

PRESES NAMA KVARTĀLS

LORDS LB SPECIAL FUND V
AS PN PROJECT UŽTIKRINTOSIOS OBLIGACIJOS

INVESTICIJŲ MEMORANDUMAS

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

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 preliminari, 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 Emitento išleistų obligacijų įsigijimo turi būti priimamas tik remiantis 2026 m. balandžio 23 d. Latvijos banko patvirtintu baziniu prospektu kartu su galutinėmis siūlymo sąlygomis. Šis bazinis prospektas pakeičia ankstesnį 2025 m. balandžio 24 d. bazinį prospektą, kurį Latvijos bankas patvirtino 2025 m. gegužės 8 d. Šie dokumentai parengti vadovaujantis Prospekto reglamentu ir yra prieinami Emitento svetainėje: https://lordslb.lt/presesnams_bonds/. Latvijos banko atliktas 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 aktuali 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 19

EMISIJOS SĄLYGOS IR RIZIKOS ATSKLEIDIMAS 24

APIE LORDS LB SPECIAL FUND V 30

INFORMACIJA APIE VALDYMO ĮMONĘ 33

KONTAKTINĖ INFORMACIJA 39

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 srityje Baltijos šalyse. Jį valdo viena didžiausių valdymo įmonių Baltijos šalių regione – UAB „Lords LB Asset Management“ (toliau – „Valdymo įmonė“). Fondas buvo įsteigtas 2017 m. ir investavo į vieną komercinės plėtros projektą Rygoje – „Balasta dambis 2“ („Preses Nama Kvartāls“), kurį vysto 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 bei gretimam daugiafunkciniam centrui būsimo Rygos CBD – Kipsalos rajono – širdyje (toliau – „Projektas“, „Turtas“), taip pat Emitento apyvartinio kapitalo poreikiams tenkinti.

Projekto A etapas apima 11 aukštų A klasės komercinio pastato, kurio bendrasis plotas sudaro 28 300 m^2, statybą. B etape numatytas 29 600 m^2 bendrojo pastato ploto daugiafunkcinis centras su daugiau nei 1 000 automobilių stovėjimo vietų.

„Lords LB Special Fund V“ projektą vykdo per specialiosios paskirties bendrovę AS „PN Project“. Projektas yra ir bus vienintelis „Lords LB Special Fund V“ priklausantis turtas.



Investavimo pagrindimas

Obligacijų užtikrinimas nekilnojamuoju turtu

Obligacijos yra užtikrintos hipoteka, įregistruota pastatams ir žemės sklypui, sudarantiems pirmąjį projekto plėtros etapą, taip pat žemės sklypui, skirtam vėlesniems projekto etapams. Bendras įkeisto turto plotas sudaro apie 58 000 m². Šiuo metu hipoteka užtikrinta reikalavimų suma siekia 76,4 mln. EUR. Remiantis naujausiu nepriklausomu vertinimu, įkeisto turto vertė 2025 m. spalio mėn. buvo 75,1 mln. EUR.

Valdytojo įsitraukimas

„Lords LB Asset Management“ ir su ja susijusios šalys į projektą investavo 10 mln. EUR nuosavo kapitalo, taip parodydamos ilgalaikį įsipareigojimą projektui ir tiesioginį finansinį suinteresuotumą jo sėkme.

Pažengęs projekto vystymo etapas

Projekto statybų etapas artėja prie pabaigos, todėl reikšmingai mažėja įgyvendinimo ir terminų rizikos, o investuotojai gali tikėtis didesnio projekto nuspėjamumo.

Obligacijų sąlygų santrauka

Emitentas	AS PN Project (40203063602)
ISIN	LV0000104271
Platinimo būdas	Viešasis platinimas (Nasdaq Riga)
Programos dydis	Iki 75 mln. EUR
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, faktinis / 365 (fiksuotas)
Pagrindiniai įsipareigojimai	• Neigiamas skolinimosi ir neigiamo įkeitimo apribojimai • Užstato įkeitimas • Turto perleidimo ir kontrolės pasikeitimo apribojimai • Akcininkų reikalavimų subordinavimas • LTC <75 % (su ketvirčio palaikymo testu) • Ataskaitų teikimo prievolės
Išankstinis išpirkimas	Leidžiama: • po 12 mėn. nuo 2025 m. birželio 4 d., sumokant 100,5 % nominaliosios vertės • po 18 mėn. nuo 2025 m. birželio 4 d., sumokant 100,0 % nominaliosios vertės
Organizatoriai	Pagrindinis platintojas: Artea Bankas Platinimo agentai: „Orion Securities“, „Redgate Capital“

Tryliktosios emisijos santrauka

Platinimo laikotarpis	2026 m. lapkričio 9-30 d.
Išleidimo data	2026 m. gruodžio 2 d.
Kaina ir minimali investicija	1004,2662 EUR
Pajamingumas iki išpirkimo	9 %
Etapo dydis	Iki 5,5 mln. EUR
Lėšų panaudojimas	Apyvartinio kapitalo didinimas, projekto statybos ir įrengimo finansavimas

Naujausi svarbūs įvykiai

Naujos rezervacijos – daugiau nei 2 000 m²

Šiuo metu projekte aktyviai derinami sandoriai dėl daugiau nei 16 000 m² biurų ploto, o 25 % viso biurų ploto jau yra išnuomota arba rezervuota. „Preses Nama Kvartāls“, būdamas vienintelis A klasės biurų pastatas Pārdaugavoje, sulaukia didelio CBD nuomininkų susidomėjimo. Jie ieško aukštos kokybės biurų patalpų kairiajame Dauguvos krante – tiek perkeldami čia savo veiklą, tiek steigdami papildomus biurus.

Be jau pasirašytų nuomos sutarčių su tokiomis bendrovėmis kaip „OP Bank“, „Deloitte“, „Vendon“, „VILGERTS“, „Berlin-Chemie/Menarini Baltic“, „Utilitas Wind“ ir kitomis, papildomai rezervuota daugiau nei 2 000 m² biurų ploto.

Padidinta hipoteka užtikrinta suma

Obligacijų įsipareigojimai yra užtikrinti hipoteka, kuria užtikrinta reikalavimų suma siekia 76,4 mln. EUR. Hipotekos suma bus nuosekliai didinama išleidžiant vėlesnes emisijos dalis.

Statybos artėja prie baigiamojo etapo

Be pagrindinių statybos ir inžinerinių darbų, jau aktyviai vyksta būsimų nuomininkų biurų įrengimo darbai, tvarkoma ir aplinkinė teritorija.





SANTRAUKA 4

PROJEKTO APŽVALGA 8

STATYBŲ PROCESAS 19

EMISIJOS SĄLYGOS IR RIZIKOS ATSKLEIDIMAS 24

APIE LORDS LB SPECIAL FUND V 30

INFORMACIJA APIE VALDYMO ĮMONĘ 33

KONTAKTINĖ INFORMACIJA 39

„Preses Nama Kvartāls“: naujas verslo rajonas Rygoje

Modernus daugiafunkcinis projektas Rygos Pārdaugavos širdyje.

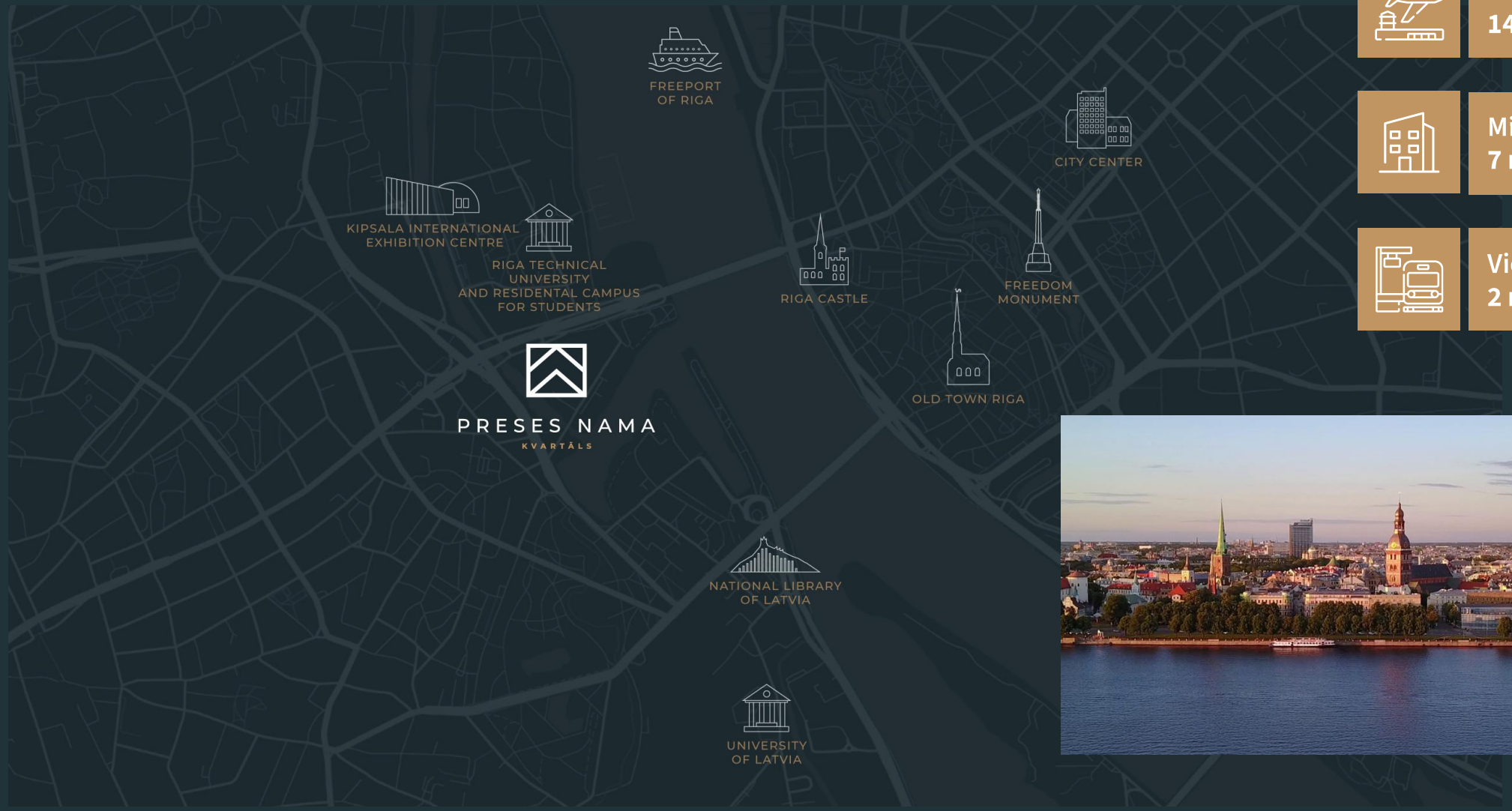
Statomas šalia istorinio „Preses nams“.

Apima A klasės biurų ir komercines patalpas bei viešąją infrastruktūrą.

Vizija: tapti naujuoju verslo ir inovacijų centru Rygoje, sujungiančiu žmones, idėjas ir galimybes vienoje dinamiškoje vietoje.



Projekto lokacija



Oro uostas:
14 min (automobiliu)

Miesto centras:
7 min (automobiliu)

Viešasis transportas:
2 min (pėsčiomis)

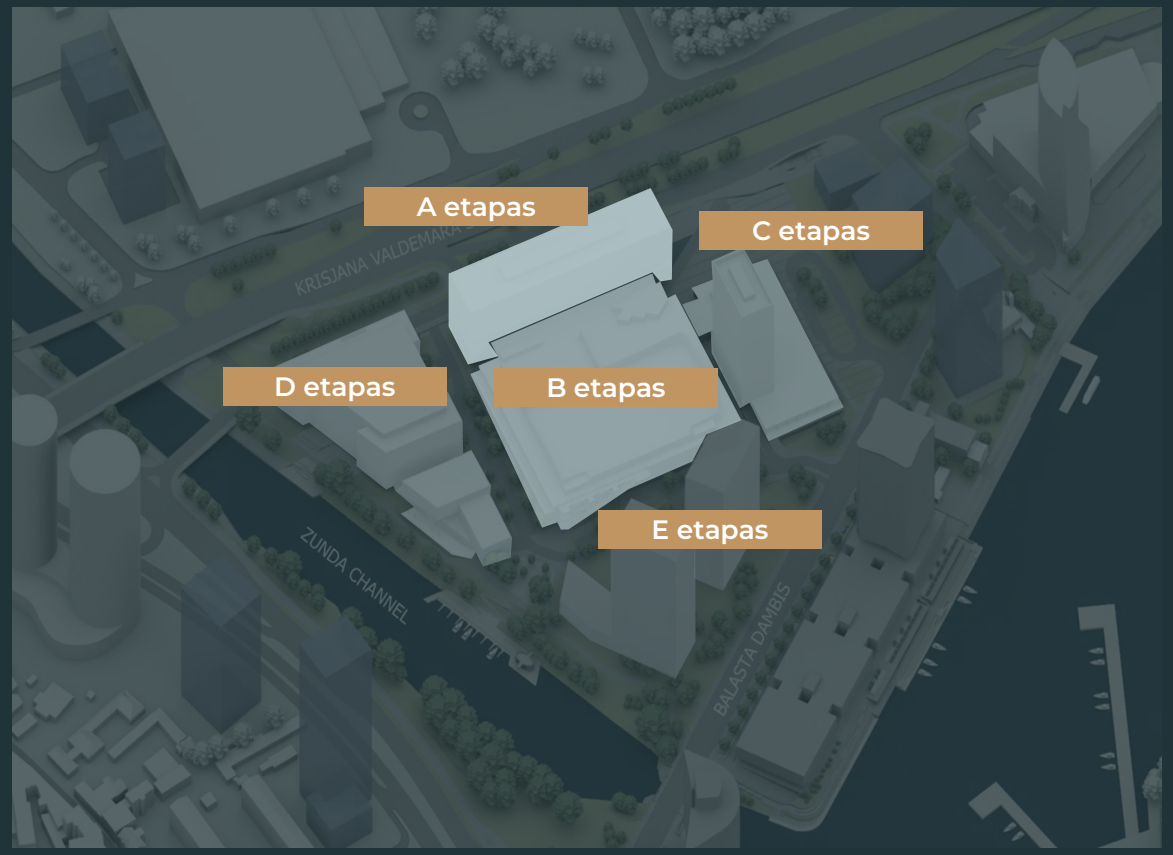
Vaizdas iš projekto vietos

Pagrindinė informacija apie projektą

Adresas: Balasta dambis 2, Ryga

Žemės sklypas: 58 000 m^2

Žemės nuosavybė: Nuosavybės teisė



A etapo informacija

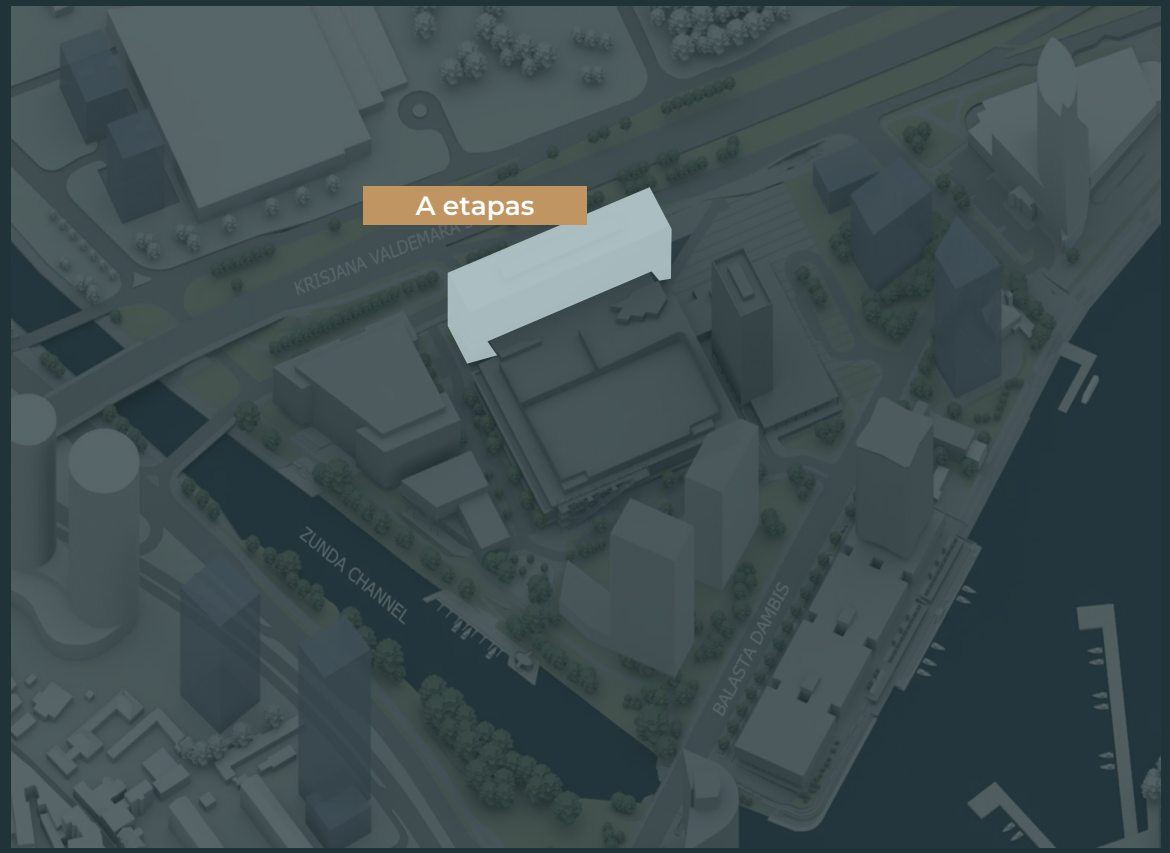
Statomas plotas	28 300 m^2
Nuomojamas plotas	27 700 m^2
Statybos baigtumas	Daugiau nei 90 %
Planuojamos funkcijos	Administracinės / mažmeninės prekybos patalpos
Aukštų skaičius	11
Architektai	ARROW Architects (Danija)

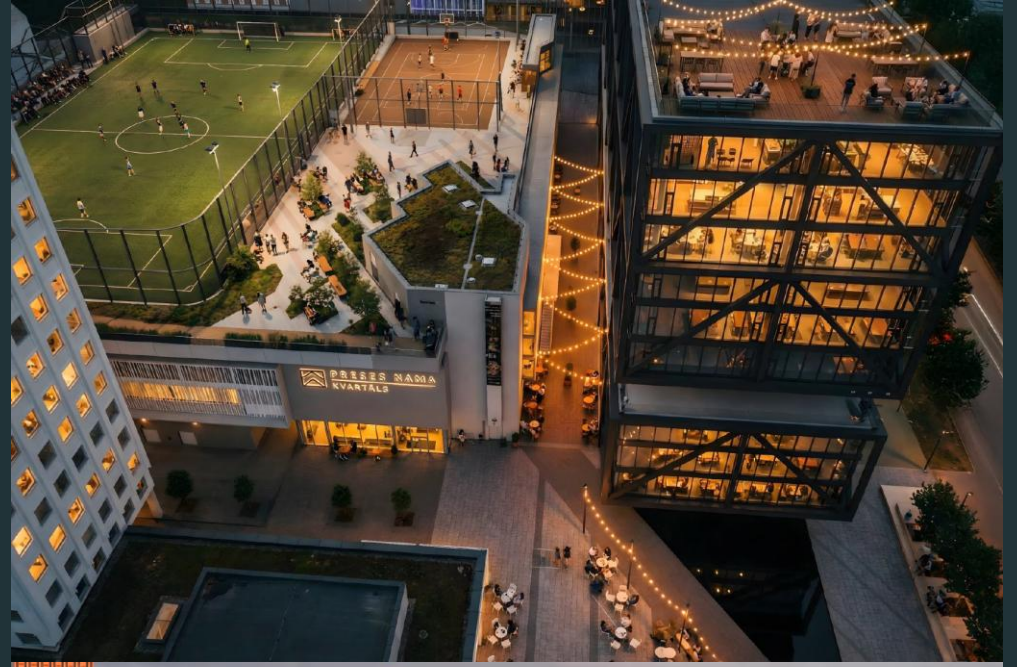
Kitų etapų informacija

	Bendrasis statomas plotas	Planuojamos funkcijos	Statusas
B etapas	29 600 m^2	Mažmeninė prekyba ir automobilių stovėjimo aikštelė	Statyba (daugiau nei 70 % 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 etapas: verslo centras

- A klasės biurai ir prekybos patalpos
- 11 aukštų
- 27 700 m² nuomojamas plotas
- BREEAM Excellent
- Lankstus patalpų išplanavimas

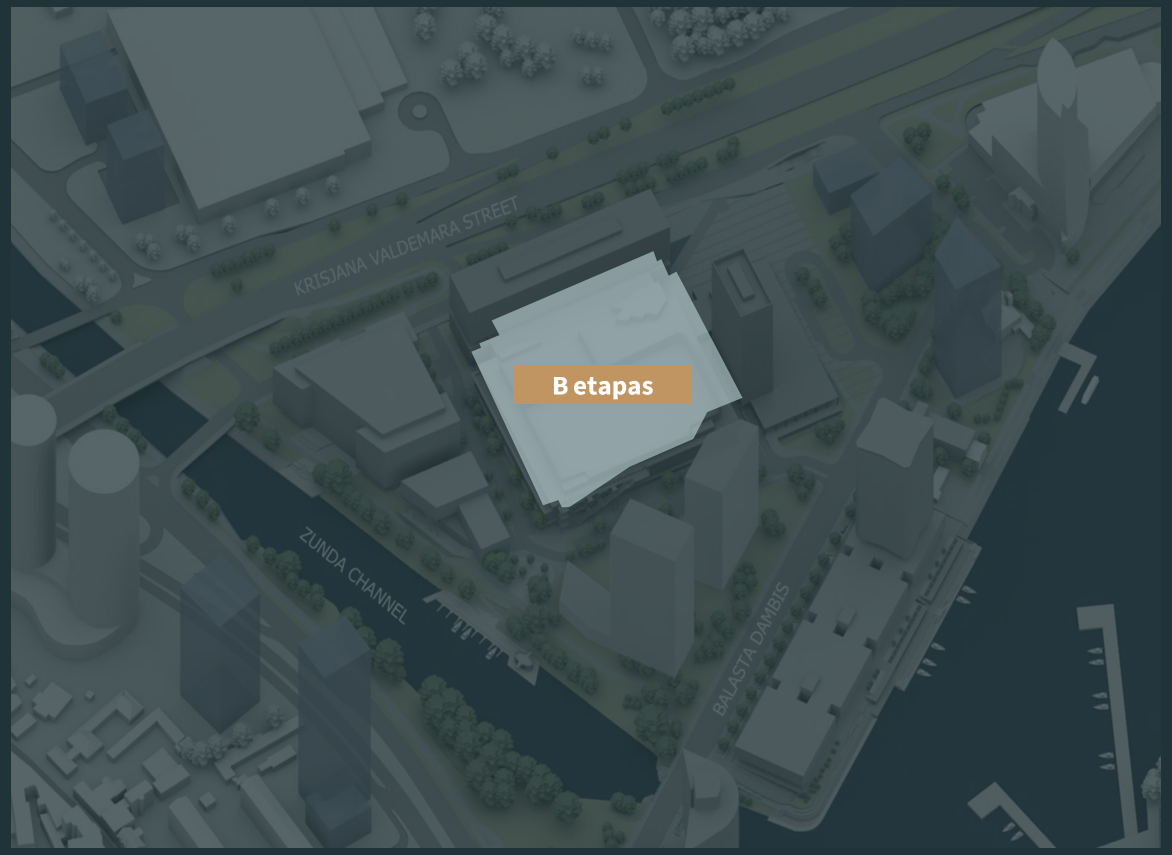






B etapas: daugiafunkcinis centras

- Futbolo aikštė ant stogo – pirmoji Baltijos šalyse
- Laisvalaikis, sportas ir kultūra
- 7 000 m^2 daugiafunkcinė erdvė
- Žalios terasos ir viešosios erdvės
- Daugiau nei 1 000 automobilių stovėjimo vietų, elektromobilių įkrovimo stotelės
- Parduotuvės, kavinės ir paslaugos







Apdovanojimus pelnę architektai, pripažinti už išskirtinę kokybę

ARROW

Pagrindiniai verslo centro architektai

ARHIS ARHITEKTŪRA

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 funkcine 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 centrams, 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 m² ploto.

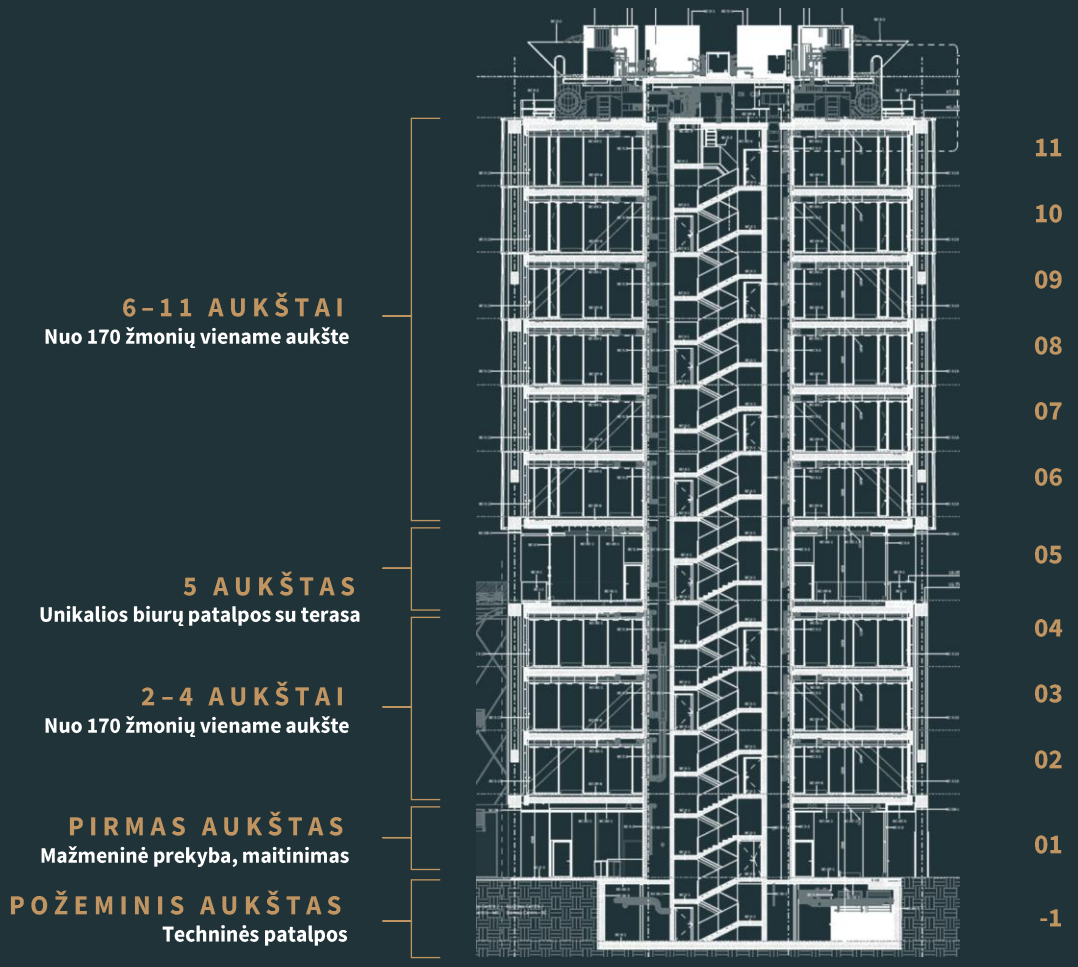
Nuomos kainos diferencijuojamos pagal aukštus, atsižvelgiant į aukšto plotą ir penktajame aukšte esančios terasos prieinamumą.

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.



Colliers INTERNATIONAL · Rent in Riga · KIVI REAL ESTATE · newsec

Pastato skerspjūvis



Tvarumas ir aplinkosauga

Nekilnojamasis turtas suprojektuotas taip, kad atitiktų pasaulinio lygio tvarumo standartus ir siektų BREEAM „Excellent“ sertifikato. Pagrindiniai parametrai, sudarantys nekilnojamojo turto tvarumo priemonių visumą, apima vizualinį komfortą, oro kokybę, šiluminį komfortą, prieinamumą, energijos vartojimo efektyvumą (dinaminį energijos modeliavimą pastato eksploatacijos laikotarpiu, pasyvųjį projektavimą, energiškai efektyvesnes transporto sistemas), medžiagas, atliekų valdymą, ekologiją ir taršos mažinimą.

Nekilnojamasis turtas suprojektuotas taip, kad jo energinio naudingumo klasė būtų ne žemesnė nei A+, taip pat užtikrintų išskirtinį susisiekimą ir pasiekiamumą Rygoje, nes projektas vystomas pagrindinių miesto transporto arterijų sankirtoje.

Verslo centro fasado matomumas suteikia išskirtines prekės ženklo matomumo galimybes – skaičiuojama, kad pastatas bus matomas maždaug ketvirtadaliui miesto transporto srautų kasdien.





Biuro techniniai sprendimai

- Individualus ŠVOK ir drėgmės sistemų bei kiekvieno aukšto reguliavimas
- Pakeltos grindys
- Lanksčios biuro patalpų planavimo galimybės – nuo 219 iki 2 500 m² viename aukšte
- Natūralus apšvietimas, kurį užtikrina optimalus grindų gylis ir viso ilgio fasadas
- Automatizacija naudojant pastato valdymo sistemą (BMS)
- Automatinė purkštuvų sistema visuose verslo centro aukštuose

Automobilių stovėjimo aikštelė, skirta mobilumui ir augimui

„Preses Nama Kvartāls“ 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 daugiau nei 1 000 automobilių stovėjimo vietų, įskaitant tiek greitojo įkrovimo, tiek standartines elektromobilių įkrovimo stoteles.

Dalis automobilių stovėjimo vietų bus prieinama plačiajai 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.



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 m² A klasės biurų patalpų, todėl tikimasi, jog „Preses Nama Kvartāls“ bus visiškai 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 nuo 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 ***19***

EMISIJOS SĄLYGOS IR RIZIKOS ATSKLEIDIMAS 24

APIE LORDS LB SPECIAL FUND V 30

INFORMACIJA APIE VALDYMO ĮMONĘ 33

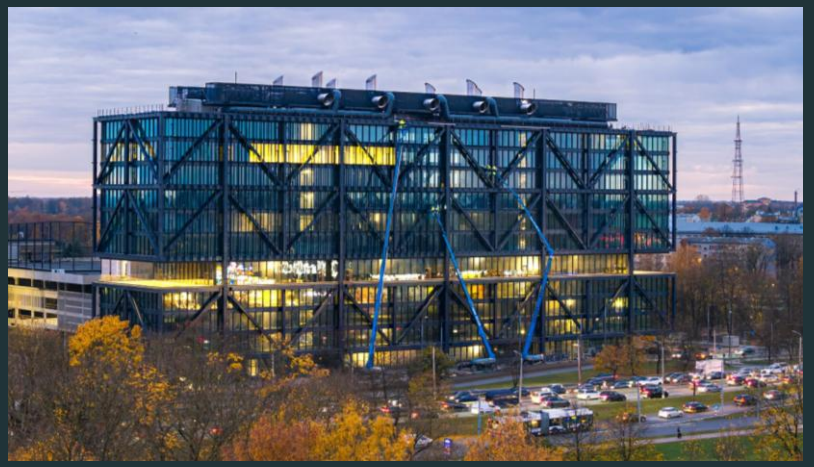
KONTAKTINĖ INFORMACIJA 39

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	12
Pagrindiniai konstrukciniai ir statybos darbai																							
Fasadai																							
Vidaus inžineriniai tinklai																							
Aplinkos tvarkymas																							
Bendrųjų erdvių įrengimas																							
Nuomininkų patalpų įrengimas																							
Pastato pridavimas																							







Statybų proceso apžvalga

- Bendro naudojimo patalpose pertvarų montavimas baigtas 95 %
- Priešgaisrinių purkštuvų tinklai ir centrinės signalizacijos sistemos sumontuoti 95 %
- Šildymo, vėdinimo ir oro kondicionavimo (ŠVOK) tinklai sumontuoti 90 %
- Vidaus vandentiekio ir nuotekų tinklai sumontuoti 95 %
- Vidaus elektros tiekimo tinklai sumontuoti 95 %
- Išorinių lubų montavimas baigtas
- Liftų montavimas baigtas 90 %
- Vidinių durų montavimas baigtas 50 %
- Aplinkos tvarkymo darbai atlikti 55 %
- Statybvietėje dirba daugiau nei 35 subrangovai iš Latvijos ir Lietuvos

Svarbiausi likę etapai:

Likusių vidaus inžinerinių tinklų įrengimo darbų užbaigimas

Lauko erdvių sutvarkymas

Bendrųjų erdvių apdailos darbai

Pastato eksploatacijos pradžia

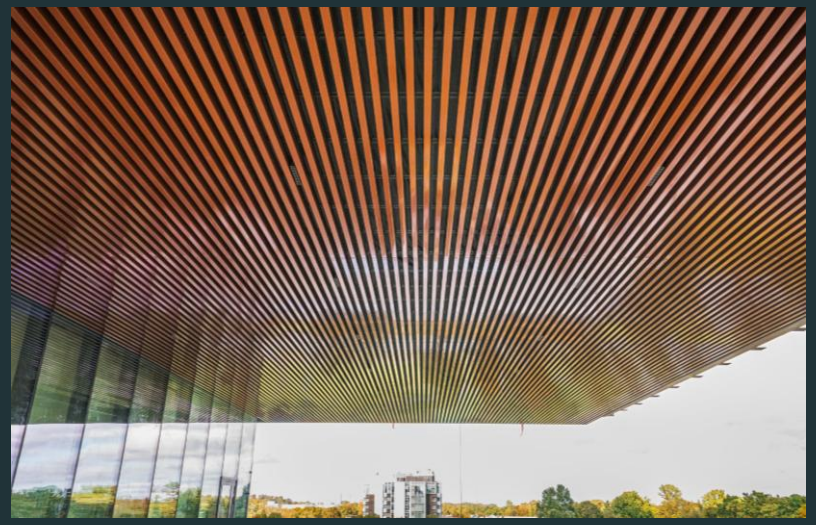
Nuomininkų patalpų įrengimo darbai

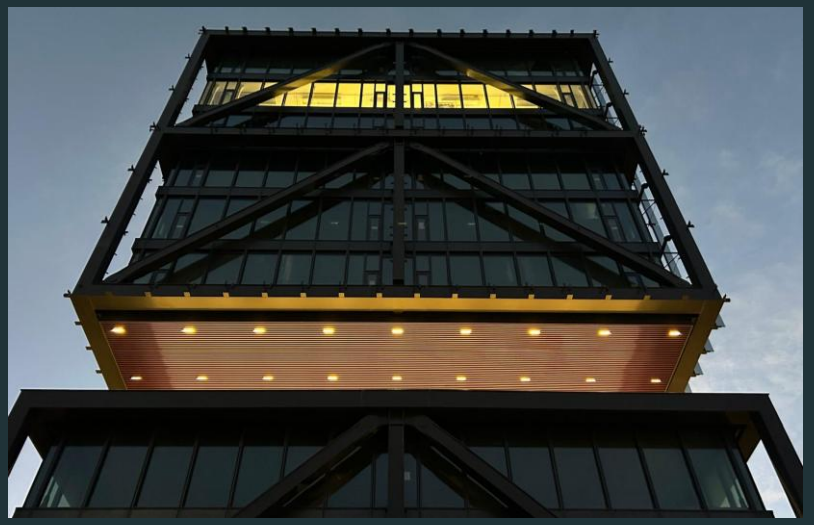


STATYBVIETĖ
2026
SPALIS



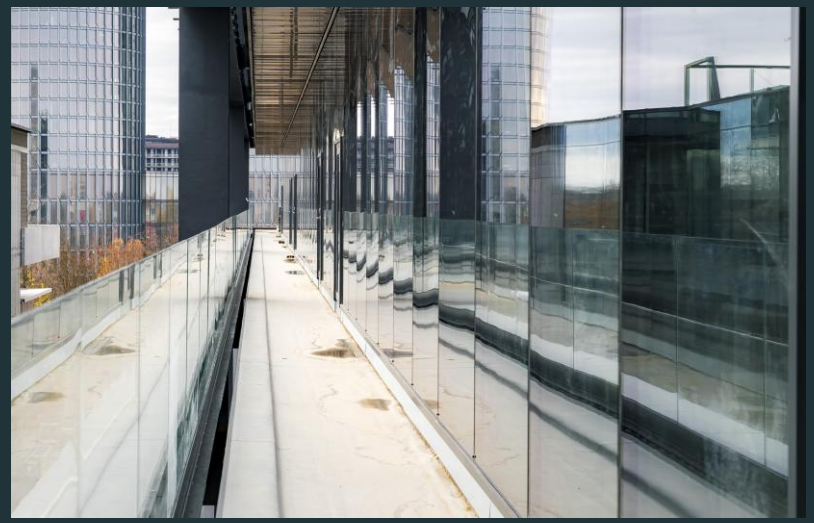
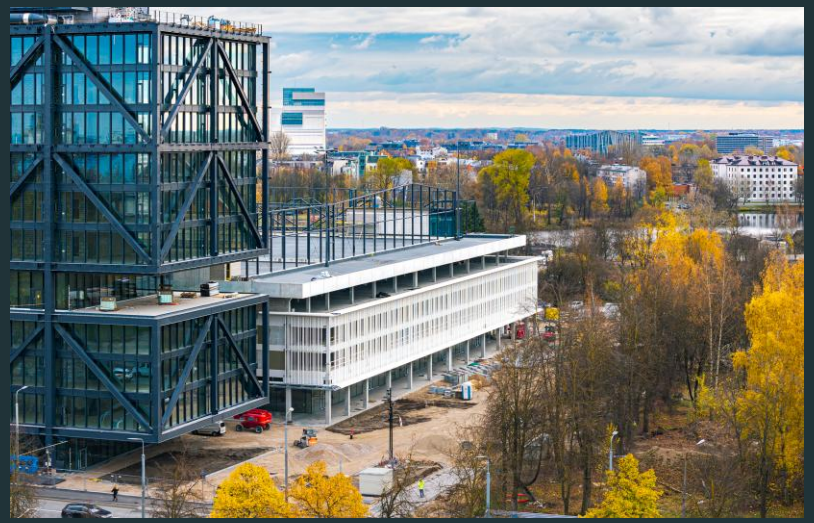
Statybų procesas

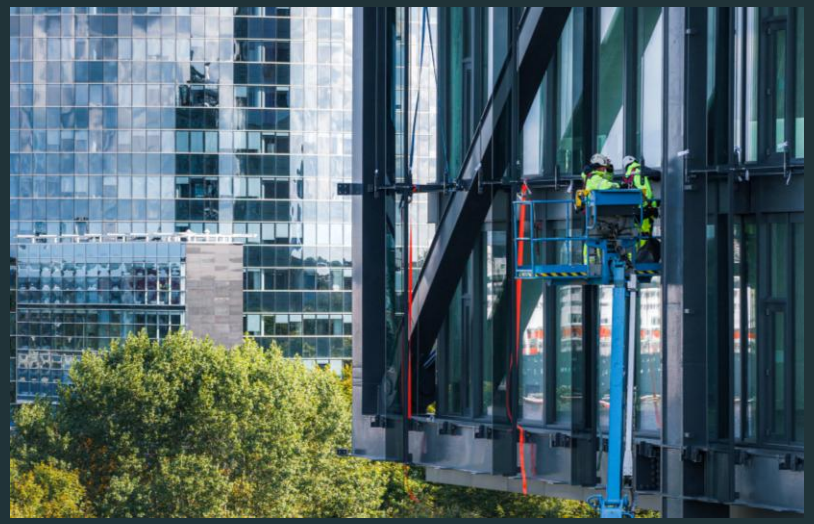
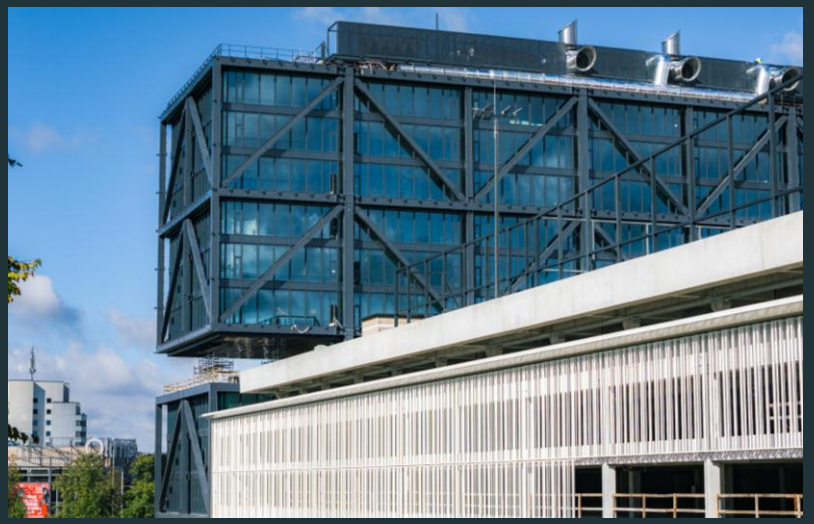







Statybų procesas

SANTRAUKA 4

PROJEKTO APŽVALGA 8

STATYBŲ PROCESAS 19

EMISIJOS SĄLYGOS IR RIZIKOS ATSKLEIDIMAS 24

APIE LORDS LB SPECIAL FUND V 30

INFORMACIJA APIE VALDYMO ĮMONĘ 33

KONTAKTINĖ INFORMACIJA 39

Bendra informacija

Emitentas:	**AS PN Project (40203063602)**
Įregistravimo šalis:	**Latvija**
Emitento grupės tinklalapis:	**https://lordslb.lt/**

Pagrindinės sandorio sąlygos

Vertybinio popieriaus tipas	**Užtikrintosios obligacijos**
ISIN kodas	**LV0000104271**
Platinimo būdas	**Viešasis platinimas**
Emisijos valiuta	**EUR**
Nominalioji vertė	**1 000,00 EUR**
Emisijos dydis	**Iki 75 000 000 EUR**
Kuponas	**10,0 %**
Palūkanų mokėjimai	**Kas pusmetį, faktinis / 365 (fiksuotas)**
Išpirkimo data	**2027 m. birželio 4 d.**
Užstatas	**Nekilnojamojo turto hipoteka, kurios maksimali užtikrinto reikalavimo suma yra iki 82,5 mln. EUR**
Pagrindiniai įsipareigojimai	• **Neigiamas skolinimosi ir neigiamo įkeitimo apribojimai** • **Užstato įkeitimas** • **Turto perleidimo ir kontrolės pasikeitimo apribojimai** • **Akcininkų reikalavimų subordinavimas** • **LTC <75 % (su ketvirčio palaikymo testu)** • **Ataskaitų teikimo prievolės**
Išankstinis išpirkimas	**Leidžiama:** **po 12 mėn. nuo 2025 m. birželio 4 d., sumokant 100,5 % nominaliosios vertės** **po 18 mėn. nuo 2025 m. birželio 4 d., sumokant 100,0 % nominaliosios vertės**
Organizatoriai	**Pagrindinis platintojas: Artea Bankas** **Platinimo agentai: „Orion Securities“, „Redgate Capital“**
Teisinis patarėjas	**ZAB Eversheds Sutherland Bitāns SIA**
Užstato agentas	**ZAB VILGERTS SIA**
Vertybinių popierių registratorius	**Nasdaq CSD SE**
Taikytina teisė	**Latvijos**
Finansiniai ataskaitų rinkiniai	**TFAS**
Dokumentacijos kalba	**Anglų kalba**

13-osios emisijos sąlygos

Etapo dydis	**Iki 5,5 mln. EUR**
Lėšų panaudojimas	**Apyvartinio kapitalo didinimas, projekto statybos ir įrengimo finansavimas**
Pajamingumas iki išpirkimo	**9 %**
Kaina ir minimali investicija	**1004,2662 EUR**
Platinimo laikotarpis	**2026 m. lapkričio 9-30 d.**
Išleidimo data	**2026 m. gruodžio 2 d.**

Makroekonominė, geopolitinė ir pramoninė rizika

Geopolitinė rizika

2022 m. vasarį Rusija pradėjo karinę invaziją į Ukrainą. Šis karinis konfliktas paveikė pasaulio ekonomiką, rinkų stabilumą ir bendrą investuotojų pasitikėjimą. Bazinio prospekto sudarymo dieną Rusijai ir Baltarusijai taikomos ribojamosios sankcijos ir priemonės neturėjo tiesioginio poveikio Emitento veiklai. Tuo pačiu metu Emitento projektas vystomas ir yra Latvijoje. Kadangi Baltijos valstybės yra arti Rusijos, geopolitinė įtampa gali paveikti bendrą investuotojų aktyvumą regione ir sumažinti užsienio investicijų srautus. Investuotojų ir vartotojų pasitikėjimo mažėjimas taip pat gali sumažinti komercinį aktyvumą bei paklausą vietinėje nekilnojamojo turto rinkoje.

Be to, nuo 2026 m. vasario 28 d. Jungtinių Amerikos Valstijų, Izraelio ir Irano konfliktas sukėlė reikšmingus trikdžius pasaulio energijos rinkose, įskaitant beveik visišką laivybos sustabdymą per Hormūzo sąsiaurį. Brent naftos kainos reikšmingai išaugo, Europos gamtinių dujų kainos padidėjo beveik dvigubai, o kuro sąnaudos visoje ES taip pat ženkliai padidėjo. Jei aukštos energijos kainos išliks, jos gali padidinti statybinių medžiagų, transporto ir darbo jėgos sąnaudas, reikalingas Projekto užbaigimui pagal dabartinius biudžetus. Tai taip pat gali prisidėti prie didesnės infliacijos ir palūkanų normų augimo euro zonoje bei sumažinti investuotojų ir nuomininkų paklausą Latvijos nekilnojamojo turto rinkoje. Nors šis konfliktas iki šiol tiesiogiai nepaveikė Emitento veiklos, bet koks ilgalaikis energijos tiekimo sutrikimas ar makroekonominės situacijos blogėjimas Europoje gali neigiamai paveikti Emitento galimybes užbaigti Projektą laikantis dabartinio biudžeto ir planuojamų terminų. Emitentas geopolitinę riziką vertina kaip mažą.

Visuomenės sveikatos krizių rizika

Emitento veiklą gali paveikti visuomenės sveikatos krizės, įskaitant pasaulinę pandemiją, kurios masto ir trukmės neįmanoma prognozuoti. Kadangi Projektas apima komercinio nekilnojamojo turto nuomą, Emitentas priklauso nuo potencialių nuomininkų gebėjimo vykdyti savo įsipareigojimus pagal nuomos sutartis. Bet kokia visuomenės sveikatos krizė gali sukelti finansinių sunkumų, ypač tam tikruose sektoriuose veikiančioms įmonėms, ir paveikti jų galimybes vykdyti nuomos įsipareigojimus.

Emitentas pasaulinės pandemijos riziką vertina kaip mažą.

Nekilnojamasis turtas ir biurų rinkos rizika

Latvijos nekilnojamojo turto rinka, nors ir iš esmės stabili, išlieka jautri makroekonominiams ir geopolitiniams veiksniams, įskaitant infliaciją, palūkanų normas bei tokius įvykius kaip karas Ukrainoje. Rinkos nuosmukis gali sumažinti nekilnojamojo turto vertę ir nuomos pajamas, paveikdamas Emitento galimybes vykdyti įsipareigojimus ir išlaikyti turto vertę, kuri užtikrina Obligacijas. Projekto A etapas apima 28 300 m² A klasės komercinį pastatą, todėl sėkmingas nuomos procesas yra itin svarbus. Remiantis 2024 m. IV ketvirčio „Colliers Baltic Property Snapshot“, biurų nuomos apimtys Rygoje 2024 m. siekė apie 52 000 m², t. y. maždaug 10 % mažiau nei ankstesnis rekordas – 59 100 m² 2023 m., tačiau iš esmės atitiko ilgalaikį metinės paklausos lygį. Remiantis 2025 m. II ketvirčio „Colliers Baltic Property Snapshot“, biurų nuomos apimtys 2025 m. pirmąjį pusmetį viršijo 20 000 m², atitiko metinės paklausos intervalą – 40 000–50 000 m², tačiau buvo apie 20 % mažesnės nei 2024 m. pirmąjį pusmetį. Remiantis 2025 m. III ketvirčio „Colliers Baltic Property Snapshot“, iki 2025 m. vidurio beveik 90 % Rygoje planuotų naujų biurų projektų jau buvo perduoti rinkai, todėl A klasės biurų pasiūla išliko ribota ir toliau skatino šio segmento paklausą. Tuo pačiu auganti spekuliacinė pasiūla Rygoje gali didinti vakansijos lygį bei paskatinti nuomotojus siūlyti papildomas paskatas potencialiems nuomininkams. Šios aplinkybės gali paveikti Projekto rezultatus ir Emitento finansinį stabilumą. Emitentas šią riziką vertina kaip vidutinę.

Poveikis kitiems rinkos dalyviams ir jų elgesys

Emitentas vykdo veiklą Rygoje, Latvijoje, kur Projektas plėtojamas augančioje ir konkurencingoje biurų rinkoje. Ryga siūlo platų aukštos kokybės biurų pasirinkimą, o vykdomi projektai toliau didina pasiūlą. Rinkoje įsitvirtinę biurų savininkai naudojasi esamais ryšiais rinkoje, o nauji dalyviai gali taikyti agresyvią kainodarą, technologinius sprendimus ar inovatyvias koncepcijas, didinančias konkurenciją. Lanksčių darbo erdvių operatorių augimas gali dar labiau paveikti paklausą, ypač tarp mažų ir vidutinių įmonių. Dėl didėjančios konkurencijos Emitentas gali būti priverstas siūlyti nuolaidas nuomininkams ar investuoti į papildomą patalpų įrengimą, o tai gali paveikti Projekto pelningumą. Projekto A etapą planuojama užbaigti 2026 m. Bazinio prospekto sudarymo dieną kai kuriose patalpose jau pradėti įrengimo darbai, nors pirmieji nuomininkai dar nėra įsikėlę. Valdymo įmonė ir Emitentas aktyviai vykdo potencialių nuomininkų paiešką bei pritraukimą Projekto patalpoms, taip pat yra sudaryta keletas nuomos sutarčių dėl biurų ir prekybos paskirties patalpų. Rinkos tyrimai rodo stiprią paklausą – naujų biurų užimtumas pagrindinėse Rygos vietose siekia daugiau nei 80 %, tačiau konkurencija tarp verslo centrų vystytojų išlieka intensyvi. Emitentas konkurencijos ir užimtumo riziką vertina kaip vidutinę.

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.

Emitento veiklos rizika

Statybos sąnaudų ir projekto sėkmės rizika

Emitento gebėjimas vykdyti savo įsipareigojimus pagal Obligacijas priklauso nuo savalaikio Projekto užbaigimo. Projekto A etapo, kuris yra didžiausia Projekto dalis, užbaigimas numatytas 2026 m. Bazinio prospekto sudarymo dieną dalyje patalpų jau pradėti įrengimo darbai, o Projekto vystymas tęsiamas pagal dabartinį grafiką. Tačiau besikeičiančios pasaulinės rinkų sąlygos ir statybinių medžiagų tiekimo grandinės sutrikimai, kuriuos daugiausia lemia besitęsiantys konfliktai Irane ir Ukrainoje bei su tuo susijęs ekonominis ir geopolitinis nestabilumas regione, įskaitant energijos rinkos svyravimus, didina netikėto statybos sąnaudų augimo riziką. Nors Bazinio prospekto sudarymo dieną Projektas vis dar įgyvendinamas neviršijant numatyto biudžeto, bet koks sąnaudų augimas gali pareikalauti papildomo finansavimo, kurį gali būti sudėtinga pritraukti, o tai gali neigiamai paveikti Projekto pelningumą ir įgyvendinimo terminus.

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 įmonės 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 mažą.

Papildoma skolos rizika

Pagal Bazinį prospektą Emitentas neprisiima jokių finansinių įsiskolinimų, tačiau tam tikros išimtys yra įtrauktos į 12.15.1 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 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 mažas.

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.

Su obligacijų emisija susijusi rizika

Išankstinio išpirkimo rizika

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

Refinansavimo rizika

Pagal ankstesnes obligacijų programas išleistos obligacijos jau yra visiškai išpirktos, o visi su jomis susiję apsunkinimai išregistruoti iš Žemės registro. Pagal ankstesnį 2025 m. balandžio 24 d. bazinį prospektą išleistos esamos Obligacijos lieka neišpirktos ir toliau yra leidžiamos pagal Bazinį prospektą. Bazinio prospekto sudarymo dieną Turtas yra apsunkintas tik hipoteka ir draudimu disponuoti Užstato agento naudai, užtikrinančiais Obligacijas, įskaitant neišpirktas esamas Obligacijas, taip pat draudimu disponuoti AB SEB banko naudai, kuris neužtikrina jokio finansinio įsiskolinimo ir atspindi depozitoriumo / saugotojo kontrolės susitarimus. Suėjus terminui, Emitentui gali prireikti refinansuoti Obligacijas, o nesugebėjimas to padaryti priimtinomis sąlygomis arba apskritai gali neigiamai paveikti Emitento galimybes išpirkti Obligacijas.

Likvidumo rizika

Obligacijos yra įtrauktos į Nasdaq Riga Baltijos šalių obligacijų sąrašą, tačiau aktyvi jų prekybos rinka gali nesusiformuoti, 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 neišpirktos 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 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 maža.

Siūlymo atšaukimo ir išbraukimo iš prekybos sąrašų rizika

Emitentas planuoja šios emisijos Obligacijas įtraukti į Nasdaq Riga Baltijos šalių obligacijų sąrašą, kuriame jau kotiruojamos ankstesnių emisijų Obligacijos, tačiau yra rizika, kad naujos Obligacijos gali būti nepriimtos arba vėliau išbrauktos iš prekybos sąrašų, pavyzdžiui, dėl pasikeitusių teisės aktų.
Emitentas taip pat gali keisti Platinimo 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 kokį investicinį sprendimą, investuotojai turėtų susipažinti su visu Baziniu prospektu ir atidžiai išnagrinėti visą informaciją apie riziką.

Rizika, susijusi su užstatu ir turto vertinimu

Rizika, susijusi su esamomis hipotekomis ir draudimais disponuoti

Bazinio prospekto sudarymo dieną visi anksčiau Žemės registre įregistruoti draudimai disponuoti, hipotekos reikalavimai ir kiti su Turtu susiję apsunkinimai yra išregistruoti. Vieninteliai šiuo metu Turtui taikomi apsunkinimai yra hipoteka ir draudimas disponuoti Užstato agento naudai Obligacijų turėtojų interesais, užtikrinantys pagal Programą išleistas Obligacijas, taip pat draudimas disponuoti AB SEB banko naudai, ribojantis Turto disponavimą, dovanojimą, padalijimą ir tolesnį apsunkinimą be išankstinio rašytinio sutikimo. AB SEB banko naudai nustatytas draudimas disponuoti neužtikrina jokio Emitento finansinio įsiskolinimo ir nelaikomas hipoteka, įkeitimu ar kita komercine prievolių užtikrinimo priemone.

Rizika, susijusi su užstato registravimu

Bazinio prospekto sudarymo dieną hipoteka ir draudimas disponuoti Turtu yra įregistruoti Užstato agento naudai Obligacijų turėtojų interesais, užtikrinant pagal Programą išleistas Obligacijas, įskaitant neišpirktas esamas Obligacijas. Visi ankstesni apsunkinimai yra panaikinti. Užstatas užtikrina Obligacijas iki 82 500 000 EUR sumos, o konkreti užtikrinta suma registruojama pagal bendrą pagal Prospektą išleistų Obligacijų sumą, kaip nurodyta atitinkamose Galutinėse sąlygose. AB SEB banko naudai taip pat išlieka įregistruotas draudimas disponuoti, ribojantis Turto disponavimą, dovanojimą, padalijimą ir tolesnį apsunkinimą be išankstinio sutikimo, tačiau jis neužtikrina jokio finansinio įsiskolinimo ir nelaikomas hipoteka, įkeitimu ar kita prievolių užtikrinimo priemone.

Rizika, susijusi su nepakankama užstato verte

Pagal Bazinį prospektą išleistos Obligacijos, kurios pagal atitinkamas Galutines sąlygas yra užtikrintos, bus užtikrintos Užstatu. Maksimali Užstato užtikrinamo reikalavimo suma siekia iki 82 500 000 EUR Užstato agento naudai Obligacijų turėtojų interesais, o konkreti reikalavimo suma nustatoma atitinkamose Galutinėse sąlygose pagal bendrą tuo metu pagal Programą išleistų Obligacijų sumą. Užstatą sudarančio Turto vertė priklausys nuo Projekto statybos pažangos. Jei Emitentas nevykdytų įsipareigojimų iki Projekto statybų užbaigimo arba nekilnojamojo turto rinkoje įvyktų nuosmukis, Užstato gali nepakakti Obligacijų turėtojų reikalavimams padengti. Remiantis nepriklausomu SIA „NEWSEC VALUATIONS LV“ vertinimu, 2025 m. spalio 31 d. Turto rinkos vertė siekė 75 110 000 EUR. Nepakankamos Užstato vertės rizika vertinama kaip vidutinė.

Rizika, susijusi su įstatymų ir kitų teisės aktų pakeitimais

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

Rizika, susijusi su užstato agento susitarimu

Užstato agentas atstovauja Obligacijų turėtojams visais su užstatu susijusiais klausimais. Tačiau yra rizika, kad užstato agentas 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 agentas taip pat gali atsistatydinti, o daugumos obligacijų turėtojai gali pakeisti užstato agentą. Emitentas mano, kad ši rizika yra maža.

Rizika, susijusi su užstato agento veiksmais ir finansine padėtimi

Užstato agentas yra atsakingas už Užstato vykdymą. Jei jis tinkamai nevykdys savo įsipareigojimų, obligacijų turėtojai gali susidurti su vėlavimu arba negalėjimu atgauti mokėtinų sumų. Emitentas mano, kad ši rizika yra maža.

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

SANTRAUKA 4

PROJEKTO APŽVALGA 8

STATYBŲ PROCESAS 19

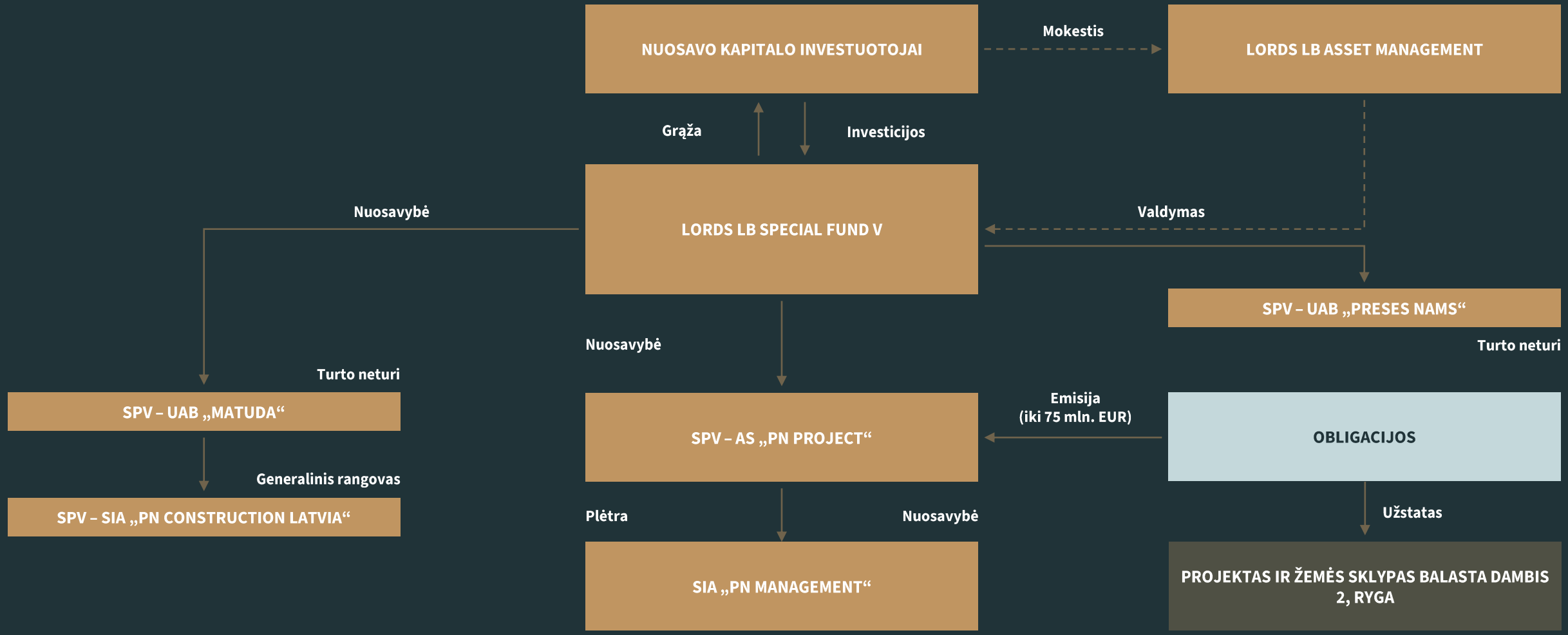
EMISIJOS SĄLYGOS IR RIZIKOS ATSKLEIDIMAS 24

APIE LORDS LB SPECIAL FUND V 30

INFORMACIJA APIE VALDYMO ĮMONĘ 33

KONTAKTINĖ INFORMACIJA 39

Projekto nuosavybės 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 įmonės „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 konsorciume „VP Group“. Įmonėje „Lords LB Asset Management“ M. Marcinkevičius yra atsakingas už nekilnojamojo turto plėtrą ir projektų valdymą.

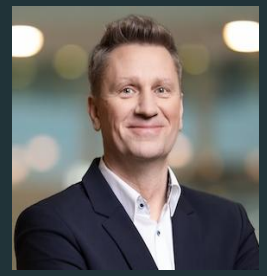
Dešimt metų jis buvo „Akropolio“, didžiausio ir sėkmingiausio prekybos centrų plėtotojo Baltijos šalyse, veikiančio Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje ir Bulgarijoje, valdybos pirmininkas. Vadovaujant M. Marcinkevičiui, „Akropolis“ plėtojo daugiau kaip 250 000 m² ploto pavyzdinių mažmeninės prekybos ir biurų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



Povilas Akstinas (finansų direktorius)

Povilas Akstinas yra patyręs finansų vadovas, turintis daugiau kaip 20 metų tarptautinės patirties strateginių finansų, kapitalo struktūrizavimo, sandorių konsultavimo ir investicijų valdymo srityse.

Prieš prisijungdamas prie PN Project grupės, P. Akstinas įkūrė ir vadovavo „KPMG Lithuania“ sandorių konsultacijų praktikai, konsultuodamas susijungimų ir įsigijimų (M&A), kapitalo pritraukimo bei sudėtingų investicinių projektų klausimais įvairiuose sektoriuose, ypatingą dėmesį skirdamas nekilnojamojo turto ir statybų sričiai. Ankstesnėje profesinėje veikloje dirbo „PwC“ Jungtinėse Amerikos Valstijose ir Lietuvoje.

P. Akstinas yra įgijęs Executive MBA laipsnį BMI Executive Institute bei verslo administravimo ir vadybos bakalauro laipsnį Vilniaus universitete, taip pat yra ACCA (JK) ir Lietuvos auditorių rūmų narys.

SANTRAUKA 4

PROJEKTO APŽVALGA 8

STATYBŲ PROCESAS 19

EMISIJOS SĄLYGOS IR RIZIKOS ATSKLEIDIMAS 24

APIE LORDS LB SPECIAL FUND V 30

INFORMACIJA APIE VALDYMO ĮMONĘ 33

KONTAKTINĖ INFORMACIJA 39

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 pripažintam 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 gilias 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 „PwC“ (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.

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. Turėdama biurus Rygoje, Taline, Vilniuje ir Varšuvoje, grupė turi stiprius pirminio finansavimo pajėgumus ir platų pramonės tinklą, kad galėtų pasinaudoti ne rinkos sandorių galimybėmis.

Portfelis

Šiuo metu bendrovė valdo 16 fondų: 10 nekilnojamojo turto fondų, 1 privataus kapitalo fondą, 1 energetikos fondą, 1 energetikos ir infrastruktūros fondą bei 3 investicines bendroves. Bendra valdomo turto vertė 2025 m. gruodžio pabaigoje siekė 1 423 mln. EUR.

Procesas

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

1 423
mln. EUR
Valdomas turtas

16
Fondai pagal strategiją, sektorių ir stilių

60+
Investavimo specialistai

EUROMONEY AWARDS FOR EXCELLENCE

Metų investicijų į nekilnojamąjį turtą valdytojas	Metų investicijų į nekilnojamąjį turtą valdytojas	Metų investicijų į nekilnojamąjį turtą valdytojas	Metų investicijų į nekilnojamąjį turtą valdytojas
2020 m.: Lietuva	2019 m.: Lietuva	2018 m.: Lietuva	2017 m.: Lietuva

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 valdysenos (ESG) veiksnius, tvarumo rizikas ir galimybes tiek kapitalo paskirstyme, tiek formuojamoje aplinkoje.

Bendrovė palaiko ir aktyviai dalyvauja pasaulinėse tvarumu grįstose iniciatyvose, taip pat laikosi teisinių 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 įmonė 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) signatare, o tai leidžia vertinti ESG rodiklius bei palyginti veiklos rezultatus su kitų dalyvaujančių fondų ir portfelių duomenimis.

Investicinis turtas	ESG sertifikatas
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 Nama Kvartāls	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)



Lvivo g. 37, Vilnius
BREEAM New Construction Outstanding

Signatory of:

PRI Principles for Responsible Investment

GRESB REAL ESTATE

BREEAM – CODE FOR A SUSTAINABLE BUILT ENVIRONMENT – BRE GLOBAL

7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY

11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES

8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH

13 CLIMATE ACTION

SFDR

WE SUPPORT UN GLOBAL COMPACT

Teisės aktų ir reguliavimo reikalavimų laikymasis

PRIEŽIŪROS INSTITUCIJA

Lords LB Asset Management veikia kaip licencijuota AIFV valdymo įmonė, prižiūrima Lietuvos banko.

Lietuvos bankas prižiūri rizikos kontrolę, apskaitą, santykius su investuotojais bei kitus Valdymo įmonės ir jos valdomų fondų veiklos aspektus.

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 įmonė 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 tyrimo tarnyba atliekant sandorių stebėseną bei organizuojant periodinius mokymus.

Lords LB Asset Management – partneriai



Andrius Stonkus
Valdybos narys, įkūrėjas ir partneris

A. Stonkus yra pirmaujančios Baltijos šalyse NT konsultacijų ir turto valdymo įmonės „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.

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 konsorciume „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.

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 Asset Management“ 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.

SANTRAUKA 4

PROJEKTO APŽVALGA 8

STATYBŲ PROCESAS 19

EMISIJOS SĄLYGOS IR RIZIKOS ATSKLEIDIMAS 24

APIE LORDS LB SPECIAL FUND V 30

INFORMACIJA APIE VALDYMO ĮMONĘ 33

KONTAKTINĖ INFORMACIJA 39



Rasa Bartusevičienė

Ryšių su investuotojais vadybininkė

rasa.bartuseviciene@lordslb.lt
+370 526 19470
+370 616 34096



Povilas Akstinas

Finansų direktorius

povilas.akstinas@lordslb.lt
+370 686 55452



Povilas Urbonavičius

Fondo valdytojas

povilas.urbonavicius@lordslb.lt
+370 687 96519

RYGA
Republikas laukums 2A
LV-1010
Latvija

VILNIUS
Jogailos g. 4
LT-01116
Lietuva

TALINAS
Estonia pst. 9
10143
Estija

VARŠUVA
pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego 3
00-073
Lenkija



PRESES NAMA KVARTĀLS

LORDS LB SPECIAL FUND V
AS PN PROJECT OBLIGACIJOS

INVESTICIJŲ MEMORANDUMAS