



PRESES NAMA

KVARTĀLS

LORDS LB SPECIAL FUND V
AS PN PROJECT OBLIGACIJOS

INVESTICIJŲ MEMORANDUMS

PRIVATU IR KONFIDENCIALU

Šią prezentaciją parengė UAB „Lords LB Asset Management“ (toliau – „Lords LB Asset Management“, Valdymo bendrovė) ir ji skirta tik tam, kad gavėjui būtų pateikta pagrindinė informacija apie Valdymo bendrovę ir jos valdomus fondus arba (toliau – „Lords LB Fund“ arba Fondas).

Šios prezentacijos tikslas – pateikti informaciją dėl tolesnių diskusijų. Šia prezentacija nesiekama priimti sprendimą įsigyti vertybinių popierių ar kitokį investicinį sprendimą ir tai nėra pasiūlymas, kvietimas ar rekomendacija pirkti vertybinius popierius. Nei šioje prezentacijoje pateikta informacija, nei jokia kita „Lords LB Asset Management“ ar Fondo pateikta informacija, susijusi su joje pateiktais klausimais, nėra jokios sutarties pagrindas.

Kai kuri šioje prezentacijoje pateikta informacija buvo gauta iš viešų šaltinių ir jos netikrino „Lords LB Asset Management“ ar bet kuris kitas asmuo. Nors manoma, kad čia pateikta informacija yra tiksli, tačiau neteikiama jokių pareiškimų ar garantijų, ir „Lords LB Asset Management“ ir jos darbuotojai atsisako bet kokios atsakomybės už šios prezentacijos turinį, joje esančias klaidas ar praleidimus, taip pat už bet kokius rašytinius ar žodinius pranešimus, perduotus ar pateiktus potencialiam pirkėjui ar jo patarėjams. Be to, šioje prezentacijoje pateikiami į ateitį orientuoti teiginiai, kurie atspindi dabartinę „Lords LB Asset Management“ ir (arba) Fondo nuomonę. Visuose į ateitį orientuotuose teiginiuose aptariami klausimai, susiję su rizika ir neapibrėžtumu. Be to, šie į ateitį orientuoti teiginiai galioja tik šios prezentacijos rengimo dieną.

Todėl yra arba bus svarbių veiksnių, dėl kurių faktiniai Fondo rezultatai gali iš esmės skirtis nuo šiuose teiginiuose nurodytų rezultatų. „Lords LB Asset Management“ ir Fondas neįsipareigoja peržiūrėti ar atnaujinti jokių į ateitį orientuotų teiginių dėl naujos informacijos, būsimų įvykių ar kitų priežasčių.

Pateikdami šią prezentaciją, „Lords LB Asset Management“ ir Fondas neįsipareigoja pateikti gavėjui papildomos informacijos, atnaujinti šį pristatymą ar ištaisyti bet kokius netikslumus, kurie gali paaiškėti. Ši prezentacija nėra išsami ir jame nėra pateikta visa su Fondu susijusi informacija.

Šios prezentacijos negalima kopijuoti, dauginti ar platinti kitiems asmenims. Jei šio dokumento negavote tiesiogiai iš „Lords LB Asset Management“ arba jei šios prezentacijos gavimu ar turėjimu prieštaraujama bet kokiems teisiniams apribojimams bet kurioje atitinkamoje jurisdikcijoje, jos gavimas yra neleistas. Nedelsdami grąžinkite šią prezentaciją „Lords LB Asset Management“.

Šis dokumentas nėra prospektas, kaip apibrėžta Reglamente (ES) 2017/1129, nes reikalavimas parengti prospektą pagal 2017 m. birželio 14 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) 2017/1129 1 straipsnio 4 dalies b punktą ir Latvijos Respublikos vertybinių popierių įstatymą netaikomas. Siekdamas išsamiai suprasti visą su vertybinių popierių įsigijimu susijusią naudą ir riziką, kiekvienas potencialus investuotojas turėtų kreiptis į savo finansų, verslo, teisės ir mokesčių konsultantus ir (arba) susipažinti su Emisijos sąlygomis.

SANTRAUKA

4

PROJEKTO APŽVALGA

7

EMISIJOS SĄLYGOS IR RIZIKOS

17

FONDO STRUKTŪROS APŽVALGA

23

KONTAKTINĖ INFORMACIJA

30

INVESTAVIMO PAGRINDIMAS

Reikšmingas užstatas

Obligacijos bus užtikrintos ne tik A etapo pastatų bei žemės sklypo įkeitimu, bet ir likusių etapų žemės sklypo dalies įkeitimu (iš viso 58,000 m² žemės sklypas ir jame esantys pastatai).

Valdytojo investicijos ir įsitraukimas

„Lords LB Asset Management“ ir su ja susijusios šalys prie projekto investicijų prisidėjo 10 mln. EUR nuosavo kapitalo investicija, taip parodant ilgalaikį įsipareigojimą ir tikėjimą projektu.

Pažengęs vystymo etapas

Projekto statybos artėja prie pabaigos, todėl gerokai sumažėja projekto įgyvendinimo ir terminų rizikos, o investuotojai gali pasinaudoti sumažėjusia statybų rizika ir aiškesnėmis prognozėmis.

OBLIGACIJŲ SĄLYGŲ SANTRAUKA

EMITENTAS	AS PN Project (40203063602) Lėšos bus naudojamos Projekto statybai ir įrengimui, esamų obligacijų refinansavimui ir Emitento apyvartinio kapitalo poreikiams tenkinti
PLATINIMO TIPAS	Viešas platinimas (Nasdaq Riga)
EMISIJOS DYDIS (IŠ VISO)	Iki 75 mln. EUR
EMISIJOS DYDIS (A ETAPUI)	60 mln. EUR
UŽSTATAS	Nekilnojamojo turto hipoteka, kurios maksimali užtikrinto reikalavimo suma iki 82,5 mln. EUR (turi būti įregistruota per 60 darbo dienų nuo Pirmosios dalies emisijos dienos)
PASIRAŠYMO LAIKOTARPIS	2025 m. gegužės 12 d. 9:00 – 2025 m. gegužės 30 d. 15:30
EMISIJOS DATA	2025 m. birželio 4 d.
IŠPIRKIMO DATA	2027 m. birželio 4 d.
MINIMALI INVESTICIJA	1,000.00 EUR
KUPONAS	9,0 %
KUPONŲ MOKĖJIMO DAŽNUMAS	Kas pusmetį
KUPONO APSKAIČIAVIMO METODAS	Faktinis / 365 (fiksuotas dienų skaičius)
PAGRINDINIAI KOVENANTAI	• Neigiamas skolinimosi ir neigiamo įkeitimo kovenantai • Užstato įkeitimo kovenantas • Turto perleidimo ir Kontrolės pasikeitimo apribojimai • Akcininkų reikalavimų subordinacija • LTC ir LTV rodikliai <75 % • Ataskaitų teikimo prievolės
IŠANKSTINIS IŠPIRKIMAS	Galimas: • 12 mėnesių po Emisijos datos, sumokant 100,5 % Nominalios sumos • 18 mėnesių po Emisijos datos, sumokant 100,0 % Nominalios sumos
EMISIJOS DYDIS (PIRMOJI ATKARPA)	30 MLN. EUR
LĖŠŲ PANAUDOJIMAS (PIRMOJI ATKARPA)	27,4 mln. EUR – dabartinių obligacijų refinansavimas 2,6 mln. EUR – plėtra ir Emitento apyvartinio kapitalo poreikiai
PIRMOSIOS ATKARPOS PAJAMINGUMAS	9,0 %
PIRMOSIOS ATKARPOS KAINA	1,000.00 EUR

PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE OBLIGACIJŲ EMISIJĄ

„**Lords LB Special Fund V**“ (toliau – **Fondas**) yra uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinis fondas, skirtas informuotiesiems investuotojams. Fondas specializuojasi komercinio nekilnojamojo turto plėtros Baltijos šalyse srityje. Jį valdo viena didžiausių Baltijos šalyse valdymo įmonių – **UAB „Lords LB Asset Management“** (toliau – Valdymo įmonė, Grupė). 2017 m. įsteigtas fondas investavo į vieną komercinės plėtros projektą Rygoje – „Balasta Dambis 2“ („Preses Nama Kvartals“), kurį plėtoja bendrovė „AS PN Project“ (toliau – SPV arba Emitentas).

Fondo kontroliuojama „AS PN Project“ **siekia pritraukti iki 75 mln. EUR** per viešą **obligacijų emisiją** (toliau – Sandoris, Obligacijų emisija). Gautos lėšos bus naudojamos 11 aukštų A+ klasės biurų centro būsimos Rygos centrinio verslo rajono – Kipsalos centre (toliau – Projektas, Turtas) statybai ir įrengimui, esamų obligacijų refinansavimui ir Emitento apyvartinio kapitalo poreikiams tenkinti.

Projekto A etape numatyta pastatyti 11 aukštų, A+ klasės komercinį pastatą, kurio bendrasis plotas yra 28 300 m².

"Lords LB Special Fund V" projektą vykdo per specialiosios paskirties bendrovę AS „PN Project“. Investiciją į Projektą yra ir bus vienintelė „Lords LB Special Fund V“ investicija.



SANTRAUKA	4
PROJEKTO APŽVALGA	7
EMISIJOS SĄLYGOS IR RIZIKOS	17
FONDO STRUKTŪROS APŽVALGA	23
KONTAKTINĖ INFORMACIJA	30

PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE PROJEKTĄ

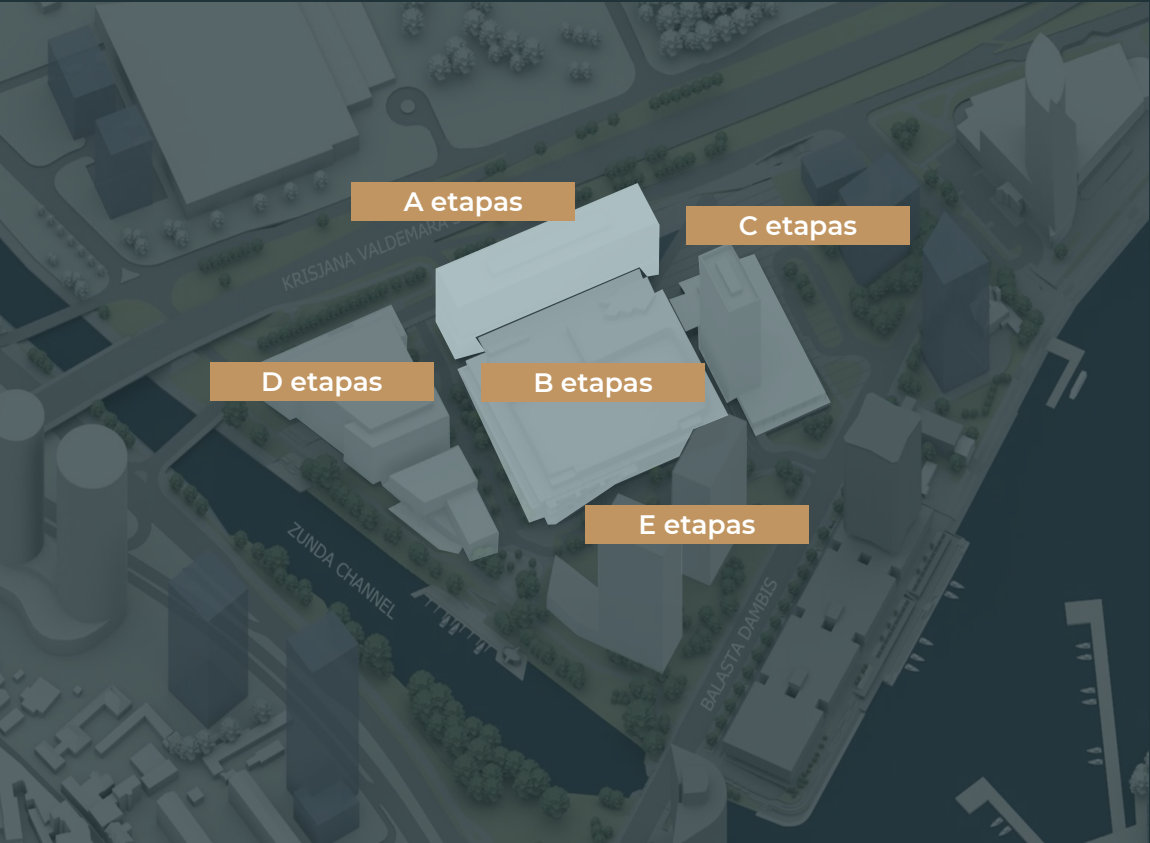
Adresas: 2 Balasta Dambis, Ryga
Žemės sklypas: 58 000 m²
Žemės nuosavybė: Nuosavybės teisė

A etapo informacija

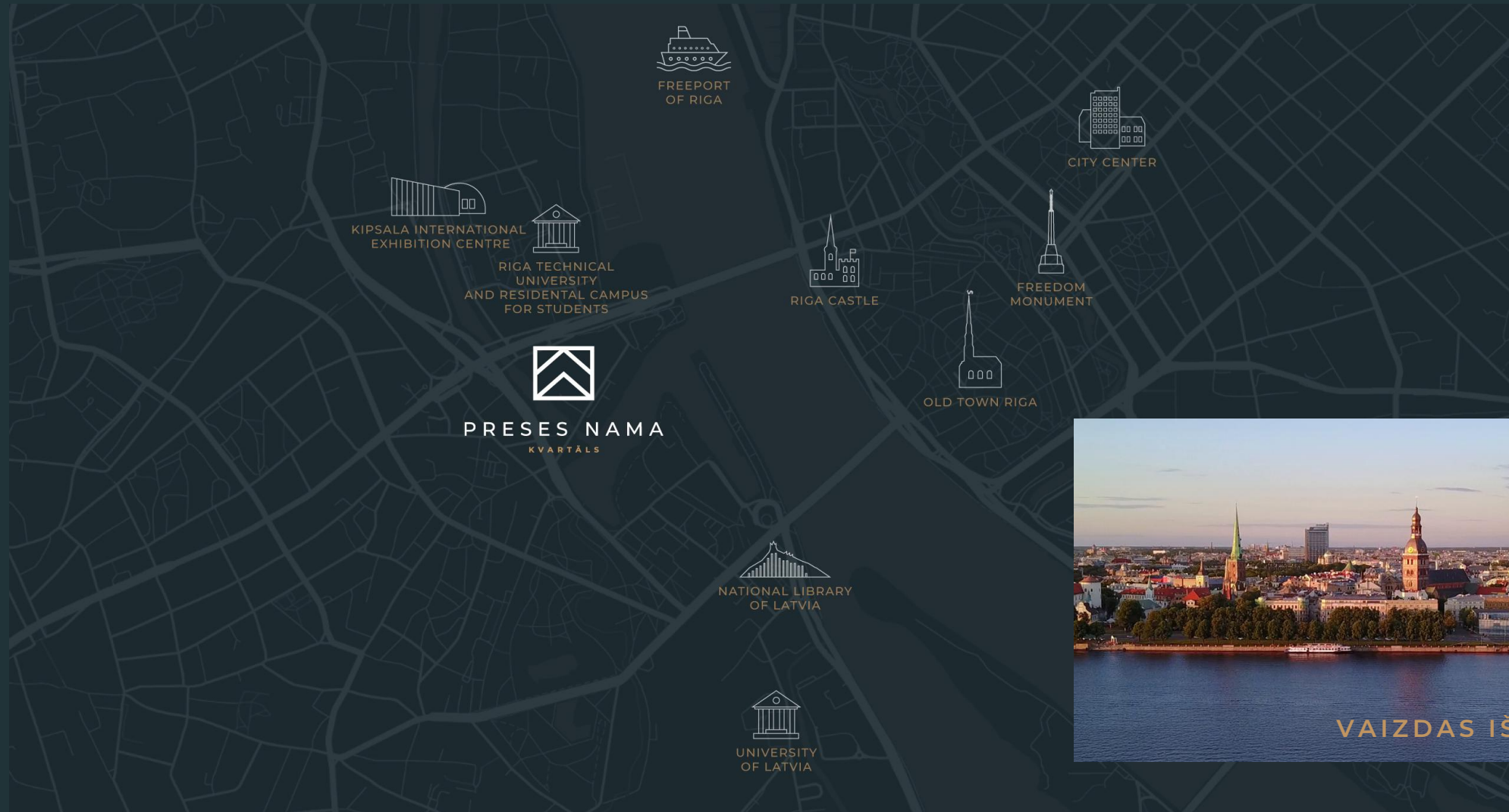
STATOMAS PLOTAS	28 300 m ²
NUOMOJAMAS PLOTAS	27 700 m ²
STATYBOS BAIGTUMAS	60 %
PLANUOJAMOS FUNKCIJOS	Administracinės / mažmeninės prekybos patalpos
AUKŠTŲ SKAIČIUS	11
ARCHITEKTAI	Arrow (Danija)

Kitų etapų informacija

	STATOMAS PLOTAS	PLANUOJAMOS FUNKCIJOS	STATUSAS
B ETAPAS	29 600 m ²	Mažmeninė prekyba ir Automobilių stovėjimo aikštelė	Statyba (50 % baigtumas)
C ETAPAS	17 100 m ²	Viešbutis / Administracinės patalpos	Projektavimo etapas
D ETAPAS	31 200 m ²	Mokykla / Klinika ir Administracinės patalpos	Gautas statybos leidimas
E ETAPAS	68 000 m ²	Gyvenamosios paskirties / Administracinės patalpos	Projektavimo etapas



PROJEKTO LOKACIJA



TVARUMAS IR APLINKOSAUGA

Nekilnojamasis turtas suprojektuotas taip, kad gautų pasaulinio standarto tvarumo sertifikatą BREEAM (Excellent).

Pagrindiniai parametrai, sudarantys nekilnojamojo turto tvarumo priemonių rinkinį, yra vizualinis komfortas, oro kokybė, šiluminis komfortas, prieinamumas, energijos vartojimas (dinaminis energijos modeliavimas pastato eksploatavimo laikotarpiu, pasyvus dizainas, energijos atžvilgiu taupesnės transporto sistemos), medžiagos, atliekos, ekologija ir tarša.

Nekilnojamasis turtas suprojektuotas taip, kad jo energinio naudingumo klasė būtų ne žemesnė kaip A+.

BIURO TECHNINIAI SPRENDIMAI

- ✓ Individualus ŠVOK ir drėgmės sistemų bei kiekvieno aukšto reguliavimas
- ✓ Paaukštintos grindys
- ✓ Lanksčios biuro patalpų planavimo galimybės
- ✓ Natūralus apšvietimas, kurį užtikrina optimalus grindų gylis ir viso ilgio fasadas
- ✓ Automatizacija naudojant pastato valdymo sistemą (BMS)
- ✓ Automatinė purkštuvų sistema



NUOMININKAI IR DIVERSIFIKACIJA

Remiantis Emitento patirtimi, patalpos dėl savo vietos ir išplanavimo ypatumų gali būti patrauklios bendrųjų paslaugų centrums, technologijų bendrovėms, finansų įstaigoms ir kitiems verslo klientams, taip pat bendradarbiystės centrums.

Nuomos kainos didėja nuo pirmųjų aukštų ir priklauso nuo papildomų parametru, pavyzdžiui, ploto ar galimybės naudotis penktojo aukšto terasa.

Pastato fasadai gerai matomi iš judrios Krišjana Valdemara gatvės ir Vanšu tilto, todėl tai idealus pasirinkimas nuomininkams, kurie siekia matomumo ir pripažinimo.



NUOMOS
TARPININKAS



„Colliers International“ yra projekto nuomos tarpininkas, padedantis ieškoti sandorių ir sudaryti nuomos sutartis biurų bei mažmeninės prekybos segmentuose.

PASTATO SKERSPJŪVIS

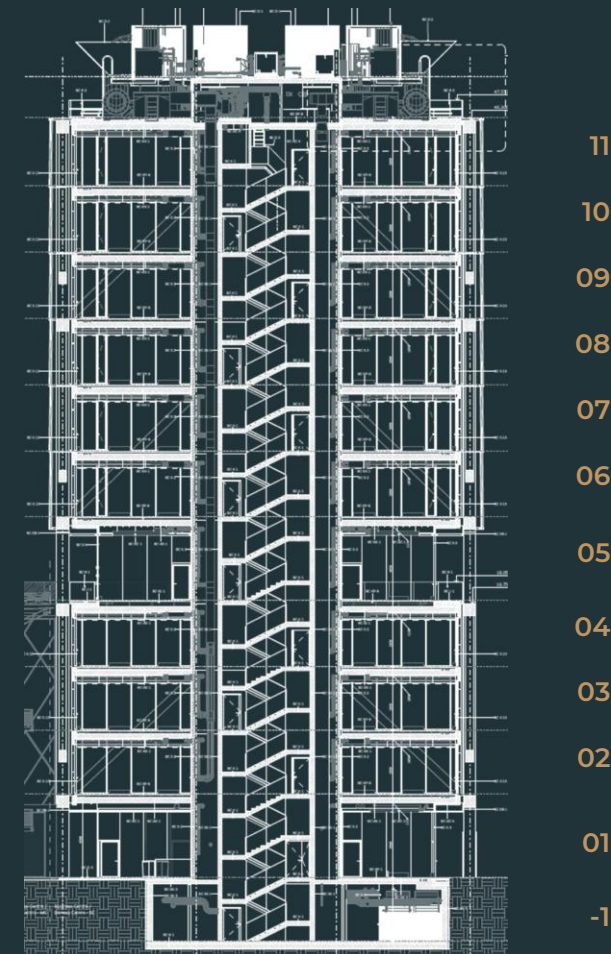
6-11 AUKŠTAI
Iki 170 žmonių viename aukšte

5 AUKŠTAS
Terasa ir biurų patalpos 90
nuomininkų

2-4 AUKŠTAI
Iki 170 žmonių viename aukšte

PIRMAS AUKŠTAS
Mažmeninė prekyba, maitinimas

POŽEMINIS AUKŠTAS
Techninės patalpos



PASTATO PRIVALUMAI

Lanksčios išplanavimo alternatyvos

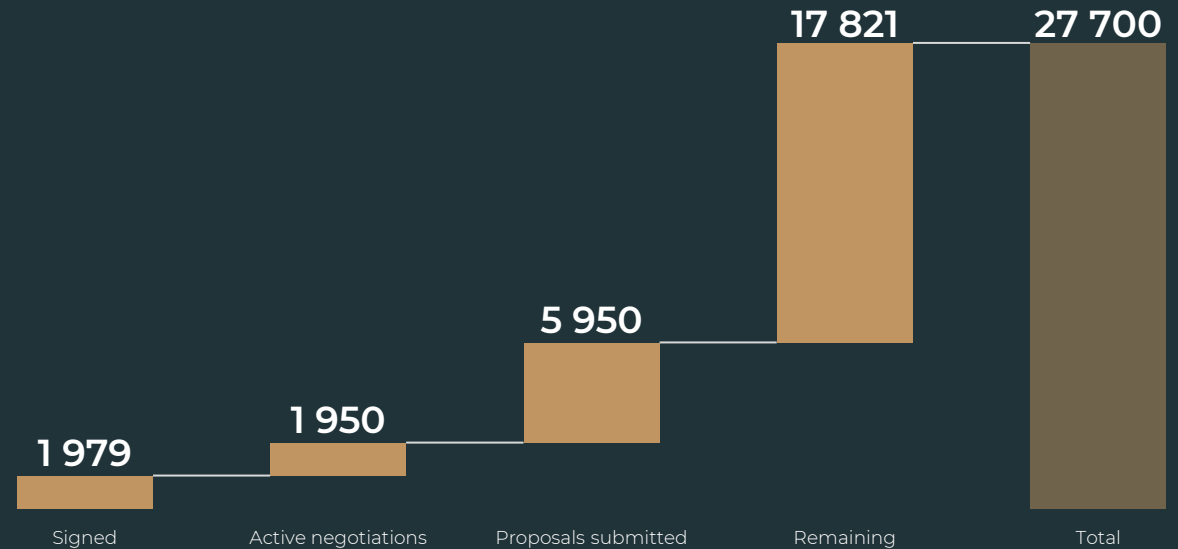
Pastate įrengti du liftai, išdėstyti priešingose pusėse, kad būtų galima greitai patekti į kiekvieną aukštą. Nuomininkai gali lengvai pritaikyti savo erdvę, nes yra įvairių išplanavimo variantų, įskaitant atviro plano, pertvarų ar mišrias konfigūracijas, pritaikytas prie konkrečių reikalavimų.

Antrajame, trečiajame, ketvirtajame, šeštajame - vienuoliktajame aukštuose gali būti iki 170 žmonių. Pirmajame aukšte gali būti iki 100 žmonių, o penktajame aukšte – iki 90 žmonių, todėl čia galima lanksčiai pritaikyti patalpas įvairiems nuomininkų poreikiams.

Miesto panorama

Dauguma nuomininkų, esančių trečiajame aukšte ir aukščiau, galės mėgautis nuostabiais Dauguvos upės, Vanšu tilto ir vaizdingos Rygos panoramos vaizdais, iš kurių atsiveria miesto kraštovaizdis ir vaizdingas gamtos fonas.

NUOMOS APŽVALGA



PRESES NAMS NUOMININKAI



AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĖ, SKIRTA MOBILUMUI IR AUGIMUI

„Preses Nams“ projekto plėtra taip pat apims daugiafunkcinį pastatą su gerai integruota automobilių stovėjimo aikštelių sistema, kuris veiks kaip modernus mobilumo centras. Iš viso projekte bus įrengta apie 1 000 automobilių stovėjimo vietų, įskaitant tiek greitojo įkrovimo, tiek standartinės elektromobilių įkrovimo stoteles.

Dalis automobilių stovėjimo aikštelės bus prieinama visuomenei, todėl bus pagerinta aplinkinės teritorijos infrastruktūra ir prieinamumas platesnei bendruomenei.



AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĖS OPERATORIUS

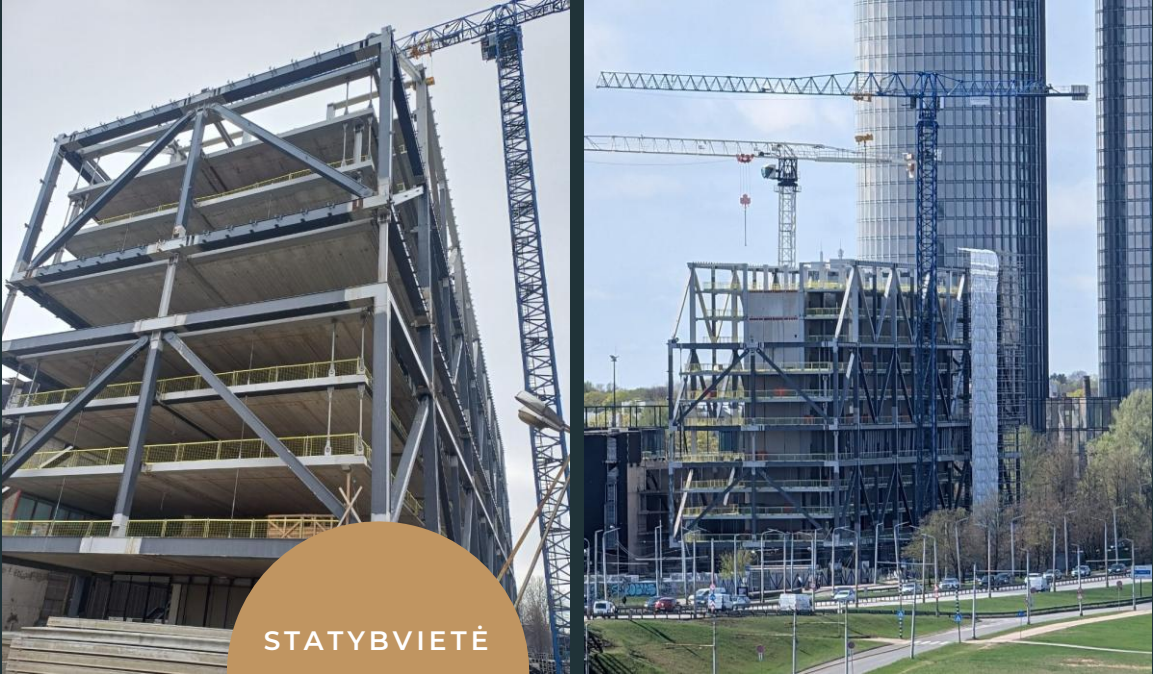
Planuojama, kad „EuroPark“ bus bendrovė, atsakinga už automobilių stovėjimo aikštelių valdymą projekte, užtikrinanti veiksmingą ir patogią prieigą nuomininkams ir lankytojams.



STATYBŲ PROCESO APŽVALGA

DABARTINĖ PADĖTIS: Sėkmingai sumontuoti visi požeminiai komponentai ir pagrindinės laikančiosios konstrukcijos devyniems antžeminiams aukštams. Pirmame aukšte baigtos kloti grindys, o antrame aukšte iš dalies sumontuotos fasado sistemos. Iš dalies baigtas pagrindinių išorinių tinklų įrengimas. Atliekami viršutinių aukštų laikančiųjų konstrukcijų ir stogo įrengimo parengiamieji darbai. Vieta paruošiama fasadų sistemoms įrengti.

LIKĘ SVARBIAUSI ETAPAI: Viršutinių aukštų laikančiųjų konstrukcijų įrengimas, fasado įrengimas, vidaus ir išorės inžinerinių sistemų įrengimas. Bendrųjų patalpų ir nuomininkų erdvių apdailos darbai. Kraštovaizdžio tvarkymas. Pastato pridavimas.



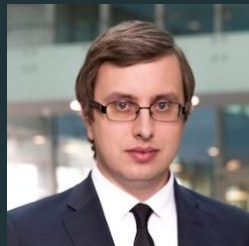
STATYBVIETĖ

2025-04-23

STATYBOS DARBŲ GRAFIKAS

	2025 m.												2026 m.										
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
PAGRINDINĖ IR STRUKTŪRINĖ INŽINERIJA																							
FASADAI																							
VIDAUS INŽINERINIAI TINKLAI																							
KRAŠTOVAIZDŽIO TVARKYMAS																							
ĮRENGIMAS, BENDROSIOS PATALPOS																							
ĮRENGIMAS, NUOMININKAI																							
PASTATO PRIDAVIMAS																							

AS PN PROJEKTO STEBĖTOJŲ TARYBA



Marius Žemaitis (pirmininkas)

M. Žemaitis turi trylikos metų patirtį nekilnojamojo turto fondų valdymo, nekilnojamojo turto plėtros, nekilnojamojo turto konsultacijų ir valdymo konsultacijų srityse. Anksčiau jis dirbo bendrovėse „Newsec“ ir „McKinsey & Company“. Valdymo bendrovėje „Lords LB Management Company“ M. Žemaitis yra atsakingas už „Lords LB Special Fund I Subfund A“, „Central Development Fund“ ir „Right Bank Development Fund“ valdymą.

M. Žemaitis yra įgijęs ekonomikos ir verslo administravimo bakalauro laipsnį Stokholmo ekonomikos mokykloje Rygoje, taip pat vadybos magistro laipsnį BMI Executive institute.



Andrius Stonkus (narys)

A. Stonkus yra pirmaujančios Baltijos šalyse NT konsultacijų ir turto valdymo bendrovės „Re&Solution“, kurią vėliau iš dalies įsigijo „Newsec“ ir kuri tapo „Newsec / Re&Solution“, įkūrėjas.

2008 m. A. Stonkus taip pat įkūrė bendrovę „Lords LB Asset Management“, kurioje yra atsakingas už lėšų pritraukimą ir įsigijimus. Prieš pradėdamas dirbti „Re&Solution“, 2001-2004 m. A. Stonkus buvo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „Prime Real Estate“ direktorius ir ėjo įvairias finansines ir vadovaujančias pareigas bendrovėje „Prime Investment“. Per savo karjerą A. Stonkus vadovavo ir dalyvavo sudarant NT sandorius, kurių bendra vertė siekė 1 mlrd. EUR.



Mindaugas Marcinkevičius (narys)

M. Marcinkevičius turi daugiau kaip 20 metų nekilnojamojo turto vystymo patirtį didžiausiame Baltijos šalyse verslo konsorciame „VP Group“. Bendrovėje „Lords LB Management Company“ M. Marcinkevičius yra atsakingas už nekilnojamojo turto plėtrą ir projektų valdymą.

Dešimt metų jis buvo „Akropolio“, didžiausio ir sėkmingiausio prekybos centrų plėtotėjo Baltijos šalyse, veikiančio Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje ir Bulgarijoje, valdybos pirmininkas. Vadovaujant M. Marcinkevičiui, „Akropolis“ plėtojo daugiau kaip 250 000 m² ploto pavyzdinių mažmeninės prekybos ir biurų patalpų, kurios buvo pripažintos vertingiausiu komercinio nekilnojamojo turto objektu Lietuvoje.

AS PN PROJEKTO VALDYBA



Povilas Urbonavičius (pirmininkas ir Fondo vadovas)

Povilas Urbonavičius yra patyręs nekilnojamojo turto specialistas, turintis didelę patirtį nekilnojamojo turto plėtros srityje. P. Urbonavičius yra įgudęs nekilnojamojo turto, verslo plėtros, valdymo ir verslo planavimo srityse. Jo ankstesnė patirtis apima vadovaujančias pareigas „Darnu Group“ ir „Omberg Group“, pagrindinėse Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros sektoriaus bendrovėse. Povilas Urbonavičius yra įgijęs statybos inžinerijos bakalauro laipsnį.

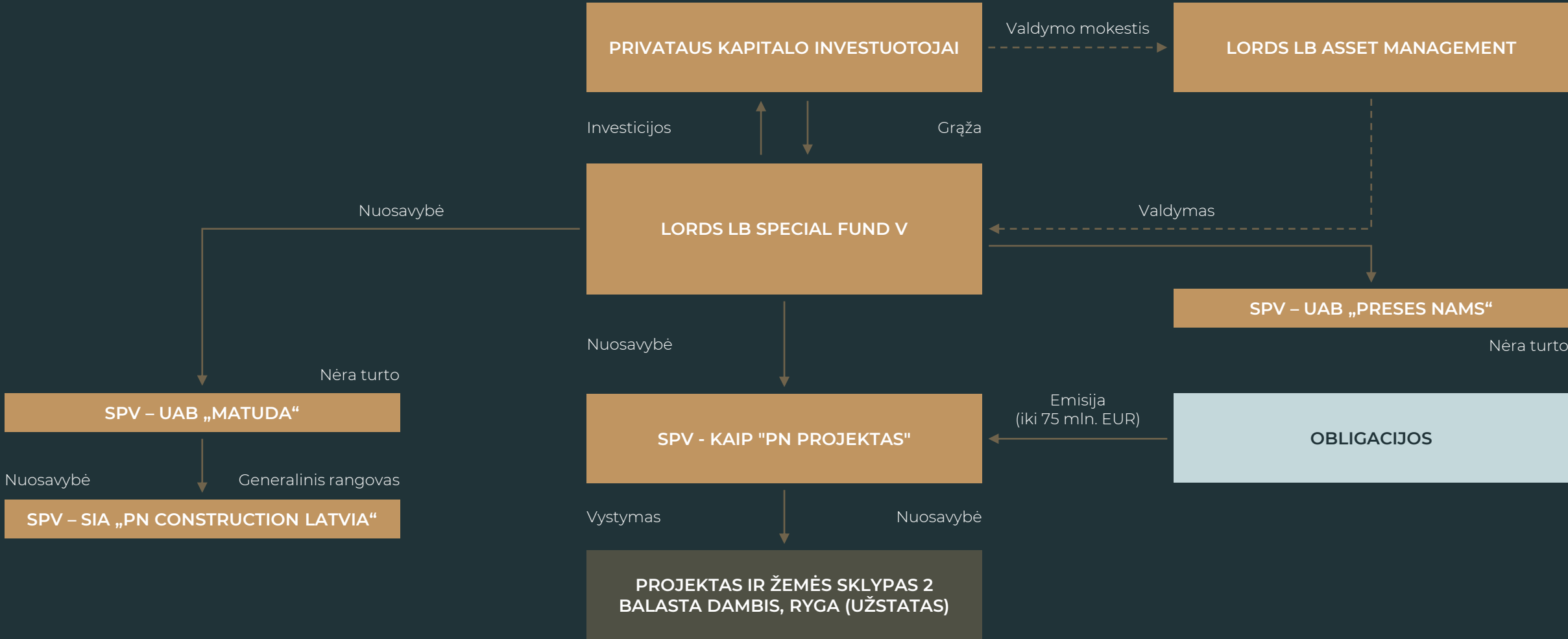


Igors Danilovs, CFA (narys, finansų direktorius)

Igors Danilovs yra finansų valdymo vadovas, turintis daugiau kaip 17 metų patirtį finansų ir turto valdymo srityje. Jo ankstesnė patirtis apima „Swedbank“, „Citadele Asset Management“ ir „Parex Asset Management“.

I. Danilovs yra įgijęs ekonomikos bakalauro laipsnį Stokholmo ekonomikos mokykloje Rygoje ir matematikos bei finansų inžinerijos magistro laipsnį Rygos technikos universitete. Igors yra suteikta CFA chartija.

PROJEKTO NUOSAVYBĒS STRUKTŪRA



SANTRAUKA	4
PROJEKTO APŽVALGA	7
EMISIJOS SĄLYGOS IR RIZIKOS	17
FONDO STRUKTŪROS APŽVALGA	23
KONTAKTINĖ INFORMACIJA	30

BENDRA INFORMACIJA

EMITENTAS:	AS PN Project (40203063602)
ĮREGISTRAVIMO ŠALIS:	Latvija
EMITENTO TINKLALAPIS:	https://lordslb.lt/en/

PAGRINDINĖS SĄLYGOS

UŽTIKRINIMO TIPAS	Pirminis įkeitimas
ISIN	LV0000104271
PLATINIMO TIPAS	Viešas platinimas
EMISIJOS VALIUTA	EUR
OBLIGACIJOS NOMINALI VERTĖ	1 000,00 EUR
EMISIJOS DYDIS	Iki 75 000 000 EUR (kelių atkarpų struktūra)
KUPONAS	9,0 %
KUPONŲ MOKĖJIMO DAŽNIS	Kas pusmetį
KUPONO APSKAIČIAVIMO METODAS	Faktinis / 365 (fiksuotas)
EMISIJOS DATA	2025 m. birželio 4 d.
IŠPIRKIMO DATA	2027 m. birželio 4 d.
UŽSTATAS	Nekilnojamojo turto hipoteka, kurios maksimali užtikrinto reikalavimo suma neviršija 82 500 000 EUR (turi būti įregistruota per 60 darbo dienų nuo Pirmosios atkarpos emisijos dienos). Turtą kasmet vertina nepriklausomas turto vertintojas. Paskutinis vertinimas darytas 2024 m. rugsėjo 30 d., o kitas vertinimas numatytas 2025 m. rugsėjo 30 d.
PAGRINDINIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	• Neigiamas skolinimosi ir neigiamo įkeitimo kovenantai • Užstato įkeitimas • Turto perleidimo ir Kontrolės pasikeitimo apribojimai • Disponavimas turtu • Akcininkų reikalavimų subordinacija • LTC ir LTV rodikliai <75 % (pusmetinis tikrinimas) • Ataskaitų teikimo prievolės
IŠANKSTINIS IŠPIRKIMAS	Galimas: • 12 mėnesių po Emisijos datos, sumokant 100,5 % Nominalios sumos • 18 mėnesių po Emisijos datos, sumokant 100,0 % Nominalios sumos

PAGRINDINĖS SĄLYGOS

PLATINTOJAS	Bendras platintojas: „Artea“ (Šiaulių bankas) „Orion Securities“ „Redgate Capital“
TEISININKAI	ZAB „Eversheds Sutherland Bitāns SIA“
PATIKĖTINIS	ZAB VILGERTS SIA
DEPOZITORIUMAS	„Nasdaq CSD SE“
TAIKOMA TEISĖ	Latvijos
FINANSINIŲ ATASKAITŲ STANDARTAS	TFAS
DOKUMENTŲ KALBA	Anglų kalba
LĖŠŲ PANAUDOJIMAS	„Preses Nams“ projekto Rygoje statyba, projektavimas, valdymas, taip pat Emitento apyvartinio kapitalo poreikiai

PIRMOS ATKARPOS SĄLYGOS

ATKARPOS DYDIS	30 MLN. EUR
LĖŠŲ PANAUDOJIMAS	27,4 mln. EUR – dabartinių obligacijų refinansavimas 2,6 mln. EUR – plėtra ir Emitento apyvartinio kapitalo poreikiai
PAJAMINGUMAS	9,0 %
OBLIGACIJOS KAINA	1 000,00 EUR
PASIRAŠYMO LAIKOTARPIS	2025 m. gegužės 12 d. 9:00 – 2025 m. gegužės 30 d. 15:30
EMISIJOS DATA	2025 m. birželio 4 d.

MAKROEKONOMINĖ, GEOPOLITINĖ IR PRAMONINĖ RIZIKA

GEOPOLITINĖ RIZIKA

2022 m. vasario mėn. Rusija pradėjo karinį išpuolį prieš Ukrainą. Šis karinis išpuolis padarė poveikį pasaulinei ekonominei veiklai, rinkos stabilumui ir bendram investuotojų pasitikėjimui. Šio Bazinio prospekto parengimo dieną Rusijai ir Baltarusijai taikomos ribojamosios sankcijos ir priemonės neturėjo tiesioginio poveikio Emitento veiklai. Tuo pat metu Emitento projektas yra vystomas ir vykdomas Latvijoje. Kadangi Baltijos šalys yra netoli Rusijos, tai gali turėti įtakos bendrai investuotojų veiklai regione ir stabdyti užsienio investicijų srautą. Dėl sumažėjusio investuotojų ir vartotojų pasitikėjimo taip pat gali sumažėti komercinė veikla ir paklausa vietos nekilnojamojo turto rinkoje. Emitentas geopolitinę riziką laiko maža.

PASAULINĖ PANDEMIJOS RIZIKA

Emitentui poveikį gali daryti pasaulinė pandemijos situacija, tačiau neaišku, kokio stiprumo tokia pandemija gali būti. Daugeliui įmonių neigiamos įtakos gali turėti precedento neturintis pasaulinių pandemijų pobūdis ir mastas. COVID-19 situacija papildomai prisidėjo prie rinkos neapibrėžtumo ir jį padidino. Kadangi Projektas susijęs su komercinio nekilnojamojo turto nuoma, Emitentas yra priklausomas nuo potencialių nuomininkų gebėjimo vykdyti savo įsipareigojimus pagal nuomos sutartis. Nors galutiniai rezultatai nėra aiškūs, bet kokie pasaulinės pandemijos iššūkiai gali lemti finansinius sunkumus, ypač tam tikrų sektorių nuomininkams, ir daryti įtaką jų gebėjimui vykdyti nuomos įsipareigojimus.

Emitentas mano, kad pasaulinė pandemijos rizika yra maža.

NEKILNOJAMASIS TURTO IR BIURŲ RINKOS RIZIKA

Nors šiuo metu Latvijos nekilnojamojo turto rinka yra stabili, ji išlieka jautri makroekonominiams ir geopolitiniams veiksniams, įskaitant infliaciją, palūkanų normas ir tokius įvykius kaip karas Ukrainoje. Dėl rinkos nuosmukio gali sumažėti nekilnojamojo turto vertė ir nuomos pajamos, o tai gali turėti įtakos Emitento gebėjimui išnuomoti patalpas ir išlaikyti turto vertę, kuria grindžiamos obligacijos. Projekto A etapas apima 28 300 m² ploto A+ klasės komercinį pastatą, todėl sėkminga nuoma yra labai svarbi. Nors 2023–2024 m. Rygos biurų rinka pasižymėjo dideliu įsivainimu, ji yra nepastovi, o tai gali turėti įtakos užimtumui, nuomos kainoms ir investuotojų pajamoms. Šios sąlygos gali turėti įtakos Projekto rezultatams ir Emitento finansiniam stabilumui. Emitentas tai laiko vidutinio lygio rizika.

POVEIKIS KITŲ RINKOS DALYVIAMS IR JŲ ELGESYS

Emitentas veikia Rygoje, Latvijoje, kur Projektas vykdomas augančioje ir konkurencingoje biurų rinkoje. Rygoje yra daug aukštos kokybės biurų patalpų, o vykstantys projektai ir toliau didina pasiūlą. Įkurtiems biurams naudą teikia esami rinkos ryšiai, o nauji rinkos dalyviai gali pasiūlyti konkurencingą kainodarą, technologijas ar naujoviškas koncepcijas, kurios didina konkurenciją. Bendradarbstės erdvių plitimas dar labiau didina paklausą, ypač tarp mažųjų ir vidutinių įmonių. Dėl padidėjusios konkurencijos Emitentas gali būti priverstas siūlyti nuomos nuolaidas arba investuoti į patalpų įrengimą, o tai gali turėti įtakos Projekto pelningumui. Tikimasi, kad projekto A etapas bus baigtas iki 2026 m. vidurio, vėliau nuomininkai galės užimti patalpas. Emitentas turi pasiekti pakankamą užimtumo lygį, kad užtikrintų pajamų gavimą. Nuomininkus stengiamasi pritraukti, jau pasirašytos kelios nuomos sutartys. Rinkos tyrimai rodo didelę paklausą, o naujai pastatytų biurų užimtumas viršija 80 %, ypač geriausiose Rygos vietose. Nepaisant to, konkurencija tarp verslo centrų plėtotojų išlieka didelė. Emitentas vertinimu Projekto konkurencijos ir užimtumo rizika yra vidutinė.

Šioje santraukoje nėra išsamiai aprašyti visi rizikos veiksniai. Prieš priimdami bet kokią investicinį sprendimą, investuotojai turėtų susipažinti su visu Baziniu prospektu ir atidžiai išnagrinėti visą informaciją apie rizikas.

FONDO VEIKLOS RIZIKA

STATYBOS SĄNAUDŲ IR PROJEKTO SĖKMĖS RIZIKA

Emitento gebėjimas įvykdyti savo įsipareigojimus pagal obligacijas priklauso nuo to, ar laiku bus užbaigtas Projektas, kurio A etapas šiuo metu numatomas 2026 m. (iš pradžių – 2023 m.). Nepaisant to, kad pasikeitė generalinis rangovas, projektas vykdomas pagal grafiką. Tačiau dėl pasaulinės rinkos nepastovumo, ypač dėl karo Ukrainoje, gali nenumatyta padidėti statybos sąnaudos. Nors šio Bazinio prospekto duomenimis projekto biudžetas neviršijamas, dėl bet kokio sąnaudų padidėjimo gali prireikti papildomo finansavimo, kurį gali būti sunku gauti, o tai gali turėti įtakos pelningumui ir projekto terminams. Emitentas taip pat dalyvauja teisiniuose ginčuose su buvusiais rangovais, tačiau didelių finansinių nuostolių rizika laikoma maža. Tačiau dėl tolesnių ginčų ar tiekimo grandinės sutrikimų gali padidėti sąnaudos, vėluoti užbaigimas ir gali būti daromas poveikis Emitento finansinei padėčiai bei gebėjimui išpirkti obligacijas.

VALDYMO IR ŽMOGIŠKŲJŲ IŠTEKLIŲ RIZIKA

Emitento gebėjimas išpirkti obligacijas priklauso nuo jo vadovybės ir darbuotojų kompetencijos ir sprendimų. Projekto įgyvendinimo sėkmė priklauso nuo kvalifikuotų vadovų, turinčių patirties nekilnojamojo turto vystymo, finansavimo, inžinerijos, statybos ir veiklos srityse. Valdymo bendrovės darbuotojai taip pat atlieka labai svarbų vaidmenį. Pagrindinių asmenų praradimas gali turėti neigiamos įtakos Emitento ar Valdymo įmonės veiklai, finansinei būklei ar perspektyvoms. Be to, dėl pagrindinių vadovų ar techninio personalo išvykimo gali atsirasti spragų, kurios, jei nebus greitai pašalintos, gali turėti neigiamos įtakos projekto pažangai ir Emitento finansinei padėčiai. Emitentas mano, kad ši rizika yra maža.

GINČŲ RIZIKA

Kaip nurodyta Prospekto 8.5 skirsnyje „Teisminiai procesai“, Emitentas šiuo metu dalyvauja teisiniuose ginčuose su rangovais dėl statybos sutarčių nutraukimo. Bet koks neigiamas rezultatas gali turėti įtakos Emitento finansinei padėčiai ir reputacijai, dėl to gali tekti atlyginti žalą ir teises išlaidas. Be to, nėra jokių garantijų, kad ateityje nekils ginčų su nuomininkais, rangovais ar kitomis šalimis. Dėl nepalankių pasekmių gali sumažėti Emitento gebėjimas vykdyti savo įsipareigojimus, įskaitant Obligacijų išpirkimą, ir tai gali turėti įtakos Obligacijų patrauklumui ir likvidumui. Emitentas mano, kad teisinių ginčų rizika yra maža.

PAPILDOMOS SKOLOS RIZIKA

Pagal šį Bazinį prospektą Emitentas neprisiima jokių finansinių įsiskolinimų, tačiau tam tikros išimties yra įtrauktos į 12.22.1 punkte „Neigiamas skolinimasis“ numatytas neigiamo skolinimosi sąlygas. Be kita ko, tai yra, pavyzdžiui, Finansinis įsiskolinimas, kurio bendra suma per metus neviršija 50 000 EUR, arba neprocentinis Finansinis įsiskolinimas, atsiradęs vykdant įprastą Emitento veiklą, arba Finansinis įsiskolinimas, susijęs su Projekto plėtros išlaidomis. Jei Emitentas prisiimtų didelę papildomą skolą, gali pablogėti Emitento gebėjimas aptarnauti savo finansinį įsiskolinimą, įskaitant Obligacijas, gali sumažėti Obligacijų turėtojų atgautina suma Emitento nemokumo atveju. Emitentas mano, kad rizika, susijusi su papildomos skolos prisiėmimu, yra vidutinė.

KREDITO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ NEVYKDYMO RIZIKA

Investicijos į Obligacijas yra susijusios su kredito rizika, kuri reiškia, kad Emitentas gali tinkamai ir laiku neįvykdyti savo įsipareigojimų, kurie kyla iš Obligacijų. Emitento gebėjimas vykdyti savo įsipareigojimus, kurie kyla iš Obligacijų, ir Obligacijų turėtojų gebėjimas gauti mokėjimus, kurie kyla iš Obligacijų, priklauso nuo Emitento finansinės būklės ir veiklos rezultatų, kuriems būdinga kita šiame Baziniame prospekte aprašyta rizika. Emitento nemokumo atveju kyla rizika, kad Obligacijų turėtojai negaus jokių su Obligacijomis ar jų dalimi susijusių mokėjimų. Emitento kredito ir įsipareigojimų nevykdymo riziką Emitentas vertina kaip vidutinę.

SANDORIO ŠALIES RIZIKA

Emitento finansinė būklė yra ir išliks labai svarbi tiek Emitentui, tiek Obligacijų turėtojams, nes Emitentas ne tik vykdo Projektą, bet ir vykdo pagrindinius įsipareigojimus pagal Tarpusavio paskolos sutartį, kurie, tikimasi, bus padengti iš dalies pagal Obligacijas gautomis lėšomis, padengus su Projektu susijusias išlaidas.

Be to, vienintelis pagrindinis Emitento valdomas turtas yra žemės sklypas su nebaigta statyba. Plėtojamas projektas apskaitomas pagal tikrosios vertės principą. Konkrečiai, Emitento turto vertė periodiškai tikslinama remiantis naujausiu nepriklausomu nekilnojamojo turto vertinimu (pagal naujausią SIA „NEWSEC VALUATIONS LV“ 2024 m. lapkričio 15 d. nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitą apskaičiuota Turto rinkos vertė 2024 m. rugsėjo 30 d. buvo 62 610 000 EUR). Emitentas mano, kad rizika, susijusi su Emitento finansine padėtimi, yra maža.

Šioje santraukoje nėra išsamiai aprašyti visi rizikos veiksniai. Prieš priimdami bet kokią investicinį sprendimą, investuotojai turėtų susipažinti su visu Baziniu prospektu ir atidžiai išnagrinėti visą informaciją apie rizikas.

SU OBLIGACIJŲ EMISIJA SUSIJUSI RIZIKA

IŠANKSTINIO IŠPIRKIMO RIZIKA

Pagal emisijos sąlygas Obligacijos gali būti išpirtos anksčiau laiko Emitento iniciatyva. Jei Emitentas pasinaudoja išankstinio išpirkimo teise, investicijų į Obligacijas grąžos norma gali būti mažesnė nei iš pradžių tikėtasi.

REFINANSAVIMO RIZIKA

Šios obligacijų programos lėšomis Emitentas planuoja visiškai išpirkti esamas obligacijas, taip pat išbraukti UAB „Audifina“ įkeitimo žymėjimą ir AS „UPB“ bei UAB „YIT Lietuva“ naudai nustatytus įkeitimo žymėjimus. Nepavykus užtikrinti visiško refinansavimo, Užstatas būtų vertinamas žemiau kitų hipotekos ir įkeitimo žymėjimų. Emitentas mano, kad refinansavimo rizika yra vidutinė.

LIKVIDUMO RIZIKA

Obligacijos yra naujai išleisti Emitento vertybiniai popieriai, šiuo metu neturintys aktyvios prekybos rinkos, todėl gali atsirasti nelikvidumo ir kainų svyravimų. Jų likvidumas ir vertė yra glaudžiai susiję su Emitento finansine būkle ir nekilnojamojo turto projekto sėkme. Įvykus neigiamiems įvykiams, tokiems kaip finansinis nestabilumas ar Projekto nesėkmės, Obligacijų turėtojams gali būti sunku parduoti savo Obligacijas antrinėje rinkoje.

PALŪKANŲ NORMOS RIZIKA

Už Obligacijas mokamos fiksuotos palūkanų normos palūkanos nuo jų neapmokėtos nominaliosios vertės. Investuotojui kyla rizika, kad obligacijų vertė sumažės dėl rinkos palūkanų normų pokyčių. Nors nominalioji obligacijos palūkanų norma yra fiksuota iki jos išpirkimo dienos, vyraujančios kapitalo rinkos palūkanų normos keičiasi kasdien. Jei rinkos palūkanų norma padidėja, Obligacijos rinkos vertė gali sumažėti.

INFLIACIJOS RIZIKA

Dėl infliacijos mažėja būsimų obligacijų kuponų ir pagrindinės sumos perkamoji galia. Dėl infliacijos gali padidėti palūkanų normos, o tai gali turėti neigiamos įtakos obligacijų kainai.

RIZIKA, SUSIJUSI SU SANDORIŲ IŠLAIDOMIS IR (ARBA) MOKESČIAIS

Greta Obligacijų pirkimo ar pardavimo kainos, investuotojai gali patirti papildomų išlaidų, įskaitant tarpininkavimo mokesčius, komisinius ir kitus mokesčius, kuriuos gali sumokėti vietos ar užsienio šalys, dalyvaujančios vykdant užsakymą. Šios papildomos išlaidos, kurių Emitentas gali ir nenumatyti, gali apimti nenumatytas ir šiame Baziniame prospekte neatskleistas išlaidas. Be to, dėl Latvijoje ar investuotojo nuolatinėje gyvenamojoje vietoje taikomų įstatymų pakeitimų ar naujų teisės aktų priėmimo gali atsirasti papildomų išlaidų ar mokesčių, o dėl to gali sumažėti investuotojo investicijų grąža. Emitentas mano, kad sandorių sąnaudų ir teisinė rizika yra nedidelė.

SIŪLYMO ATŠAUKIMO IR IŠBRAUKIMO IŠ PREKYBOS SĄRAŠŲ RIZIKA

Emitentas planuoja pateikti paraišką dėl Obligacijų įtraukimo į Nasdaq Riga Baltijos šalių obligacijų sąrašą, tačiau yra rizika, kad Obligacijos gali būti nepriimtos arba gali būti išbrauktos iš prekybos sąrašų dėl pasikeitusių teisės aktų.

Emitentas taip pat gali keisti Pasirašymo laikotarpio datas. Nors bus stengiamasi laikytis numatyto grafiko, nėra jokios garantijos, kad investuotojai gaus pasirašytas obligacijas, o tai gali turėti įtakos jų investicijų planams.

OBLIGACIJŲ TINKAMUMO RIZIKA

Obligacijų tinkamumas investuoti priklauso nuo investuotojo. Prieš investuodami investuotojai turėtų įvertinti savo finansines galimybes ir gebėjimą prisiimti riziką, įskaitant galimus kapitalo nuostolius. Investuotojai turi turėti reikiamų žinių, kad galėtų įvertinti Obligacijų sąlygas, riziką ir rinkos sąlygas. Emitentas nevertina Obligacijų tinkamumo, o investavimas tinkamai neįvertinus gali lemti netinkamą sprendimą.

Šioje santraukoje nėra išsamiai aprašyti visi rizikos veiksniai. Prieš priimdami bet kokią investicinį sprendimą, investuotojai turėtų susipažinti su visu Baziniu prospektu ir atidžiai išnagrinėti visą informaciją apie rizikas.

RIZIKA, SUSIJUSI SU UŽSTATU IR TURTO VERTINIMU

RIZIKA, SUSIJUSI SU ESAMOMIS HIPOTEKOMIS IR ĮKEITIMU

Šio Bazinio prospekto dieną Turto atžvilgiu yra įregistruotos įkeitimo ribos, hipotekos reikalavimai ir išieškojimo vykdomieji įrašai, įskaitant AS „UPB“ ir UAB „YIT Lietuva“ reikalavimus, kurių bendra suma yra 2 786 060,47 EUR. Emitentas ketina išspręsti šias problemas po mainų pasiūlymo, tačiau kol jos bus išspręstos, Obligacijos liks neužtikrintos, o tai gali turėti įtakos investuotojų galimybėms susigrąžinti kapitalą. Emitentas mano, kad ši rizika yra didelė.

RIZIKA, SUSIJUSI SU UŽSTATO REGISTRAVIMU

Užstatą tikimasi įregistruoti per 60 darbo dienų nuo pirmosios obligacijų dalies emisijos dienos. Iki tol obligacijos bus neužtikrintos. Jei įrašas apie išieškojimą nebus panaikintas, įsipareigojimų nevykdymo atveju obligacijų turėtojai taps neužtikrintais kreditoriais. Emitentas mano, kad ši rizika yra didelė.

RIZIKA, SUSIJUSI SU NEPAKANKAMA UŽSTATO VERTE

Obligacijas užtikrinančio Užstatą vertė priklausys nuo Turto statybos eigos. Jei Emitentas neįvykdys savo įsipareigojimų iki statybos pabaigos arba jei nekilnojamojo turto rinka smuks, užstatas gali nepadengti Obligacijų reikalavimų. Emitento vertinimu, 2024 m. rugsėjo mėn. Turto rinkos vertė yra 62 610 000 EUR. Nepakankamos užstatą vertės rizika laikoma vidutine.

RIZIKA, SUSIJUSI SU ĮSTATYMŲ TEISĖS AKTŲ PAKEITIMAIS

Dėl įstatymų, reglamentuojančių Užstatą arba Užstatą tarpininko teises, pakeitimų gali būti neaiškumų, galinčių turėti įtakos Užstatą įgyvendinamumui. Emitentas mano, kad ši rizika yra maža.

RIZIKA, SUSIJUSI SU PATIKĖTINIO SUSITARIMU

Patikėtinis atstovauja Obligacijų turėtojams visais su užstatu susijusiais klausimais. Tačiau yra rizika, kad patikėtinis gali tinkamai nevykdyti savo pareigų ir tai gali turėti įtakos užstatą įgyvendinamumui. Emitentas mano, kad ši rizika yra maža.

RIZIKA, SUSIJUSI SU UŽSTATO VYKDYMO PROCEDŪROMIS

Užstatą išieškojimas gali būti atidėtas arba gali tekti patirti išlaidų, kurios viršys išieškomas sumas. Patikėtinis taip pat gali atsistatydinti, o daugumos obligacijų turėtojai gali pakeisti patikėtinį. Emitentas mano, kad ši rizika yra maža.

RIZIKA, SUSIJUSI SU PATIKĖTINIO VEIKSM AIS IR FINANSINE PADĖTIMI

Patikėtinis yra atsakingas už Užstatą vykdymą. Jei jis tinkamai nevykdys savo įsipareigojimų, obligacijų turėtojai gali susidurti su vėlavimu arba negalėjimu atgauti mokėtinų sumų. Patikėtinio veiksmai ir finansinė būklė laikomi mažai rizikingais.

RIZIKA, SUSIJUSI SU NETIKSLIU TURTO VERTINIMU

Nekilnojamojo turto vertinimas yra subjektyvus ir priklauso nuo tokių kintamųjų kaip likvidumas, turto pobūdis, vieta, būsimos nuomos pajamos ir vertinimo metodika. Šios prielaidos gali pasirodyti netikslios, ypač nelikvidžioje rinkose arba esant ribotam palyginamųjų pardavimų skaičiui. Vertinimas iš esmės yra neapibrėžtas ir gali svyruoti trumpuoju laikotarpiu, o faktinės sandorių kainos gali skirtis nuo įvertintų verčių. Būsimos rinkos sąlygos taip pat gali turėti įtakos nekilnojamojo turto vertei, todėl negalima garantuoti, kad įvertintos vertės atspindės galimas pardavimo kainas ar nuomos pajamas.

Šioje santraukoje nėra išsamiai aprašyti visi rizikos veiksniai. Prieš priimdami bet kokią investicinį sprendimą, investuotojai turėtų susipažinti su visu Baziniu prospektu ir atidžiai išnagrinėti visą informaciją apie rizikas.

SANTRAUKA	4
PROJEKTO APŽVALGA	7
EMISIJOS SĄLYGOS IR RIZIKOS	17
FONDO STRUKTŪROS APŽVALGA	23
KONTAKTINĖ INFORMACIJA	30

VISIŠKAI INTEGRUOTAS INVESTICIJŲ VALDYTOJAS

PLATFORMA	Vertikaliai integruota, visiškai nepriklausoma Baltijos šalių investicijų valdymo įmonė, skatinanti holistinį požiūrį į investicijų valdymą. Patirtis nekilnojamojo turto, energetikos ir infrastruktūros bei privataus kapitalo srityse.
RINKOS AKTYVUMAS	Grupė, kurią sudaro daugiau kaip 60 nekilnojamojo turto, finansų ir investicijų valdymo specialistų, turinčių ilgametę patirtį ir kompetenciją Baltijos regione. Turėdami biurus Rygoje, Taline, Vilniuje ir Varšuvoje, pasižymime sandorių ir finansavimo pritraukimo galimybėmis ir industrijos pažinčių tinklu leidžiančiu pasiekti įvairius investicinius sandorius
PORTFELIS	Šiuo metu bendrovė valdo 20 fondų: 14 nekilnojamojo turto fondų, 1 privataus kapitalo fondą, 1 energetikos fondą, 2 energetikos ir infrastruktūros fondus ir 3 investicines bendroves. 2024 m. balandžio mėn. pabaigoje bendra valdomo turto vertė siekė 1 324 mln. eurų.
PROCESAS	Gera išstobulintas investavimo procesas, taikomas įvairioms strategijoms, šalims (Lietuvai, Latvijai, Estijai ir Lenkijai) ir klientų grupėms.

1,324
mln. EUR

Valdomas turtas

20

Fondų besiskiriančių pagal strategiją, sektorių ir stilių

60+

Skirtingų sričių specialistų



Real Estate Investment
Manager of the Year

2020: Lithuania

Real Estate Investment
Manager of the Year

2019: Lithuania

Real Estate Investment
Manager of the Year

2018: Lithuania

Real Estate Investment
Manager of the Year

2017: Lithuania

SĖKMINGA BIURŲ VYSTYMO IR FINANSAVIMO PATIRTIS



LVIVO BC

Vilnius, Lietuva

GLA: 15 000 m²

OBLIGACIJOS

19.1M EUR

BANKO PASKOLA

35.4M EUR

NOI

3.2M EUR

**PASKOLOS IR NOI
SANTYKIS**

11.1x



ARTERY BC

Vilnius, Lietuva

GLA: 21 100 m²

OBLIGACIJOS

55M EUR

BANKO PASKOLA*

55M EUR / 70M EUR

NOI

5.6M EUR / 6.1M EUR

**PASKOLOS IR NOI
SANTYKIS**

9.8x / 11.5x

**Pradinė banko paskola / Banko paskola po papildomo išmokėjimo*



PRESES NAMS

Ryga, Latvija

GLA: 27 700 m²

OBLIGACIJOS

60M EUR

BANKO PASKOLA

60M EUR

NOI

5.85M EUR

**PASKOLOS IR NOI
SANTYKIS**

10.3x

FSA

„Lords LB Asset Management“ veikia pagal Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, griežtai prižiūrima Lietuvos centrinio banko.

Lietuvos centrinis bankas reguliariai tikrina Valdymo įmonės ir jos valdomų fondų rizikos kontrolės, apskaitos ir ryšių su investuotojais procedūras.

„Lords LB Asset Management“ kas ketvirtį ir kasmet teikia kapitalo pakankamumo, portfelio, fondų vienetų prekybos ir kitas ataskaitas.

AUDITAS

Valdymo bendrovės, visų jos valdomų fondų ir fondams priklausančių specialiųjų įmonių auditą kasmet atlieka Didžiojo ketverto tarptautinės audito bendrovės.

Dabartiniai auditoriai yra KPMG. Auditorius paprastai keičiamas kas trejus metus.

Audituotos finansinės ataskaitos yra viešai prieinamos ir jas galima rasti valdymo įmonės interneto svetainėje www.lordslb.lt.

DEPOSITORIUMAI

SEB ir „Swedbank“ teikia depozitoriumo paslaugas „Lords LB Asset Management“ valdomiems fondams.

- Depozitoriumai, veikdami investuotojų vardu, tikrina:
- Fondo sandorius (įsigijimus, pardavimus).
- Grynosios turto vertės, valdymo ir sėkmės mokesčių apskaičiavimus.
- Kontroluoja ir tvirtina visus mokėjimus iš Fondo banko sąskaitų,
- Įsigijimo ir pardavimo sutartis ir jų atitiktį Fondo taisyklėms ir Prospektui.

APSKAITA

Valdymo bendrovė užsako apskaitos paslaugas iš išorės specializuotų apskaitos bendrovių „M-Finance“ ir „Ernst&Young“.

„M-Finance“ yra viena iš pirmaujančių apskaitos įmonių Lietuvoje, kuri ypatingą dėmesį skiria reguliuojamų investicinių fondų apskaitai ir atskaitomybei.

Išskirtine paslaugų kokybe bei moderniais ir saugiais IT sprendimais užtikrinama, kad Centriniam bankui ir investuotojams laiku būtų teikiamos informatyvios ataskaitos.

AML

- Duomenų tikrinimas naudojant „RiskScreen“ sistemą.
- Bendradarbiavimas su Finansinių nusikaltimų tyrimo tarnyba tikrinant sandorius ir rengiant metinius mokymus.



LORDS LB ASSET MANAGEMENT – TIKSLAI, VIZIJA IR STRATEGIJA

TIKSLAI

- Teikti aukščiausios kokybės investicijų valdymo paslaugas, pritaikytas prie institucinių klientų ir turtingų asmenų poreikių, siekiant ilgalaikio augimo ir kapitalo išsaugojimo.
- Teikti novatoriškus ir diversifikuotus investicinius sprendimus nekilnojamojo turto ir privataus kapitalo sektoriuose, atitinkančius klientų pageidaujamą riziką ir finansinius tikslus.
- Išlaikyti skaidrumą, sąžiningumą ir atskaitomybę valdant kolektyvinio investavimo subjektus, užtikrinant aukščiausius valdymo ir atitikties standartus.

VIZIJA

- **Pirmaujanti investicijų valdymo paslaugų teikėja:** Siekiame būti pripažinti pirmaujančia investicijų valdymo paslaugų teikėja nekilnojamojo turto ir privataus kapitalo srityje, teikiančia klientams išskirtinę vertę ir rezultatus.
- **Tvarumas:** Tvarumo principų laikymasis ir aplinkosaugos, socialinių ir valdymo (ESG) aspektų integravimas į investavimo praktiką, skatinant tvarų ir atsakingą investavimą siekiant kurti ilgalaikę vertę.
- **Nuolatinis augimas ir inovacijos:** Siekti augimo ir naujovių, plėsti produktų pasiūlą, tyrinėti naujas rinkas ir investavimo strategijas, kad būtų patenkinti besikeičiantys klientų poreikiai ir pasinaudota naujomis rinkų tendencijomis.
- **Valdymo ir atitikties užtikrinimo kompetencija:** Išlaikyti įsipareigojimą siekti aukščiausios kokybės valdymo, atitikties ir rizikos valdymo srityse, laikytis aukščiausių reguliavimo priežiūros ir etiško elgesio standartų.
- **Indėlis į ekonominę plėtrą:** Remti ekonominę plėtrą ir gerovę strateginėmis investicijomis, kuriomis kuriamos darbo vietos, skatinamas augimas ir daromas teigiamas poveikis vietos bendruomenėms bei ekonomikai.

STRATEGIJA

- **Specializuojamės nekilnojamojo turto, energetikos ir infrastruktūros srityse:** Pasitelkdami gilią patirtį ir žinias nustatome patrauklias investavimo galimybes ir sukuriame vertę nekilnojamojo turto ir privataus kapitalo turto klasėse.
- **Aktyvus portfelio valdymas:** Aktyvaus portfelio valdymo strategijų taikymas siekiant optimizuoti pagal riziką pakoreguotą grąžą, įskaitant griežtą analizę, turto atranką ir aktyvų turto valdymą.
- **Diversifikacija ir rizikos valdymas:** Įgyvendinti diversifikuotas investavimo strategijas, kad būtų sumažinta rizika ir padidintas portfelio atsparumas, kartu laikantis kruopštaus požiūrio į rizikos valdymą ir atitiktį teisės aktų reikalavimams.
- **Partnerystė ir kompetencija:** Bendradarbiavimas su patikimais partneriais, įskaitant PWC audito srityje, SEB banką ir „Swedbank“ depozitoriumo paslaugų srityje ir kt. Naudojantis specializuota patirtimi ir ištekliais užtikrinti veiklos kompetenciją ir investuotojų pasitikėjimą.
- **Inovacijos ir technologijos:** Inovatyvių technologijų ir duomenų analizės panaudojimas siekiant pagerinti investicinių sprendimų priėmimo procesus, optimizuoti portfelio rezultatus ir prisitaikyti prie besikeičiančių rinkos tendencijų.
- **Į klientą orientuotas požiūris:** Teikiame individualius investicinius sprendimus ir aukščiausios kokybės klientų aptarnavimą, daugiausia dėmesio skirdami ilgalaikių santykių kūrimui, vadovaudamiesi pasitikėjimu, skaidrumu ir interesų suderinamumu.

LORDS LB ASSET MANAGEMENT – PARTNERIAI



ANDRIUS STONKUS

Valdybos narys, įkūrėjas ir partneris

A. Stonkus yra pirmaujančios Baltijos šalyse NT konsultacijų ir turto valdymo bendrovės „Re&Solution“, kurią vėliau iš dalies įsigijo „Newsec“ ir kuri tapo „Newsec / Re&Solution“, įkūrėjas.

2008 m. A. Stonkus taip pat įkūrė bendrovę „Lords LB Asset Management“, kurioje yra atsakingas už lėšų pritraukimą ir įsigijimus. Prieš pradėdamas dirbti „Re&Solution“, 2001–2004 m. A. Stonkus buvo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės REI direktorius ir ėjo įvairias finansines ir vadovaujančias pareigas bendrovėje „Prime Investment“. Per savo karjerą A. Stonkus vadovavo ir dalyvavo sudarant NT sandorius, kurių bendra vertė siekė 1 mlrd. EUR.

Vilniaus universitete jis įgijo bankininkystės bakalauro laipsnį ir išklusė įvairius finansų ir analizės kursus.



MINDAUGAS MARCINKEVIČIUS

Valdybos narys, įkūrėjas ir partneris

M. Marcinkevičius turi daugiau kaip 20 metų nekilnojamojo turto vystymo patirtį didžiausiame Baltijos šalyse verslo konsorciame „VP Group“. Bendrovėje „Lords LB Management Company“ M. Marcinkevičius yra atsakingas už nekilnojamojo turto plėtrą ir projektų valdymą.

Dešimt metų jis buvo „Akropolis“, didžiausio ir sėkmingiausio prekybos centrų plėtotojo Baltijos šalyse, veikiančio Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje ir Bulgarijoje, valdybos pirmininkas. Vadovaujant M. Marcinkevičiui, „Akropolis“ plėtojo daugiau kaip 250 000 m² ploto pavyzdinių mažmeninės prekybos ir biurų patalpų, kurios buvo pripažintos vertingiausiu komercinio nekilnojamojo turto objektu Lietuvoje.

Vilniaus Gedimino technikos universitete jis įgijo nekilnojamojo turto vertinimo ir valdymo magistro laipsnį.



ANTANAS VAINAUSKAS

Valdybos narys, partneris

A. Vainauskas yra vienas iš pirmaujančių Lietuvos naftos žvalgybos ir gavybos bendrovių „TAN Oil“ (netiesiogiai kontroliuojama „Tethys Oil“) ir „LL Investicijos“, kurią vėliau iš dalies įsigijo JAV tarptautinė energetikos korporacija „Chevron“, steigėjų. Bendrovėje „Lords LB Management Company“ A. Vainauskas yra atsakingas už energetikos ir infrastruktūros projektus.

Jis buvo vienos didžiausių Lietuvoje verslo grupių – koncerno SBA, kurio veikla sutelkta keturiose verslo srityse – baldų, aprangos, verslo centrų ir energetikos – valdybos narys.

A. Vainauskas Stokholmo universitete įgijo Europos teisės magistro laipsnį, o Vilniaus universitete – teisės bakalauro laipsnį.

ĮSIPAREIGOJIMAS SIEKTI TVARUMO

„Lords LB Asset Management“, būdama pirmaujanti nekilnojamojo turto ir atsinaujinančiosios energijos infrastruktūros investicijų valdytoja regione, atsižvelgia į aplinkosaugos, socialinius ir valdymo (ESG) veiksmus, tvarumo riziką ir galimybes, susijusias su skiriamu kapitalu ir kuriamą aplinką.

Dalyvaujame pasaulinėse su tvarumu susijusiose iniciatyvose ir jas palaikome, laikomės reguliavimo reikalavimų ir standartų, pavyzdžiui, Tvaraus finansavimo informacijos atskleidimo reglamento (SFDR).

Nuo 2015 m. „Lords LB Asset Management“ prisijungė prie JT Pasaulinio susitarimo dėl įmonių atsakomybės iniciatyvos ir siekia prisidėti prie darnaus vystymosi tikslų įgyvendinimo, taip pat kasdienę veiklą ir investicijas derinti su universaliais principais žmogaus teisių, darbo, aplinkosaugos ir kovos su korupcija srityse.

2019 m. Valdymo įmonė pradėjo taikyti Jungtinių Tautų atsakingo investavimo principus (UN PRI), todėl investavimo ir valdymo procese „Lords“ laikosi šešių JT nustatytų principų. Išsamus iniciatyvos įtraukimo aprašymas pateikiamas valdymo įmonės atsakingo investavimo politikoje.

2022 m. „Lords LB Asset Management“ pasirašė sutartį su GRESB, o tai leis gauti ESG veiklos rezultatų lyginamąjį indeksą ir palyginti jį su dalyvaujančių portfelių ir turto analogų rodikliais.

TURTAS

ESG

LVIVO biurų centras	BREEAM New Construction Outstanding
K29	BREEAM In use Excellent
„Citadele“ verslo centras	BREEAM In use Excellent
G9 prekybos centras	BREEAM In use Very good
ES namai	BREEAM In use Very good
„Artery“	BREEAM New Construction Outstanding
„Preses Nams Kvartals“	BREEAM New Construction Excellent (tikslas)
Konstitucijos pr. 14A	BREEAM New Construction Outstanding (tikslas)
Lvivo 64	BREEAM New Construction Outstanding (tikslas)

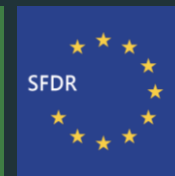


Lvivo 37, Vilnius
BREEAM New Construction Outstanding

Signatory of:



G R E S B[®]
REAL ESTATE



SANTRAUKA	4
PROJEKTO APŽVALGA	7
EMISIJOS SĄLYGOS IR RIZIKOS	17
FONDO STRUKTŪROS APŽVALGA	23
KONTAKTINĖ INFORMACIJA	30

Rasa Bartusevičienė
RYŠIŲ SU INVESTUOTOJ AIS
VADYBININK Ė

rasa.bartuseviciene@lordslb.lt

+370 526 19470

+370 616 34096

Povilas Urbonavičius
FONDO VALDYTOJAS

povilas.urbonavicius@lordslb.lt

+370 687 96519

Igors Daņilovs
FINANSŲ DIREKTORIUS LATVIJA

igors.danilovs@lordslb.lv

+371 26765354

TALINAS

Estija puiestee 9

10143

Estija

RYGA

Republikas laukums 2A

LV-1010

Latvija

VILNIUS

Jogailos g. 4

LT-01116

Lietuva

VARŠUVA

pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego 3

00-073

Lenkija



PRESES NAMA

KVARTĀLS

LORDS LB SPECIAL FUND V
AS PN PROJECT OBLIGACIJOS

INVESTICIJŲ MEMORANDUMS

PRIVATU IR KONFIDENCIALU