

## **I. KOKKUVÕTE**

### **1. SISSEJUHATUS JA HOIATUSED**

#### 1.1. Võlakirjade nimi ja ISIN

Orkela võlakirjad 19.01.2025 ISIN-koodiga LT0000405961.

#### 1.2. Emitent ja 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](mailto:info@lordslb.lt).

Emitendi LEI-kood on 9845002F4D0B3BB3CA85.

#### 1.3. Prospekti kinnitava pädeva asutuse identifitseerimis- ja 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) Käesolev 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) Tsiviilvastutust 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, asutamisdiktatsioon ja tegutsemisriik*

Emitent on asutatud Leedu Vabariigis ja tema 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/](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. a (kui väljastati ehitusluba) haridus- ja majutuskinnisvara kompleksi Vilniuse kesklinnas aadressil Vasario 16 tn 1 (**projekt**). Kompleks koosneb esialgu kolmest osast: hotelli- ja muud külaliskasutused (brutopind: 17 612 m<sup>2</sup>), haridusasutused (brutopind: 6 290 m<sup>2</sup>) ja parkimiskohad (brutopind: 2 891 m<sup>2</sup>). 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, kavatakse 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

Käesoleva prospekti avaldamise kuupäeval on ettevõtte osakapital 3000 eurot ja see jaguneb 120 nimeliseks lihtaktsiaks nimiväärtusega 25 eurot (**aktsiad**), mille eest on täielikult tasutud.

Ettevõtte ainuosanikuks, 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“ ainuosanik 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 omanikulaenud.

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

| tuh EUR  | 2020<br>(auditeeritud) | 2021<br>(auditeeritud) |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Müügitulud</b>  | <b>4</b>               | <b>2,5</b>             |
| <b>Brutokasum</b>  | <b>4</b>               | <b>-2,5</b>            |
| <b>Tegevuskasum</b>  | <b>-66</b>             | <b>-118</b>            |
| Intress ja muud samalaadsed kulud  | -450                   | -1210                  |
| <b>Maksueelne kasum (kahjum)</b>   | <b>-515</b>            | <b>-1328</b>           |
| <b>Netokasum (kahjum)</b>  | <b>-515</b>            | <b>-1328</b>           |
| <b>Varad kokku</b>   | <b>7570</b>            | <b>9456</b>            |
| Põhivara   | 7363                   | 9341                   |
| Käibevara  | 206                    | 79                     |
| Sularaha ja sularaha ekvivalendid  | 54                     | 31                     |
| <b>Tasumisele kuuluvad summad ja muud kohustused</b>                                   | <b>13001</b>           | <b>16214</b>           |
| Aastase maksetähtajaga tasumisele kuuluvad summad ja muud pikaajalised kohustused      | 12948                  | 15219                  |
| Ettevõtete kontserni ettevõtetele tasumisele kuuluvad summad                           | 12948                  | 15219                  |
| kuni aastase maksetähtajaga tasumisele kuuluvad summad ja muud lühiajalised kohustused | 52                     | 923                    |
| <b>Omakapital</b>  | <b>-5433</b>           | <b>-6761</b>           |
| <b>Netofinantsvõlg</b>   | <b>12894</b>           | <b>15260</b>           |
| <b>Käibekapitali suhtarv</b>   | <b>3,96</b>            | <b>0,09</b>            |
| <b>Võla ja omakapitali suhe</b>  | <b>-2,39</b>           | <b>-2,40</b>           |
| <b>Intressikulude kattekordaja</b>   | <b>-0,15</b>           | <b>-0,10</b>           |

Allikas: ettevõtte raamatupidamisstandardite alusel koostatud finantsaruanded

Vabatahtlik teave – bilansilised näitajad:

1. Netofinantsvõlg – pikaajaline võlg \* + lühiajaline võlg \*\* – sularaha ja sularaha ekvivalendid
2. Käibekapitali suhtarv –  $\frac{\text{põhivara}}{\text{kuni aastase maksetähtajaga tasumisele kuuluvad summad ja muud lühiajalised kohustused}}$
3. Võla ja omakapitali suhe –  $\frac{\text{tasumisele kuuluvad summad ja muud kohustused}}{\text{omakapital}}$
4. Intressikulude kattekordaja –  $\frac{\text{Tegevuskasum}}{\text{intressid ja muud samalaadsed kulud}}$

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

*\* Pikaajaline finantsvõlg - Ettevõtete kontserni ettevõtetele tasumisele kuuluvad summad.*

*\*\* Ettevõttele ei ole lühiajalisi finantsvõlgu.*

*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 stabiliseeruksid 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 usaldusväarsuse vähenemine võivad ettevõttele põhjustada olulist vajakajäämistest parandamisega seotud aja- ja rahalist kulu ning võivad mõjutada ettevõtte mainet, millel võib omakorda olla negatiivne mõju mainele ning kasumlikkusele.
- (ii) **Majanduskeskkonna (nii siseriiklik kui rahvusvaheline) ja maksejõuetuse risk.** Emitendi tegevused ja tulemused sõltuvad majandusprotsessidest Leedus ning rahvusvahelisel tasandil. Maailma 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 suurenedada, 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 kakskümmend uut aktsiat aktsia hinnaga 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 tasaarveldamise 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 investeringute tõttu projekti 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 võlakirjad õigeaegselt 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 kavandatud 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 välituristide 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 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 omakapitali mittekonverteeritav mitteallutatud (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 kapitalisstruktuuris maksejõuetuse korral

Emitendi maksejõuetuse korral on investoritel õigus saada maksena võlakirjade tasumata põhisumma ja võlakirjadelt kogunenud intressid vastavalt emitendi maksejõuetust reguleerivatele Leedu Vabariigi seadustele.

### 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 ja nii omakapitali kui võlakirjade väärtusele.
- (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 Nasdaqui võlakirjade nimekirjas kauplemiseks vastu võtmisega seotud riskid*

- (i) **Likviidsusrisk.** Võlakirjad on uued emitendi emiteeritavad väärtpaberid. Võlakirjad ja emitendi teised väärtpaberid ei ole enne nende Nasdaqui 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.
- (ii) **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 Pank 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.
- (iii) **Võlakirjade sobimatus mõnele investorile.** Võlakirjad ei pruugi mõnele investorile investeerimiseks sobida. Iga potentsiaalne võlakirjadesse investeerija peab hindama investeringu sobivust, mõeldes kõigile oma isiklikele asjaoludele. 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 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 selle prospektiga seotud emissiooni tagamisel muid kolmandate isikute tagatiseid. Tagatis koosneb praegu arendatavast kinnisvarast, mida emitent projekti raames ehitab. Seetõttu sõltub tagatise väärtus otseselt ehitusprotsessist ning projekti edukast lõpetamisest ning 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 nikiväärtusega 5 000 000 eurot ning need registreeriti Nasdaq CSD-s enne käesoleva prospekti heaks kiitmist prospektide määruse artikli 1 lõike 4 punktis b toodud erandi alusel.

Emitent kavatseb 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/](https://lordslb.lt/orkela_bonds/).

Võlakirjad pakutakse kõigis osades märkimiseks minimaalse investeringusummaga 1000 eurot (**minimaalne investeringusumma**). 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;
- (ii) väärtpaberid eraldatakse investoritele emitendi ja juhthalduri tehtud otsuse alusel;
- (iii) investorid tasuvad võlakirjade emiteerimistasu;
- (iv) võlakirjad registreeritakse Nasdaq CSD-s ning jagatakse investoritele;
- (v) Nasdaq Vilnius hannab võlakirjadega kauplema.

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

Pärast käesoleva prospekti aegumist (st 12 kuud pärast selle Leedu Panga poolt heaks kiitmist) kavatses 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   | Kolmas osa  | Neljas osa                           |
|--|--|---|---|--------------------------------------|
| <b>Sündmus</b>   |  |   |   |                                      |
| <b>Emiteerimise alus</b>                                   | Emiteerimistingimused (prospektide määruse artikli 1 lõike 4 punktis b toodud erand) | Leedu Panga heaks kiidetud ja 24. mail 2022 avaldatud prospekt. |   |                                      |
| <b>Osa maksimaalne summaarne nimiväärtus</b>               | 5 000 000 EUR  | 6 500 000 EUR   | 5 500 000 EUR   | 6 000 000 EUR                        |
| <b>Märkimisperiood</b>                                     | 13. detsember 2021 – 14. jaanuar 2022  | 25. mai 2022 – 20. juuni 2022                                   | 8. august 2022 – 29. august 2022  | 6. veebruar 2023 – 27. veebruar 2023 |
| <b>Maksetähtaeg</b>  | 18. jaanuar 2022   | 22. juuni 2022  | 31. august 2022   | 1. märts 2023                        |
| <b>Emiteerimise kuupäev (Nasdaq CSD-s registreerimine)</b> | 19. jaanuar 2022   | 23. juuni 2022  | 1. september 2022   | 2. märts 2023                        |
| <b>Emiteerimishind ja tootlikkus</b>                       | 1 000 EUR, 6%  | 1 025 691 EUR, 6%   | Määratakse kindlaks enne märkimisperioodi algust ning avaldatakse emitendi veebilehel |                                      |
| <b>Esimene intressi maksmise tähtaeg</b>                   | 19. juuli 2022   |   |   |                                      |
| <b>Teine intressi maksmise tähtaeg</b>                     | 19. jaanuar 2023   |   |   |                                      |
| <b>Kolmas intressi maksmise tähtaeg</b>                    | 19. juuli 2023   |   |   |                                      |
| <b>Neljas intressi maksmise tähtaeg</b>                    | 19. jaanuar 2024   |   |   |                                      |
| <b>Viies intressi maksmise tähtaeg</b>                     | 19. juuli 2024   |   |   |                                      |



|   |   |
|---|---|
| <b>Kuues intressi maksmise tähtaeg</b>  | 19. jaanuar 2025  |
| <b>Võlakirjade Nasdaq võlakirjade nimekirja lisamine ning kauplemise algus:</b> | 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 kaasamine (kui kaasatakse) ning eeltoodud tingimuste muudatused (kui neid muudetakse)) investoritele vastava osa tingimuse enne iga osa märkimisperioodi algust emitendi veebilehel avaldamise teel: [https://lordslb.lt/orkela\\_bonds/](https://lordslb.lt/orkela_bonds/). Makromajandusliku ja geopoliitilise olukorra, sh varasemate osade eest tasutava intressi tõttu määratakse kolmanda ja neljanda osa võlakirjade emiteerimishind ning tootlikkus kindlaks enne vastava märkimisperioodi 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.

#### 4.2. Miks see prospekt on koostatud?

Käesolev 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 18 000 võlakirja, eeldatakse, et emitent kogub ligikaudu 18 000 000 euro suuruse tulu. Ettevõtte kannab pakkumisega seotud lõivusid ja kulusid ligikaudu kuni 272 500 eurot (sealhulgas mistahes vahendustasu maksimumsumma): kuni 250 000 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). Need pakkumise kulud kantakse pakkumise tuludest.

Emitent kavatseb kasutada pakkumisest kogutud tulu (i) kuni 15 000 000 euro ulatuses projekti ehitamise ja sisustamise rahastamiseks; (ii) tasumata allutatud võla tagasimaksmiseks emitendi otsesele osanikule (st fondile), mis on seotud eraldiseisvate võlakirjade 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 ülaltoodule kuni 272 500 euro ulatuses seoses pakkumisega tekkinud tasude ja kulude tasumiseks.

Emitendile teadaolevalt puuduvad pakkumise ja/või võlakirjade kauplemiseks Nasdaq võlakirjade nimekirja lisamisega seotud huvide konfliktid.

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