



CAPITAL MARKETS | INVESTMENT BANKING

Švento Jokūbo kvartalo atgimimas

Viešas UAB Orkela obligacijų platinimas

Obligacijų emisijos trumpos pristatymas
Privatu ir konfidencialu - 2022 m. spalio mėn.



LORDS LB
Asset Management

Svarbi informacija

NESKIRTA TIESIOGIAI AR NETIESIOGIAI SKELBTI JUNG TINĖSE 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 "Orkla" (toliau - Bendrovė), padedama Orion Securities UAB FMĮ (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 kokių tikslų. Jei ši prezentacija buvo gauta per klaidą, ji turi būti nedelsiant grąžinta arba sunaikinta. Šios prezentacijos gavėjai neturėtų grįsti jokio elgesio, susijusio su investicijomis ar produktais, kuris prilygtų piktnaudžiavimui rinka, 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 rinka.

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 pateiktą 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 pasikliovimas 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 kokių 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 lygiai, veiklos rezultatai, investicijos ar pasiekimai atitiks būsimus rezultatus, veiklos lygį, veiklos rezultatus, investicijas ar pasiekimus, išreikštus ar numanomus 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 lūkesčiai 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 prekių 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.

Obligacijų emisija

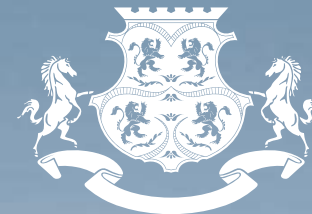
Viešas UAB Orkela 3 metų trukmės paprastųjų vardinių obligacijų, užtikrintų žemės sklypo ir statomo pastato pirmąją hipoteka, platinimas

- Pirminiu turto įkeitimu užtikrintos obligacijos
- Gautų lėšų panaudojimas – **licėjaus ir viešbučio komplekso Vilniaus centre plėtra ir statyba**
- Metinis kupono dydis – **6 %**
- Kuponų mokėjimai – **pusmetiniai**
- Numatomas Obligacijų išpirkimas – **2025.01.19**
- Trečiosios atkarpos dydis – **1.5 mln. EUR**
- Minimali investicija – **1 017,446 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** projektą vykdo per savo specialiosios paskirties įmonę **UAB Orkela**, kuri bus emitentas. Emitentas yra vienintelis Turto savininkas.



LORDS LB
Asset Management



Pagrindinės datos

2022

Spalis 7 – Spalis 27

Viešas obligacijų siūlymas
investuotojams Lietuvoje,
Latvijoje ir Estijoje

2022

Spalis 31

Galutinis mokėjimas
už pasirašytas
obligacijas

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

Spalis 28

Obligacijų
paskirstymas

2022

Lapkričio 3

Pirmoji obligacijų
galiojimo diena

2023

Liepos 19

3-asis palūkanų
mokėjimas

2024

Liepos 19

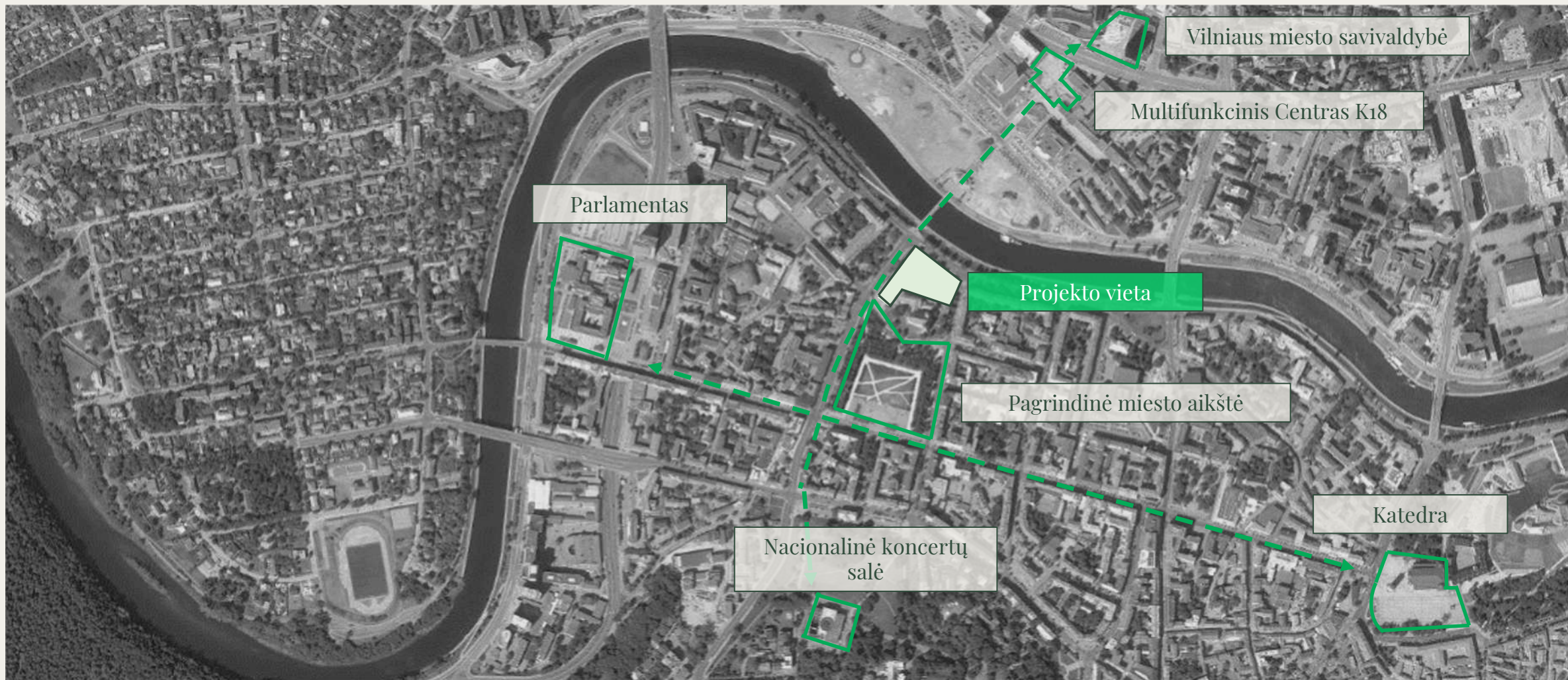
5-asis palūkanų mokėjimas

Obligacijų emisijos struktūra

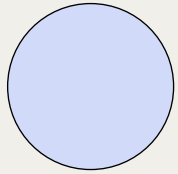
Emitentas:	UAB Orkela
Valiuta:	EUR
Emisijos tipas:	Obligacijų emisija
Išleidimo forma:	Viešas paprastųjų vardinių obligacijų platinimas Lietuvos Respublikoje, Latvijos Respublikoje ir Estijos Respublikoje
Obligacijų siūlymo programos dydis:	Iki EUR 40,000,000
Trečiojo etapo dydis:	EUR 1,500,000
Siūloma programos pajamingumo norma:	6%
Trečiosios atkarpos pajamingumo norma:	6%
Kupono mokėjimai:	Pusmetiniai
Numatomas obligacijų išpirkimas:	2025.01.19
Išpirkimas:	Visiškai grąžinama išpirkimo dieną 100 % nominaliąja verte ir sukauptomis palūkanomis už paskutinį laikotarpį
Vienos obligacijos nominali vertė:	EUR 1,000
Vienos obligacijos trečiosios atkarpos emisijos kaina:	EUR 1 017,446
Palūkanų kaupimo metodas:	ACT/ACT ICMA
Ištraukimas į biržą:	Ištraukti į pagrindinę Nasdaq rinką ne vėliau kaip per 6 mėnesius nuo emisijos
Grąžinimo šaltinis:	Refinansavimas, dalinis/visiškas projekto pardavimas

Užtikrinimo priemonės:	Žemės sklypo, pastatų ir kitų statinių, esančių Vasario 16-osios g. 1, Vilniuje, pirmos eilės hipoteka
Susitarimai:	• Paskolos ir sąnaudų santykis <0,7; • Neigiamas skolinimasis; • Naujo užstato teikimo apribojimas (neigiamas įkeitimas); • Turto perleidimo apribojimas; • Informacijos teikimas investuotojams.
Trečiosios obligacijų dalies pasirašymo laikotarpis:	2022.10.07 – 2022.10.27
Pajamų panaudojimas:	Projekto statybai ir įrengimui, taip pat Emitento apyvartinio kapitalo poreikiams tenkinti ir iki 400 tūkst. eurų išiskolinimo akcininkui grąžinimui.
Obligacijų turėtojų patikėtinis:	Audifina, UAB
Išsipareigojimų nevykdymo atvejai:	• Palūkanų mokėjimo arba išpirkimo vėlavimas daugiau kaip 20 darbo dienų • Emitentui taikoma bankroto arba likvidavimo procedūra • LTC išsipareigojimo pažeidimas ir vėlavimas ištaisyti tokį pažeidimą daugiau kaip 20 dienų • Kitų susitarimų pažeidimas ir tokio pažeidimo nepašalinimas per 20 darbo dienų
Išankstinis išpirkimas:	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: • 2022.12.19 – 2023.07.19: 0,75% • 2023.07.20 – 2024.01.19: 0,5% • 2024.01.20 – 2025.01.19: 0,0%

Unikali vieta

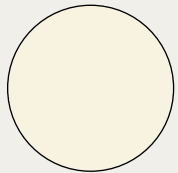


Projekto apžvalga



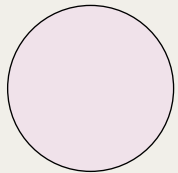
Viešbutis ir kiti svetingumo objektai

- Bendras plotas: 17 612 m²
- Kambarių skaičius: 272
- Vietos konferencijų salėje: 360



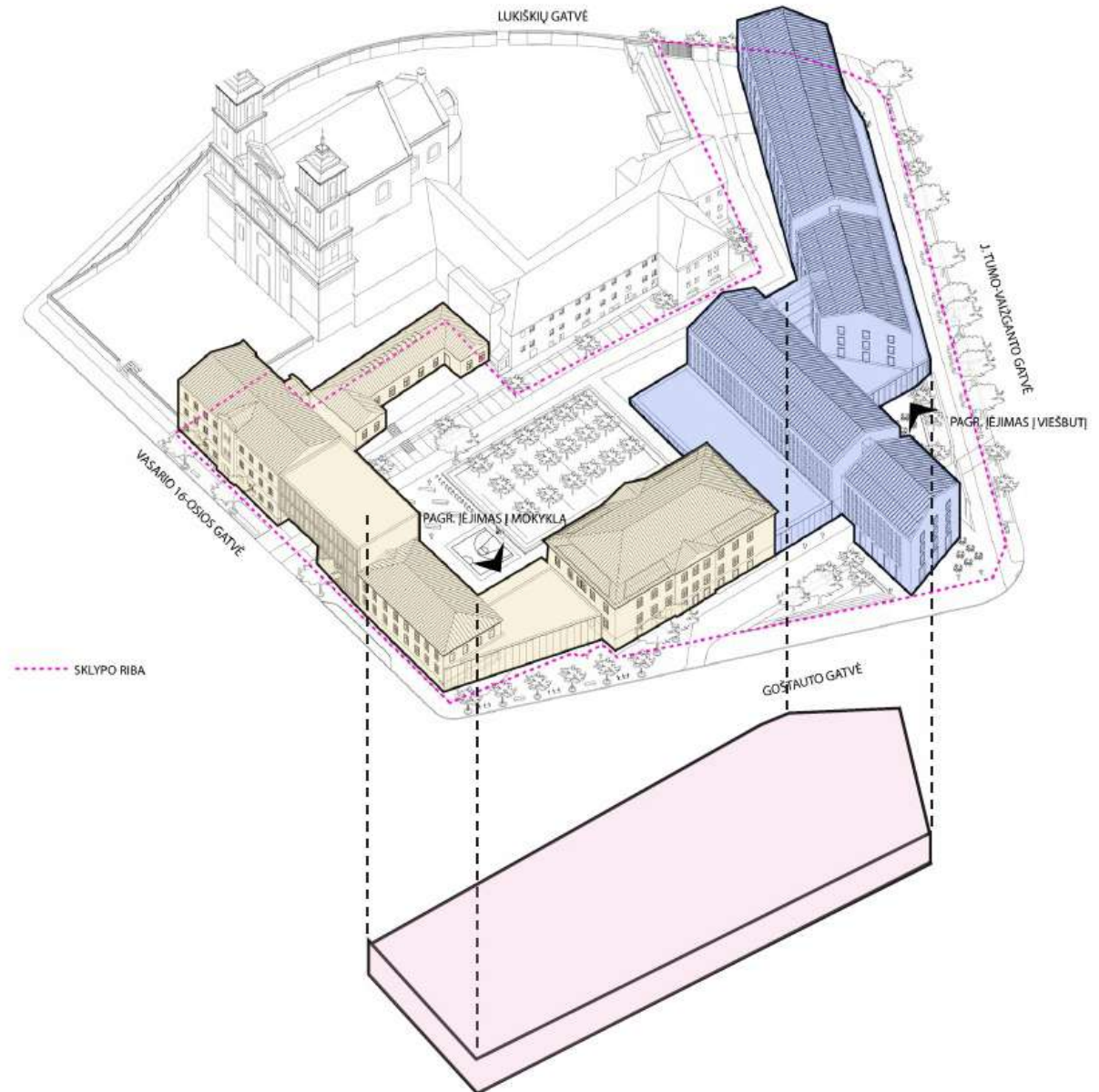
Mokymo įstaigos patalpos

- Bendras plotas : 6 290 m²
- Sporto salė: 470 m²
- Auditorijų skaičius: 21
- Konferencijų salės: 3



Automobilių stovėjimo aikštelė

- Bendras plotas : 2 891 m²
- 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 m²**
- 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"*.



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 m²**



Clarion Hotel Vilnius

- "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 nuspręs pakeisti Projekto **viešbučio dalį** į kito tipo **trumpalaikio apgyvendinimo patalpas**, Emitentas paskelbs **Prospekto** priedą pagal galiojančiuose teisės aktuose nustatytus reikalavimus.



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