiam Emitento akcininkui (t. y. Fondui), kylančiai iš 2018 m. lapkričio 15 d., 2020 m. rugpjūčio 18 d. ir 2021 m. gruodžio 10 d. Emitento ir Fondo atskirų obligacijų pasirašymo sutarčių, gražinti; ir iii) iki 457 500 EUR Emitento apyvartiniam kapitalui finansuoti; iv) iki 770 000 EUR kuponams apmokėti; v) su Siūlymu susijusiems mokesčiams ir išlaidoms, kurių suma neviršija 183 500 EUR, kaip nurodyta pirmiau, apmokėti.

Emitento turimomis žiniomis, nėra jokių su Siūlymu ir (arba) įtraukimu į Nasdaq obligacijų sąrašą interesų konfliktų.

Atkreipiame dėmesį, kad pasibaigus šio Prospekto galiojimo terminui (t. y. praėjus 12 mėnesių nuo jo patvirtinimo Lietuvos banke), Emitentas ketina tęsti Obligacijų emisiją tomis pačiomis sąlygomis, kaip aprašyta šiame Prospekte, tačiau su sąlyga, kad Lietuvos bankas patvirtins naują prospektą, kaip reikalaujama pagal Prospekto reglamentą.