



CAPITAL MARKETS | INVESTMENT BANKING

# *Švento Jokūbo kvartalo atgimimas*

Viešas UAB Orkela obligacijų platinimas

Obligacijų emisijos informacinis memorandumas

*Privatu ir konfidencialu - 2022 m. gegužės mėn.*



LORDS LB  
Asset Management

# Svarbi informacija

NESKIRTA TIESIOGIAI AR NETIESIOGIAI SKELBTI JUNGTINĖSE AMERIKOS VALSTIJOSE, AUSTRALIJOJE, KANADOJE, HONKONGE, JAPONIJOJE AR BET KURIOJE KITOJE JURISDIKCIJOJE, KURIOJE TAI BŪTŲ NETEISĖTA.

## SVARBUS PRANEŠIMAS

Dalyvaudami susirinkime, kuriame rengiamas pristatymas, arba skaitydami pristatymo skaidres, jūs sutinkate su toliau nurodytais apribojimais ir pranešimais ir patvirtinate, kad esate asmuo, kuriam pagal galiojančius įstatymus ir kitus teisės aktus leidžiama gauti tokio pobūdžio informaciją, kokia pateikiama šiame pristatyme.

Šią prezentaciją parengė UAB "Orkela" (toliau - Bendrovė), padedama Orion Securities UAB FMJ (toliau - Orion), tik siekdama pateikti pagrindinę informaciją apie Bendrovę ir grupę, kuriai priklauso Bendrovė (toliau - Grupė), Bendrovei ir Orion svarstant galimą Bendrovės finansavimą, kuris bus vykdomas išleidžiant obligacijų emisiją. Šiuo pristatymu ar ryšium su juo nesiūloma ir nekviečiama įsigyti Bendrovės vertybinių popierių. Informacinis dokumentas yra vienintelis teisiškai privalomas dokumentas, kuriame pateikiama informacija apie Bendrovę, obligacijų siūlymą ir įtraukimą į prekybą pagrindinėje "Nasdaq Baltic" reguliuojamoje rinkoje.

Ši prezentacija ir jos turinys yra konfidencialūs ir yra pateikiami tik jūsų informacijos tikslais, todėl jų negalima pertransliuoti, toliau platinti jokiems kitiems asmenims ar skelbti, visiškai ar iš dalies, bet kokiomis priemonėmis ar bet kokia forma bet koku tikslu. Jei ši prezentacija buvo gauta per klaidą, ji turi būti nedelsiant grąžinta arba sunaikinta. Šios prezentacijos gavėjai neturėtų grįžti jokio elgesio, susijusio su investicijomis ar produktais, kuris prilygtų piktnaudžiavimui rinkoje, šioje prezentacijoje pateikta informacija, kol informacija nebus paskelbta visuotinai prieinama. Gavėjas taip pat neturėtų naudoti šioje prezentacijoje pateiktos informacijos tokiu būdu, kuris būtų laikomas piktnaudžiavimu rinkoje.

Bendrovė neketina pateikti ir jūs negalite remtis šia prezentacija kaip išsamia ar visapusiška Bendrovės finansinės ar prekybinės padėties ar perspektyvų analize. Šioje prezentacijoje pateikta informacija nebuvo nepriklausomai patikrinta ir gali būti patikrinta, papildyta ir pakeista be išankstinio įspėjimo. Nei Bendrovė, nei "Orion" neįsipareigoja taisyti, atnaujinti ar nuolat atnaujinti šioje prezentacijoje pateiktą informaciją arba viešai skelbti apie bet kokio šioje prezentacijoje pateiktų teiginių peržiūrėjimo rezultatus, išskyrus atvejus, kai to būtų reikalaujama pagal galiojančius įstatymus.

Todėl nei Bendrovė, nei jos direktoriai, pareigūnai, darbuotojai, nariai, advokatai, konsultantai, filialai ar bet kuris kitas asmuo neteikia jokių aiškių ar numanomų pareiškimų ar garantijų dėl pateiktos informacijos teisingumo, tikslumo, aktualumo, išsamumo, tinkamumo, naudingumo, patikimumo, sąžiningumo ar kitų dalykų, o bet koks pasiklivimas tokia informacija yra jūsų rizika. Nei Bendrovė, nei jos direktoriai, pareigūnai, darbuotojai, nariai, advokatai, konsultantai, filialai ar bet kuris kitas asmuo neprisiima jokios atsakomybės dėl aplaidumo ar kitokios priežasties už bet kokius nuostolius, kylančius dėl bet kokios informacijos ar nuomonių, pateiktų ar esančių šiame pristatyme, taip pat neprisiima jokios atsakomybės ir neteikia jokių aiškių ar numanomų pareiškimų ar garantijų dėl informacijos teisingumo, išsamumo, informacijos šiame pristatyme (ar kokia nors informacija nebuvo įtraukta į pristatymą) ar bet kokios kitos informacijos, susijusios su Bendrove, jos dukterinėmis ar asocijuotomis bendrovėmis ar visa Grupe, bet kokia forma, bet koku būdu perduotos ar pateiktos, tikslumo ar išsamumo, taip pat už bet kokius nuostolius, atsiradusius dėl bet kokio šio pristatymo ar jo turinio naudojimo ar kitokio su juo susijusio naudojimo.

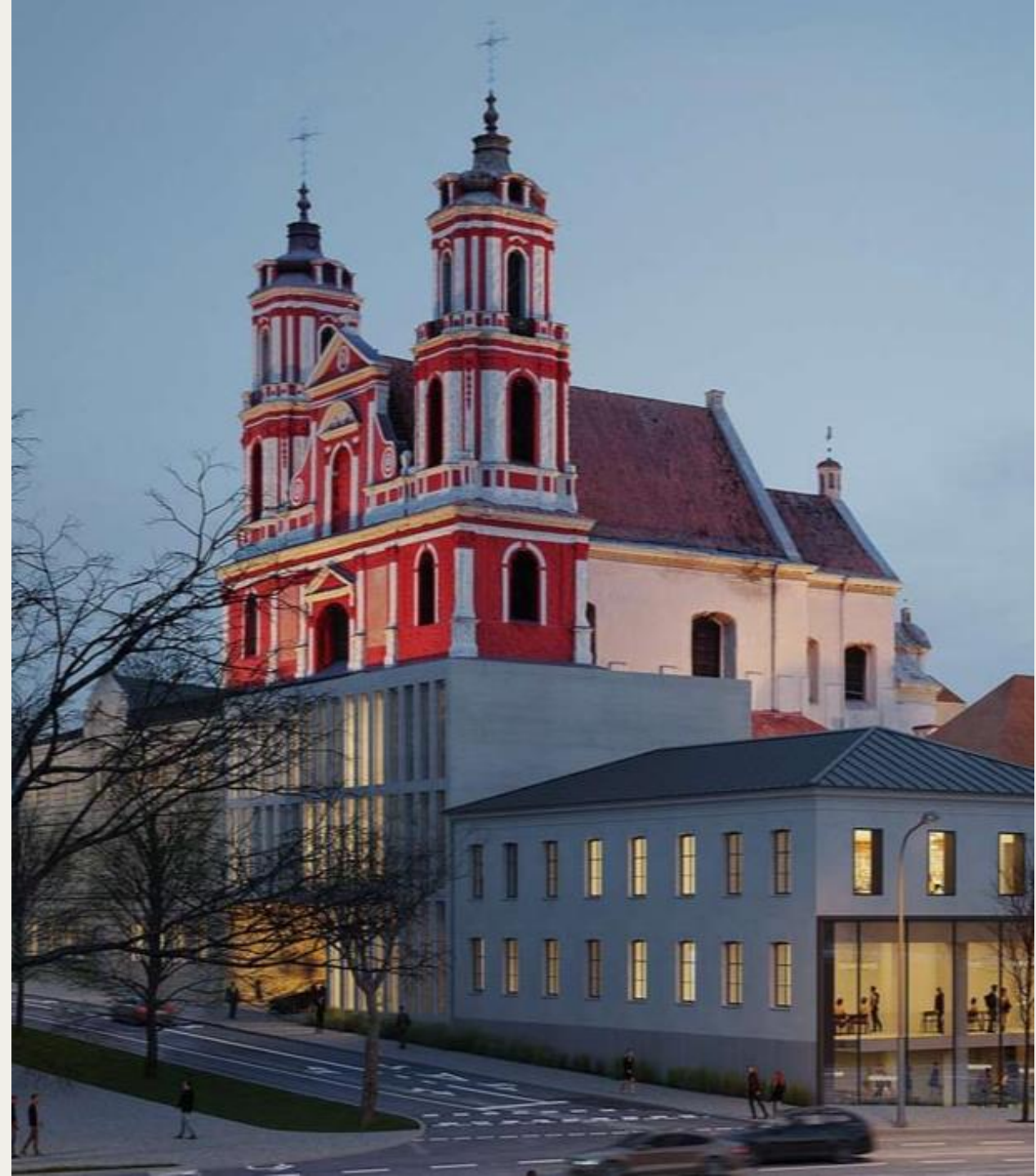
Dalis informacijos gali būti prognozės ar kiti į ateitį orientuoti teiginiai apie būsimus įvykius, būsimas investicijas ar būsimus Bendrovės finansinius rezultatus, kuriuos galima nustatyti iš teiginių pateikimo konteksto. Šie pareiškimai apima daug prielaidų, susijusių su dabartinėmis ir būsimomis Bendrovės strategijomis ir aplinka, kurioje ji veikia ir veiks ateityje, ir yra susiję su daugybe žinomų ir nežinomų rizikų bei kitų veiksnių, dėl kurių Bendrovės ar jos pramonės šakos faktiniai rezultatai, veiklos lygiai, veiklos rezultatai, investicijos ar pasiekimai gali iš esmės skirtis nuo bet kokių būsimų rezultatų, veiklos lygių, veiklos rezultatų, investicijų ar pasiekimų, išreikštų ar numanomų tokiuose į ateitį orientuotuose pareiškimuose. Todėl Bendrovė nesuteikia jokių garantijų, kad jos ar jos pramonės šakos faktiniai rezultatai, veiklos lygis, veiklos rezultatai, investicijos ar pasiekimai atitiks būsimus rezultatus, veiklos lygį, veiklos rezultatus, investicijas ar pasiekimus, išreikštus ar numanamus tokiuose į ateitį orientuotuose pareiškimuose. Nei Bendrovė, nei jos direktoriai, pareigūnai, darbuotojai, nariai, advokatai, patarėjai, filialai ar bet kuris kitas asmuo neketina ir neturi pareigos ar įsipareigojimo papildyti, keisti, atnaujinti ar peržiūrėti bet kurį iš čia pateiktų į ateitį orientuotų teiginių, kad būtų atspindėti bet kokie Bendrovės lūkesčių dėl jų pasikeitimai arba bet kokie įvykių, sąlygų ar aplinkybių, kuriomis grindžiami tokie teiginiai, pasikeitimai.

Nė viena šio pristatymo nuostata nėra ir negali būti suprantama kaip pelno prognozė. Dėl daugelio veiksnių faktiniai rezultatai gali iš esmės skirtis nuo tų, kurie pateikti bet kokiose prognozėse ar į ateitį orientuotuose pareiškimuose, įskaitant, be kita ko, galimus pusmečio ar kitų rezultatų svyravimus, priklausomybę nuo naujų produktų kūrimo, Bendrovės gebėjimą reklamuoti ir gerinti savo reputaciją bei žinomumą apie jos portfelyje esančius prekės ženklus, Bendrovės gebėjimą sėkmingai vykdyti savo augimo strategiją, kainų politikos pokyčių poveikį, sparčius technologinius ir rinkos pokyčius, įsigijimo strategiją, gamybos riziką, akcijų kainos svyravimus, finansinės rizikos valdymą, būsimą augimą, priklausomą nuo politinio nestabilumo, ekonomikos augimo ir stichinių nelaimių rizikos.

Šiame dokumente pateikta informacija parengta remiantis informacija, kurią Bendrovė turėjo pristatymo rengimo metu. Išoriniai ar kiti veiksniai galėjo turėti įtakos Bendrovės veiklai ir šio pristatymo turiniui nuo jo parengimo. Be to, į šią prezentaciją gali būti įtraukta ne visa svarbi informacija apie Bendrovę.

# Turinys

Projekto apžvalga	4
Projekto informacija	13
Tvarkaraštis ir finansavimo struktūra	24
Rinkos apžvalga   svetingumo sektorius	28
Rinkos apžvalga   švietimo sektorius	34
Lords LB   Projekto plėtotojas	39
Obligacijų emisijos duomenys	44
Priedai	53
Kontaktai	64

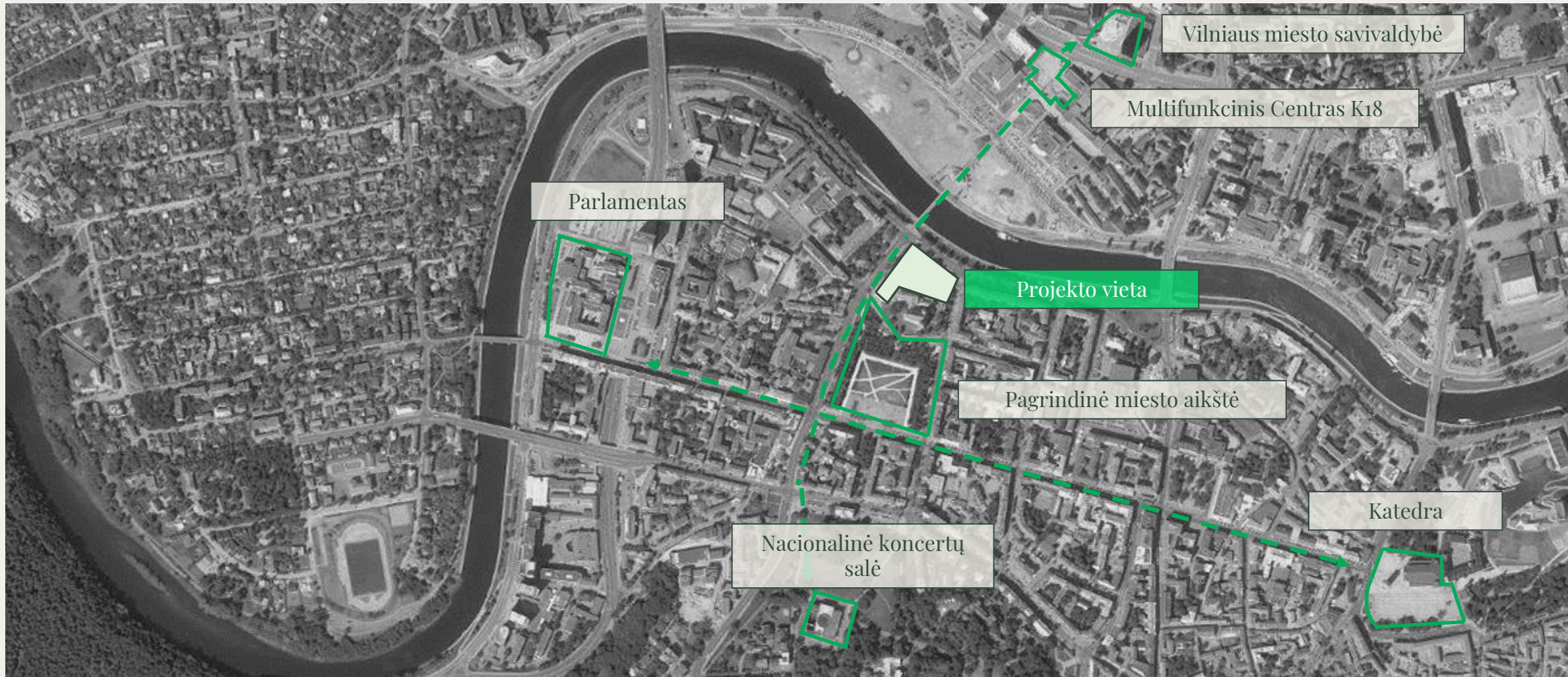


# Projekto apžvalga

Unikali investavimo galimybė Vilniaus širdyje



# Unikali vieta



# Neatsiejama XVIII a. Vilniaus miesto dalis

Ilgą laiką kvartalas buvo pagrindinis Lukiškių priemiesčio traukos centras, kuriame vyravo visuomeninės funkcijos; be ligoninės ir bažnyčios, čia veikė mokykla, vaistinė, ledainė ir sodas.

Bažnyčią iš visų pusių juosė iki šių dienų išlikusi akmeninė tvora, išeinanti į miestą, o ligoninės teritorija ribojosi su Neries upe, prie kurios buvo įrengta prieplauka ir dirbo keltininkas vienuolis.



Pilypo ir Jokūbo bažnyčios  
fasadas. 1944



Vaizdas nuo dešiniojo  
Neries kranto. 1900

# Obligacijų emisija

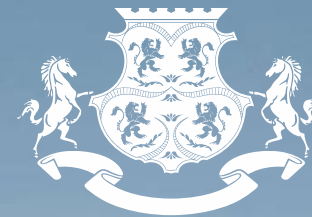
Viešas **UAB Orkela** 3 metų trukmės **privilegiuotųjų obligacijų**, užtikrintų žemės sklypo ir statomo pastato pirmąja hipoteka, platinimas

- Pirmumo teise užtikrintos obligacijos
- Gautų lėšų panaudojimas – **licėjaus ir viešbučio komplekso Vilniaus centre plėtra ir statyba**
- Metinis kupono dydis – **6 %**
- Numatomas Obligacijų išpirkimas – **2025.01.19**
- Kuponų mokėjimai – **pusmetiniai**
- Pirmosios atkarpos dydis – **6.5 mln. EUR**
- Minimali investicija – **1 025.691 EUR**



# Emitentas

- **Lords LB Special Fund IV** yra uždaras nekilnojamojo turto investicinis subfondas, skirtas informuotiems investuotojams.
- Fondas specializuojasi **komercinio nekilnojamojo turto plėtra** Baltijos šalyse. Jį valdo viena didžiausių investicijų valdymo įmonių Lietuvoje UAB "Lords LB Asset Management".
- "**Lords LB Special Fund IV**" vykdo Projektą per savo specialiąją įmonę **UAB "Orkela"**, kuri bus emitentas. Emitentas yra vienintelis Turto savininkas.



LORDS LB  
Asset Management





# Obligacijų emisijos struktūra

<b>Emitentas:</b>	UAB Orkela
<b>Valiuta:</b>	EUR
<b>Emisijos tipas:</b>	Obligacijų emisija
<b>Išleidimo forma:</b>	Viešas paprastųjų vardinių obligacijų platinimas Lietuvos Respublikoje, Latvijos Respublikoje ir Estijos Respublikoje
<b>Obligacijų siūlymo programos dydis:</b>	Iki EUR 40,000,000
<b>Antrojo etapo dydis:</b>	EUR 6,500,000
<b>Siūloma programos pajamingumo norma:</b>	6%
<b>Antrosios atkarpos pajamingumo norma:</b>	6%
<b>Kupono mokėjimai:</b>	Pusmetiniai
<b>Numatomas obligacijų išpirkimas:</b>	2025.01.19
<b>Išpirkimas:</b>	Visiškai gražinama išpirkimo dieną 100 % nominaliaja verte ir sukauptomis palūkanomis už paskutinį laikotarpį
<b>Vienos obligacijos nominali vertė:</b>	EUR 1,000
<b>Vienos obligacijos antrosios atkarpos emisijos kaina:</b>	EUR 1,025.691
<b>Palūkanų kaupimo metodas:</b>	ACT/ACT ICMA
<b>Įtraukimas į biržą:</b>	Įtraukti į pagrindinę Nasdaq rinką ne vėliau kaip per 6 mėnesius nuo emisijos
<b>Gražinimo šaltinis:</b>	Refinansavimas, dalinis/visiškas projekto pardavimas

<b>Užtikrinimo priemonės:</b>	Žemės sklypo, pastatų ir kitų statinių, esančių Vasario 16-osios g. 1, Vilniuje, pirmos eilės hipoteka
<b>Susitarimai:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paskolos ir sąnaudų santykis &lt;0,7;</li> <li>• Neigiamas skolinimasis;</li> <li>• Naujo užstato teikimo apribojimas (neigiamas įkeitimas);</li> <li>• Turto perleidimo apribojimas;</li> <li>• Informacijos teikimas investuotojams.</li> </ul>
<b>Antrosios obligacijų dalies pasirašymo laikotarpis:</b>	2022.05.25 – 2022.06.20
<b>Pajamų panaudojimas:</b>	Projekto statybai ir įrengimui, taip pat Emitento apyvartinio kapitalo poreikiams tenkinti ir iki 400 tūkst. eurų įsiskolinimo akcininkui gražinimui.
<b>Obligacijų turėtojų patikėtinis:</b>	Audifina, UAB
<b>Įsipareigojimų nevykdymo atvejai:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Palūkanų mokėjimo arba išpirkimo vėlavimas daugiau kaip 20 darbo dienų</li> <li>• Emitentui taikoma bankroto arba likvidavimo procedūra</li> <li>• LTC įsipareigojimo pažeidimas ir vėlavimas ištaisyti tokį pažeidimą daugiau kaip 20 dienų</li> <li>• Kitų susitarimų pažeidimas ir tokio pažeidimo nepašalinimas per 20 darbo dienų</li> </ul>
<b>Išankstinis išpirkimas:</b>	<p>Emitentas turi teisę išpirkti dalį arba visas Obligacijas anksčiau galutinio išpirkimo termino, pradedant nuo antrųjų Obligacijų galiojimo metų. Obligacijos išperkamos už nominalios vertės, sukauptų, bet nesumokėtų palūkanų ir išankstinio išpirkimo premijos sumą. Išankstinio išpirkimo priemokos dydis priklausys nuo išankstinio išpirkimo datos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2022.12.19 – 2023.07.19: 0,75%</li> <li>• 2023.07.20 – 2024.01.19: 0,5%</li> <li>• 2024.01.20 – 2025.01.19: 0,0%</li> </ul>

# Lords LB Special Fund IV

Fondo juridinė struktūra



# Antroji dalis | pagrindinės datos

Obligacijų išleidimo, palūkanų mokėjimo ir išpirkimo datos

**2022**

**Birželio 21**

Obligacijų  
paskirstymas

**2022**

**Birželio 23**

Pirmoji obligacijų  
galiojimo diena

**2023**

**Sausio 19**

2-asis palūkanų  
mokėjimas

**2024**

**Sausio 19**

4-asis palūkanų  
mokėjimas

**2025**

**Sausio 19**

6-oji palūkanų  
mokėjimo ir obligacijų  
išpirkimo data

**2022**

**Gegužės 25 – Birželio 20**

Viešas obligacijų siūlymas  
investuotojams Lietuvoje,  
Latvijoje ir Estijoje

**2022**

**Birželio 22**

Galutinis mokėjimas  
už pasirašytas  
obligacijas

**2022**

**Liepos 19**

1-asis palūkanų  
mokėjimas

**2023**

**Liepos 19**

3-asis palūkanų  
mokėjimas

**2024**

**Liepos 19**

5-asis palūkanų mokėjimas

# Pagrindiniai siūlymo aspektai



## Unikali vieta

---

- Projektas yra miesto centre, tarp Neries upės ir Lukiškių aikštės.
- Bus plėtojamos šios vietos urbanistinės tradicijos, formuojamas vientisas ir gyvybingas kvartalas, kuris bus patrauklus tiek miestiečiams, tiek turistams



## Istorinė reikšmė sostinei

---

- Kvartalas ilgą laiką buvo pagrindinis Lukiškių priemiesčio traukos centras, kuriame dominavo visuomeninės funkcijos
- Be ligoninės ir bažnyčios, kvartale veikė mokykla, vaistinė ir sodas.



## Patyręs vystytojas

---

- "Lords LB Asset Management" yra Lietuvos banko licencijuota investicijų valdymo įmonė
- Bendra valdomo turto vertė 2021 m. gruodžio 31 d. buvo 730 mln. eurų



## Užtikrintos obligacijos

---

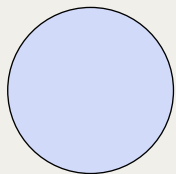
- Žemė, pastatai ir statiniai adresu Vasario 16-osios g. 1, Vilnius, yra įkeisti pirmos eilės hipoteka, kuria užtikrinamos obligacijos.
- Paskolos ir sąnaudų santykio sąlyga riboja maksimalų projekto finansinį svertą iki 70 proc.
- Obligacijų emisijos įtraukimas į pagrindinę "Nasdaq" rinką suteikia investuotojams antrinės prekybos galimybes

# Projekto informacija

Apgalvotas senojo kvartalo atgaivinimas

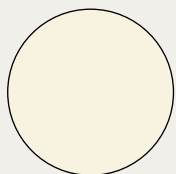


# Bendra informacija



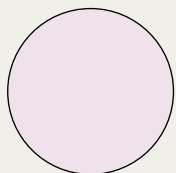
## Viešbutis ir kiti svetingumo objektai

- Bendras plotas: 17 612 m<sup>2</sup>
- Kambarių skaičius: 272
- Vietos konferencijų salėje: 360



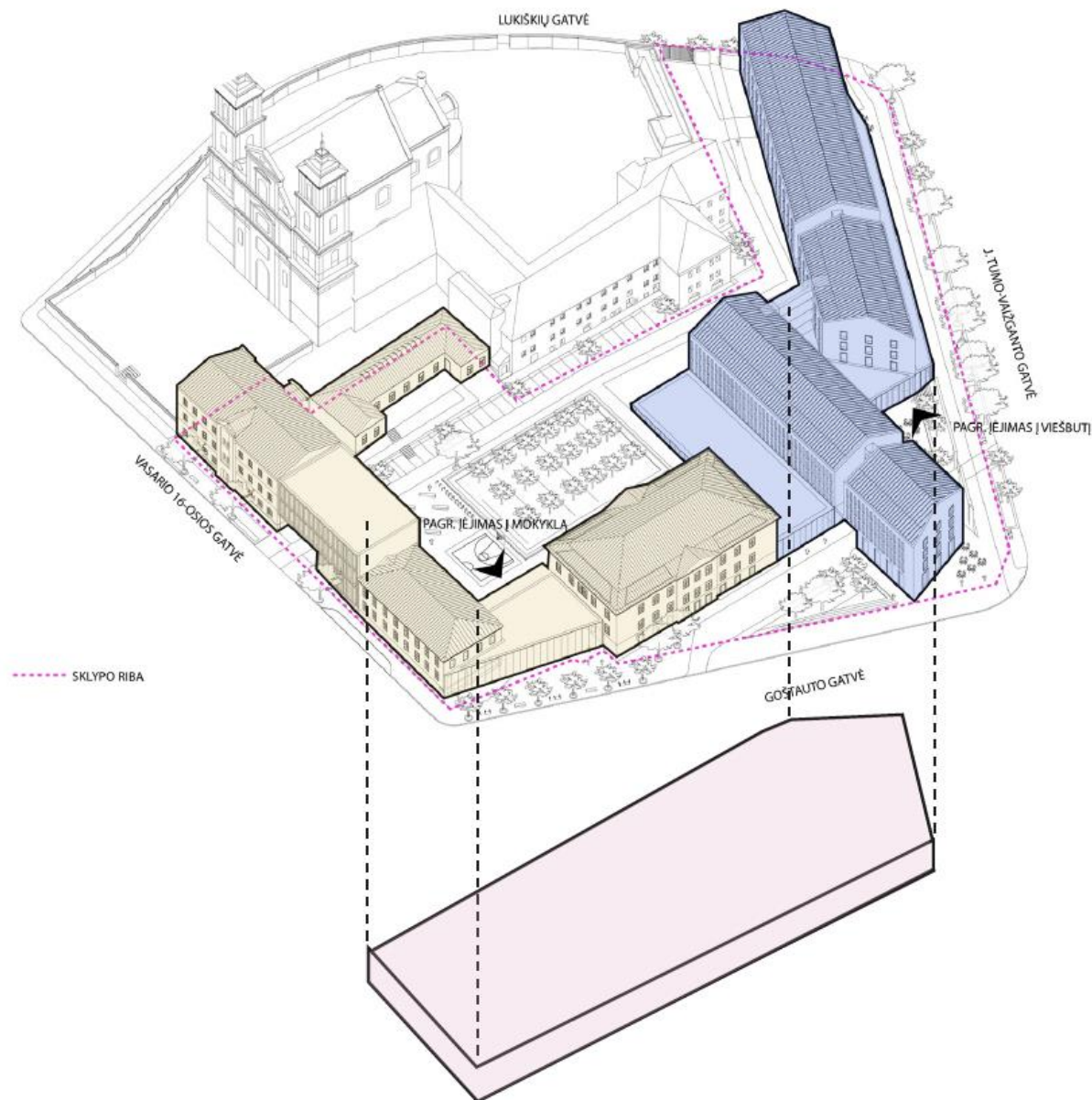
## Mokymo įstaigos patalpos

- Bendras plotas : 6 290 m<sup>2</sup>
- Sporto salė: 470 m<sup>2</sup>
- Auditorijų skaičius: 21
- Konferencijų salės: 3



## Automobilių stovėjimo aikštelė

- Bendras plotas : 2 891 m<sup>2</sup>
- Vietų skaičius: 233



# Informacija apie plėtrą

- Viešbutyje bus **apželdintas kiemas, konferencijų centras** ir 2 lygių **požeminė automobilių stovėjimo aikštelė**.
- Abu viešbučio pastatai yra **5 aukštų**, juose įrengti **272 kambariai**, pirmuose aukštuose - parduotuvės, restoranai, kavinės, palei gatvę - dviračių takas, medžiai ir krūmai.
- Istoriniame edukacinio komplekso pastate būtų įrengtos **klasės ir vietos mokymuisi**, o kiemo korpuse - **biblioteka**.
- Be to, komplekse numatyta amfiteatro salė su kavine, iš kurios atsivertų vaizdas į Nerį.
- Bendras edukacinio komplekso plotas - **6 290 m<sup>2</sup>**
- Trečiasis pajamas generuojantis segmentas - **automobilių stovėjimo aikštelė**, kuri bus įrengta po žeme ir turės **240 stovėjimo vietų**, ją eksploatuos pirmaujanti automobilių stovėjimo aikštelių bendrovė Lietuvoje "*Unipark*".



# Clarion Hotel Vilnius

Emitentas yra sudaręs rašytinę franšizės sutartį su "Clarion Hotel" prekės ženklu

"Clarion Hotel" prekės ženklas yra "Nordic Choice Hotels" dalis

"Nordic Choice Hotels" buvo pasirinktas kaip projekto viešbučio dalies franšizės teikėjas

"Nordic Choice Hotels" turi daugiau nei 200 viešbučių Švedijoje, Norvegijoje, Danijoje, Suomijoje ir Baltijos šalyse

"Clarion Hotel" viešbučių yra miestų centruose ir oro uostuose.

Šiuo metu "Clarion Hotel" prekės ženklu pažymėti **28 viešbučiai**.



Daugiau nei  
200 viešbučių  
Skandinavijoje  
ir Baltijos  
šalyse

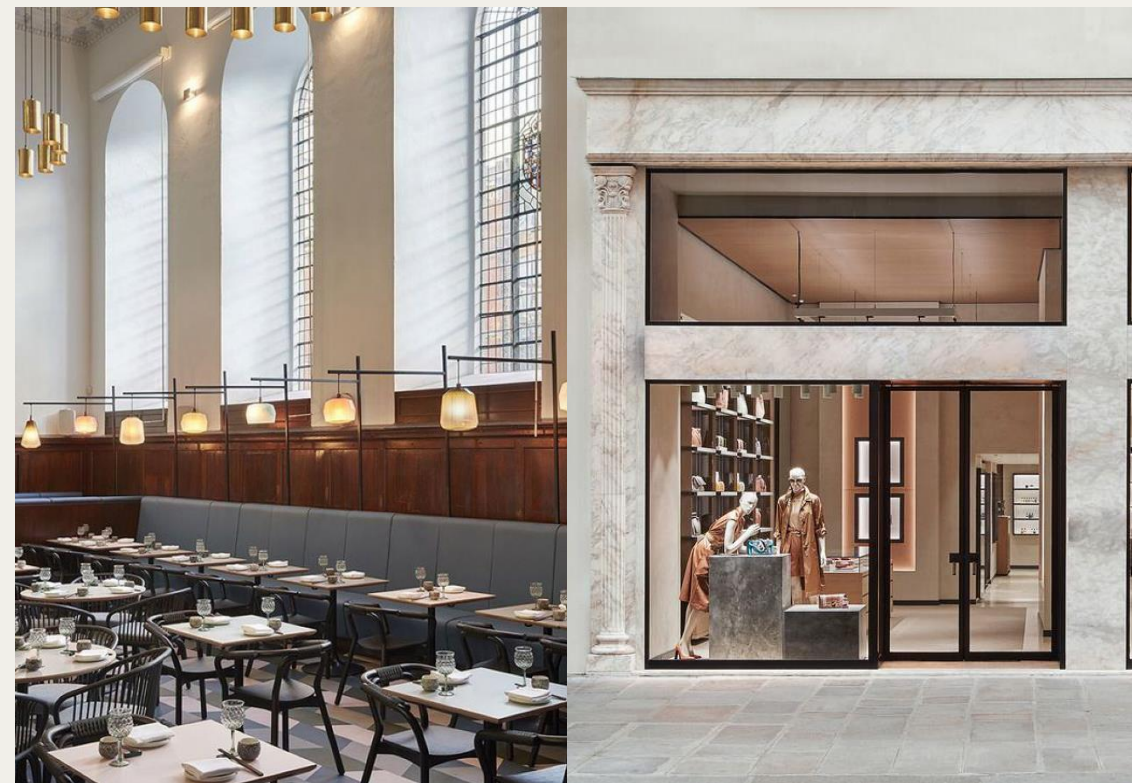
Dėmesys  
stiliui ir  
dizainui



# Clarion Hotel Vilnius



272 kambariai ir konferencijų centras, talpinantis 400 svečių.



Pirmasis aukštas skirtas mažmeninei prekybai ir maitinimui, puiki vieta vienoje intensyviausių miesto lokacijų.

# Clarion Hotel Vilnius



Prie pagrindinio įėjimo esantis baras ir restoranas, prieinamas viešbučio svečiams ir miesto gyventojams.



Jauki SPA erdvė su treniruoklių sale buvo sukurta taip, kad lankytojai galėtų mėgautis nuostabiais vaizdais į Šv. Jokūbo ir Pilypo bažnyčios bokštus.

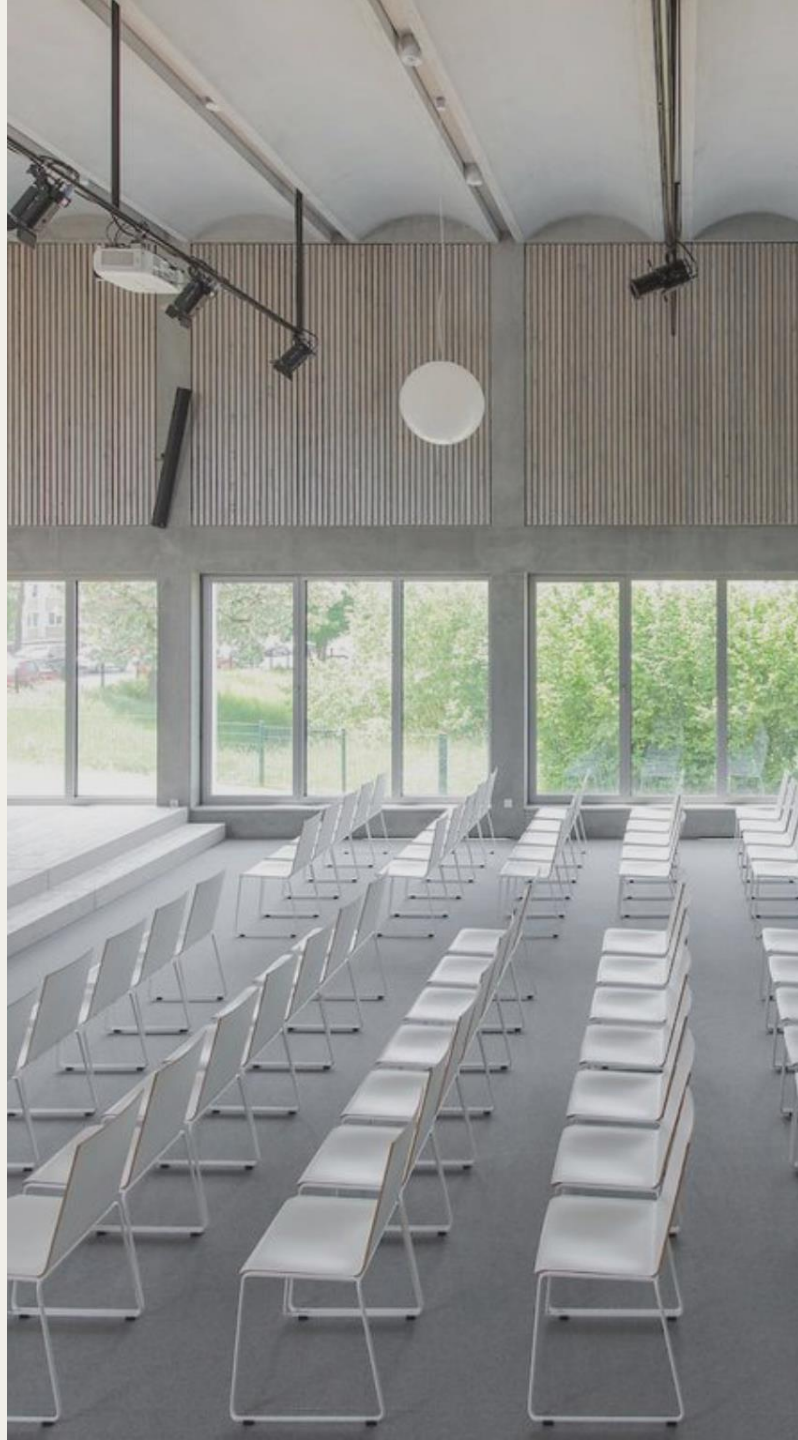
# Alternatyvūs projekto viešbučio dalies plėtros scenarijai

- Nors **Prospekto** sudarymo dieną pagrindinis planas yra statyti viešbutį, tačiau Emitentas svarsto galimybes vietoj viešbučio **statyti trumpalaikio apgyvendinimo tipo patalpas**, jei tai būtų laikoma pelningesne alternatyva.
- Jei Emitentas nuspręš pakeisti Projekto **viešbučio dalį** į kito tipo **trumpalaikio apgyvendinimo patalpas**, Emitentas paskelbs **Prospekto** priedą pagal galiojančiuose teisės aktuose nustatytus reikalavimus.



# Mokyklos patalpos

- Edukacinį kompleksą sudaro keturi esami pastatai
- Projektijas sudaro:
  - darbo erdvės su sanitariniais mazgais ir koridoriais
  - holų erdvės
  - amfiteatro erdvė
  - maitinimo salės/ kavinės erdvė
  - **21** auditorijos
  - **3** konferencijų salių patalpos
- Mokomųjų patalpų bendrasis plotas yra **6 290 m<sup>2</sup>**



# Mokykla | Didelės patalpos švietimui

Mokomąjį kompleksą sudaro keturi pastatai, kurių bendras plotas – 6 290 m<sup>2</sup>



Mokymosi patalpos su koridoriais



Laisvalaikio zonos

# Mokykla | Didelės patalpos švietimui

Mokomąjį kompleksą sudaro keturi pastatai, kurių bendras plotas – 6 290 m<sup>2</sup>



Amfiteatro erdvė; Auditorija (21 salės); 3 konferencijų salės



Maitinimo salė / kavinė



470 m<sup>2</sup> ploto sporto salė

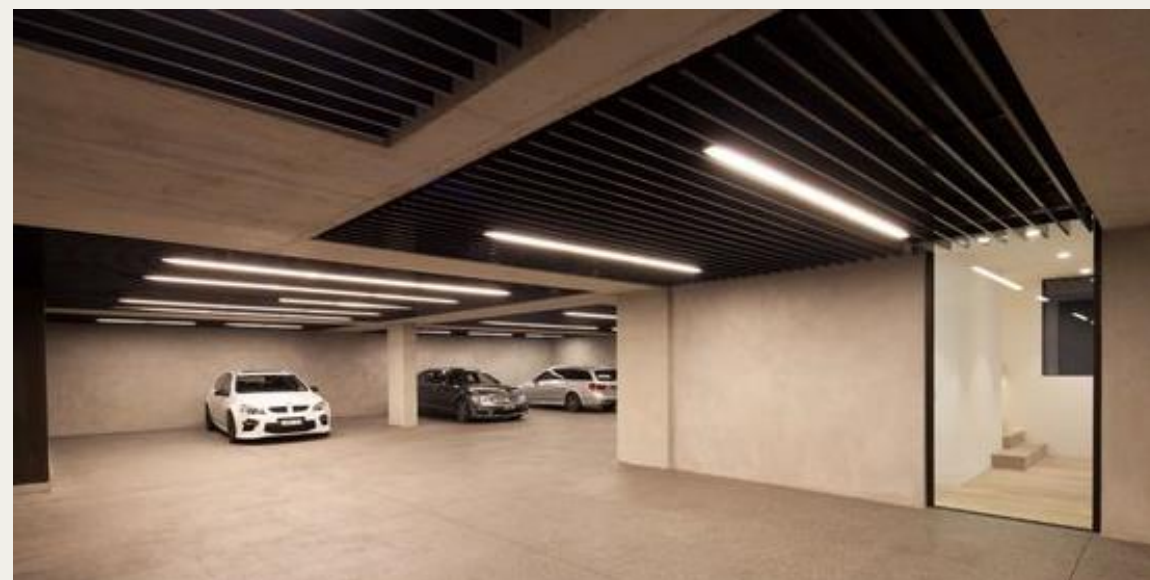
# Automobilių stovėjimo aikštelė

Bendras plotas - 2 891 m<sup>2</sup>; 233 vietos



Dviejų lygių požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje įrengta viešbučio ir administracinių pastatų automobilių stovėjimo aikštelė.

Patekimas į saugyklą numatytas per suprojektuotą įvažiavimą iš Lukiškių g. per dvipusę rampą su 1 m skiriamąja juosta.



Požeminėje saugykloje taip pat įrengiamos techninės patalpos, viešbučio personalo pagalbinės patalpos, sandėliai, universali salė su persirengimo kambariais, sanitarinėmis patalpomis ir dušais.

# Tvarkaraštis ir finansavimo struktūra



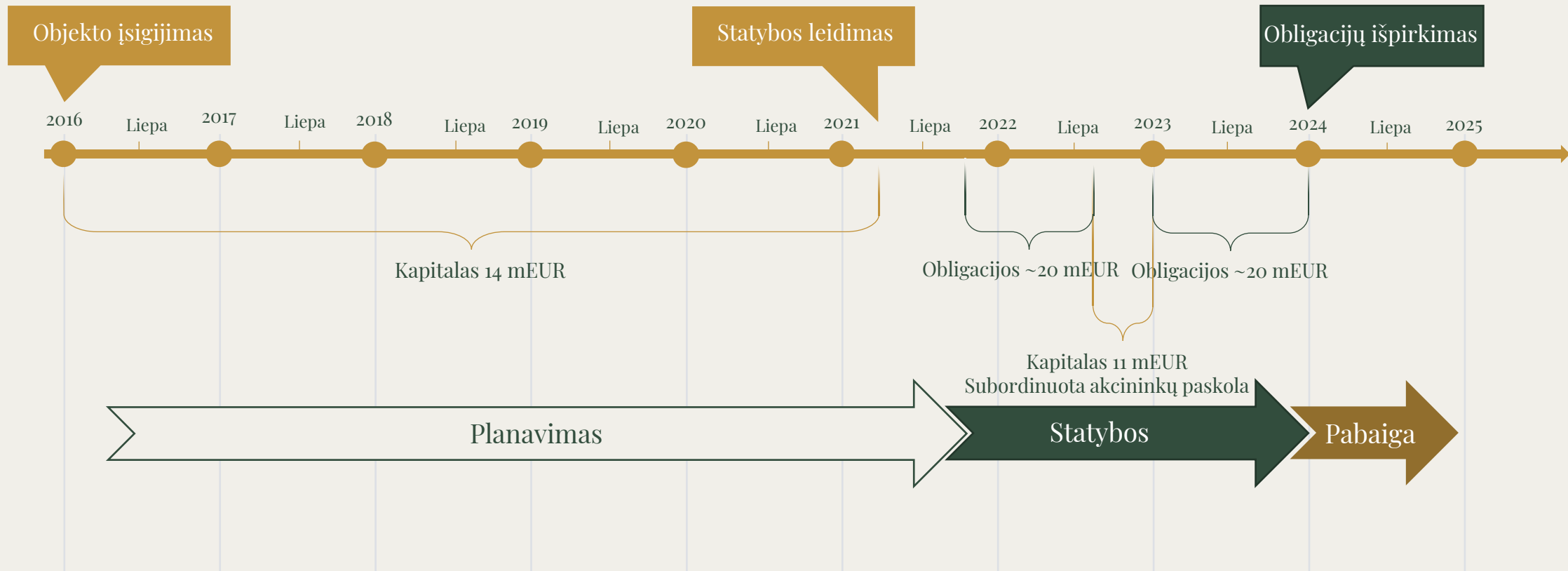


# Plėtros tvarkaraštis



# Finansavimo struktūra

Du obligacijų emisijos etapai



# Pagrindiniai ekonominiai rodikliai ir užbaigimo strategija

## Pagrindiniai projekto skaičiai

Prognozuojamos **grynosios veiklos pajamos (NOI)** pirmaisiais veiklos metais

**4 150 kEUR**

1. Viešbutis – **2 820 kEUR**
2. Mokykla – **1 030 kEUR**
3. Stovėjimo aikštelė – **300 kEUR**

## Išpirkimas



A nighttime cityscape featuring a mix of modern and traditional architecture. In the foreground, a road with white lane markings and a few blurred cars is visible. To the right, a large, ornate church with a prominent red and white tower is illuminated. To the left, several modern glass skyscrapers are lit up. The sky is dark, and the overall atmosphere is urban and vibrant.

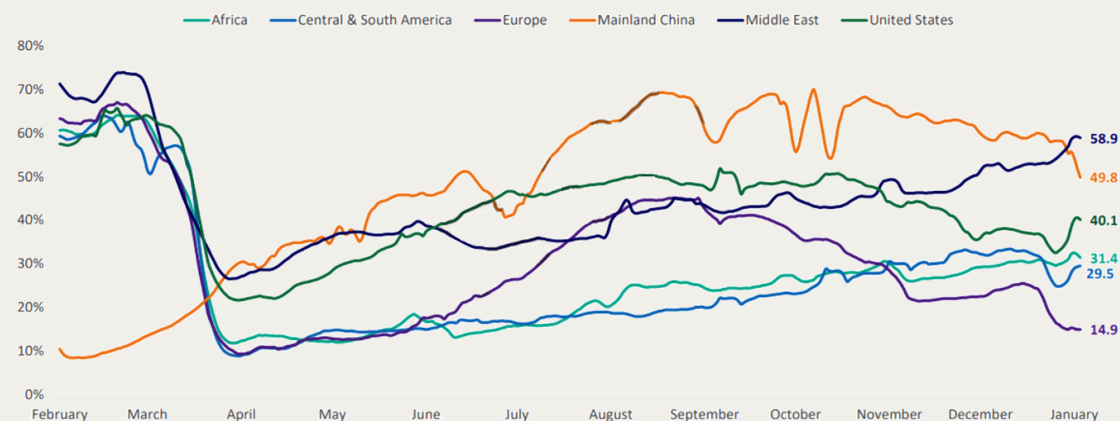
# Svetingumo sektoriaus rinkos apžvalga

# Pasaulinė kelionių rinka ir COVID-19 poveikis

- UNWTA duomenys rodo, kad 2020 m., palyginti su 2019 m., atvykstančiųjų tarptautinių turistų skaičius sumažėjo 74 % (t. y. 1 mlrd.).
- Turizmo sektorius istoriškai įrodė savo atsparumą paklausos sukrėtimams ir gebėjimą kurti darbo vietas po krizių (diagrama dešinėje).
- Viešbučių pramonės ekspertai, STR, atsigavimo prognozės:
  - 2021 m. pabaigoje viešbučių užimtumas bus 30-40 procentinių punktų mažesnis nei 2019 m.; 2022 m. pabaigoje užimtumas bus 10-15 procentinių punktų mažesnis nei 2019 m.
  - Rinkos, kuriose yra didesnė vidaus paklausa, gali tikėtis atsigavimo iki 2023 m. pabaigos, o rinkos, kuriose yra didesnė tarptautinė paklausa – vėliau nei 2023 m.
  - Greičiau atsigaus pigūs ir atrinktų paslaugų viešbučiai, taip pat regioninės rinkos.

## COVID's impact on hotel performance varied greatly by region

Absolute Rolling 7 days Occ % to 3 January 2021



Source: STR webinars

# Pasaulinė kelionių rinka ir karo Ukrainoje poveikis

- Keliautojų užsakymai gali nukentėti dėl prarasto pasitikėjimo regionu po Rusijos invazijos, tačiau visas poveikis bus žinomas tik pavasario pabaigoje.
- Kelionių bendrovių duomenimis, nepaisant su kovidu susijusių kelionių apribojimų, 2022 m. pradžioje padaugėjus užsakymų iš Jungtinių Valstijų, jų skaičius Europoje sustojo. Oro transporto bendrovių duomenų šaltinio OAG duomenimis, dėl karo artumo buvo atšaukti kai kurie reguliarūs skrydžiai į tokias šalis kaip Suomija ir Švedija, taip pat į didžiąją dalį Rytų Europos.
- Tuo tarpu Rusija neteks **užsienio turistų**, kurių kasmet apsilankydavo **25 mln.**, o didžioji dalis jų atvykdavo iš Ukrainos. Savo ruožtu Ukraina kasmet praras apie **14 mln.** turistų, iš kurių didžioji dalis bus rusai. Dauguma gerai pravažiuojamų kelių, jungiančių abi valstybes, šiuo metu yra užblokuoti tankų ir raketų ir vargu ar greitai vėl bus atidaryti. Tą patį padarys ir dauguma kitų keliautojų.



# Lietuvos svetingumo rinka

- Viešbučių rinka nėra pakankamai užpildyta, ypač tarptautinių tinklų viešbučiais. Geri prieš-COVID-19 metų viešbučių veiklos rezultatai ir palyginti aukštas užimtumas visoje šalyje taip pat sudaro palankias sąlygas plėtrai.
- Nors Covid-19 smarkiai paveikė svetingumo verslą, tikimasi, kad industrija greitai atsigaus ir viršys 2019 m. rodiklius.
- 2021 m. trečiąjį ketvirtį viešbučiuose apsistojo 618,3 tūkst. turistų, t. y. 19,8 proc. daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu pernai.
- Daugiausia turistų viešbučiuose apsilankė iš Lenkijos – 25,5 tūkst., kurie sudarė 13,4 proc. visų turistų iš užsienio. Turistų iš ES šalių skaičius, palyginti su 2020 m. trečiuoju ketvirčiu, išaugo 19,1 proc. ir sudarė 171,5 tūkst.



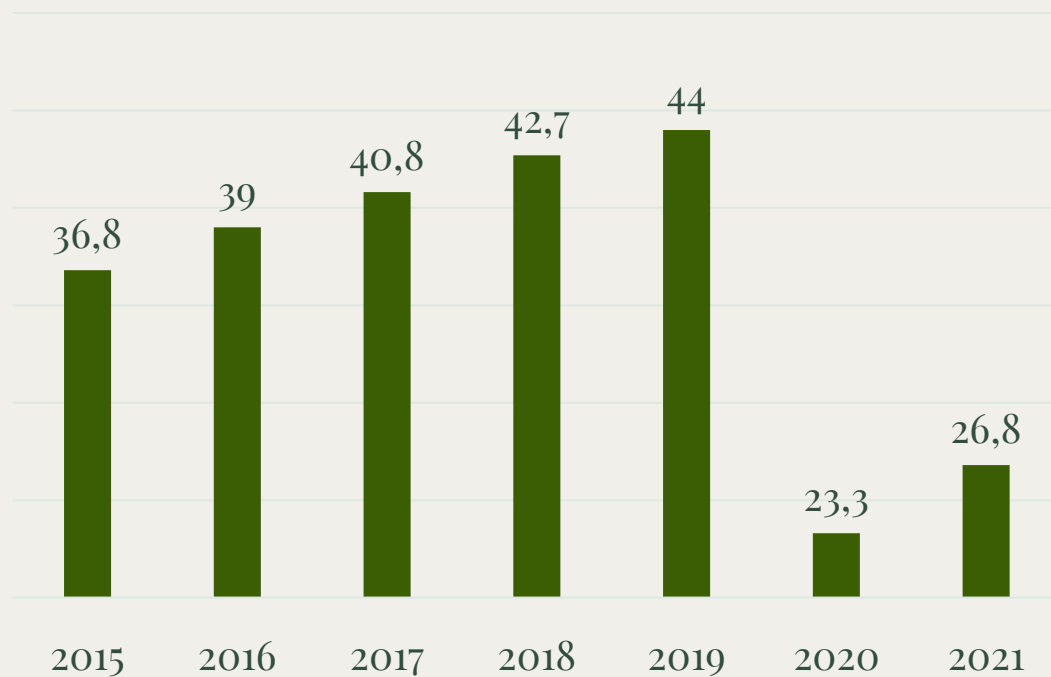
**32.2%**

2021 m. užsienio  
turistų skaičius  
išaugo 32,2 proc.

# Lietuvos svetingumo rinka

Nuolat auganti rinka Europos šiaurės rytų regione

## Viešbučių užimtumas Lietuvoje, %



## Miegamųjų skaičius viešbučiuose ir panašiose apgyvendinimo įstaigose Lietuvoje



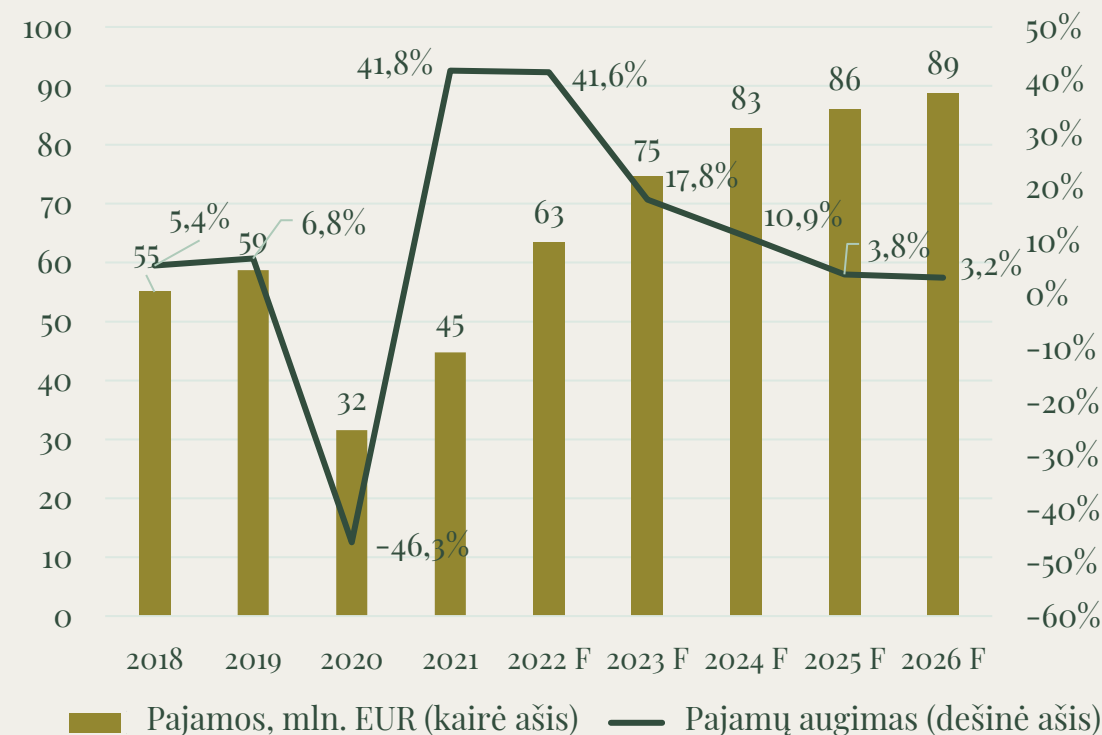


# Trumpalaikis apgyvendinimas Lietuvoje

Tikimasi, kad 2022 m. pajamos pasieks 2019 m. lygį

- Prognozuojama, kad 2022 m. pajamos atostogų ir trumpalaikės nuomos segmente Lietuvos Respublikoje sieks 63 mln. eurų.
- Numatoma, kad pajamos kasmet augs (Compound Annual Growth Rate 2022-2026) 8,76 %, todėl prognozuojama, kad 2026 m. rinkos apimtis sieks 89 mln. eurų.
- Numatoma, kad 2022 m. rinkos pajamos pasieks iki pandemijos buvusį lygį.
- Tikimasi, kad atostogų nuomos segmente iki 2026 m. vartotojų skaičius sudarys 0,8 mln. vartotojų.

## Pagrindiniai Lietuvos trumpalaikio apgyvendinimo segmento skaičiai



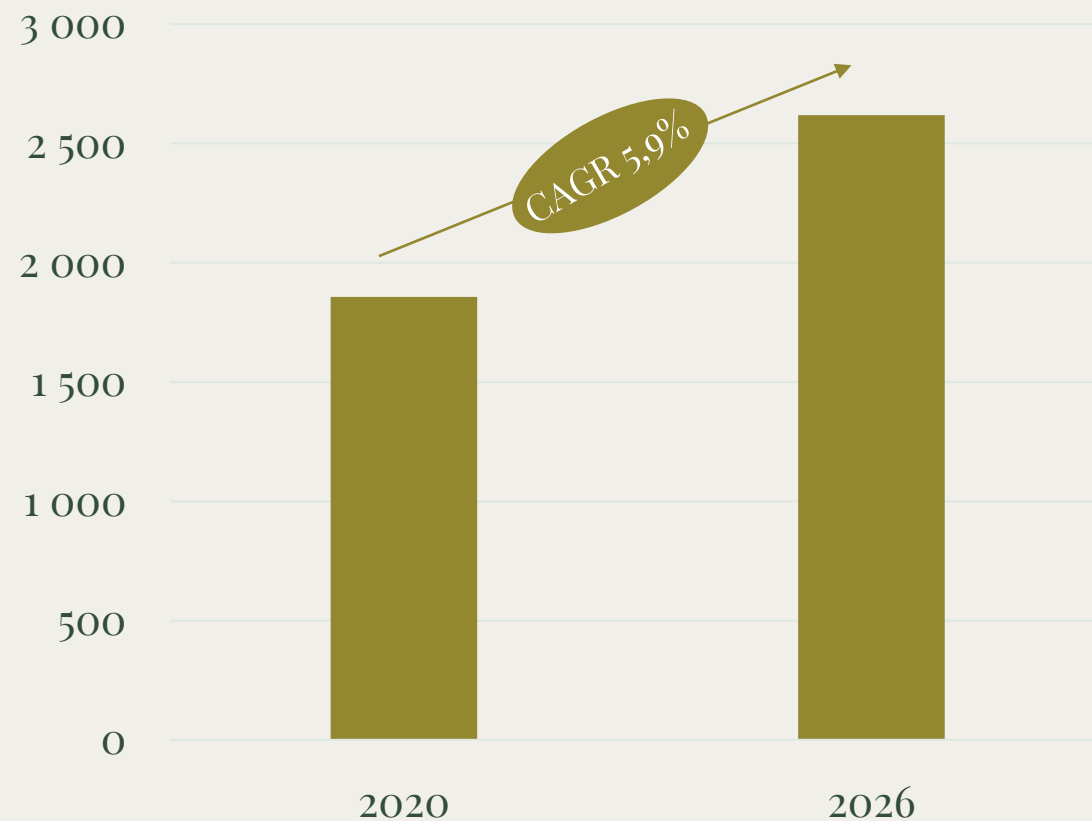
A nighttime cityscape featuring a mix of modern and traditional architecture. In the foreground, a multi-lane road with white lane markings has a few blurred cars in motion. To the right, a sidewalk with a low wall and some trees is where a few people are walking. In the middle ground, a large, modern building with a blue facade and several lit-up windows stands prominently. To its right, a large, ornate church with a tall, red and white tower is illuminated. In the background, several modern skyscrapers are visible against a dark, overcast sky. Two thin, vertical yellow lines are positioned on either side of the main text.

# Privataus švietimo sektoriaus rinkos perspektyvos

# Pasaulinis privataus švietimo segmentas

- Šiuolaikiniame pasaulyje tėvams, švietimo įstaigoms ir investuotojams nuolat didėjant supratimui apie pradinio mokymo poreikį, jaučiamas didelis kokybiško mokymo poreikis, kuris didina privačių mokyklų mokesčių už mokslą.
- Tačiau rinkoje teikiamų švietimo paslaugų nepakanka. Viena iš pagrindinių švietimo sektoriaus kliūčių – mažas studentų prieinamumas ir lėšų trūkumas.
- Per pastaruosius kelerius metus buvo imtasi keletą priemonių švietimo kokybei gerinti, pavyzdžiui, įsteigtos kokybės draudimo įstaigos, nustatyti statybos standartai, skatinamas technologijomis grindžiamas švietimas ir kt.

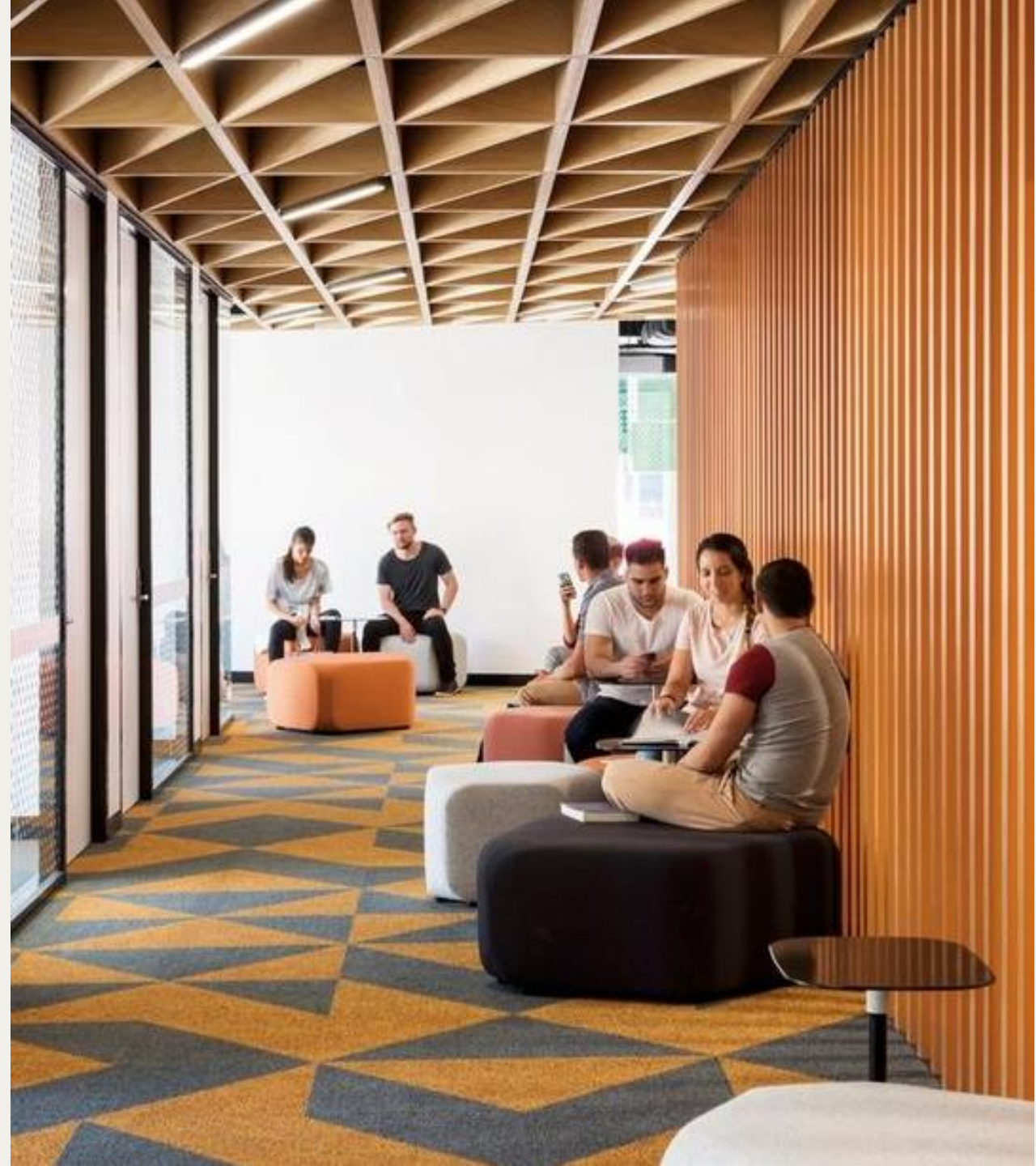
Pasaulinės rinkos pajamos, mlrd. eurų



Šaltinis: Facts and Factors Research

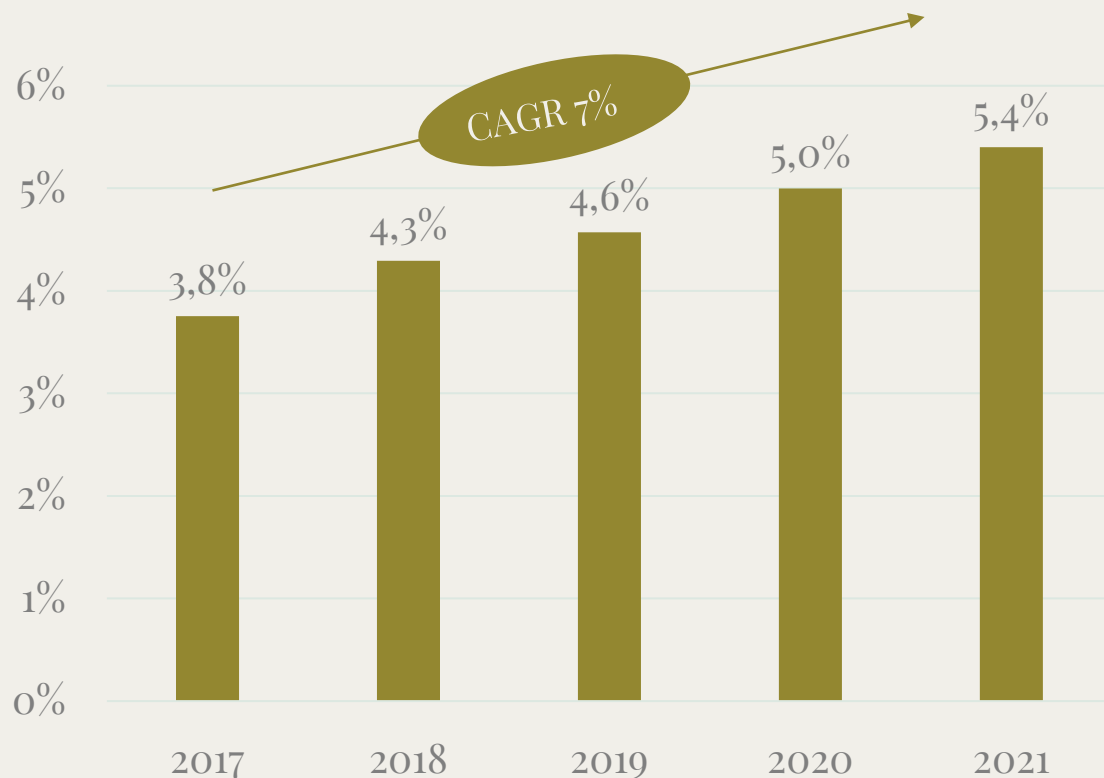
# Augimo veiksniai

- Tobulėjant technologinei aplinkai, įmonės nuolat ieško žmonių, kurie būtų šių permainų priešakyje ir greitai reaguotų į šiuos pokyčius.
- Kvalifikuotų darbuotojų trūkumas yra viena didžiausių kliūčių įmonėms, todėl žmonės renkasi pažangias vidurinės mokyklos klases, kurios gali būti naudingos mokiniams ilgalaikėje perspektyvoje.

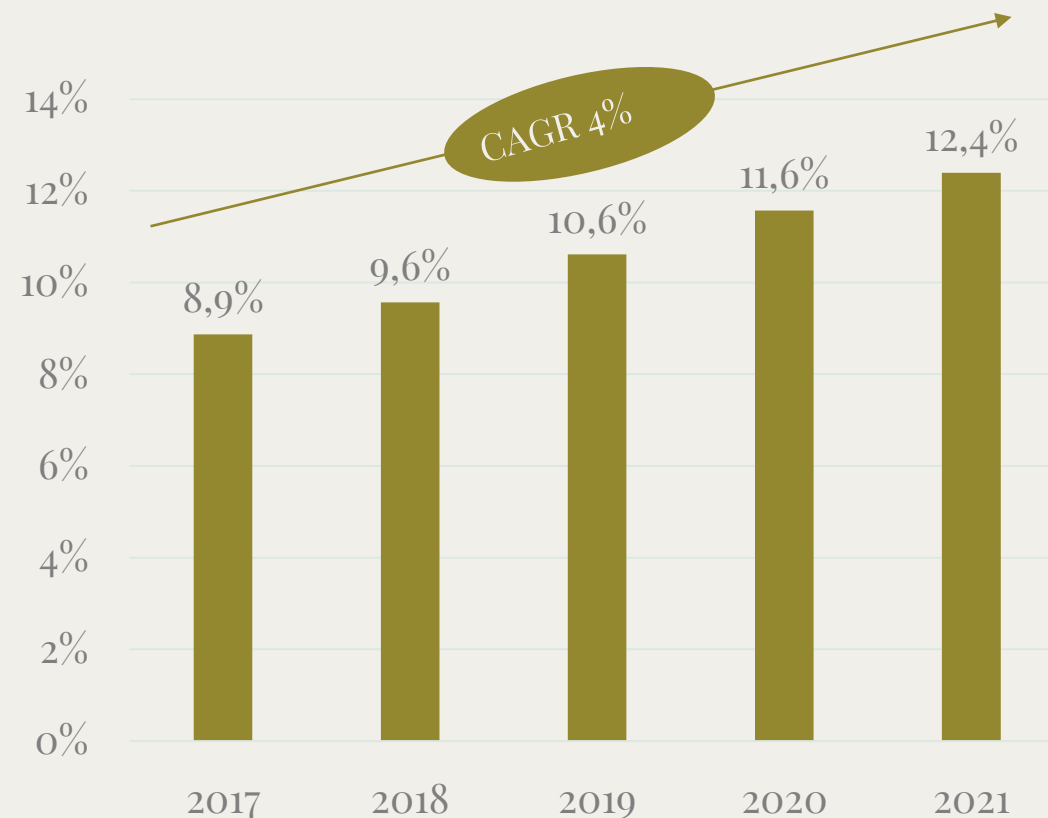


# Lietuvos privatus švietimo sektorius

Privačių bendrojo lavinimo mokyklų mokinių skaičius Lietuvoje, nuo visų mokinių skaičiaus



Privačių aukštųjų mokyklų studentų skaičius Lietuvoje, nuo visų studentų skaičiaus



# Lietuvos privatus švietimas sektorius

- Privataus (nevalstybinio) švietimo sektorius Lietuvoje nėra didelis, tačiau pastaraisiais metais jis palaipsniui plečiasi.
- 2015 m. Lietuvoje buvo 40 privačių mokyklų, 2021 m. pabaigoje – 57, t. y. per pastaruosius šešerius metus įsteigta 17 naujų nevalstybinių švietimo įstaigų. Be to, nemažai mokyklų išaugo iš pradinių mokyklų į gimnazijas arba pagrindines mokyklas, o iš vidurinių mokyklų – į gimnazijas.
- Atsižvelgiant į naujausius viešai prieinamus statistinius duomenis, nuo 2017 m. iki 2021 m. mokinių skaičius privačiose bendrojo ugdymo mokyklose kasmet didėjo daugiau kaip 7 proc. O stojančiųjų į privačias aukštąsias mokyklas per tą patį laikotarpį kasmet padaugėjo beveik 4 %.



7%

2017–2021 m.  
privačių bendrojo  
ugdymo mokyklų  
mokinių skaičius  
kasmet didėjo  
daugiau nei 7 proc.



LORDS LB  
Asset Management

# Projekto plėtotojas

Gerai žinomas turto valdytojas



# Lords LB Asset Management

- Emitentas priklauso investiciniam nekilnojamojo turto subfondui, kurį valdo viena didžiausių investicijų valdymo įmonių Lietuvoje – UAB "Lords LB Asset Management".
- Prekės ženklas "Lords LB" yra vienas žinomiausių komercinio nekilnojamojo turto prekės ženklų Lietuvoje.
- Grupės, šiandien daugiausia dėmesio skiriančios nekilnojamojo turto ir privataus kapitalo strategijoms, istorija prasidėjo prieš 13 metų.
- "Lords LB Asset Management" yra licencijuota ir prižiūrima Lietuvos banko.
- Valdymo įmonė turi teisę valdyti nekilnojamojo turto ir privataus kapitalo kolektyvinio investavimo subjektus (licencija), kolektyvinio investavimo subjektus, įsteigtus pagal LR informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą (licencija), profesionaliems investuotojams skirtus kolektyvinio investavimo subjektus (licencija).

## 730 MEUR

Valdomas turtas

12

Nekilnojamojo turto fondai

1

Privataus kapitalo fondai

2

Energetikos ir infrastruktūros fondai

2

Investicinės bendrovės



# Pagrindiniai komandos nariai



## Andrius Stonkus

Valdybos narys,  
steigėjas ir  
akcininkas

- A. Stonkus yra pirmaujančios Baltijos šalyse nekilnojamojo turto konsultacijų ir turto valdymo bendrovės "Re&Solution", kurią vėliau iš dalies įsigijo "Newsec" ir kuri tapo "Newsec / Re&Solution", įkūrėjas.
- 2008 m. p. Stonkus įkūrė bendrovę "Lords LB Asset Management", kurioje yra atsakingas už lėšų pritraukimą ir įsigijimus.
- Prieš "Re&Solution", 2001–2004 m., p. Stonkus buvo NT investicinės bendrovės "Prime Real Estate" direktorius ir užėmė keletą finansinių ir vadovujančių pareigų bendrovėje "Prime Investment".
- Per savo karjerą p. Stonkus valdė ir dalyvavo NT sandoriuose, kurių bendra vertė siekė 1 mlrd. eurų.
- P. Stonkus Vilniaus universitete yra įgijęs bankininkystės bakalauro laipsnį ir išklaušęs įvairius finansų ir analizės kursus.



## Mindaugas Marcinkevičius

Valdybos narys,  
steigėjas

- M. Marcinkevičius turi daugiau nei 20 metų nekilnojamojo turto vystymo patirties didžiausiame Baltijos šalyse verslo konsorciame "VP Group".
- Bendrovėje "Lords LB Asset Management Company" p. Marcinkevičius yra atsakingas už nekilnojamojo turto plėtrą ir projektų valdymą.
- Dešimt metų jis buvo didžiausios ir sėkmingiausios Baltijos šalyse prekybos centrų vystytojos "Akropolis", veikiančios Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje ir Bulgarijoje, valdybos pirmininkas.
- Vadovaujant M. Marcinkevičiui, "Akropolis" sukūrė daugiau kaip 250 000 m<sup>2</sup> prekybos ir biurų patalpų, kurios buvo pripažintos vertingiausiu komercinio nekilnojamojo turto objektu Lietuvoje.
- P. Marcinkevičius Vilniaus Gedimino technikos universitete įgijo nekilnojamojo turto vertinimo ir valdymo magistro laipsnį.



## Anastasija Pocienė

Fondo valdytoja

- A. Pocienė turi penkiolikos metų patirtį nekilnojamojo turto fondų valdymo, nekilnojamojo turto vystymo, nekilnojamojo turto valdymo srityse.
- Jos ankstesnė patirtis apima Hanner ir SBA grupės įmones.
- Valdymo bendrovėje "Lords LB Management Company" p. Pocienė yra atsakinga už "Lords LB Special Fund IV", "Lords LB Special Fund III" ir "Lords LB Special Fund I Subfund B" valdymą.
- Ponia Pocienė Vilniaus universitete įgijo komunikacijos ir verslo administravimo bakalauro laipsnį.

# Patyrusių profesionalų komanda

## Vadovai



Vilma  
Tvaronavičienė



Giedrius  
Žemaitis



Rasa  
Bartusevičienė



Jelena  
Šamenko



Gedrius  
Žilinskas

<b>Pareigos</b>	<b>CEO</b>	<b>CFO</b>	<b>Ryšių su investuotojais vadovas</b>	<b>Ryšių su investuotojais vadovas</b>	<b>CRO</b>
<b>Svarbiausi karjeros įvykiai</b>	Achema group	Deloitte	Swedbank	Danske Bank	Danske Bank



Rytis  
Zaloga



Marius  
Junda



Marius  
Žemaitis



Anastasija  
Pocienė



Artūras  
Šilinis



Giedrius  
Bernotas



Grėtė  
Bukauskaitė



Efim  
Hiterer

<b>Pareigos</b>	<b>Fondo valdytojas</b> Baltic Fund IV, Small Cap Fund	<b>Fondo valdytojas</b> Baltic Green Fund V, BGFV Inter Cap Fund	<b>Fondo valdytojas</b> Special Fund I Subfund A, Central Development Fund	<b>Fondo valdytojas</b> Special Fund I Subfund B, Special Fund IV Special Fund III	<b>Fondo valdytojas</b> Private Equity Fund I, Private Equity Fund III	<b>Fondo valdytojas</b> Special Fund V	<b>Fondo valdytojo pavaduotojas</b> Energy & Infrastructure SME Fund	<b>Fondo valdytojas</b> Baltic Fund III
<b>Svarbiausi karjeros įvykiai</b>	Hanner	Ermi Group	Newsec, McKinsey & Company	Hanner, SBA group	Kapitalo srutai, Ūkio bankas	Hanner, Lietuvos Energija	Ludwig- Maximilian- University Munich	Colliers International

## Fondų valdytojai

# UAB "Orkela" finansiniai rezultatai

## Balansas ir pelno (nuostolių) ataskaita

Balansas (EUR)	2019	2020	2021
ILGALAIKIS TURTAS	6 571 384	7 362 973	9 341 090
NEMATERIALUSIS TURTAS			
MATERIALUSIS TURTAS	6 571 384	7 362 973	9 341 090
Investicinis turtas	6 363 504	3 253 561	3 000 412
Žemė	3 253 561	3 253 561	3 000 412
Pastatai	3 109 943		
Sumokėti avansai ir atliekami materialiojo turto statybos darbai	207 880	4 109 412	6 340 678
FINANSINIS TURTAS			
KITAS ILGALAIKIS TURTAS			
TRUMPALAIKIS TURTAS	105 481	206 494	79 175
REZERVAI			
Sumokėti avansai			
TRUMPALAIKĖS GAUTINOS SUMOS	82 394	152 715	48 395
Pirkėjų skolos		655	
Kitos gautinos sumos	82 394	152 060	48 395
TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS			
PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	23 087	53 779	30 780
ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	289	250	36 094
<b>VISAS TURTAS</b>	<b>6 677 154</b>	<b>7 569 717</b>	<b>9 456 359</b>

Pelno (nuostolių) ataskaita (EUR)	2019	2020	2021
Pardavimo pajamos		3 929	2506
BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		3 690	2506
Bendrosios ir administracinės išlaidos	-118 824	-69 506	-120 035
Kitos palūkanų ir panašios pajamos	3 785 504		
Palūkanos ir kitos panašios išlaidos	-449 727	-449 727	-1 210 278
PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ	3 216 953	-515 543	-1 327 807
<b>GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>	<b>3 216 953</b>	<b>-515 543</b>	<b>-1 327 807</b>

Balansas (EUR)	2019	2020	2021
AKCININKŲ NUOSAVYBĖ	-4 918 149	-5 433 453	-6 761 260
NUOSAVAS KAPITALAS	2 500	2 500	2 500
REZERVAI			
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	-4 920 649	-5 435 953	-6 763 760
Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)	3 237 561	-515 304	-1 327 807
Praėjusių metų pelnas (nuostoliai)	-8 158 210	-4 920 649	-5 435 953
DOTACIJOS IR SUBSIDIJOS			
ATIDĖJINIAI			
ĮSIPAREIGOJIMAI	11 592 776	13 000 643	16 214 019
ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	11 548 630	12 948 357	15 290 722
Įsipareigojimai grupės įmonėms	11 548 630	12 948 357	15 290 722
TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	44 146	52 286	923 297
Skolos tiekėjams	35 747	44 443	912 481
Įdarbinimo įsipareigojimai	1066	516	1 234
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	7 333	7 327	9 582
SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	2 527	2 527	3 600
<b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI IŠ VISO</b>	<b>6 677 154</b>	<b>7 569 717</b>	<b>9 456 359</b>

A nighttime cityscape featuring a mix of modern and traditional architecture. In the foreground, a road with white lane markings and a few blurred cars is visible. To the left, a modern blue building with illuminated windows stands. In the center-right, a large, ornate church with a prominent red and white tower is brightly lit. The background shows a skyline of modern skyscrapers under a dark sky. Two vertical yellow lines are positioned on either side of the text.

# Informacija apie obligacijų emisiją

# Sąlygų sąvadas

## Obligacijų emisijos sąlygos

<b>Emitentas:</b>	UAB Orkela
<b>Valiuta:</b>	EUR
<b>Emisijos tipas:</b>	Obligacijų emisija
<b>Išleidimo forma:</b>	Viešas paprastųjų vardinių obligacijų platinimas Lietuvos Respublikoje, Latvijos Respublikoje ir Estijos Respublikoje
<b>Obligacijų siūlymo programos dydis:</b>	Iki EUR 40,000,000
<b>Antrojo etapo dydis:</b>	EUR 6,500,000
<b>Siūloma programos pajamingumo norma:</b>	6%
<b>Antrosios atkarpos pajamingumo norma:</b>	6%
<b>Kupono mokėjimai:</b>	Pusmetiniai
<b>Numatomas obligacijų išpirkimas:</b>	2025.01.19
<b>Išpirkimas:</b>	Visiškai gražinama išpirkimo dieną 100 % nominaliaja verte ir sukauptomis palūkanomis už paskutinį laikotarpį
<b>Vienos obligacijos nominali vertė:</b>	EUR 1,000
<b>Vienos obligacijos antrosios atkarpos emisijos kaina:</b>	EUR 1,025.691
<b>Palūkanų kaupimo metodas:</b>	ACT/ACT ICMA
<b>Įtraukimas į biržą:</b>	Įtraukti į pagrindinę Nasdaq rinką ne vėliau kaip per 6 mėnesius nuo emisijos
<b>Gražinimo šaltinis:</b>	Refinansavimas, dalinis/visiškas projekto pardavimas

<b>Užtikrinimo priemonės:</b>	Žemės sklypo, pastatų ir kitų statinių, esančių Vasario 16-osios g. 1, Vilniuje, pirmos eilės hipoteka
<b>Susitarimai:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paskolos ir sąnaudų santykis &lt;0,7;</li> <li>• Neigiamas skolinimasis;</li> <li>• Naujo užstato teikimo apribojimas (neigiamas įkeitimas);</li> <li>• Turto perleidimo apribojimas;</li> <li>• Informacijos teikimas investuotojams.</li> </ul>
<b>Antrosios obligacijų dalies pasirašymo laikotarpis:</b>	2022.05.25 – 2022.06.20
<b>Pajamų panaudojimas:</b>	Projekto statybai ir įrengimui, taip pat Emitento apyvartinio kapitalo poreikiams tenkinti ir iki 400 tūkst. eurų įsiskolinimo akcininkui gražinimui.
<b>Obligacijų turėtojų patikėtinis:</b>	Audifina, UAB
<b>Įsipareigojimų nevykdymo atvejai:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Palūkanų mokėjimo arba išpirkimo vėlavimas daugiau kaip 20 darbo dienų</li> <li>• Emitentui taikoma bankroto arba likvidavimo procedūra</li> <li>• LTC įsipareigojimo pažeidimas ir vėlavimas ištaisyti tokį pažeidimą daugiau kaip 20 dienų</li> <li>• Kitų susitarimų pažeidimas ir tokio pažeidimo nepašalinimas per 20 darbo dienų</li> </ul>
<b>Išankstinis išpirkimas:</b>	<p>Emitentas turi teisę išpirkti dalį arba visas Obligacijas anksčiau galutinio išpirkimo termino, pradedant nuo antrųjų Obligacijų galiojimo metų. Obligacijos išperkamos už nominalios vertės, sukauptų, bet nesumokėtų palūkanų ir išankstinio išpirkimo premijos sumą. Išankstinio išpirkimo priemokos dydis priklausys nuo išankstinio išpirkimo datos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2022.12.19 – 2023.07.19: 0,75%</li> <li>• 2023.07.20 – 2024.01.19: 0,5%</li> <li>• 2024.01.20 – 2025.01.19: 0,0%</li> </ul>

# Rizikos veiksniai

## Su obligacijomis susiję rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
<b>Statybos sąnaudų ir projekto sėkmės rizika</b>	<p>Emitento ir Valdymo įmonės darbuotojai, planuodami Projektą, naudojami visa turima informacija ir analitiniais ištekliais, tačiau nėra jokios garantijos, kad visa informacija, kuria buvo grindžiamos planuojamos investicijos į Projektą, buvo teisinga ir išsami. Be to, COVID-19 pandemijos kartu su padidėjusia geopolitine 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.</p> <p>Projekto statybos sąnaudos buvo planuojamos atsižvelgiant į įvairius scenarijus, įskaitant neigiamus, o daugelis statyboms reikalingų medžiagų buvo nupirktos iš anksto. Tačiau, kadangi situacija pasaulinėse rinkose ir statybinių medžiagų tiekimo grandinėje dažnai keičiasi, iki Projekto įgyvendinimo pabaigos pagrindiniai kintamieji, dėl kurių buvo daromos investicinės prielaidos, gali reikšmingai pasikeisti, o vėlesniuose Projekto etapuose dėl pirmiau nurodytų priežasčių gali tekti koreguoti pradinius skaičiavimus.</p> <p>Netikėtai padidėjus statybos sąnaudoms arba nesugebant užtikrinti statybinių medžiagų, reikalingų Projektui užbaigti, gali sumažėti bendras Projekto pelningumas, užtrukti Projekto užbaigimas 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 duos numatomą ar planuojamą Projekto grąžą.</p> <p>Be to, Bendrovė negali užtikrinti, kad nekils ginčų su jos tiekėjais arba kad ji sugebės išlaikyti verslo santykius su esamais tiekėjais. Bet koks Bendrovės tiekimo grandinės sutrikimas dėl problemų su tiekėju arba bet kokia žala tokio tiekėjo sąžiningumui gali sukelti Bendrovei daug laiko ir išlaidų trūkumams šalinti, taip pat gali turėti įtakos jos reputacijai, o tai gali neigiamai paveikti Bendrovės reputaciją ir pelningumą.</p>

# Rizikos veiksniai

## Su obligacijomis susiję rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
<b>Ekonominė aplinka (vidaus ir tarptautinė) ir nemokumo rizika</b>	<p>Emitento veikla ir rezultatai priklauso nuo ekonominių procesų Lietuvoje ir tarptautiniu mastu. Prasidėjus COVID-19 pandemijai verslas visame pasaulyje susiduria su ekonomiais sutrikimais, pasiūlos ir paklausos disbalansu ir dideliu neapibrėžtumu 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.</p> <p>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 rangovų nemokumo rizika, o tai gali turėti neigiamos įtakos Emitento verslo strategijos įgyvendinimui ir rezultatams, o Projektas gali neužtikrinti laukiamos teigiamos grąžos. Šie veiksniai atskirai arba kartu gali sukelti Emitento nemokumą. Emitentui taikomas Lietuvos Respublikos juridinių asmenų nemokumo įstatymas, o Emitento nemokumas gali turėti įtakos Investuotojų galimybėms atgauti savo investicijas.</p>
<b>Neigiamo nuosavo kapitalo rizika</b>	<p>Pagal 2021 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų BAS finansines ataskaitas, 2021 finansiniais metais Emitento nuosavas kapitalas buvo neigiamas ir sudarė -6 761 260 EUR, t. y. Emitento įsipareigojimai viršijo Emitento nuosavo kapitalo sumą. Neigiama 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 nustatydamas įsipareigojimus dėl dalinio obligacijų, išleistų pagal 2018 m. lapkričio 15 d. Obligacijų pasirašymo sutartį, išpirkimo (atskleista 5.14 skirsnyje "Esminės sutartys") 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, kurią Fondas sumokėjo įskaitydamas įsipareigojimus dėl dalinio obligacijų, išleistų pagal 2018 m. lapkričio 15 d. Obligacijų pasirašymo sutartį, išpirkimo į įsipareigojimą sumokėti injekciją. 2022 m. gegužės 2 d. Emitento nuosavas kapitalas yra teigiamas ir siekia 100 000 EUR. Nors ir išspręstas, toks pokytis neatspindi turimose Emitento finansinėse ataskaitose ir dar nėra audituotas. Be to, yra rizika, kad neigiama nuosavo kapitalo situacija gali pasikartoti arba atsinaujinti iki tos dienos, kai Projektai pradės generuoti pajamas. Aprašyta situacija gali turėti neigiamos įtakos Emitento galimybėms gauti finansavimą ir (arba) refinansavimą Projekto plėtrai ir (arba) laiku išpirkti Obligacijas.</p>
<b>Likvidumo rizika</b>	<p>Likvidumo rizika - tai rizika, kad Emitentas negalės išlaikyti pakankamo grynųjų pinigų ir kito likvidaus finansinio turto rezervo, kuris galėtų būti panaudotas mokėjimo įsipareigojimams vykdyti suėjus jų terminui ir Obligacijoms išpirkti. Tam, kad Emitentas galėtų įvykdyti savo mokėjimo įsipareigojimus grynaisiais pinigais, tiek numatytus, tiek nenumatytus, būtina turėti likvidžių lėšų verslo veiklai vykdyti ir turėti galimybę gauti ilgalaikį finansavimą. Fondas užtikrina reikiamą kapitalo prieinamumą Emitentui. Nors Emitentas ir Fondas stebi savo likvidumo būklę ir laikosi likvidumo rizikos valdymo procedūrų, Emitento ar Fondo likvidumo būklės sumažėjimas gali turėti esminės neigiamos įtakos Emitento ir Fondo verslui, finansinei būklei, veiklos rezultatams ar perspektyvoms, taip pat gebėjimui išpirkti Obligacijas suėjus jų išpirkimo terminui.</p>

# Rizikos veiksniai

## Su obligacijomis susiję rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
<b>Svetingumo rinkos rizika</b>	Didelė projekto dalis skirta viešbučio komplekso plėtrai. Lietuvos ir pasaulio viešbučių sektorių labai paveikė COVID-19 pandemija, dėl kurios, remiantis statistiniais duomenimis, smarkiai sumažėjo atvykstančių turistų skaičius (2019 m. – apie 1,7 mln., 2020 m. – apie 0,5 mln. Oficialaus statistikos portalo informacija), o užimtumas – beveik 50 proc. Jei neigiamas COVID-19 poveikis išliks iki planuojamo viešbučio, kuris yra Projekto dalis, atidarymo, tai gali lemti prastesnius nei tikėtasi viešbučio turto finansinius rezultatus, o tai savo ruožtu gali turėti neigiamos įtakos Emitento galimybėms išpirkti Obligacijas. Be to, Rusijos karas Ukrainoje, tebesitęsiantis šio Prospekto datą, gali turėti neigiamos įtakos Lietuvos, kaip užsienio turistų traukos vietos, patrauklumui. Dėl to sumažėjusi paklausa gali turėti neigiamos įtakos Projekto viešbučių turto finansiniams rezultatams, o tai savo ruožtu neigiamai paveiktų Emitento galimybes išpirkti Obligacijas.
<b>Nekilnojamojo turto rinkos rizika</b>	Galima neigiama Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos raida 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 apimčių sumažėjimas gali turėti neigiamos įtakos Bendrovės finansinei būklei ir gali pabloginti Obligacijų turėtojų naudai ikeisto nekilnojamojo turto, kaip Užstato, vertę ir likvidumą, o tai savo ruožtu gali turėti neigiamos įtakos Obligacijų turėtojų galimybėms visiškai patenkinti savo reikalavimus Emitentui pagal Obligacijas.
<b>Sandorio šalies rizika</b>	Sandorio šalies rizika būdinga visai Bendrovės vykdomai veiklai. Emitento atveju didžiausia sandorio šalies rizika kyla dėl Emitento verslo partnerių, dalyvaujančių Projekto plėtroje ir statyboje. Sandorio šalies rizikos realizavimas gali lemti finansinius nuostolius. Bendrovės sandorio šalies įsipareigojimų nevykdymas gali turėti įtakos Bendrovės pradėtų investicinių projektų užbaigimui, Bendrovės teikiamų paslaugų kokybei arba pakenkti Bendrovės, Fondo ir Valdymo įmonės reputacijai. Nors Bendrovė ir Valdymo įmonė stebi sandorio šalies riziką, bet kurios iš minėtų sandorio šalies rizikos atsiradimas gali turėti neigiamos įtakos Bendrovės veiklai ir finansinei padėčiai.
<b>Konkurencijos rizika</b>	Pagrindinė Emitento veikla yra Projekto vystymas. Gali būti, kad iki Projekto užbaigimo bus sukurti arba iš esamų objektų rekonstruoti alternatyvūs panašaus funkcionalumo nekilnojamojo turto objektai, todėl konkurentai gali orientuotis į Bendrovės nuomininkus, siūlydami nuolaidas ir (arba) kitas palankias sąlygas.  Tokių atveju atsiradus konkuruojančių objektų, padidėtų konkurencija, kuri gali turėti įtakos Emitento pelningumui, nes Bendrovei tektų daryti nuolaidas, kad išlaikytų nuomininkus. Be to, netinkama Emitento reakcija į konkurentų veiksmus ar aplinkos pokyčius gali sumažinti Projekto turto paklausą, o tai savo ruožtu gali turėti įtakos Projekto pelningumui ir lemti prastesnius Emitento finansinius rezultatus.



# Rizikos veiksniai

## Su obligacijomis susiję rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
<b>Teisinių ginčų rizika</b>	Nors šiuo metu Emitentas nedalyvauja jokiuose teisiniuose procesuose, gali būti, kad ateityje dėl savo veiklos Emitentas gali būti įtrauktas į teisinius ginčus (kaip ieškovas ar atsakovas), kurių baigties iš anksto numatyti neįmanoma. Emitentas plėtoja Projektą istorinėje centrinėje Vilniaus miesto teritorijoje, o tai lemia didelį visuomenės susidomėjimą ir teisės aktų priežiūrą. Kadangi Projektas vykdomas istorinėje vietoje, yra daugybė vietos bendruomenių ir suinteresuotųjų šalių, kurios turi įvairių lūkesčių dėl plėtojamo Projekto, o tai lemia vidutinį teisinių ginčų rizikos lygį. Emitentas jau yra gavęs statybos leidimus ir valdžios institucijų patvirtinimus, laikosi visų techninių ir teisinių reikalavimų ir atsižvelgia į vietos bendruomenių lūkesčius. Tačiau mažai tikėtina situacija, kai ginčas būtų išspręstas Emitentui nepalankiu būdu, gali neigiamai paveikti jo veiklą, finansinę būklę ir reputaciją, nes Emitentui gali tekti sumokėti 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 turėtojams ir Obligacijų patrauklumui bei likvidumui.
<b>Nuosavybės rizika</b>	Emitentas yra bendrovė, kurios 100 % akcijų priklauso Fondui ir kurią kontroliuoja Valdymo bendrovė, turinti didelę patirtį, valdymo komandą, profesionalius darbuotojus ir išteklius samdyti profesionalius konsultantus. Fondas uždaromas po 8 metų nuo jo įsteigimo 2017 m., su galimybe pratęsti jo veiklos laikotarpį dar 2 metams. Pasikeitus Emitento savininkams (Fondo uždarymo pasibaigus jo terminui arba Emitento akcijų pardavimo iki Fondo termino pabaigos atveju), gali sumažėti Obligacijų patrauklumas ir likvidumas, taip pat Obligacijos gali būti išpirtos anksčiau laiko. Šiai rizikai sumažinti Emitentas yra prisiėmęs kontrolės pasikeitimo įsipareigojimą, kurio pažeidimas bus laikomas vienu iš Nepaprastųjų išankstinio išpirkimo įvykių.
<b>Valdymo ir žmogiškųjų išteklių rizika</b>	Emitento rezultatai labai priklauso nuo Emitento ir Valdymo įmonės darbuotojų komandų ir jų sprendimų, taip pat nuo komandos narių kompetencijos ir patirties.  Valdymo bendrovės sėkmė ir gebėjimas valdyti augimo iniciatyvas priklauso nuo kvalifikuotų vadovų ir darbuotojų, tam tikrų Emitento ir Valdymo bendrovės vykdomųjų pareigūnų ir darbuotojų, turinčių specialios patirties projektų vystymo, finansavimo, inžinerijos, statybos, eksploatavimo ir priežiūros srityse. Atsižvelgiant į jų patirtį šioje srityje, Valdymo bendrovės verslo procesų išmanymą ir jų ryšius su Valdymo bendrovės vietiniais partneriais, vieno ar kelių iš šių asmenų paslaugų netekimas gali turėti reikšmingos neigiamos įtakos Valdymo bendrovės verslui, finansinei būklei, veiklos rezultatams ar perspektyvoms.  Be to, kartais iš valdymo įmonės gali išeiti vadovai ir kiti darbuotojai, turintys techninės ar pramonės srities patirties. Valdymo įmonei nepavykus greitai paskirti kvalifikuotų ir veiksmingų tokių asmenų įpėdinių arba nesugebėjus veiksmingai valdyti laikinų kompetencijos spragų ar kitų sutrikimų, atsirandančių dėl tokių išvykimų, tai gali turėti esminį neigiamą poveikį Emitento ir Valdymo įmonės verslui, finansinei būklei, veiklos rezultatams ar perspektyvoms.

# Rizikos veiksniai

## Su obligacijomis susiję rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
<b>Infliacijos rizika</b>	Infliacija mažina būsimų obligacijų kuponų ir išpirkimo sumos perkamąją galią. Dėl infliacijos gali padidėti palūkanų normos, o tai gali neigiamai paveikti Obligacijų kainą antrinėje rinkoje. Be to, šio Prospekto rengimo metu didelė infliacija pasaulyje vertinama kaip vienas iš pagrindinių makroekonominių veiksnių, keliančių didelę riziką pasaulio ekonomikos augimui ir atitinkamai nuosavybės ir skolos vertybinių popierių vertei.
<b>Palūkanų normos rizika</b>	Už Obligacijas mokamos fiksuotos palūkanos nuo jų neapmokėtos nominaliosios vertės. Investuotojas susiduria su rizika, kad Obligacijų vertė sumažės dėl rinkos palūkanų normų pokyčių. Nors Obligacijų nominalioji palūkanų norma yra fiksuota iki jų išpirkimo, vyraujančios kapitalo rinkos palūkanų normos keičiasi kasdien. Jei rinkos palūkanų norma padidėja, Obligacijų rinkos vertė gali sumažėti.
<b>Refinansavimo rizika</b>	Užbaigus statybas, Emitentui gali tekti refinansuoti tam tikrą arba visą savo negražintą skolą, įskaitant Obligacijas. Emitento gebėjimas sėkmingai refinansuoti savo skolą priklauso nuo skolos kapitalo rinkų sąlygų ir jo finansinės būklės tuo metu. Esant nepalankiai situacijai skolos kapitalo rinkoje, Emitentas tam tikru metu gali neturėti galimybės pasinaudoti finansavimo šaltiniais palankiomis sąlygomis arba iš viso neturėti galimybės jais pasinaudoti. Emitento nesugebėjimas refinansuoti savo skolinių įsipareigojimų palankiomis sąlygomis arba apskritai negalėjimas jų refinansuoti gali turėti neigiamos įtakos Emitento veiklai, finansinei būklei, pelnui ir Obligacijų turėtojų išieškojimui pagal Obligacijas. Emitentas aktyviai stebi skolos kapitalo rinkos sąlygas ir analizuoja alternatyvių refinansavimo galimybių, įskaitant Projekto pardavimą po to, kai bus baigtos statybos, pagrįstumą. Emitentas taip pat planuoja naudoti banko paskolą kaip pagrindinį Obligacijų išpirkimo šaltinį. Aukščiau aprašyti Emitento prevenciniai veiksmai ir (arba) numatomi Obligacijų refinansavimo planai negarantuoja, kad Emitentui pavyks išpirkti Obligacijas, kaip numatyta Prospekto dieną, ir kad Obligacijų turėtojai atgaus savo planuotas investicijas.
<b>Kredito ir įsipareigojimų neįvykdymo rizika</b>	Obligacijų turėtojams tenka rizika, kad Emitentas iš dalies arba visiškai nesugebės atlikti palūkanų ir (arba) išpirkimo mokėjimų, kuriuos Emitentas privalo atlikti pagal Obligacijas. Kuo prastesnis Emitento kreditingumas, tuo didesnė nuostolių rizika. Pasireiškus kredito rizikai, Emitentas gali iš dalies arba visiškai nevykdyti palūkanų ir (arba) išpirkimo mokėjimų.  Emitentas negarantuoja, kad iki Obligacijų galutinio išpirkimo dienos nebus įsipareigojimų nevykdymo pagal šį Prospektą, todėl investuotojai, prieš investuodami į Obligacijas, turi savarankiškai įvertinti Emitento kreditingumą.

# Rizikos veiksniai

## Su obligacijomis susiję rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
<b>Išankstinio išpirkimo rizika</b>	<p>Pagal šiame Prospekte nustatytas Siūlymo sąlygas Obligacijos gali būti išpirktos anksčiau laiko Emitento iniciatyva. Jei Emitentas pasinaudoja išankstinio išpirkimo teise, investicijų į Obligacijas grąžos norma gali būti mažesnė, nei iš pradžių tikėjosi investuotojas.</p> <p>Be to, Emitentas negarantuoja, kad neįvyks neeilinis išankstinio išpirkimo įvykis (įskaitant Kontrolės pasikeitimą apskritai dėl Fondo veiklos pabaigos ar Emitento akcijų pardavimo), todėl įvykus neeiliniam išankstinio išpirkimo įvykiui Emitentas turės išpirkti Obligacijas šiame Prospekte nustatyta tvarka, o investicijų į Obligacijas grąžos norma gali būti mažesnė, nei iš pradžių tikėjosi Investuotojas.</p>
<b>Sandorių išlaidos ir (arba) mokesčiai</b>	<p>Kai Obligacijos yra perkamos (pasirašomos) arba parduodamos, be Obligacijų pirkimo (emisijos) arba pardavimo kainos patiriamos kelių rūšių papildomos išlaidos. Tiek, kiek pavedimo vykdyme dalyvauja papildomos – vietinės ar užsienio – šalys, įskaitant, bet neapsiribojant vietiniais tarpininkais ar brokeriais užsienio rinkose, iš Obligacijų turėtojų taip pat gali būti imami tokių šalių tarpininkavimo mokesčiai, komisiniai ir kiti mokesčiai bei išlaidos ir (arba) gali būti kitų mokesčių, kurių Emitentas negalėjo numatyti ir atskleisti šiame Prospekte.</p> <p>Be to, Lietuvos Respublikoje ir (arba) Obligacijų turėtojo nuolatinėje gyvenamojoje vietoje taikomų įstatymų ir teisės aktų pasikeitimai arba naujų įstatymų ar kitų teisės aktų įgyvendinimas gali sukelti Obligacijų turėtojui papildomų išlaidų ar mokesčių ir (arba) sumažinti Obligacijų turėtojo investicijų grąžą.</p>
<b>Likvidumo rizika</b>	<p>Obligacijos yra nauja Emitento vertybinių popierių emisija. Iki Obligacijų įtraukimo į Nasdaq obligacijų prekybos sąrašą nėra viešos Obligacijų ir kitų Emitento vertybinių popierių rinkos. Obligacijų likvidumas negali būti užtikrintas. Be to, "Nasdaq" Obligacijų sąrašui, palyginti su kitomis tarptautinėmis skolos vertybinių popierių rinkomis, būdingas palyginti mažas likvidumas ir ribota antrinė prekyba. Dėl to Obligacijų turėtojai gali patirti nuostolių dėl to, kad negalės parduoti Obligacijų arba turės jas parduoti už nepalankią kainą.</p>
<b>Tęstinis siūlymas</b>	<p>Siūlymas pagal šį Prospektą yra antroji visos 40 000 000 EUR emisijos dalis. Nors Emitentas planuoja tęsti viešą 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 ankstesnio susirūpinimo dėl Siūlymo pagal šį Prospektą sėkmės, egzistuoja rizika, kad trečioji Emisijos dalis iki 17 000 000 EUR (arba padidinta suma dėl nesėkmingo Siūlymo pagal šį Prospektą), kuri bus siūloma pagal naująjį Prospektą, nebus patvirtinta Lietuvos banko (arba nebus patvirtinta pagal tas pačias taisykles) ir todėl naujasis Prospektas nebus paskelbtas (arba bus paskelbtas su esminiais pakeitimais). Abi situacijos turėtų reikšmingos įtakos visų iš Obligacijų gautų lėšų sumai, Projekto plėtrai, Emitento finansiniam stabilumui ir rinkoje esančių Obligacijų kiekiui.</p>

# Rizikos veiksniai

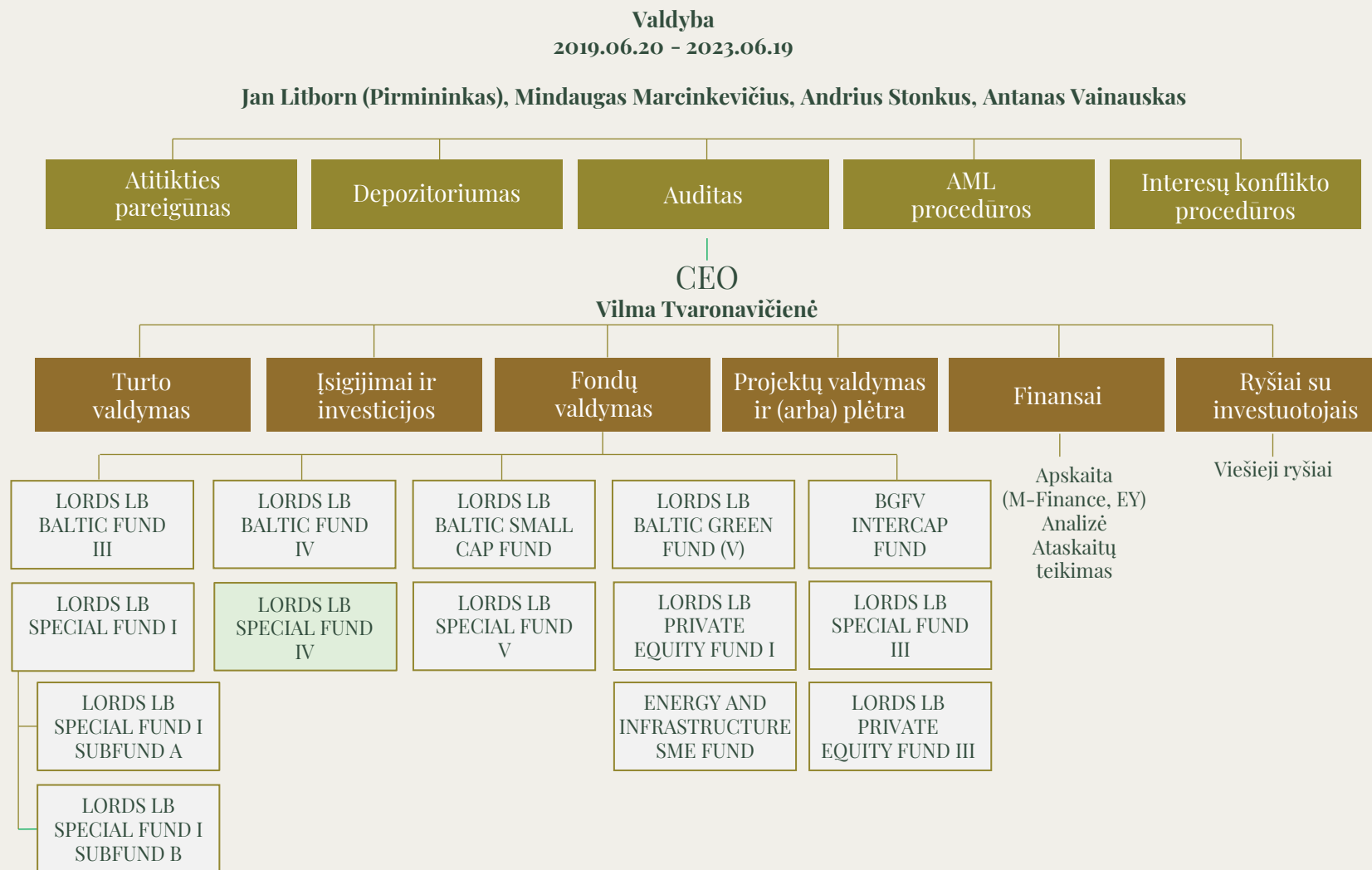
## Su obligacijomis susiję rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
<b>Obligacijų netinkamumas kai kuriems investuotojams</b>	Obligacijos gali būti patrauklios investuotojams, kurie nori gauti reguliarias pajamas arba nori diversifikuoti savo investicinio turto portfelį. Nepaisant to, Obligacijos gali būti netinkama investicija kai kuriems Investuotojams. Kiekvienas potencialus investuotojas į Obligacijas turėtų įvertinti investicijos tinkamumą, atsižvelgdamas į visas svarbias asmenines aplinkybes, pakankamų finansinių išteklių ir likvidumo rezervą, kad galėtų prisiimti visą investavimo į Obligacijas ar Obligacijų laikymo iki išpirkimo termino riziką, įskaitant viso investuoto kapitalo ar didelės jo dalies praradimą. Tinkamumo įvertinimas yra vienas iš pagrindinių Investuotojų apsaugos reikalavimų. Potencialus investuotojas neturėtų investuoti į Obligacijas, jeigu jis pats neturi pakankamai asmeninės patirties arba, pasikonsultavęs su profesionaliais finansų patarėjais, negali 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.
<b>Nepakankamos Užstato vertės rizika</b>	Emisija yra užtikrinta pirmos eilės įkeitimu įkeistam turtui pagal įkeitimo sutartį. Be Užstato, nėra jokių kitų trečiųjų šalių vertybinių popierių, kuriais būtų užtikrinta Emisija pagal šį Prospektą. Užstatą sudaro nekilnojamasis turtas, kurį šiuo metu plėtoja ir stato Emitentas kaip Projekto dalį. Todėl Užstato vertė tiesiogiai priklauso nuo statybų eigos ir sėkmingo Projekto užbaigimo, o Emitentui neįvykdžius įsipareigojimų iki statybų etapo pabaigos, Užstato vertė gali būti nepakankamai didelė, kad padengtų Emitento įsipareigojimus Obligacijų turėtojams. Be to, jei Lietuvos nekilnojamojo turto rinka vystytųsi neigiamai ir dėl to Užstato vertė smarkiai sumažėtų net ir užbaigus Projektą, Užstato vertė gali būti nepakankamai didelė, kad būtų patenkinti visi Obligacijų turėtojų reikalavimai.

# Priedai

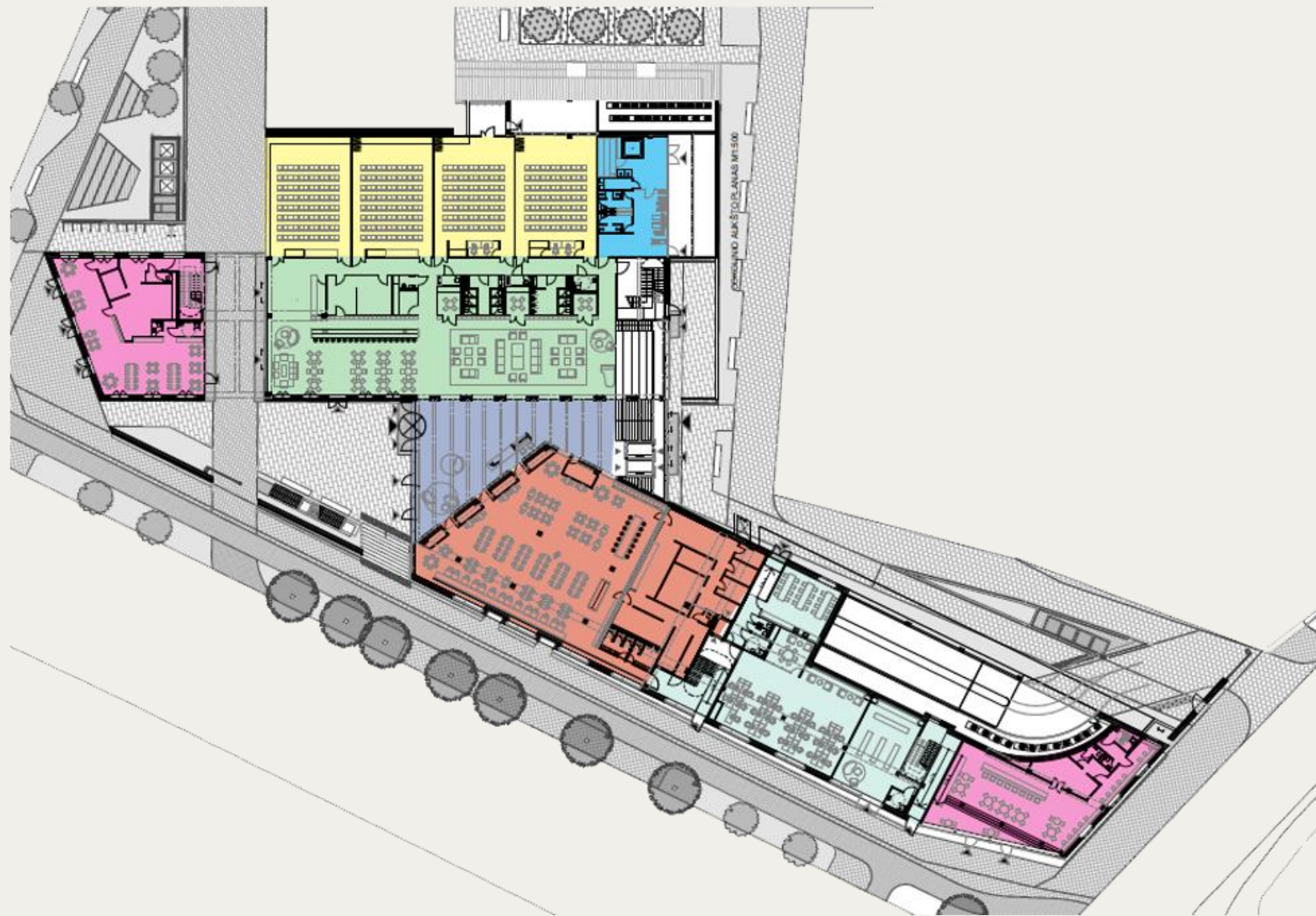


# "Lords LB Asset Management" organizacinė struktūra



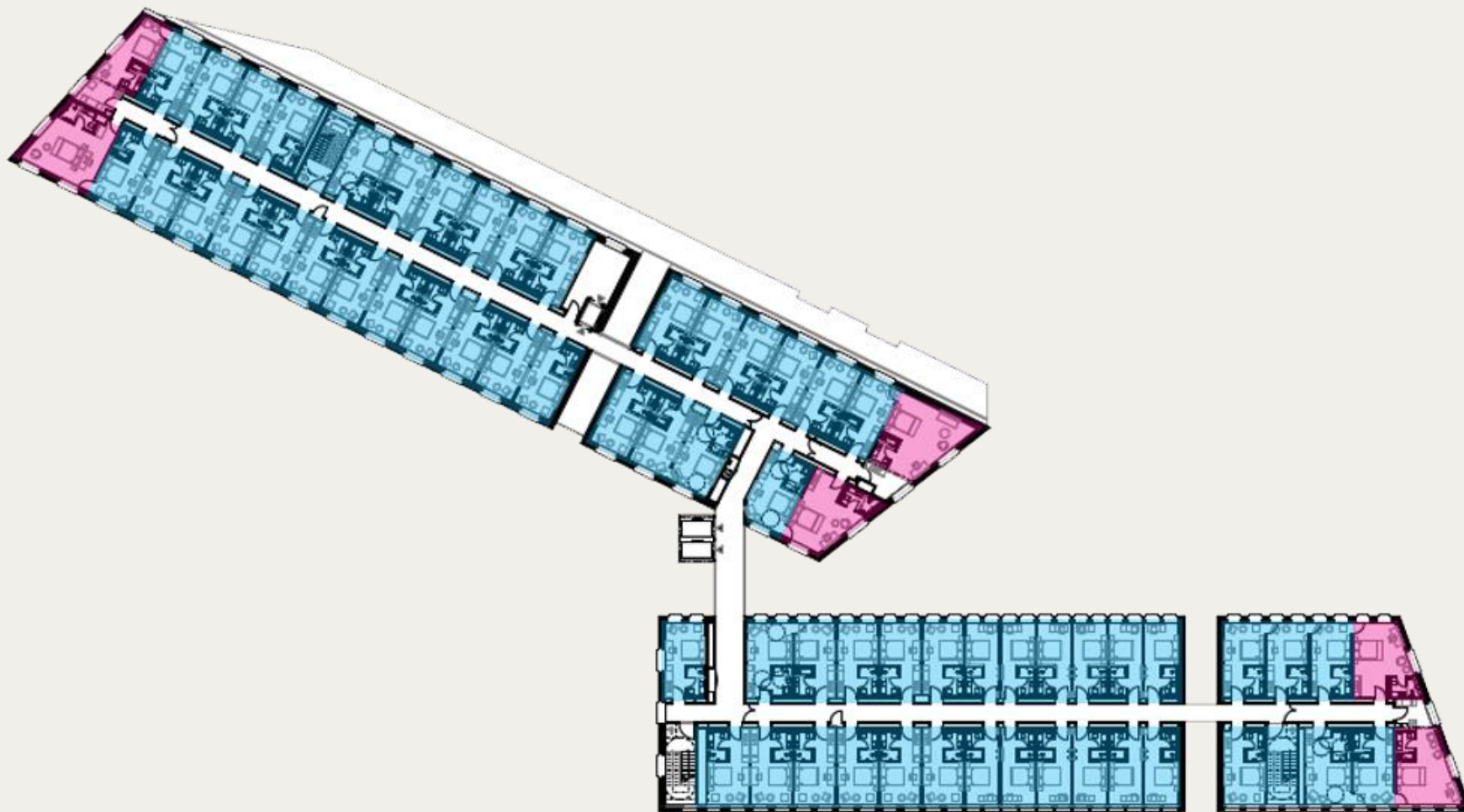
# Viešbučio patalpų išplanavimas (pirmas aukštas)

- Įėjimas
- Baras
- Konferencijų salės
- SPA
- Restoranas
- Biuras
- Kavinė





# Viešbučio patalpų išdėstymas (Kambariai)

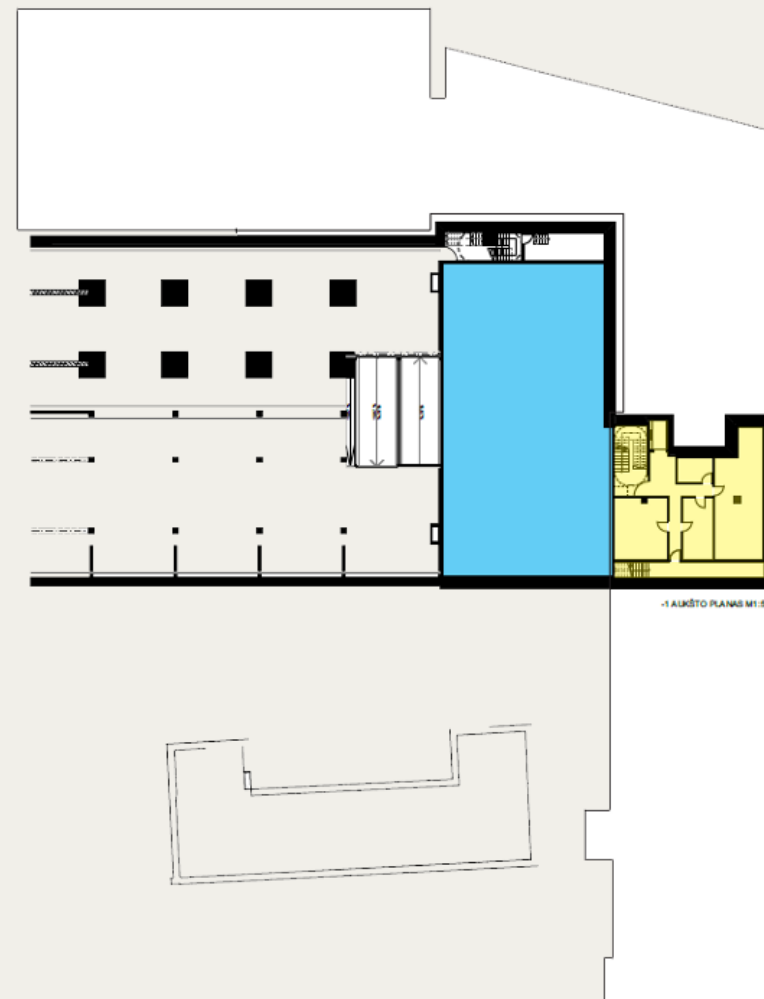
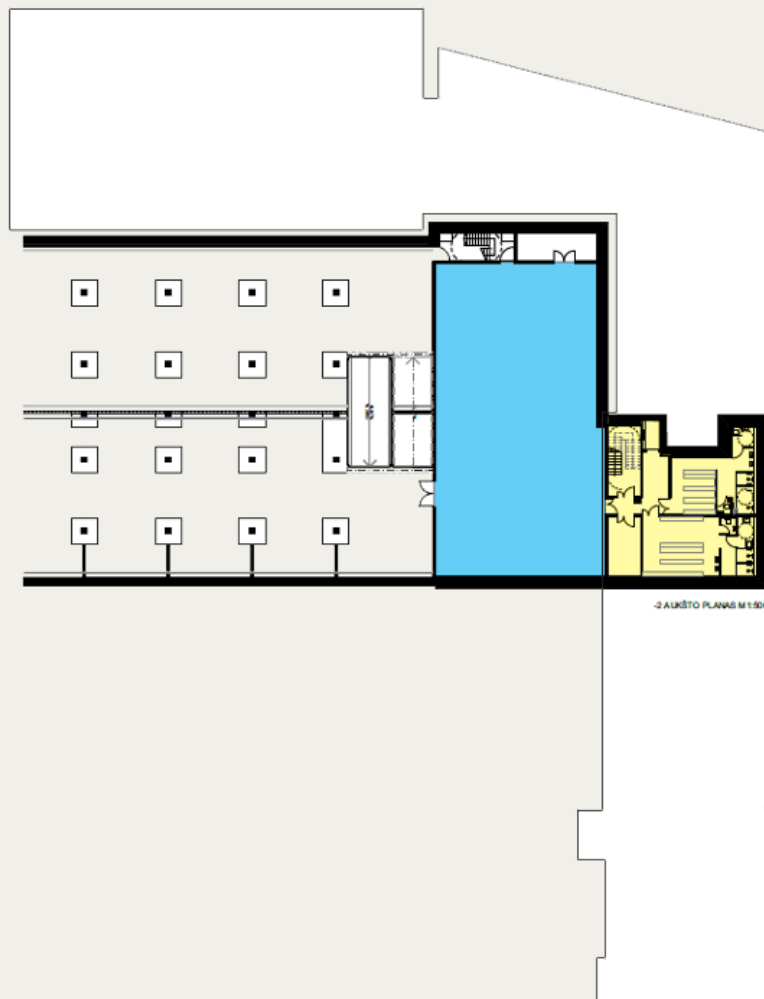
- Standartiniai kambariai
- Prabangūs kambariai








# Mokyklos teritorijos išplanavimas (-2 ir -1 aukštas)

-  Universalioji salė
-  Pagalbinės patalpos

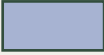




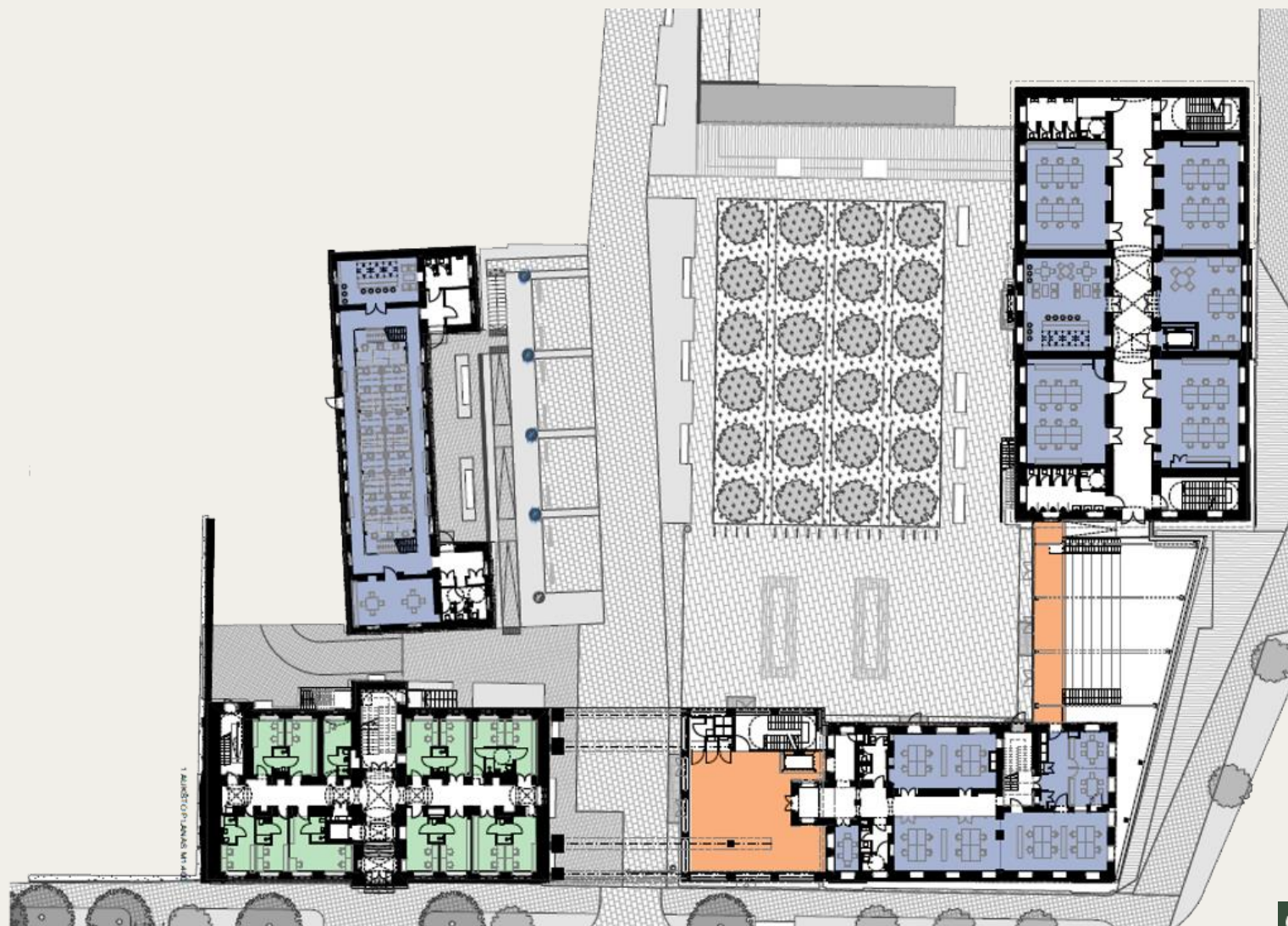
# Mokyklos teritorijos išplanavimas (pagrindinis aukštas)

-  Darbo erdvės
-  Valgykla
-  Pagalbinės patalpos

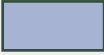




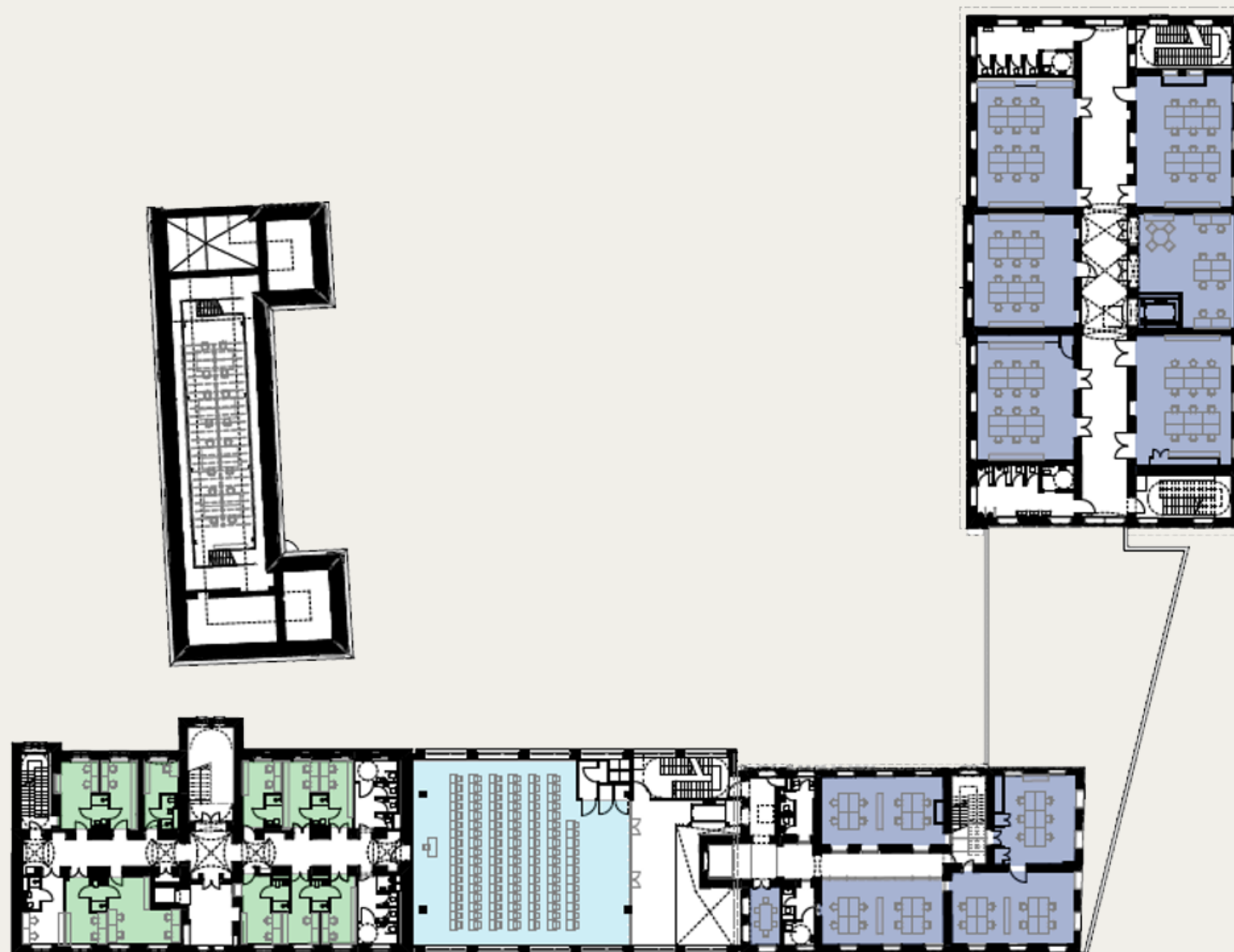
# Mokyklos teritorijos išplanavimas (pirmas aukštas)

-  Darbo erdvės
-  Bendrabutis
-  Holas


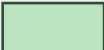



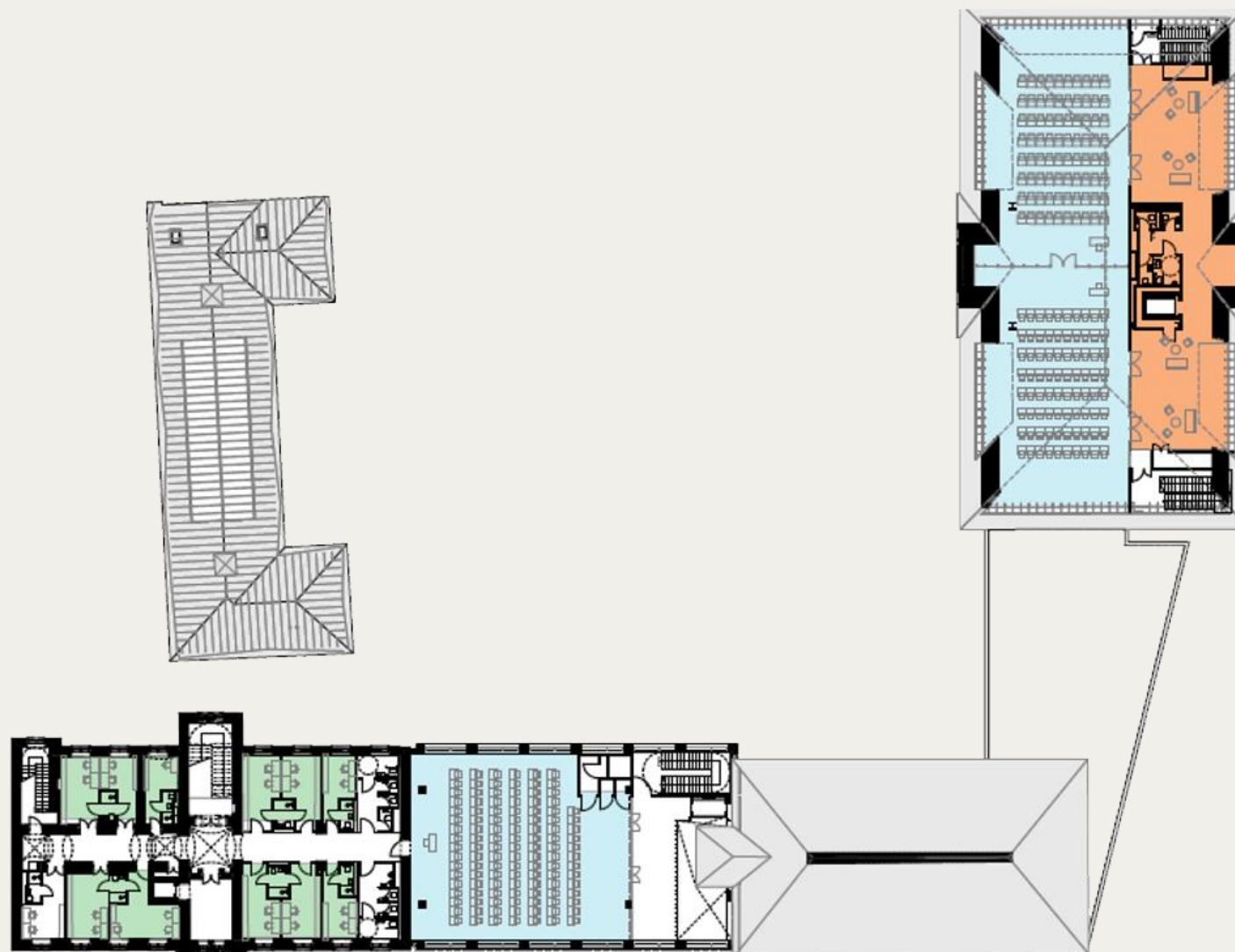
# Mokyklos teritorijos išplanavimas (antras aukštas)

-  Darbo erdvės
-  Bendrabutis
-  Auditorija



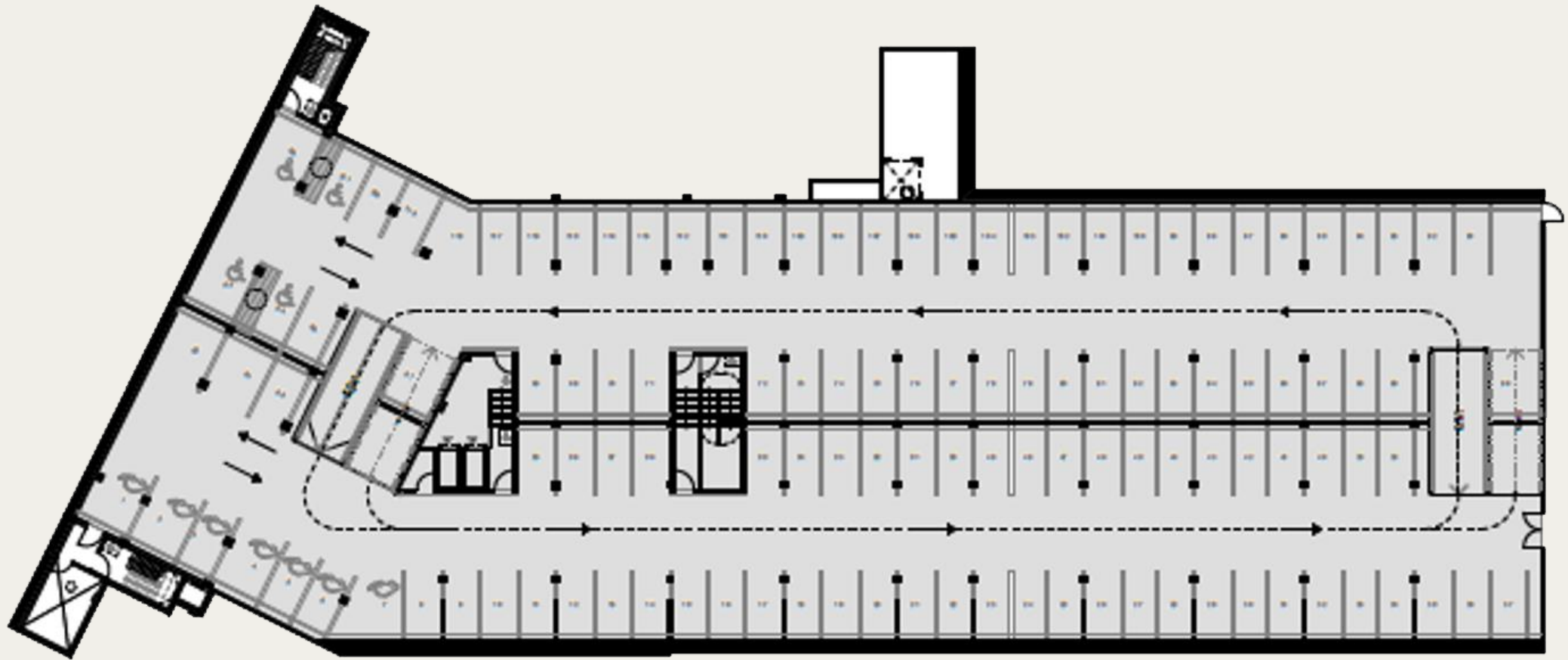
# Mokyklos teritorijos išplanavimas (trečias aukštas)

-  Auditorija
-  Bendrabutis
-  Holas



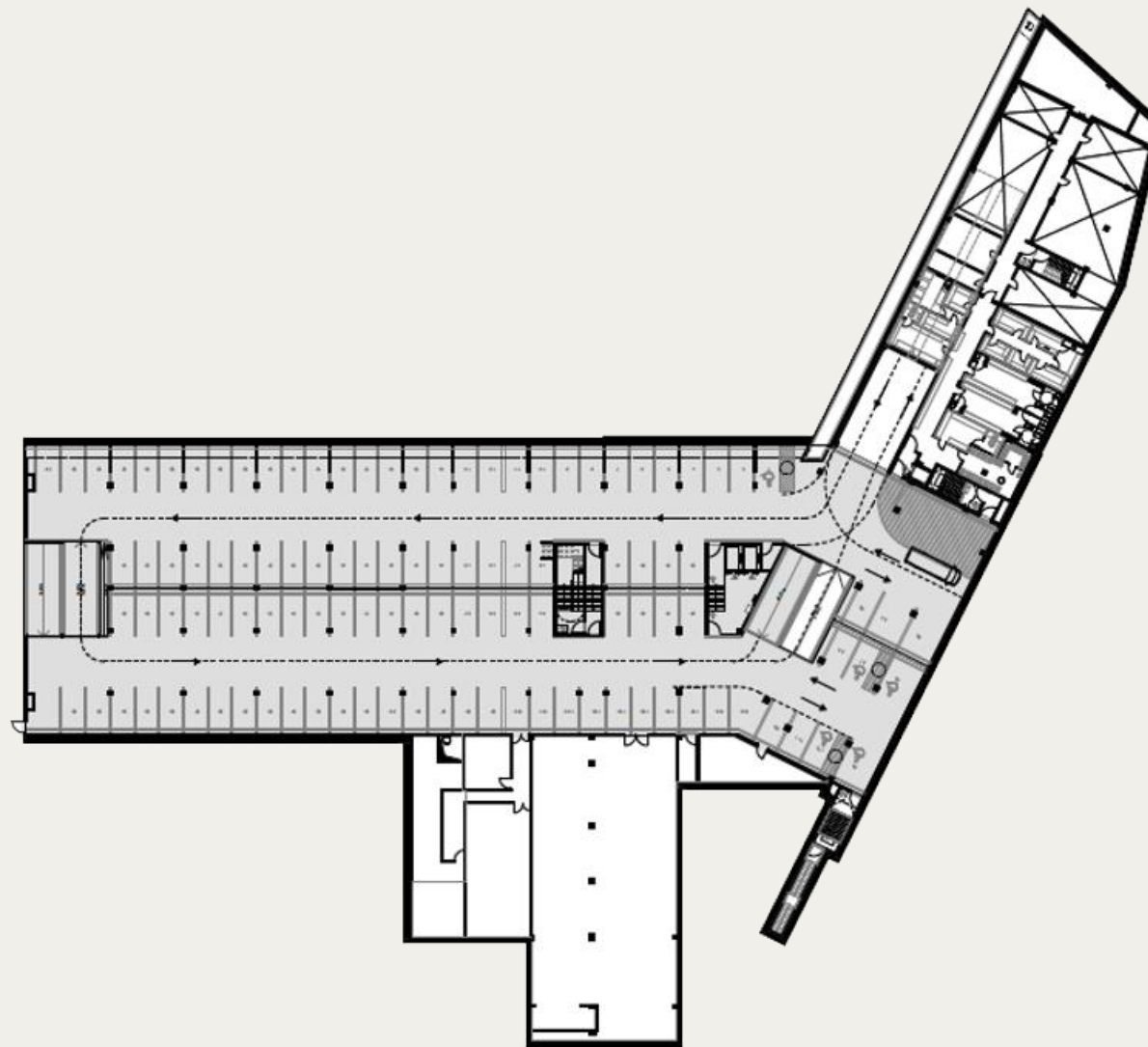
# Automobilių stovėjimo aikštelės planas (-2 aukštas)

Automobilių stovėjimo aikštelė



# Automobilių stovėjimo aikštelės planas (-1 aukštas)

 Automobilių stovėjimo aikštelė



# Kontaktai



**Karolis Pikūnas**  
Investicinės Bankininkystės  
skyriaus vadovas  
P: +370 682 52960  
E: KP@orion.lt



**Mykantas Urba, CFA**  
Įmonių finansų skyriaus  
vadovas  
P: +370 685 56 050  
E: MU@orion.lt



**Matas Čipkus**  
Įmonių finansai  
P: +370 626 02 779  
E: MC@orion.lt