

I. KOKKUVÕTE

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

See prospekt kiideti heaks 24. mail 2022.

1.5. Hoiatus

- (i) See kokkuvõte on koostatud kooskõlas prospektimääruse artikliga 7 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 seda prospekti või võlakirju puudutavate vaidlustega seotud kulusid.
- (iv) Tsviilvastutust kohaldatakse üksnes selliste isikute suhtes, kes on koostanud kokkuvõtte, kaasa arvatud selle tõlked, kuid üksnes juhul, kui kokkuvõte 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, asutamisdiktsioon 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) haridus- (haldus-) ja majutuskinnisvara kompleksi Vilniuse kesklinnas aadressil Vasario 16 tn 1 (**projekt**). Kompleks koosneb esialgu kolmest osast: hotelli- ja muud külaliskasutused (brutopind: 17 612 m²), haridus- (büroo) ruumid (brutopind: 6290 m²) ja parkimiskohad (brutopind: 2891 m²). Projekti valmimine on hinnanguliselt plaanis 2023. aasta IV kvartalis. Projekti rahastatakse emitendi tuludest, sh selle prospekti raames tehtud pakkumisest saadud tuludest. Projekti hinnanguline väärtus selle valmimisel on kuni 75 000 000 eurot. Kui

projekt on lõpetatud ning rentnikele üüritud, kavatses 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 3000 eurot ja see jaguneb 120 nimeliseks lihtaktsiaks nimiväärtusega 25 eurot (**aktsiad**), mille eest on täielikult tasutud.

Ettevõtte ainosanik, 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“ ainosanik 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 tegevusdirektorid

Ettevõtte peadirektor on pr Anastasija Pocienė. Seltsil ei ole teisi juhtorganeid.

2.1.5. Sõltumatu audiitori identiteet

UAB „KPMG Baltics“, juriidilise isiku kood 111494971, registrijärgne aadress Lvovo tn 101, LT-08104 Vilnius, Leedu Vabariik, on emitendi 31. detsembril 2020 ja 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaastate finantsaruannete sõltumatu audiitor.

2.2. Mis on emitendiga seotud peamine finantsteave?

Emitent on projektiarenduse eesmärgiga piiratud vastutusega äriühing ning kuna projekt on selle prospekti kinnitamise hetkel varases arendus- ja ehitusjärgus, ei ole äriühingul mingeid projektist teenitavaid tulusid. Ettevõtte ja selle finantsvara kasutavad oma laenu- ja omakapitali rahastust eranditult kinnisvaraprojekti arendamiseks ja ehitamiseks. Bilansi aktiva moodustavad valdavalt ostetud maad ja hooned, samas kui passiva moodustavad fondi poolt antud omanikulaenu.

Ettevõtte 31. detsembril 2020 ja 31. detsembril 2021 lõppenud aastate auditeeritud finantsaruanded (ettevõtte raamatupidamisstandardite alusel koostatud finantsaruanded) on koostatud Leedu Vabariigis kinnitatud Leedu ettevõtete raamatupidamisstandardi alusel. Ettevõtte raamatupidamisstandardite alusel koostatud finantsaruannetega seotud audiitorite aruanded ei ole tingimuslikud.

tuh EUR	2020 (auditeeritud)	2021 (auditeeritud)
Müügitulud	4	2,5
Brutokasum	4	-2,5
Tegevuskasum	-66	-118
Intress ja muud samalaadsed kulud	-450	-1210
Maksueelne kasum (kahjum)	-515	-1328
Netokasum (kahjum)	-515	-1328
Varad kokku	7570	9456
Põhivara	7363	9341
Käibevara	206	79

Sularaha ja sularaha ekvivalendid	54	31
Tasumisele kuuluvad summad ja muud kohustused	13001	16214
Aastase maksetähtajaga tasumisele kuuluvad summad ja muud pikaajalised kohustused	12948	15219
Ettevõtete kontserni ettevõtetele tasumisele kuuluvad summad kuni aastase maksetähtajaga tasumisele kuuluvad summad ja muud lühiajalised kohustused	52	923
Omakapital	-5433	-6761
Netofinantsvõlg	12894	15260
Käibekapitali suhtarv	3,96	0,09
Võla ja omakapitali suhe	-2,39	-2,40
Intressikulude katekordaja	-0,15	-0,10

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 katekordaja – $\frac{\text{Tegevuskasum}}{\text{intressid ja muud samalaadsed kulud}}$

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

* Pikaajaline finantsvõlg – Ettevõtete kontserni ettevõtetele tasumisele kuuluvad summad.

** Ettevõttel ei ole lühiajalisi finantsvõlgu.

Allikas: ettevõtte raamatupidamisstandardite alusel koostatud finantsaruanded

2.3. Millised on emitendile omased peamised riskid?

Finantsriskid

- (i) **Ehituskulud ja projekti edukuse risk.** Emitendi ja fondivalitseja töötajad kasutasid projekti kavandamisel kogu kättesaadavat teavet ja analüütilisi ressursse, ent siiski ei saa tagada, et kogu teave, millele projekti tehtud investeeringud põhinevad, on tõene ja kõikehõlmav. Lisaks panid koroonaviiruse (COVID-19) puhang ning 2022. aasta veebruaris alanud Venemaa ja Ukraina vahelisest sõjast tingitud suurenenud geopoliitiline pinge suure surve alla ülemaailmse ehitusmaterjalide tarneahela ning suurendasid materjalide ja kohaliku tööjõu hindu. Projekti ehituskulude kavandamisel võeti arvesse mitmesuguseid stsenaariumeid, kaasa arvatud negatiivseid, ning paljud ehituseks vajalikud materjalid osteti ette. Kuna olukord globaalsel turul ja ehitusmaterjalide tarneahel muutuvad aga sageli, võivad olulised muutujad, millest investeeringuid prognoosides lähtuti, oluliselt muutuda, ning projekti hilisemates staadiumites võib olla vaja eeltoodud põhjustel esialgseid arvutusi oluliselt korrigeerida. Ehituskulude ootamatu suurenemine või projekti lõpetamiseks vajalike ehitusmaterjalide kättesaamatus võivad vähendada projekti üldist kasumlikkust, põhjustada projekti lõpetamise viibimise ning mõjutada seetõttu negatiivselt emitendi tegevusi, majanduslikku olukorda ning võlakirjade lunastamise võimet. Isegi kui majanduslik ja geopoliitiline olukord stabiliseerusid projekti lõpetamiseni, ei ole tänu tehtud investeeringutele projektist eeldatud ning kavandatud tulu saamine tagatud. Ettevõtte ei saa ka tagada, et tarnijatega ei teki vaidlusi või et tal õnnestub

olemasolevate tarnijatega ärisuhteid säilitada. Ettevõtte tarneahela mis tahes tarnijaga tekkivast probleemist tingitud katkemine või tarnija usaldusväärsuse vähenemine võivad ettevõttele põhjustada olulist vajakajäämist parandamisega seotud aja- ja rahalist kulu ning võivad mõjutada ettevõtte mainet, millel võib omakorda olla negatiivne mõju mainele ning kasumlikkusele.

- (ii) **Majanduskeskkonna (nii siseriikliku kui ka rahvusvahelise) ja maksejõuetuse risk.** Emitendi tegevused ja tulemused sõltuvad majandusprotsessidest Leedus ning rahvusvahelisel tasandil. Maaailma ettevõtted seisavad alates COVID-19 pandeemia algusest silmitsi majanduslike probleemide, pakkumise ja nõudluse tasakaalutuse ning suure ebakindlusega ettevõtte arendamise väljavaadete osas. Venemaa ja Ukraina sõda suurendab juba eksisteerinud majanduspinget, ent sõja mõju Leedu majandusele on praegu raske hinnata. Ehkki praegu ei ole siseriiklikul ega rahvusvahelisel tasandil olulist majanduslangust esinenud, võib selle teke vähendada nõudlust emitendi teenuste järele, ettevõtte rentnike ja/või teiste alltöövõtjate maksejõuetuse risk võib suurened, millel võib olla negatiivne mõju emitendi äristrateegia rakendamisele ning tulemustele ja projekt ei pruugi anda oodatud positiivseid tulemusi. 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 eeldatavat tulu ja/või investeeringud tagasi saada.
- (iii) **Negatiivse omakapitali risk.** 31. detsembril 2021 lõppenud aasta ettevõtte raamatupidamisstandardite alusel koostatud finantsaruannete andmetel oli emitendi omakapital 2021. aastal negatiivne summas –6 761 260 eurot, st emitendi kohustused olid emitendi omakapitalist suuremad. Negatiivse omakapitali olukorda parandati osaliselt 24. veebruaril 2022, kui fond emiteeris ja märkis kaksikümne uut aktsiat aktsiahinnaga 25 eurot. Uute aktsiate märkimise hind oli 7 000 000 eurot, mille fond tasus 15. novembril 2018 sõlmitud võlakirjade märkimise lepingu alusel emiteeritud võlakirjade osalise lunastamise kohustuse ning uute aktsiate märkimise hinna tasumise tasavarvdamise teel. Aktsionär (st fond) otsustas 2. mail 2022 negatiivse omakapitali katta aktsionäri täiendava 203 727 euro suuruse sissemakse abil. Alates 2. maist 2022 on emitendi omakapital positiivne ning selle summa on 100 000 eurot. Kuna emitent ei teeninud projektist enne selle prospekti kinnitamist tulu, oli emitendi omakapitali aktsionäri projekti tehtud investeeringute tõttu negatiivne. 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 õigeaegseks lunastamiseks rahalisi vahendeid saada.

Äritegevus ja sektori riskid

- (i) **Majutusturu risk.** Suur osa projektist on pühendatud hotellikompleksi arendamisele. COVID-19 pandeemia on Leedu ja globaalsele hotellisektorile suurt mõju avaldanud, millega on kaasnenud täitumise ja hotellitubade hindade järsk langus. Kui COVID-19 negatiivne mõju jääb püsima projekti raames kavandatud hotelli avamiseni, võivad sellega kaasneda kavandatudust halvemad finantstulemused seoses hotellivaraga, millel võib omakorda olla negatiivne mõju emitendi võlakirjade lunastamise võimekusele. Lisaks võib prospekti avaldamise seisuga endiselt kestval Venemaa sõjal Ukrainas olla negatiivne mõju Leedu sihtkoha atraktiivsusele välisuristide silmis. Sellest tulenev nõudluse langus võib negatiivselt mõjutada projekti hotellivara majandustulemusi. Kuna projekti hotelliosa väärtus sõltub peamiselt hotelli tegevuse kasumlikkusest, oleks sellisel nõudluse vähenemisel negatiivne mõju emitendi võlakirjade lunastamise võimekusele.
- (ii) **Kinnisvaraturu risk.** Leedu kinnisvaraturu võimalikul negatiivsel arengul võib olla negatiivne mõju nii kinnisvarahindadele kui ka turutehingute arvule. Selle prospekti avaldamise seisuga peetakse Venemaa sõda Ukrainas üheks teguriks, millel võib olla negatiivne mõju Leedu kinnisvaraturule. Hindade ja tehingute arvu vähenemisel oleks kahjulik mõju ettevõtte majanduslikule olukorrale ning see võib vähendada võlakirjade omanike kasuks tagatisena panditud kinnisvara väärtust ja likviidsust (vt kokkuvõtte punkti 3.1.3), millel võib omakorda olla negatiivne mõju võlakirjade omanike võimele rahuldada täielikult oma võlakirjadest tulenevaid nõudeid emitendi vastu.

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. Fond suletakse viis aastat pärast selle loomist, 2016. aastal, ning selle kehtivusaega võib kahe aasta võrra pikendada. 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. Selle prospekti raames tehtava pakkumise maksimaalne koondnimiväärtus on 18 000 000 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 üleandmipiirangud võivad kehtida üleandja või vastuvõtja suhtes.

3.2. Kus väärtpaberitega kaubeldakse

Emitent taotleb võlakirjade võtmist kauplemisele Nasdaq Vilnius AB 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) **Intressimäära risk.** Võlakirjad kannavad intressi nende tasumata nimiväärtuselt fikseeritud intressimääraga. Investorid on avatud riskile, et võlakirjade väärtus väheneb turu intressimäärade muutumise tulemusena. Kui võlakirja nominaalne intressimäär on fikseeritud kuni selle lunastamiseni, siis valitsevad kapitalituru intressid muutuvad iga päev. Kui turuintress tõuseb, võib võlakirja turuväärtus langeda.
- (ii) **Inflatsioonirisk.** Inflatsioon vähendab võlakirja tulevaste kupongide ja põhiosa ostujõudu. Inflatsioon võib kaasa tuua kõrgemad intressimäärad, mis võib sekundaarsel turul võlakirja hinda negatiivselt mõjutada. Lisaks sellele nähakse suurt inflatsiooni selle prospekti avaldamise ajal ühe peamise makromajanduse tegurina, millega kaasneb oluline risk globaalsele majanduskasvule ning seeläbi nii omakapitali kui ka võlakirjade väärtusele.
- (iii) **Refinantseerimise risk.** Emitent kavatab 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 suutmatuse 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 vastu võtmise seotud riskid

- (i) **Projekti reiting ja platvormihaldur.** Arvestades, et emitent võib teatud osade võlakirju pakkuda ühisrahastuse kaudu, mis on korraldatud platvormihalduri platvormil kehtivate seaduste kohaselt, võtavad investorid teadmiseks, et kui teatud osade võlakirju pakutakse ühisrahastuse kaudu, ei ole platvormihalduri poolt emitendile (projektiomanikule) või projektile antud projektireiting (kui see on olemas) reitinguagentuuri ametlik reiting, samuti ei ole seda kinnitanud ükski pädev asutus ja selle määrab platvormihaldur sõltumatult oma hindamismetoodika alusel. Seetõttu peaks iga potentsiaalne võlakirjadesse investeerija enne investeerimisotsuse tegemist projekti reitingut põhjalikult hindama. Lisaks ei saa emitent tagada, et platvormihaldur täidab kolmepoolset lepingut nõuetekohaselt, kui see on olemas, ja/või et platvorm, mille kaudu ühisrahastamist teostatakse, töötab katkestusteta ja/või vigadeta. Iga potentsiaalne võlakirjadesse investeerija peaks hindama platvormihalduri ja platvormi usaldusväärsust (kui need on olemas), mille emitent on avalikustanud vastava osa tingimustes, mis on avaldatud emitendi veebilehel.
- (ii) **Likviidsusrisk.** Võlakirjad on uued emitendi emiteeritavad väärtpaberid. Võlakirjad ja emitendi teised väärtpaberid ei ole enne nende Nasdaq'i võlakirjade nimekirjas kauplemiseks vastu võtmist avalikul turul. Võlakirjade likviidsust ei saa tagada. Võlakirjade omanikele võib kahju tekkida, kuna neil ei ole võimalik võlakirja müüa või nad peavad võlakirju müüma ebasoodsate hindadega.
- (iii) **Pidev pakkumine.** Selle prospekti raames pakkumine on kokku 40 000 000 euro suuruse emissiooni teine osa. Ehkki emitent plaanib võlakirju emiteerida kokku kuni 40 000 000 euro väärtuses, võib juhtuda, et emitent ei emiteeri selle prospekti kohaselt emiteerimisele kuuluvaid võlakirju ning ei teeni hinnangulist tulu, mis on vajalik projekti edukaks arendamiseks. Sõltumata varasematest kahtlustest prospektis kirjeldatud pakkumise edukuse osas püsib endiselt risk, et Leedu Park ei kiida uue prospekti raames pakutavat emissiooni kolmandat osa summas kuni 17 000 000 eurot (või rohkem, kui prospekti pakkumine on edutu) heaks (või ei kiida seda heaks samade eeskirjade alusel) ning uut prospekti ei avaldata seetõttu (või see avaldatakse oluliste muudatustega). Mõlemal olukorral oleks oluline mõju võlakirjadest saadavale tulule, projekti arendamisele, emitendi majanduslikule stabiilsusele ning turul pakutavate võlakirjade hulgale.
- (iv) **Võlakirjade sobimatus mõnele investorile.** Võlakirjad ei pruugi mõnele investorile investeerimiseks sobida. Iga potentsiaalne võlakirjadesse investeerija peab hindama investeeingu sobivust, mõeldes kõigile oma isiklikele asjaoludele. Potentsiaalne investor on teadlik, et emitendil pole kohustust ega kavatsust läbi viia hindamist selle kohta, kas võlakirjad on tema jaoks sobiv finantstooode (ehkki juhthaldur/haldurid ja platvorm(id) teevad selliseid hindamisi, võivad nende ulatused ja tulemused erineda). Potentsiaalne investor peaks võlakirjadesse investeerima vaid juhul, kui tal on endal piisavalt kogemusi või kui ta kasutab elukutseliste finantsnõunike nõuandeid, oskab hinnata turul toimuvate muutuste ning majandusolukorra mõju võlakirjade väärtusele, vastavaid mõjusid võlakirjade väärtusele ning investeeingu mõju võimaliku investorite investeeingute portfelliile.

Tagatisega seotud riskid

- (i) **Tagatise ebapiisava väärtuse risk.** Emissioon on tagatud tagatise esimese järgu hüpoteegiga. Peale tagatise ei ole selle 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 võlakirjade omanike ees. Tagatise väärtusest ei pruugi kõigi võlakirjade omanike 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?

Emissioon summas kuni 40 000 000 eurot ühe võlakirja nimiväärtusega 1000 eurot registreeriti Nasdaq CSD-s koodiga ISIN LT0000405961. Emissiooni võlakirju pakutakse ja emiteeritakse osade kaupa. Palun pange tähele, et võlakirju on juba emiteeritud kokku nimiväärtusega 5 000 000 eurot ning need registreeriti Nasdaq CSD-s enne selle prospekti heaks kiitmist prospektide määruse artikli 1 lõike 4 punktis b toodud erandi alusel.

Emitent kavatab 12 kuu jooksul pärast selle prospekti heaks kiitmist emiteerida kuni 18 000 000 euro väärtuses võlakirju (alltoodud kokkuvõttes kirjeldatud osadena). Iga osa tingimused kinnitatakse enne iga vastava osa märkimisperioodi algust emitendi veebilehel https://lordslb.lt/orkela_bonds/.

Võlakirjad pakutakse kõigis osades märkimiseks minimaalse investeeingusummaga 1000 eurot (**minimaalne investeeingusumma**). Emitent maksab aastaintressi 6% võlakirja nimiväärtuselt (fikseeritud). Võlakirjade kupongi maksmine toimub kord poolaastas intressimaksepäevadel.

Investoritel peavad pakkumises osalemiseks ning märkimistellimuste tegemiseks olema enda eelistatud Leedu Vabariigi ja/või Eesti Vabariigi ja/või Läti Vabariigi territooriumil vastavate teenuste osutamise litsentsiga asutustes väärtpaberikontod (või kandidaadi avatud väärtpaberikontod).

Pakkumine struktureeritakse Leedu Vabariigis, Läti Vabariigis ja Eesti Vabariigis järgmiselt ja samas järjekorras:

- (i) investorid esitavad emitendile, juhthaldurile ja/või haldurile nende kontoris või e-posti teel märkimistellimused aktsiate omandamiseks. Märkimistellimused võidakse esitada ka platvormi kaudu, kusjuures teave vastava osa platvormi ja selle halduri kohta esitatakse enne vastava osa märkimisperioodi algust emitendi veebilehel. Lisaks võib võlakirjade pakkumise (eraldi või lisaks vastava osa ülaltoodud märkimiskanalile) läbi viia oksjonina kooskõlas Nasdaq'i erieeskirjadega. Kui võlakirjade oksjon on korraldatud Nasdaq'i kaudu ning avaldatud enne vastava osa oksjoni (märkimisperioodi) algust emitendi ning Nasdaq'i veebilehel, esitatakse märkimistellimused börsi liikmetele;
- (ii) väärtpaberid eraldatakse investoritele emitendi ja juhthalduri tehtud otsuse alusel (v.a oksjoni korral);
- (iii) investorid (või investorite nimel vastav platvormihaldur, kui see on olemas ja kui investorite rahalised vahendid kogutakse eelnevalt platvormikontole) tasuvad võlakirjade emiteerimistasu; oksjoni puhul korraldavad võlakirjadega seotud arveldamise Nasdaq CSD ning börsi liikmed investorite nimel vastavalt oksjoni reeglitele (näiteks „väärtpaberitulekanne makse vastu“ meetodil), kus investorite poolt märgitud asjakohased vahendid broneeritakse börsi liikmetele märkimiskorralduste tegemisel investorite väärtpaberikontodega seotud rahakontodel ette;
- (iv) võlakirjad registreeritakse Nasdaq CSD-s ning jagatakse investoritele;
- (v) Nasdaq Vilnius hakkab võlakirjadega kauplema.

Emitent eeldab, et vastava osa võlakirjad võetakse Nasdaq'i võlakirjade nimekirjas kauplemisele hiljemalt 6 kuu jooksul alates nende investoritele jaotamisest. Sellest hoolimata annab emitent endast parima, et see tähtaeg oleks võimalikult lühike.

Pärast selle prospekti aegumist (st 12 kuud pärast selle Leedu Panga poolt heaks kiitmist) kavatab emitent samadel, selles prospektis kirjeldatud tingimustel jätkata võlakirjade emiteerimise järgmise osaga summas kuni 17 000 000 eurot, ent Leedu Pank peab uue prospekti prospektide määruse kohaselt heaks kiitma.

4.1.1. Selle prospekti raames tehtava pakkumise eeldatav ajakava ning tähtsamad sündmused

Osa	Esimene osa (lõpetatud)	Teine osa (lõpetatud)	Kolmas osa (lõpetatud)	Neljas osa (lõpetatud)	Viies osa (lõpetatud)	Kuues osa (lõpetatud)	Seitsmes osa	Kaheksas osa
Sündmus								
Emiteerimise alus	Emiteerimistingimused (prospektide määruse artikli 1 lõike 4 punktis b toodud erand)	Leedu Panga heaks kiidetud ja 24. mail 2022 avaldatud prospekt.						
Osa maksimaalne summaarne nimiväärtus	5 000 000 EUR	6 500 000 EUR (Väljastamise kuupäeval väljastati 5 000 000 euro väärtuses võlakirju ja jaotati need investorite vahel.)	1 500 000 EUR (Väljastamise kuupäeval väljastati 215 000 euro väärtuses võlakirju ja jaotati need investorite vahel.)	3 900 000 EUR (Väljastamise kuupäeval väljastati 1 901 000 euro väärtuses võlakirju ja jaotati need investorite vahel.)	2 500 000 EUR (Väljastamise kuupäeval väljastati 2 412 000 euro väärtuses võlakirju ja jaotati need investorite vahel.)	2 600 000 EUR (Väljastamise kuupäeval väljastati 2 571 000 euro väärtuses võlakirju ja jaotati need investorite vahel.)	3 000 000 EUR	2 901 000 EUR
Märkimisperiood	13. detsember 2021 – 14. jaanuar 2022	25. mai 2022 – 20. juuni 2022	7. oktoober 2022 – 27. oktoober 2022	24. november 2022 – 30. november 2022	14. detsember 2022 – 27. detsember 2022	18. jaanuar 2023 – 27. jaanuar 2023	8. märts 2023 – 23. märts 2023	2. mai 2023 – 17. mai 2023
Maksetähtaeg	18. jaanuar 2022	22. juuni 2022	31. oktoober 2022	2. detsember 2022	29. detsember 2022	30. jaanuar 2023	24. märts 2023	18. mai 2023
Emiteerimise kuupäev (Nasdaq CSD-s registreerimine)	19. jaanuar 2022	23. juuni 2022	3. november 2022	5. detsember 2022	30. detsember 2022	31. jaanuar 2023	24. märts 2023	19. mai 2023

Emiteerimishind ja tootlikkus	1 000 EUR, 6%	1 025.691 EUR, 6%	1 017.446 EUR, 6%	993.628 EUR, 7,5%	998.610 EUR, 7,5%	974.991EUR, 7,5%	985.358 EUR, 7,5%	Määratakse kindlaks enne märkimisperiоди algust ning avaldatakse emitendi veebilehel.
Esimene intressi maksmise tähtaeg	19. juuli 2022							
Teine intressi maksmise tähtaeg	19. jaanuar 2023							
Kolmas intressi maksmise tähtaeg	19. juuli 2023							
Neljas intressi maksmise tähtaeg	19. jaanuar 2024							
Viies intressi maksmise tähtaeg	19. juuli 2024							
Kuues intressi maksmise tähtaeg	19. jaanuar 2025							
Võlakirjade Nasdaq võlakirjade nimekirja lisamine ning kauplemise algus	30. juuni 2022 seisuga Nasdaq võlakirjade nimekirjas noteeritud võlakirjad	7. veebruari seisuga Nasdaq võlakirjade nimekirja lisatud võlakirjad.					Hiljemalt kuue kuu jooksul pärast vastava osa võlakirjade investoritele jagamist.	

Võlakirju pakutakse ja emiteeritakse selle prospekti raames osade kaupa, seega avaldatakse kõik iga osa üksikasjad (emiteerimishind ja tootlikkus, halduri ja/või platvormi kaasamine (kui kaasatakse) ja/või võlakirjade pakkumine oksjoni kaudu (kui toimub) ning eeltoodud tingimuste muudatused (kui neid muudetakse)) investoritele vastava osa tingimuse enne iga osa märkimisperiоди algust emitendi veebilehel avaldamise teel: https://lordslb.lt/orkela_bonds/. Makromajandusliku ja geopoliitilise olukorra, sh varasemate osade eest tasutava intressi tõttu määratakse kaheksanda osa võlakirjade emiteerimishind ning tootlikkus kindlaks enne vastava märkimisperiоди algust ning avaldatakse emitendi veebilehel. Kõik teised selle prospekti alusel emiteeritud võlakirjadega seotud tingimused jäävad aga jõusse ning muutumatuks sõltumata sellest, missuguse osa raames need emiteeriti või emiteeritakse. Kõik eespool kirjeldatud tingimuste muudatused avaldatakse prospekti lisas.

Palume tähele panna, et kui emitent kasutab platvormihaldurit ühisrahastusteenuste pakkumiseks platvormi kaudu või kui emitent otsustab pakkuda võlakirju Nasdaq kaudu oksjonil, avalikustatakse kogu teave vastava platvormihalduri ja tema hallatava platvormi kohta, samuti platvormi poolt pakutavate vastava osa võlakirjade maksimaalne kogunimiväärtus emitendi veebilehel https://lordslb.lt/orkela_bonds/ enne vastava osa märkimisperiоди algust. Lisaks sellele palume tähele panna, et kui emitent kaasab mõne platvormihalduri/platvormi seoses teatavate osade võlakirjade pakkumisega ühisrahastuse kaudu või otsustab pakkuda võlakirju Nasdaq kaudu oksjonil, siis pakuvad (võivad pakkuda) vastavat osa, mida pakutakse ühisrahastuse kaudu asjaomasel platvormil või oksjonil, ka emitent, juhthaldur ja/või haldurid, kui neid on. Emitent otsustab siiski omal äranägemisel, millist summat vastavast osast pakutakse platvormi kaudu, kui see on olemas ja/või oksjonil, ning emitendi ja/või juhthalduri ja/või fondivalitsejate kaudu, kui need on olemas. Oksjonil, kui see toimub, ja /või platvormi kaudu ühisrahastamise teel pakutava vastava osa summa, kui see on olemas, avalikustatakse emitendi veebisaidil enne vastava osa märkimisperiоди avamist koos muu olulise teabega, mis on seotud kaasatud platvormi ja platvormi halduriga, kui see on olemas

4.2. Miks see prospekt on koostatud?

See prospekt on koostatud seoses (i) pakkumisega Leedu Vabariigis, Eesti Vabariigis ja Läti Vabariigis ning (ii) kauplemisele võtmiseks Nasdaq võlakirjade nimekirjas.

Eeldusel, et pakkumise käigus müüakse kõik 18 000 võlakirja, eeldatakse, et emitent kogub ligikaudu 18 000 000 euro suuruse tulu. Ettevõtte kannab pakkumisega seotud lõivusid ja kulusid ligikaudu kuni 194 000 eurot (sealhulgas mistahes vahendustasu maksimumsumma): kuni 161 000 eurot kuulub tasumisele võlakirjade eraldamise teenuste eest ning kuni 15 000 eurot juriidiliste teenuste eest, võlakirjade Nasdaq võlakirjade

nimekirja kandmise tasu on kuni 5000 eurot ning fondivalitsejale makstavad tasud kühndivad 2500 euronit (prospekti kehtivusaja raames). Lisaks eeldab ettevöte, et maksab umbes kuni 7500 eurot vahedustasu platvormihaldurile, kui see on olemas, prospekti kehtivusaja kestel platvormi kaudu pakutud ühisrahastuse teenuste eest; lisaks eeldab ettevöte, et maksab Nasdaqile oksjoni toimumisel prospekti kehtivusaja jooksul umbes 3000 eurot oksjoni korraldamisega seotud tasusid. Need pakkumise kulud kantakse pakkumise tuludest.

Emitent kavatseb kasutada pakkumisest kogutud tulu (i) kuni 15 085 993 euro ulatuses projekti ehitamise ja sisustamise rahastamiseks; (ii) tasumata allutatud völa tagasimaksmiseks emitendi otsesele osanikule (st fondile), mis on seotud eraldiseisvate völakirjade märkimise kokkulepetega, mille emitent ja fond sõlmisid vastavalt 15. novembril 2018, 18. augustil 2020 ja 10. detsembril 2021, kuid mitte rohkem kui 1 500 000 eurot; ja (iii) emitendi käibekapitali rahastamiseks kuni 457 500 euro ulatuses; (iv) kuni 770 000 euro ulatuses kupongimakseteks; (v) vastavalt ülalloodule kuni 194 000 euro ulatuses seoses pakkumisega tekkinud tasude ja kulude tasumiseks.

Emitendile teadaolevalt puuduvad pakkumise ja/vöi völakirjade kauplemiseks Nasdaq'i völakirjade nimekirja lisamisega seotud huvide konfliktid.

Palun vötkte arvesse, et emitent kavatseb pärast selle prospekti aegumist (st 12 kuud pärast selle Leedu Panga poolt heaks kiitmist) emitendi samadel, selles prospektis kirjeldatud tingimustel völakirjade emiteerimise plaani jätkata, ent Leedu Pank peab uue prospekti eelnevalt vastavalt prospektide määrusele heaks kiitma.