



PRESES NAMA

KVARTĀLS

LORDS LB SPECIAL FUND V
AS PN PROJECT UŽTIKRINTOSIOS OBLIGACIJOS

INVESTICIJŪ MEMORANDUMAS

Ši prezentacija parengta AS „PN Project“ (toliau – „Emitentas“) tik informaciniais tikslais, susijusiais su AS „PN Project“ obligacijų viešu siūlymu. Bendrovę netiesiogiai valdo UAB „Lords LB Asset Management“ (toliau – „Valdymo įmonė“) per Lords LB Special Fund V (toliau – „Fondą“).

Ši prezentacija yra neapmokama rinkodaros komunikacija, kaip apibrėžta 2017 m. birželio 14 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) 2017/1129 (toliau – „Prospekto reglamentas“) 2 straipsnio k punkte. Ji nėra ir neturėtų būti laikoma pasiūlymu parduoti ar kvietimu įsigyti vertybinių popierių. Taip pat ji nėra investicinė rekomendacija ar patarimas ir neturėtų būti laikoma pagrindu priimant investicinius sprendimus.

Šioje prezentacijoje pateikta informacija yra preliminarinė, bendro pobūdžio ir gali būti keičiama be išankstinio įspėjimo. Ji nėra išsami ar išbaigta, o pateikta informacija nėra nepriklausomai patikrinta. Dalis informacijos gauta iš viešai prieinamų šaltinių bei trečiųjų šalių duomenų teikėjų, kuriuos Valdymo įmonė laiko patikimais, tačiau jokia atsakomybė, garantija ar patvirtinimas – tiesioginis ar numanomas – dėl pateiktos informacijos tikslumo, išsamumo ar patikimumo nėra suteikiamas.

Šioje prezentacijoje gali būti pateikiami į ateitį orientuoti teiginiai, atspindintys dabartinę Valdymo įmonės ir (arba) Fondo, ir (arba) Emitento lūkesčius ir prognozes. Tokie teiginiai apima žinomą ir nežinomą riziką bei neapibrėžtumus, o faktiniai rezultatai gali reikšmingai skirtis nuo išreikštų ar numanomų. Į tokius į ateitį orientuotus teiginius neturėtų būti dedamas perdėtas pasitikėjimas, o Valdymo įmonė, Fondas ar Emitentas neprisiima įsipareigojimų jų atnaujinti ar keisti.

Sprendimas dėl obligacijų, išleistų Emitento, įsigijimo turi būti priimamas tik remiantis baziniu prospektu, patvirtintu Latvijos Banko, ir galutinėmis siūlymo sąlygomis. Šie dokumentai parengti vadovaujantis Prospekto reglamentu ir yra prieinami Emitento svetainėje: https://lordslb.lt/presenams_bonds/. Latvijos Banko prospekto patvirtinimas neturėtų būti laikomas obligacijų pritarimu ar rekomendacija.

Pateikdami šią prezentaciją, nei Valdymo įmonė, nei Fondas, nei Emitentas neprisiima įsipareigojimų teikti papildomos informacijos, atnaujinti ar ištaisyti galimus netikslumus, kurie gali paaiškėti vėliau. Ši prezentacija nepretenduoja pateikti visos informacijos, kuri gali būti aktualiai potencialiam investuotojui.

Šio dokumento negalima kopijuoti, dauginti ar platinti tretiesiems asmenims be išankstinio raštiško Emitento ar Valdymo įmonės sutikimo. Jei gavote šį dokumentą ne tiesiogiai iš Emitento ar Valdymo įmonės arba jo gavimas pažeidžia galiojančius teisės aktus ar reguliacijas bet kurioje jurisdikcijoje, toks gavimas laikomas neleistinu, ir turite nedelsdami grąžinti dokumentą Emitentui ar Valdymo įmonei.

Šis dokumentas nėra prospektas, kaip apibrėžta Prospekto reglamente ar Latvijos Respublikos Finansinių priemonių rinkos įstatyme. Potencialūs investuotojai turėtų pasitarti su savo finansų, teisės, mokesčių ar kitais patarėjais prieš priimdami bet kokius investicinius sprendimus ir vadovautis prospektu bei galutinėmis sąlygomis, siekiant visapusiškai suprasti su investicija susijusią naudą ir riziką.

SANTRAUKA

4

PROJEKTO APŽVALGA

8

STATYBŲ PROCESAS

18

EMISIJOS SĄLYGOS IR RIZIKOS ATSKLEIDIMAS

21

APIE SPECIAL FUND V

27

INFORMACIJA APIE VALDYMO ĮMONĘ

30

KONTAKTINĖ INFORMACIJA

36

PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE OBLIGACIJŲ EMISIJĄ

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

Fondo kontroliuojama specialiosios paskirties įmonė siekia pritraukti iki 75 mln. EUR per obligacijų emisiją (toliau – „Sandoris“, „Obligacijų emisija“). Gautos lėšos bus naudojamos 11 aukštų A+ klasės biurų centro statybai ir įrengimui būsimame Rygos CBD – Kipsalos rajone (toliau – „Projektas“, „Turtas“), esamų obligacijų refinansavimui bei 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“. Projektas yra ir bus vienintelis turtas, priklausantis „Lords LB Special Fund V“.



INVESTAVIMO PAGRINDIMAS

Obligacijų užtikrinimas nekilnojamuoju turtu

Obligacijos yra užtikrintos nekilnojamojo turto įkeitimu – įkeisti pastatai ir žemės sklypas, priklausantys pirmajai plėtros fazei, taip pat sklypas, skirtas vėlesnėms projekto fazėms. Bendra įkeisto turto teritorija sudaro apie 58 000 kvadratinį metrų. Hipotekos vertė šiuo metu sudaro 49,6 mln. EUR, tai reiškia pakankamą obligacijų turėtojų reikalavimų padengimą. Pagal naujausią nepriklausomą vertinimą, įkeisto nekilnojamojo turto vertė 2025 m. spalio mėn. siekė 75,1 mln. EUR.

Valdytojo įsitraukimas

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

Projektas artėja link įgyvendinimo pabaigos

Projekto statybų etapas artėja prie pabaigos, todėl gerokai sumažėja projekto įgyvendinimo ir terminų rizikos, o investuotojai gali pasinaudoti mažesne statybų rizika ir didesniu nuspėjamumu.

OBLIGACIJŲ SĄLYGŲ SANTRAUKA

EMITENTAS	AS PN Project (40203063602)
ISIN	LV0000104271
PLATINIMO TIPAS	Viešas platinimas (Nasdaq Riga)
PROGRAMOS DYDIS	Iki 75 mln. EUR, iš jų 60 mln. EUR – A etapas
UŽSTATAS	Nekilnojamojo turto hipoteka, kurios maksimali užtikrinto reikalavimo suma – iki 82,5 mln. EUR
IŠPIRKIMO DATA	2027 m. birželio 4 d.
KUPONAS	10,0 %
KUPONŲ MOKĖJIMO DAŽNIS	Kas pusmetį
KUPONO APSKAIČIAVIMO SUSITARIMAS	Faktinis / 365 (fiksotas)
PAGRINDINIAI KOVENANTAI	<ul style="list-style-type: none">• Neigiamas skolinimosi ir neigiamo įkeitimo kovenantai• Užstato įkeitimo kovenantas• Turto perleidimo ir kontrolės pasikeitimo apribojimai• Akcininkų reikalavimų subordinacija• LTC ≤ 75 % (su ketvirčio palaikymo testu)• Atsiskaitymo prievolės
IŠANKSTINIS IŠPIRKIMAS	Leidžiama: <ul style="list-style-type: none">• 12 mėnesių po 2025 m. birželio 4 d, sumokant 100,5 % Nominalios sumos• 18 mėnesių po 2025 m. birželio 4 d, sumokant 100,0 % Nominalios sumos
ORGANIZATORIAI	Pagrindinis platintojas: Artea Bank Platinimo tarpininkai: Orion Securities, Redgate Capital

DEVINTOSIOS EMISIJOS SANTRAUKA

PASIRAŠYMO LAIKOTARPIS	2026 m. vasario 9-20 d.
EMISIJOS DATA	2026 m. vasario 24 d.
MINIMALI INVESTICIJA	1028.0542 EUR
KUPONAS	9,5 %
EMISIJOS DYDIS	Iki 3 mln. EUR
ĮPLAUKŲ PANAUDOJIMAS	<ul style="list-style-type: none">• Projekto statybos ir įrengimo finansavimas• Apyvartinio kapitalo gerinimas

NAUJAUSI SVARBŪS ĮVYKIAI

Didelis ir augantis nuomininkų susidomėjimas

„Preses Nama Kvartāls“ sulaukia didelio nuomininkų susidomėjimo – nuosekliai sudaromos naujos nuomos sutartys, sparčiai didėja nuomininkų skaičius. Tarp pastaruoju metu pasirašytų sutarčių – įmonės „Vendon“, „VILGERTS“ ir „Berlin-Chemie / Menarini Baltic“.



Suteiktas užstatas

Obligacijų įsipareigojimais yra užtikrinti hipoteka, kurios bendra vertė siekia 49,6 mln. EUR; hipotekos suma bus didinama išleidžiant vėlesnes emisijos dalis.

Statybos vyksta visu pajėgumu

Statybų darbai intensyviai tęsiasi – montuojami fasado elementai ir vidaus inžinerinės sistemos, pastatas įgauna galutinę formą. Įvyko pastato vainiko iškėlimo ceremonija.



SANTRAUKA	4
PROJEKTO APŽVALGA	8
STATYBŲ PROCESAS	18
EMISIJOS SĄLYGOS IR RIZIKOS ATSKLEIDIMAS	21
APIE SPECIAL FUND V	27
INFORMACIJA APIE VALDYMO ĮMONĘ	30
KONTAKTINĖ INFORMACIJA	36

„PRESES NAMA“ KVARTALAS: NAUJAS VERSLO RAJONAS RYGOJE



Modernus daugiafunkcis projekts Rygos Pārdaugavas širdyje.



Pastatīts šalia istorinio „Preses nams“.



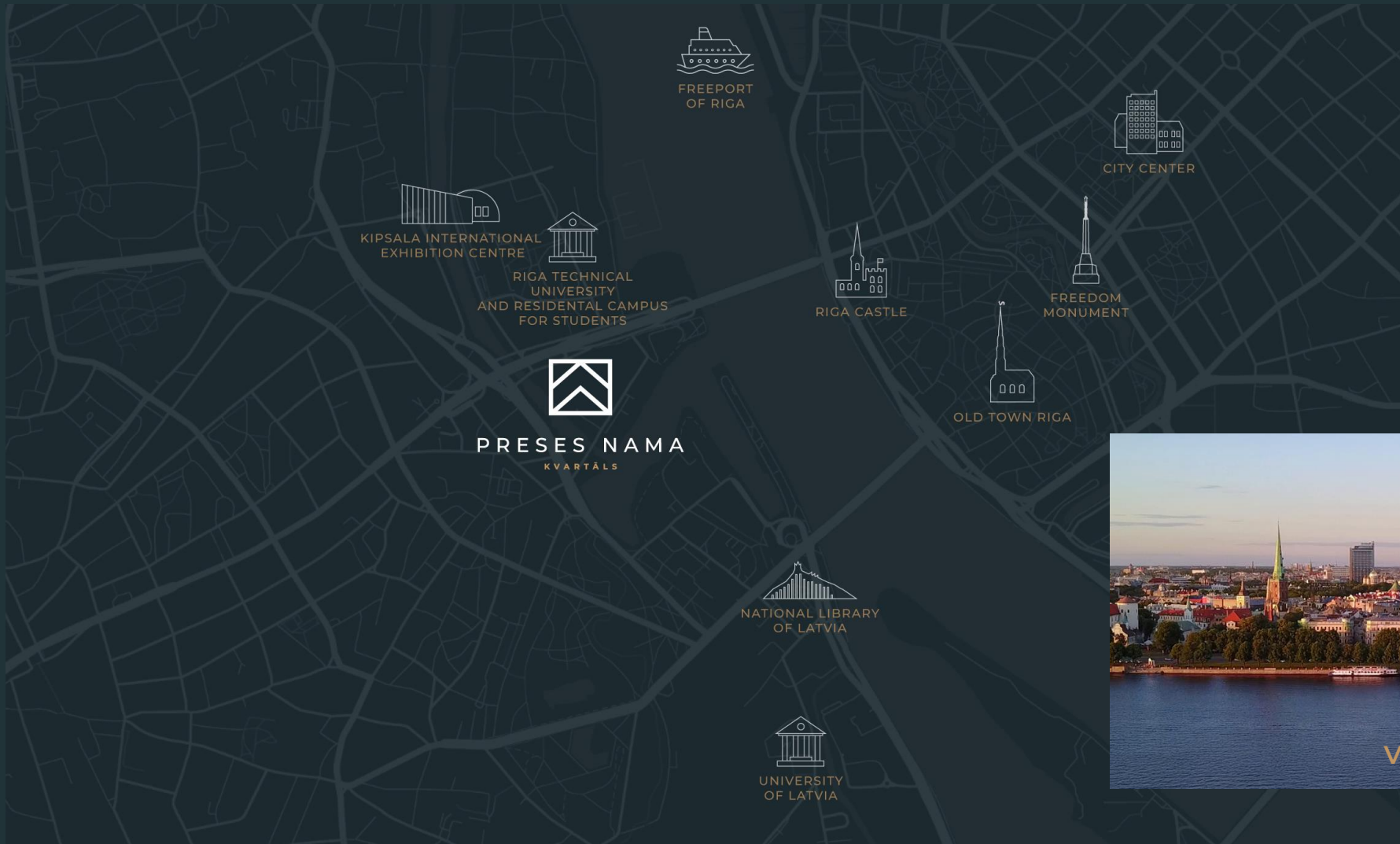
Apima A klasēs biurū ir komercines patalpas bei viešajā infrastruktūrā.



Vizija: tapti naujuoju verslu ir inovaciju centru Rygoje, sujungiančiu žmones, idējas ir galimybes vienoje dinamiskoje vietoje.



PROJEKTO LOKACIJA



Oro uostas:
14 min (automobilu)



Miesto centras:
7 min (automobilu)



Viešasis transports:
2 min (pėsčiomis)



VAIZDAS IŠ PROJEKTO VIETOS

PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE PROJEKTĄ

Adresas: 2 Balasta Dambis, Ryga

Žemės sklypas: 58 000 m²

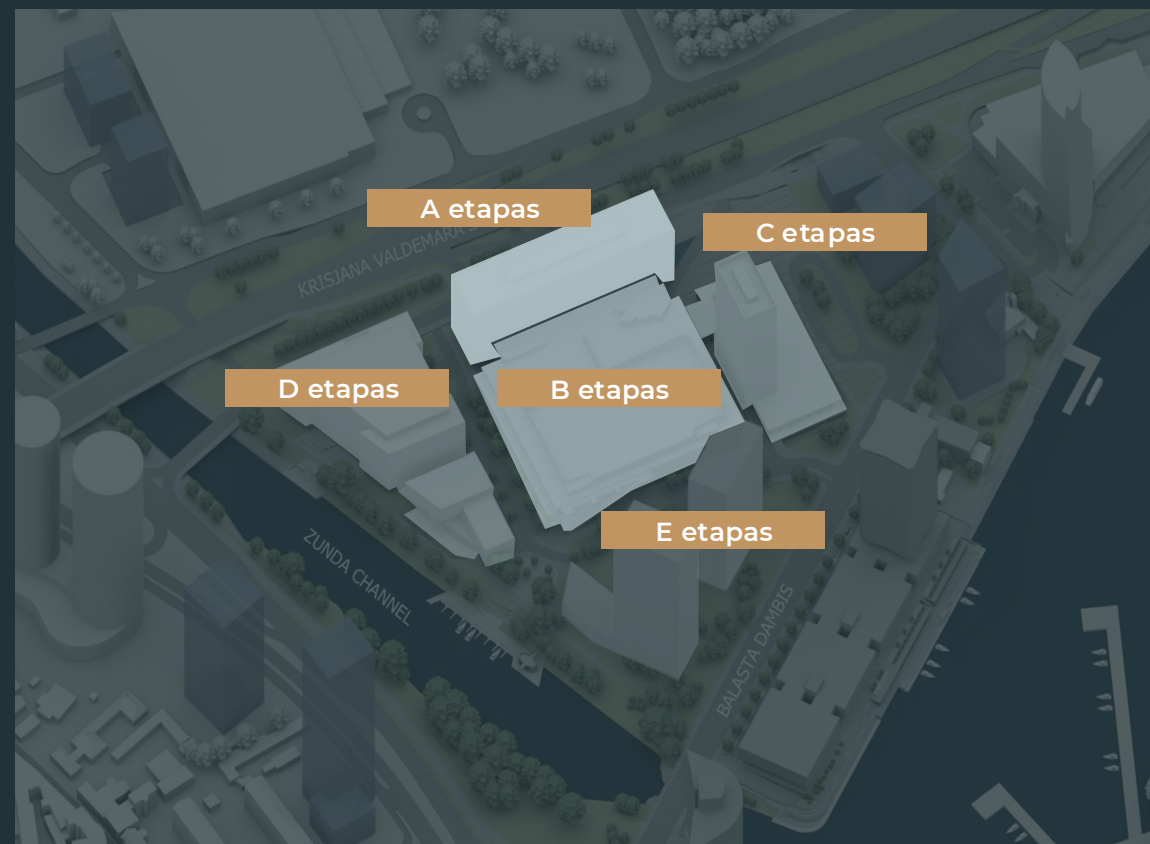
Žemės nuosavybė: Nuosavybės teisė

A etapo informacija

STATOMAS PLOTAS	28 300 m ²
NUOMOJAMAS PLOTAS	27 700 m ²
STATYBOS BAIGTUMAS	Beveik 70 %
PLANUOJAMOS FUNKCIJOS	Administracinės / mažmeninės prekybos patalpos
AUKŠTŲ SKAIČIUS	11
ARCHITEKTAI	Arrow (Danija)

Kitų etapų informacija

BENDRASIS 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 / Gyvenamosios paskirties pastatas su komercinėmis patalpomis	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



A ETAPO: VERSLO CENTRAS

- ✓ A klasės biurai ir prekybos patalpos
- ✓ 11 aukštų
- ✓ 27,700 m² nuomojamas plotas
- ✓ BREEAM Excellent
- ✓ Daugiau nei 1000 automobilių stovėjimo vietų
- ✓ Lankstus patalpų išplanavimas



APDOVANOJIMUS PELNĘ ARCHITEKTAI, PRIPAŽINTI UŽ IŠSKIRTINĘ KOKYBĘ

ARROW

Pagrindiniai
verslo centro
architektai



Architektai
partneriai

„ARROW Architects“ būstinė įsikūrusi Kopenhagoje, o biurai įkurti Varšuvoje ir Dubline. Remdamasi skandinaviško dizaino tradicija ir pasaulinėmis tendencijomis, studija kuria projektus, išsiskiriančius ilgaamžėmis vertėmis - laiko patikrintu paprastumu ir aiškia funkcinė struktūra.

„Arrow“ projektų portfelis

Naujausi projektai - šiuolaikiniai ir modernūs biurų pastatai, gyvenamosios erdvės bei viešosios infrastruktūros objektai.



Studio, Lenkija



Quayside Quarter,
Airija



Spectrum, Švedija



S7 Masterplan,
Lietuva

VERSLO CENTRO ARCHITEKTŪRINĖ VIZIJA

Atvirumas kaip principas

Verslo centro architektūrai būdingas aiškumas, šviesos gausa ir atvirumo pojūtis, juos formuoja atvira konstrukcinė sistema bei per visą aukštį įrengtas stiklo fasadas, užtikrinantis maksimalų vizualinį atvirumą. Šis sprendimas leidžia išnaudoti natūralią dienos šviesą, kurti atviras erdves ir stiprinti ryšį su miesto aplinka.

Ateičiai pritaikytas lankstumas

Pažangi konstrukcinė sistema verslo centrui suteikia aiškų ir išskirtinį architektūrinį identitetą platesniame miesto kontekste. Išraiškinga kolonų ir santvarų struktūra leidžia formuoti vidaus biurų erdves be atraminių kolonų, taip sudarant sąlygas lanksčiam erdvių išdėstymui ir lengvam jų pritaikymui skirtingiems nuomininkų poreikiams.

Atsakingas projektavimas

Tvarumas laikomas baziniu projektavimo principu – projektuojamas BREEAM sertifikuotas A klasės biurų pastatas, kurio tikslas – beveik nulinės energijos sąnaudos eksploatacijos metu. Vadovaujantis aplinkai atsakingu požiūriu, apie 95 % pastato sudaro gamykloje pagaminti surenkamieji elementai, leidžiantys paspartinti statybos procesą ir sumažinti medžiagų naudojimo neefektyvumą.

NUOMININKAI IR DIVERSIFIKACIJA

Dėl strategiškai patrauklios vietos ir lanksčių erdvių planavimo sprendimų, patalpos yra pritaikytos paslaugų centrums, technologijų įmonėms, finansų institucijoms bei kitiems verslo nuomininkams, taip pat bendradarbystės erdvių valdytojams.

Išorinė laikančioji konstrukcija ir pakeltos grindys sudaro galimybes tiksliai pritaikyti patalpų plotą individualiems nuomininkų poreikiams, pradedant nuo 219 kv. m. ploto.

Nuomos kainos diferencijuojamos pagal aukštus, atsižvelgiant į aukšto plotą ir penktajame aukšte esančios terasos prieinamumą.

Pastato fasadai yra gerai matomi tiek iš intensyvios Krišjāņa Valdemāra gatvės, tiek nuo Vanšu tilto, todėl pastatas ypač patrauklus nuomininkams, siekiantiems didesnio ant fasado esančio prekės ženklo matomumo.



NUOMOS
TARPININKAI



Rent  Riga

KIVI

newsec

PASTATO SKERSPJŪVIS

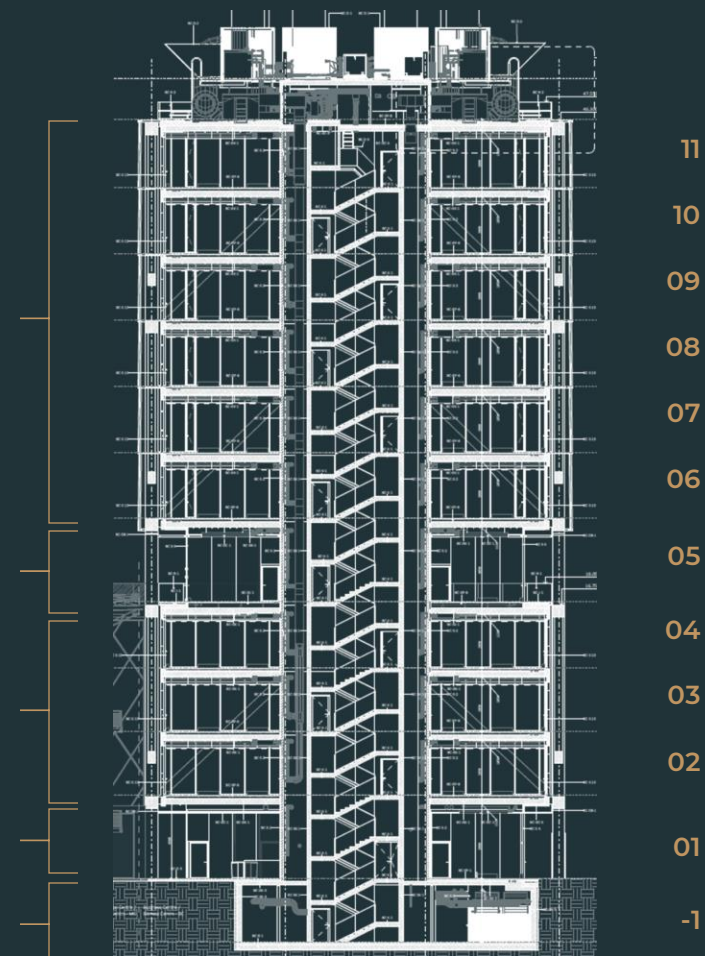
6-11 AUKŠTAI
Iki 170 žmonių viename aukšte

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



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 eksploataavimo 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



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 judumo centras. Iš viso projekte bus įrengta apie 1 000 automobilių stovėjimo vietų, įskaitant tiek greitojo įkrovimo, tiek standartinės elektromobilių įkrovimo stoteles.

Dalis automobilių stovėjimo vietų bus prieinama plačiai visuomenei, taip prisidedant prie vietovės infrastruktūros plėtros ir geresnio prieinamumo visai bendruomenei.



AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĖS OPERATORIUS

Numatyta, kad automobilių stovėjimo infrastruktūros valdymą projekte vykdys bendrovė „EuroPark“, kuri bus atsakinga už efektyvų operacijų administravimą bei patogų prieinamumą nuomininkams ir lankytojams.

EuroPark



PASTATO PRIVALUMAI

Vienintelis A klasės verslo centras, kurio atidarymas numatomas 2026 m.

Dėl numatomos verslo centrų pasiūlos pertraukos 2026-2027 m. pradžioje ir atsižvelgiant į tai, kad Pārdaugavos rajone neplanuojami nauji A klasės biurų pastatai, prognozuojama, jog „Preses Nama Kvartāls“ verslo centras taps pagrindiniu pasirinkimu įmonėms, planuojančioms persikelti į naujas biurų patalpas 2026 m. pabaigoje ir 2027 m. laikotarpiu. Rinkos duomenys rodo, kad per metus Rygoje išnuomojama daugiau kaip 20 000 kv. m A klasės biurų patalpų, todėl tikimasi, jog „Preses Nama Kvartāls“ bus pilnai išnuomotas per artimiausius 2–3 metus.

Lankstūs erdvių planavimo sprendimai

Pastate įrengti du liftų blokai priešingose pastato pusėse, užtikrinantys patogų judėjimą tarp aukštų. Nuomininkams suteikiama galimybė pritaikyti patalpas pagal individualius poreikius – pasirinkti atviro plano, kabinetinį arba mišrų išplanavimą, talpinantį iki 170 darbuotojų viename aukšte. Dauguma biurų turi įspūdingus vaizdus į Dauguvos upę, Vanšu tiltą ir Rygos miesto panoramą, kurioje natūraliai susilieja miesto ir gamtos aplinka.

Tvari ir strategiškai patogi vieta

Pirmuoju etapu statomas tvarus 11 aukštų stiklinis biurų pastatas, skirtas daugiau nei 2 500 darbuotojų. Jame siūlomos lanksčiai pritaikomos A klasės biurų erdvės, atitinkančios BREEAM Excellent ir nZEB standartus. Nuomininkams taip pat užtikrinamas geras prekės ženklo matomumas ant pastato fasado ir strategiškai patogi vieta – pagrindinius miesto taškus galima pasiekti automobiliu, viešuoju transportu, dviračiu ar pėsčiomis.



SANTRAUKA	4
PROJEKTO APŽVALGA	8
STATYBŲ PROCESAS	18
EMISIJOS SĄLYGOS IR RIZIKOS ATSKLEIDIMAS	21
APIE SPECIAL FUND V	27
INFORMACIJA APIE VALDYMO ĮMONĘ	30
KONTAKTINĖ INFORMACIJA	36

STATYBOS DARBŲ GRAFIKAS

	2025												2026										
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
PAGRINDINĖS KONSTRUKCIJOS																							
FASADAI																							
VIDAUS INŽINERINIAI TINKLAI																							
KRAŠTOVAIZDŽIO TVARKYMAS																							
ĮRENGIMAS, BENDROSIOS PATALPOS																							
ĮRENGIMAS, NUOMININKŲ PATALPOS																							
PASTATO EKSPLOATACIJOS PRADŽIA																							



STATYBŲ PROCESO APŽVALGA

DABARTINĖ BŪKLĖ: Pagrindinės pastato laikančiosios konstrukcijos jau yra įrengtos. Išorinių stiklintų fasado elementų montavimo darbai sparčiai vykdomi – jau sumontuota daugiau kaip 90 % elementų, o darbų eiga lenkia numatytą grafiką. Inžinerinių šachtų paruošimo darbai artėja prie pabaigos, taip pat vykdomi konstrukcijų priešgaisrinės apsaugos dengimo darbai. Sutartys su inžinerinių sistemų rangovais yra pasirašytos, darbai aktyviai vykdomi. Statybvietėje šiuo metu dirba daugiau kaip 22 subrangovai iš Lietuvos ir Latvijos. Statybos darbų kokybė nuolat stebima nepriklausomo kokybės kontrolės paslaugų teikėjo, o atitiktį galiojantiems teisės aktams užtikrina periodiškai atliekami nacionalinės statybos priežiūros institucijos patikrinimai.

Svarbiausi likę etapai:



Likusių vidinių ir išorinių inžinerinių sistemų įrengimas



Lauko teritorijos apželdinimas ir sutvarkymas



Liftų įrengimas



Patvirtinimas, kad pastatas yra tinkamas naudoti



Bendro naudojimo patalpų vidaus apdaila



STATYBVIETĖ
SAUSIS
2026

SANTRAUKA	4
PROJEKTO APŽVALGA	8
STATYBŲ PROCESAS	18
EMISIJOS SĄLYGOS IR RIZIKOS ATSKLEIDIMAS	21
APIE LORDS LB SPECIAL FUND V	27
INFORMACIJA APIE VALDYMO ĮMONĘ	30
KONTAKTINĖ INFORMACIJA	36

BENDRA INFORMACIJA

EMITENTAS:	AS PN Project (40203063602)
ĪREGISTRĀVIMO ŠĀLIS:	Latvija
EMITENTO GRUPĒS TINKLĀLAPIS:	https://lordslb.lt/en/

PAGRINDINĒS SANDORIO SĀLYGOS

VERTYBINIO POPIERIAUS TIPAS	Uztikrintosios obligācijas
ISIN KODAS	LV0000104271
PLATINĪMO BŪDAS	Viešasis platinīmas
EMISIJOS VALIUTA	EUR
NOMINĀLĀJI VERTĒ	1000,00 EUR
EMISIJOS DYDIS	Iki 75 000 000 EUR
PALŪKANŪ NORMA	10,0%
PALŪKANŪ MOKĒJĪMAI	Kas pusē metų
IŠPIRKĪMO DATA	2027. gada jūlija 4. d.
UŽSTATAS	Nekilnojamojo turta hipotēka, kurās maksimālā uztikrinto reikalavīmo summa ir iki 82 500 000 EUR.
PAGRINDINĀI ĪSĪPAREĪGOJĪMAI	<ul style="list-style-type: none">• Neigjamas skolīnīmosī ir neigjamo īķeītimo kovenantai• Uģstato īķeītimo kovenantas• Turto perleīdīmo ir Kontrolēs pasīķeītimo apribojīmai• AkcīnīnkŪ reikalavīmŪ subordīnacīja• LTC ≤ 75 % (su ketvīrķīo palaīķymo testu)• AtaskaitŪ teīķimo prievolēs
IŠANKSTINIS IŠPIRKĪMAS	Leīdģīama: 12 mēnesījŪ po Pīrmosīos Emīsījōs datōs (2025. gada jūlija 4. d.), sumokant 100,5 % Nomīnālīos sumōs 18 mēnesījŪ po Pīrmosīos Emīsījōs datōs (2025. gada jūlija 4. d.), sumokant 100,0 % Nomīnālīos sumōs
ORGANIZATORĪAI	Artea Bank – pagrīdīnis organizatorīus Platīnīmo agentai: „Orion Securities“, „Redgate Capital“
TEISINIS PATARĒJAS	ZAB Eversheds Sutherland Bītāns SIA
UģSTATO AGENTAS, ĪGALĪOTINIS	ZAB VILGERTS SIA
VERTYBINĪJŪ POPIERĪJŪ REGISTRATORĪUS	Nasdaq CSD SE
TAĪKYTĪNA TEISĒ	Latvījōs
FINANSINĀI ATASKAITŪ RĪNKĪNĀI	IFRS
DOKUMENTACĪJOS KALBA	AnglŪ kalba

9-OSIOS EMISIJOS SĀLYGOS

ETAPO DYDIS	Iki 3 mln. EUR
LĒģŪ PANAUDOģĪMAS	<ul style="list-style-type: none">• Projekto statybos ir ĵrengīmo finansavīmas• Apyvartīnīo kapītalo gerīnīmas
PELNINGUMAS	9,5 %
KAINA IR MINĪMALĪ INVESTĪCIJA	1028.0542 EUR
PASĪRĀģYMO LAIKOTARPIS	2026. gada vasarīo 9-20. d.
EMISIJOS DATA	2026. gada vasarīo 24. 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. 2023–2024 m. Rygos biurų rinka išsiskyrė aktyvia paklausa. Pagal „Colliers Baltic Real Estate Market Snapshot“ 2025 m. II ketv. duomenis, 2025 m. pirmąjį pusmetį patalpų nuoma viršijo 20 000 kv. m ir atitiko metinį 40 000–50 000 kv. m paklausos lygį. Vis dėlto rinka išlieka jautri svyravimams, kurie gali turėti įtakos patalpų užimtumui, nuomos kainoms ir investuotojų grąžai. Tai savo ruožtu gali paveikti projekto rezultatus ir Emitento finansinį stabilumą. Emitentas šią riziką vertina kaip vidutinę.

POVEIKIS KITIEMS 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. Bendradarbybės 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 kokį investicinį sprendimą, investuotojai turėtų susipažinti su visu Baziniu prospektu ir atidžiai išnagrinėti visą informaciją apie riziką.

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.

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.

GINČŲ RIZIKA

Anksčiau kilę teisiniai ginčai tarp Emitento ir rangovų yra visiškai išspręsti. Šiuo metu nėra jokių teismo ar kitų teisinių procesų, susijusių su Emitentu ar jo dukterine įmone. Tačiau nėra garantijų, kad ateityje nekils ginčų su Emitento nuomininkais, rangovais ar kitomis šalimis, kurių baigties negalima visiškai numatyti. Jei kuris nors iš tokių ginčų būtų išspręstas Emitentui nepalankiai, tai galėtų turėti įtakos Emitento finansinei padėčiai, reputacijai ir gebėjimui vykdyti įsipareigojimus, įskaitant Obligacijų išpirkimą. Tai gali neigiamai paveikti obligacijų patrauklumą ir jų likvidumą. Emitentas teisinių ginčų riziką vertina kaip žemą.

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

PAPILDOMA 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.

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.

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, atliktu pagal 2025 m. gruodžio 19 d. SIA „NEWSEC VALUATIONS LV“ parengtą vertinimo ataskaitą, turto rinkos vertė 2025 m. spalio 31 d. sudarė 75 110 000 EUR. Emitentas finansinės padėties rizikas vertina kaip žemas.

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

Iš šio obligacijų programos leidimo gautas lėšas emitentas ketina skirti visiškam esamų obligacijų išpirkimui. Įvykdžius išpirkimą, bus panaikintas draudimo įrašas ir hipoteka, nustatyta UAB „AUDIFINA“ naudai. Visi apribojimai AS „UPB“ ir UAB „YIT Lietuva“ naudai jau yra išregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro, tačiau draudimo įrašas ir hipoteka, užtikrinantys esamas obligacijas UAB „AUDIFINA“ naudai, vis dar galioja ir tikimasi, kad bus panaikinti po visiško išpirkimo. Taip pat, į Nekilnojamojo turto registrą jau įregistruota nauja hipoteka ir draudimo įrašas turtui, nustatyti Užstato agento naudai obligacijų turėtojų interesais, siekiant užtikrinti naujų obligacijų įsipareigojimų įvykdymą. Nepavykus visiškai refinansuoti esamų obligacijų, užstato eilė būtų žemesnė nei kitų esamų hipotekos ir įkeitimo žymų.

Šios prezentacijos parengimo dieną anksčiau išleistos obligacijos yra visiškai išpirtos, todėl draudimo žyma ir hipoteka, įregistruotos UAB „AUDIFINA“ naudai, yra išregistruotos iš nekilnojamojo turto registro.

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.

PALŪKANŲ NORMOS RIZIKA

Obligacijoms yra taikoma fiksuota palūkanų norma, skaičiuojama nuo neapmokėtos nominaliosios vertės. Investuotojai susiduria su rizika, kad obligacijų vertė gali sumažėti dėl rinkos palūkanų normų pokyčių. Nors nominali obligacijos palūkanų norma išlieka fiksuota iki jos išpirkimo, kapitalo rinkos palūkanų normos nuolat kinta. 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 vykdydamos 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.

RIZIKA, SUSIJUSI SU UŽSTATU IR TURTO VERTINIMU

RIZIKA, SUSIJUSI SU ESAMOMIS HIPOTEKOMIS IR ĮKEITIMAIS

Žemės registre anksčiau buvo įregistruoti keli įkeitimai, draudimo įrašai ir hipoteka turtui, suteikti UAB „AUDIFINA“, AS „UPB“ ir UAB „YIT Lietuva“ naudai. Šios prezentacijos parengimo dieną visi suvaržymai, nustatyti AS „UPB“, UAB „YIT Lietuva“ ir UAB „AUDIFINA“ naudai, yra išregistruoti iš nekilnojamojo turto registro. Obligacijų įsipareigojimams užtikrinami nauja hipoteka ir draudimo žyma, įregistruotomis nekilnojamojamam turtui, užtikrinimo agentui veikiant obligacijų turėtojų interesais.

RIZIKA, SUSIJUSI SU UŽSTATO REGISTRAVIMU

Užstatas anksčiau buvo numatytas būti įregistruotas per 60 darbo dienų nuo pirmosios obligacijų emisijos dalies išleidimo. Šios prezentacijos dienai AS „UPB“ naudai buvusi atgavimo nuoraša žemės registre yra panaikinta. Be to, žemės registre įregistruotas naujas hipoteka ir draudimo įrašas, įtvirtinantis Užstato agento naudai ir Obligacijų turėtojų labui užstatą, taip užtikrinant obligacijų įvykdymą. Užstatas užtikrina obligacijas iki maksimalaus 82 500 000 EUR dydžio, šiuo metu obligacijoms įkeistas turtas vertinamas 49,6 mln. EUR. Hipotekos suma bus nuosekliai didinama išleidžiant tolimesnes obligacijų emisijos dalis.

RIZIKA, SUSIJUSI SU NEPAKANKAMA UŽSTATO VERTE

Obligacijas užtikrinančio Užstato 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, 2025 m. spalio mėn. nekilnojamojo turto rinkos vertė siekia 75 110 000 EUR. Nepakankamo užtikrinimo vertės rizika vertinama kaip vidutinė.

RIZIKA, SUSIJUSI SU ĮSTATYMŲ IR KITŲ TEISĖS AKTŲ PAKEITIMAIS

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

RIZIKA, SUSIJUSI SU ĮSTATYMŲ IR KITŲ TEISĖS AKTŲ PAKEITIMAIS

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

RIZIKA, SUSIJUSI SU UŽSTATO TARPININKO SUSITARIMU

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

RIZIKA, SUSIJUSI SU UŽSTATO VYKDYMO PROCEDŪROMIS

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

RIZIKA, SUSIJUSI SU UŽSTATO TARPININKO VEIKSM AIS IR FINANSINE PADĖTIMI

Užstato tarpininkas yra atsakingas už Užstato vykdymą. Jei jis tinkamai neįvykdys savo įsipareigojimų, obligacijų turėtojai gali susidurti su vėlavimu arba negalėjimu atgauti mokėtinų sumų. Užstato tarpininko veiksmai ir finansinė būklė laikomi mažai rizikingais.

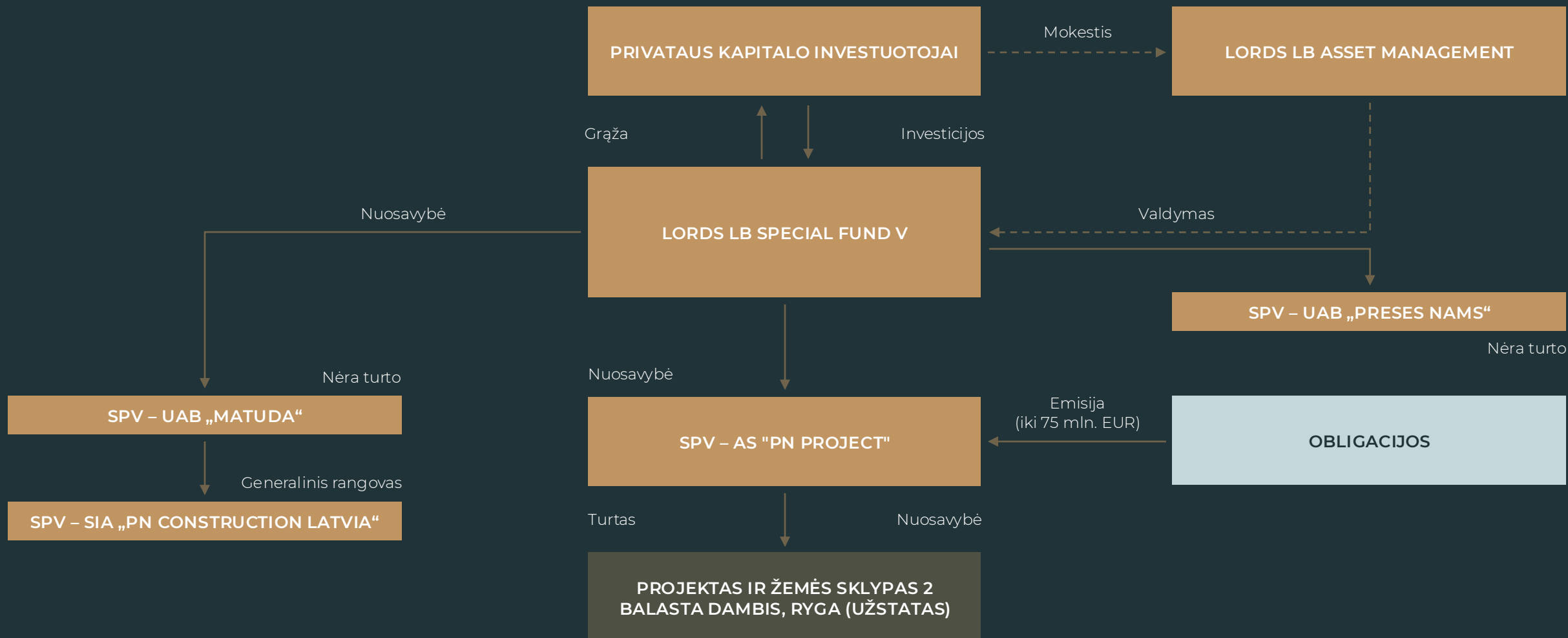
RIZIKA, SUSIJUSI SU NETIKSLIU TURTO VERTINIMU

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 neilki vidžiose 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 riziką.

SANTRAUKA	4
PROJEKTO APŽVALGA	8
STATYBŲ PROCESAS	18
EMISIJOS SĄLYGOS IR RIZIKOS ATSKLEIDIMAS	21
APIE LORDS LB SPECIAL FUND V	27
INFORMACIJA APIE VALDYMO ĮMONĘ	30
KONTAKTINĖ INFORMACIJA	36

PROJEKTO NUOSAVYBĒS STRUKTŪRA



AS PN PROJECT 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 įmonėje „Lords LB Asset Management“ 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“. Įmonėje „Lords LB Asset Management“ M. Marcinkevičius yra atsakingas už nekilnojamojo turto plėtrą ir projektų valdymą.

Dešimt metų jis buvo „Akropolio“, 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.

AS PN PROJECT VALDYBA



Povilas Urbonavičius (pirmininkas ir Fondo valdytojas)

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.

SANTRAUKA	4
PROJEKTO APŽVALGA	8
STATYBŲ PROCESAS	18
EMISIJOS SĄLYGOS IR RIZIKOS ATSKLEIDIMAS	21
APIE LORDS LB SPECIAL FUND V	27
INFORMACIJA APIE VALDYMO ĮMONĘ	30
KONTAKTINĖ INFORMACIJA	36

VISAPUSIŠKAI 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.

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, turime stiprius pirminio finansavimo pajėgumus ir platų pramonės tinklą, kad galėtume pasinaudoti ne rinkos sandorių galimybėmis.

PORTFELIS

Šiuo metu bendrovė valdo 20 fondų: 14 nekilnojamojo turto fondų, 1 privataus kapitalo fondą, 1 energetikos fondą, 1 energetikos ir infrastruktūros fondą ir 3 investicines bendroves. Bendra valdomo turto vertė 2025 m. birželio pabaigoje siekė 1 338 mln. eurų.

PROCESAS

Gerai išstobulintas investavimo procesas, taikomas įvairioms strategijoms (pagrindinei ir (arba) papildomai pagrindinei, pridėtinės vertės ir oportunistinei), šalims (Lietuvai, Latvijai, Estijai ir Lenkijai) ir klientų grupėms.

1,338

mln. EUR

Valdomas turtas

20

Fondai pagal strategiją, sektorių ir stilių

60+

Specialūs investavimo specialistai



Metų investicijų į nekilnojamąjį turtą valdytojas

2020 m.: Lietuva

Metų investicijų į nekilnojamąjį turtą valdytojas

2019 m.: Lietuva

Metų investicijų į nekilnojamąjį turtą valdytojas

2018 m.: Lietuva

Metų investicijų į nekilnojamąjį turtą valdytojas

2017 m.: Lietuva

TEISĖS AKTŲ IR REGULIAVIMO REIKALAVIMŲ LAIKYMASIS

PRIEŽIŪROS INSTITUCIJA

Lords LB Asset Management veikia kaip licencijuota alternatyvių investicinių fondų valdytoja (AIFV) griežtos Lietuvos banko priežiūros sąlygomis.

Lietuvos bankas reguliariai tikrina valdymo įmonės ir jos valdomų fondų rizikos kontrolės, apskaitos, investuotojų ryšių bei kitas procedūras.

Lords LB Asset Management teikia ketvirtines ir metines ataskaitas dėl kapitalo pakankamumo, portfelio, fondo vienetų prekybos ir kitas ataskaitas.

AUDITAS

Valdymo įmonė, visi jos valdomi fondai bei specialiosios paskirties įmonės (SPV), priklausančios fondams, yra kasmet tikrinamos tarptautinių „Big 4“ audito bendrovių.

Šiuo metu auditas atliekamas bendrovės „PWC“. Auditorius paprastai keičiamas kas trejus metus.

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

DEPOZITORIUMAS

SEB ir Swedbank teikia depozitoriumo paslaugas fondams, kuriuos valdo Lords LB Asset Management.

Depozitoriumas, atsakingas už fondo turto saugojimą, atlieka šias funkcijas:

- Lėšų srautų stebėseną, t. y. kontroliuoja, patvirtina ir suderina visus mokėjimus, atliekamus iš fondo banko sąskaitų;
- Turto saugojimą, t. y. tikrina fondo įsigijimus, pardavimus, taip pat atlieka turto nuosavybės ir egzistavimo patikrinimus;
- Fondo grynosios aktyvų vertės (GAV), valdymo ir sėkmės mokesčių skaičiavimų priežiūrą.

APSKAITA

Valdymo bendrovė apskaitos paslaugas perduoda išoriniams specializuotiems apskaitos paslaugų teikėjams – bendrovėms EY ir M-Finance, kurios yra vienos iš pirmaujančių apskaitos įmonių Lietuvoje, ypatingą dėmesį skiriant reguliuojamų investicinių fondų apskaitai ir atskaitomybei.

Aukšta paslaugų kokybė bei modernūs ir saugūs IT sprendimai užtikrina savalaikį ir informatyvų ataskaitų teikimą Lietuvos bankui ir investuotojams.

PP/TF PREVENCIJA

- Investuotojų duomenų patikra naudojant „RiskScreen“ sistemą (įskaitant sankcijas, politinio asmens statusą (PEP), neigiamą informaciją žiniasklaidoje).
- Bendradarbiavimas su finansinių nusikaltimų tyrimų tarnyba atliekant sandorių stebėseną bei organizuojant periodinius mokymus.



LORDS LB ASSET MANAGEMENT – TIKSLAI, VIZIJA IR STRATEGIJA

TIKSLAI

- Teikti aukščiausios kokybės investicijų valdymo paslaugas, pritaikytas instituciniams klientams ir didelės vertės asmenims, siekiant ilgalaikio augimo ir kapitalo išsaugojimo.
- Pasiūlyti novatoriškus ir diversifikuotus investicinius sprendimus nekilnojamojo turto bei privataus kapitalo sektoriuose, atsižvelgiant į klientų rizikos toleranciją ir finansinius tikslus.
- Užtikrinti skaidrumą, sąžiningumą ir atsakomybę kolektyvinių investicinių subjektų valdyme, laikantis aukščiausių valdymo ir atitikties standartų.

VIZIJA

- Pirmaujantis investicijų valdymo paslaugų teikėjas. Siekis būti pripažintu kaip vienu iš pirmaujančių investicijų valdymo paslaugų teikėjų nekilnojamojo turto ir privataus kapitalo srityse, kuriant išskirtinę vertę ir užtikrinant aukštus veiklos rezultatus klientams.
- Tvarumas. Įsipareigojimas laikytis tvarumo principų, integruojant aplinkosaugos, socialinius ir gerosios valdysenos (ESG) aspektus į investicinę veiklą, siekiant skatinti atsakingą ir ilgalaikę vertę kuriančią investavimo praktiką.
- Nuolatinis augimas ir inovacijos. Aktyvus augimo ir inovacijų siekis, plečiant siūlomų produktų spektrą, ieškant naujų rinkų ir investavimo strategijų, siekiant atliepti kintančius klientų poreikius ir pasinaudoti atsirandančiomis galimybėmis.
- Aukščiausi valdymo ir teisinių reikalavimų laikymosi standartai. Nuoseklus įsipareigojimas užtikrinti aukščiausio lygio valdymo praktiką bei rizikų valdymą, vadovaujantis griežčiausiais reguliavimo reikalavimais ir etikos normomis.
- Indėlis į ekonomikos plėtrą. Prisidėjimas prie ekonominės plėtros ir gerovės per strategines investicijas, kurios kuria darbo vietas, skatina augimą ir daro teigiamą poveikį vietos bendruomenėms bei ekonomikai.

STRATEGIJA

- Specializacija nekilnojamojo turto, energetikos ir infrastruktūros srityse. Gilinantis į specifines sritis ir pasitelkiant galias žinias bei sektoriaus patirtį, identifikuojamos patrauklios investavimo galimybės ir kuriama vertė tiek nekilnojamojo turto, tiek privataus kapitalo turto klasėse.
- Aktyvus portfelio valdymas. Taikomos aktyvaus portfelio valdymo strategijos siekiant optimizuoti rizikos ir grąžos santykį, atliekant išsamų patikrinimą (due diligence), kruopščią turto atranką ir aktyvų turto valdymą.
- Diversifikavimas ir rizikos valdymas. Įgyvendinamos diversifikuotos investavimo strategijos, skirtos rizikai mažinti ir portfelio atsparumui stiprinti, kartu laikantis griežtos rizikų valdymo ir atitikties reguliavimui disciplinos.
- Partnerystės ir ekspertinė kompetencija. Bendradarbiaujama su patikimais partneriais, tokiais kaip „KPMG“ (auditas), SEB bankas ir Swedbank (depozitoriumo paslaugos), siekiant pasitelkti specializuotas žinias ir resursus, užtikrinant veiklos kokybę bei investuotojų pasitikėjimą.
- Inovacijos ir technologijos. Pasitelkiamos pažangios technologijos ir duomenų analizė investicinių sprendimų priėmimui tobulinti, portfelio rezultatams optimizuoti ir prisitaikyti prie besikeičiančių rinkos tendencijų.
- Klientų poreikiais grįstas požiūris. Teikiami individualizuoti investiciniai sprendimai ir aukščiausio lygio klientų aptarnavimas, siekiant kurti ilgalaikius santykius, pagrįstus pasitikėjimu, skaidrumu ir bendrų interesų derinimu.

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 išklausė įvairius finansų ir analizės kursus.



MINDAUGAS MARCINKEVIČIUS

Valdybos narys, partneris

M. Marcinkevičius turi daugiau kaip 20 metų nekilnojamojo turto vystymo patirtį didžiausiame Baltijos šalyse verslo konsorciame „VP Group“. Įmonėje „Lords LB Asset Management“ 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.

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 keturiuose 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 TVARUMUI

- Kaip viena iš pirmaujančių nekilnojamojo turto ir atsinaujinančios energetikos infrastruktūros investicijų valdytojų regione, *Lords LB Asset Management* prisiima atsakomybę vertinti aplinkosaugos, socialinius ir valdymo proceso (ESG) veiksmus, tvarumo rizikas ir galimybes tiek kapitalo paskirstyme, tiek formuojamoje aplinkoje.
- Bendrovė palaiko ir aktyviai dalyvauja pasaulinėse tvarumu grįstose iniciatyvose, taip pat laikosi teisiųjų reikalavimų ir standartų, įskaitant *Tvarios finansinės informacijos atskleidimo reglamentą (SFDR)*.
- Nuo 2015 m. *Lords LB Asset Management* yra įsipareigojusi laikytis Jungtinių Tautų Pasaulinio susitarimo (UN Global Compact) principų įmonių socialinės atsakomybės srityje bei siekia prisidėti prie Darnaus vystymosi tikslų (SDGs) įgyvendinimo, kasdienėje veikloje ir investicijų valdyme vadovaudamasi visuotiniais principais žmogaus teisių, darbo, aplinkos apsaugos ir kovos su korupcija srityse.
- 2019 m. Valdymo bendrovė prisijungė prie Jungtinių Tautų Atsakingo investavimo principų (UN PRI), todėl investavimo ir valdymo procese vadovaujasi šešiais JT nustatytais principais. Išsamus šių principų integravimo aprašymas pateikiamas *Atsakingo investavimo politikoje*.
- 2022 m. *Lords LB Asset Management* tapo *GRESB* (tarptautinio ESG veiklos vertinimo standarto) signatara, kas leidžia vertinti ESG rodiklius bei palyginti veiklos rezultatus su kitų dalyvaujančių fondų ir portfelių duomenimis.



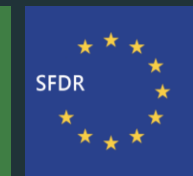
Lvivo g. 37, Vilnius
BREEAM New Construction Outstanding

Investicinis turtas	ESG pavadinimas
LVIVO verslo centras	BREEAM New Construction – Outstanding (išskirtinis)
K29	BREEAM In Use – Excellent (puikus)
Citadele verslo centras	BREEAM In Use – Excellent (puikus)
G9 prekybos centras	BREEAM In Use – Very Good (labai geras)
EU Namai	BREEAM In Use – Very Good (labai geras)
Artery	BREEAM New Construction – Outstanding (išskirtinis)
Preses Nams Kvartals	BREEAM New Construction – Excellent (puikus, numatytas tikslas)
Konstitucijos pr. 14A	BREEAM New Construction – Excellent (puikus, numatytas tikslas)
Lvivo g. 64	BREEAM New Construction – Excellent (puikus, numatytas tikslas)

Signatory of:



G R E S B[®]
REAL ESTATE



SANTRAUKA	4
PROJEKTO APŽVALGA	8
STATYBŲ PROCESAS	18
EMISIJOS SĄLYGOS IR RIZIKOS ATSKLEIDIMAS	21
APIE LORDS LB SPECIAL FUND V	27
INFORMACIJA APIE VALDYMO ĮMONĘ	30
KONTAKTINĖ INFORMACIJA	36



Rasa Bartusevičienė
RYŠIŲ SU INVESTUOTOJ AIS
VADYBININKĖ

rasa.bartuseviciene@lordslb.lt

+370 526 19470

+370 616 34096



Povilas Urbonavičius
FONDO VALDYTOJAS

povilas.urbonavicius@lordslb.lt

+370 687 96519



Igors Daņilovs
FINANSŪ DIREKTORIUS LATVIJA

igors.danilovs@lordslb.lv

+371 26765354

RYGA

Republikas laukums 2A
LV-1010
Latvija

VILNIUS

Jogailos g. 4
LT-01116
Lietuva

TALLINN

Estonia pst. 9
10143
Estija

VARŠUVA

pl. Marshall Józef Piłsudski 3
00-073
Lenkija



PRESES NAMA

KVARTĀLS

LORDS LB SPECIAL FUND V
AS PN PROJECT OBLIGACIJOS

INVESTICIJU MEMORANDUMAS