PRESES NAMA

KVARTĀLS

LORDS LB SPECIAL FUND V
AS PN PROJECT TAGATUD VÕLAKIRJAD

INVESTEERIMISMEMORANDUM

PRIVAATNE JA KONFIDENTSIAALNE

Käesoleva esituse on koostanud AS PN Project (edaspidi „emitent“) üksnes teavitamise eesmärgil seoses AS PN Project avaliku võlakirjade pakkumisega. Ettevõtet juhib kaudselt UAB Lords LB Asset Management (edaspidi „valitsemisettevõte“) läbi fondi Lords LB Special Fund V (edaspidi „fond“).

Määruse (EL) 2017/1129 (prospektimäärus) artikli 2 punktis k määratletud tähenduses on see esitlus turunduskommunikatsiooni osa. See ei kujuta endast ega seda ei tohiks tõlgendada kui pakkumist väärtpaberite müügiks ega kutset väärtpaberite ostmiseks. See ei kujuta endast investeerimisnõuannet ega soovitust ning ei tohiks olla ühegi investeerimisotsuse aluseks.

Käesolevas esituses sisalduv teave on esialgne, üldise iseloomuga ning võib muutuda ilma ette teatamata. Seda ei tohiks käsitleda ammendava ega täielikuna ning seda ei ole sõltumatult kontrollitud. Teatud teave on saadud avalikest allikatest ja kolmandate isikute andmepakkujatelt, mida valitsemisettevõte peab usaldusväärseteks, kuid ei anta mingeid kinnitusi ega garantiisid, otseseid ega kaudseid, sellise teabe täpsuse, täielikkuse või usaldusväärsuse kohta.

See esitlus võib sisaldada tulevikku suunatud väiteid, mis kajastavad valitsemisettevõtte ja/või fondi ja/või emitendi praeguseid seisukohti ja ootusi. Need väited hõlmavad teadaolevaid ja teadmata riske ning kinnitamata teavet, mille tõttu tegelikud tulemused võivad oluliselt erineda väljendatud või eeldatavatest tulemustest. Tulevikku suunatud väidetele ei tohiks tugineda ning valitsemisettevõte, fond ega emitent ei võta endale kohustust selliseid väiteid uuendada ega muuta.

Kõik emitendi poolt emiteeritud võlakirju puudutavad investeerimisotsused tuleb teha üksnes Läti Panga poolt kinnitatud põhiprospekti ning pakkumise lõplike tingimuste alusel. Need dokumendid on koostatud vastavalt prospektimäärusele ning on kättesaadavad emitendi veebilehel: https://lordslb.lt/presesnams_bonds/. Läti Panga poolt prospekti kinnitamist ei tohiks käsitleda võlakirjade heakskiitmisena.

Selle esituse edastamisel ei võta valitsemisettevõte, fond ega emitent endale kohustust esitada täiendavat teavet ega uuendada või parandada võimalikke ilmnenud ebatäpsusi. Käesolev esitlus ei väida, et sisaldab kogu teavet, mida potentsiaalne investor võib vajada.

Käesolevat dokumenti ei tohi ilma emitendi või valitsemisettevõtte eelneva kirjaliku nõusolekuta kopeerida, taasesitada ega levitada ühelegi teisele isikule. Kui te ei ole seda dokumenti saanud otse emitendilt või valitsemisettevõttelt või kui selle saamine või enda valduses hoidmine rikub kohaldatavat õigust mis tahes jurisdiktsioonis, ei selle omamine lubatud ning te peaksite dokumendi viivitamata emitendile või valitsemisettevõttele tagastama.

Käesolev dokument ei ole prospekt prospektimääruse ega Läti Vabariigi finantsinstrumentide turu seaduse tähenduses. Investoritel soovitatakse enne mis tahes investeerimisotsuse tegemist konsulteerida oma finants-, õigus-, maksu- ja teiste nõustajatega ning tutvuda pakkumise täieliku mõistmise huvides põhiprospekti ja lõplike tingimustega, sealhulgas seotud kasude ja riskidega.

KOMMENTEERITUD KOKKUVÕTE 4

PROJEKTI ÜLEVAADE 8

EHITUSE STAATUS 17

EMISSIOONI TINGIMUSED JA RISKIDE AVALIKUSTAMINE 20

SPECIAL FUND V INFO 26

ÜLEVAADE VALITSEMISETTEVÕTTEST 29

KONTAKTANDMED 36

PÕHITEAVE VÕLAKIRJADE EMISSIOONI KOHTA

Lords LB Special Fund V (edaspidi „fond“) on teadlikele investoritele mõeldud suletud kinnisvara investeerimisfond. Fond on spetsialiseerunud ärikinnisvara arendamisele Balti riikides. Seda haldab üks suurimaid Balti riikide haldusettevõtteid – **UAB Lords LB Asset Management** (edaspidi „fondivalitseja“, „kontsern“). 2017. aastal asutatud fond on teinud ühe investeeringu Riias asuvasse äriarendusprojekti - Balasta Dambis 2 (Preses Nama Kvartals), mida arendab AS PN Project (edaspidi „SPV“ või „emitent“).

Fondi poolt kontrollitav SPV **soovib kaasata kuni 75 miljonit eurot võlakirjaemissiooni** (edaspidi „tehing“, „võlakirjaemissioon“) kaudu. Tulu kasutatakse 11-korruselise A+ klassi bürookeskuse ehitamiseks ja sisustamiseks tulevase Riia äripiirkonna – Kipsala linnaosa südames (edaspidi „projekt“, „kinnisvara“), olemasolevate võlakirjade refinantseerimiseks ja emitendi käibekapitali vajaduste katmiseks.

Projektiga nähakse ette 28 300 m^2 brutoehituspinnaga 11 maapealse korrusega A+ klassi ärihoone ehitamist etapi A raames.

Lords LB Special Fund V viib projekti läbi oma SPV, AS PN Project kaudu. Kinnisvara on ja jääb Lords LB Special Fund V ainsaks varaks.

INVESTEERIMISLOOGIKA

Tugev tagatisvara

Võlakirja tagatiseks on lisaks arenduse esimese etapiga seotud hoonetele ja maale ka järgnevate etappide maa-ala (kokku ligikaudu 58 000 m^2).

Juhi oluline osalus

Lords LB Asset Management ja sellega seotud osapooled on teinud projekti 10 miljoni suuruse sissemakse omakapitali, näidates seeläbi oma pikaajalist pühendumust ja „*skin in the game*".

Ehitusetapi hea seis

Projekti ehitusetapp on lõpule jõudmas, mis vähendab oluliselt teostus- ja ajalisi riske ning tagab investorite jaoks suurema prognoositavuse ja väiksema riski.

VÕLAKIRJA TINGIMUSTE KOKKUVÕTE

EMITENT	AS PN Project (40203063602)
ISIN	LV0000104271
PAKKUMISE TÜÜP	Avalik pakkumine(Nasdaq Riga), tagatud võlakirjad
EMISSIOONI MAHT	Kuni 75 mln EUR, 60 mln EUR planeeritud etapi A jaoks
TAGATIS	Kinnisasja hüpoteek maksimaalse tagatud nõude summaga kuni 82,5 mln EUR
MAKSETÄHTPÄEV	4. juuni 2027
KUPONG	10.0 %
KUPONGIMAKSETE SAGEDUS	Kaks korda aastas, tegelik / 365 (fikseeritud)
PEAMISED PIIRANGUD	• Täiendava laenamise keeld & negatiivne pandikeeld • Tagatise pant • Vara võõrandamise ja kontrolli muutumise piirang • Aktsionäride nõuete allutamine • LTC suhtarv < 75% (kvartaalse hooldustesti alusel) • Aruandluskohustused
ENNETÄHTAEGNE TAGASIOST	Lubatud: • 12 kuu möödumisel 4.06.2025-st makstes 100,5% nimiväärtusest • 18 kuu möödumisel 4.06.2025-st makstes 100,0% nimiväärtusest
KORRALDAJAD	Peakorraldaja: Artea Bank Levitusagendid: Orion Securities, Redgate Capital

VIIENDA EMISSOONI KOKKUVÕTE

MÄRKIMISPERIOOD	14.-31. oktoober 2025
EMISSIOONI KUUPÄEV	4. november 2025
HIND JA MINIMAALNE INVESTEERING	1041.9178 EUR
TOOTLUS	10.0%
EMISSIOONI MAHT	10 mln EUR
LAEKUVA RAHA KASUTAMINE	• Projekti ehituse ja siseviimistluse finantseerimine • Olemasolevate võlakirjade refinantseerimine

VIIMASED OLULISED ARENGUD

Finantseerimine poolenisti tehtud

Programmiga on kaasatud 30 mln eurot; A-etapi lõpuleviimiseks on vaja kaasata veel 30 mln eurot.

Tagatis seatud

Võlakirjade tagatiseks on kehtestatud 32 mln eur hüpoteek. Hüpoteegi mahtu kasvatatakse järgmiste emissioonide käigus.

Võlakirjad noteeritud Nasdaqil

Võlakirjad kanti Nasdaq Balti võlakirjade nimekirja, mis suurendab investorite jaoks läbipaistvust ja likviidsust; sündmus märgiti sümboolse Nasdaqi kellatseremooniaga.

Ehitustööd täiskiirusel

Paigaldatakse fassaadielemente ja siseinsenertehnilisi süsteeme, hoone võtab lõpliku kuju. Peetud on ka sarikapidu.

KOMMENTEERITUD KOKKUVÕTE 4

PROJEKTI ÜLEVAADE 8

EHITUSE STAATUS 17

EMISSIOONI TINGIMUSED JA RISKIDE AVALIKUSTAMINE 20

SPECIAL FUND V INFO 26

ÜLEVAADE VALITSEMISETTEVÕTTEST 29

KONTAKTANDMED 36

PRESES NAMA KVARTĀLS:
RIIA UUS ĀRIKVARTAL

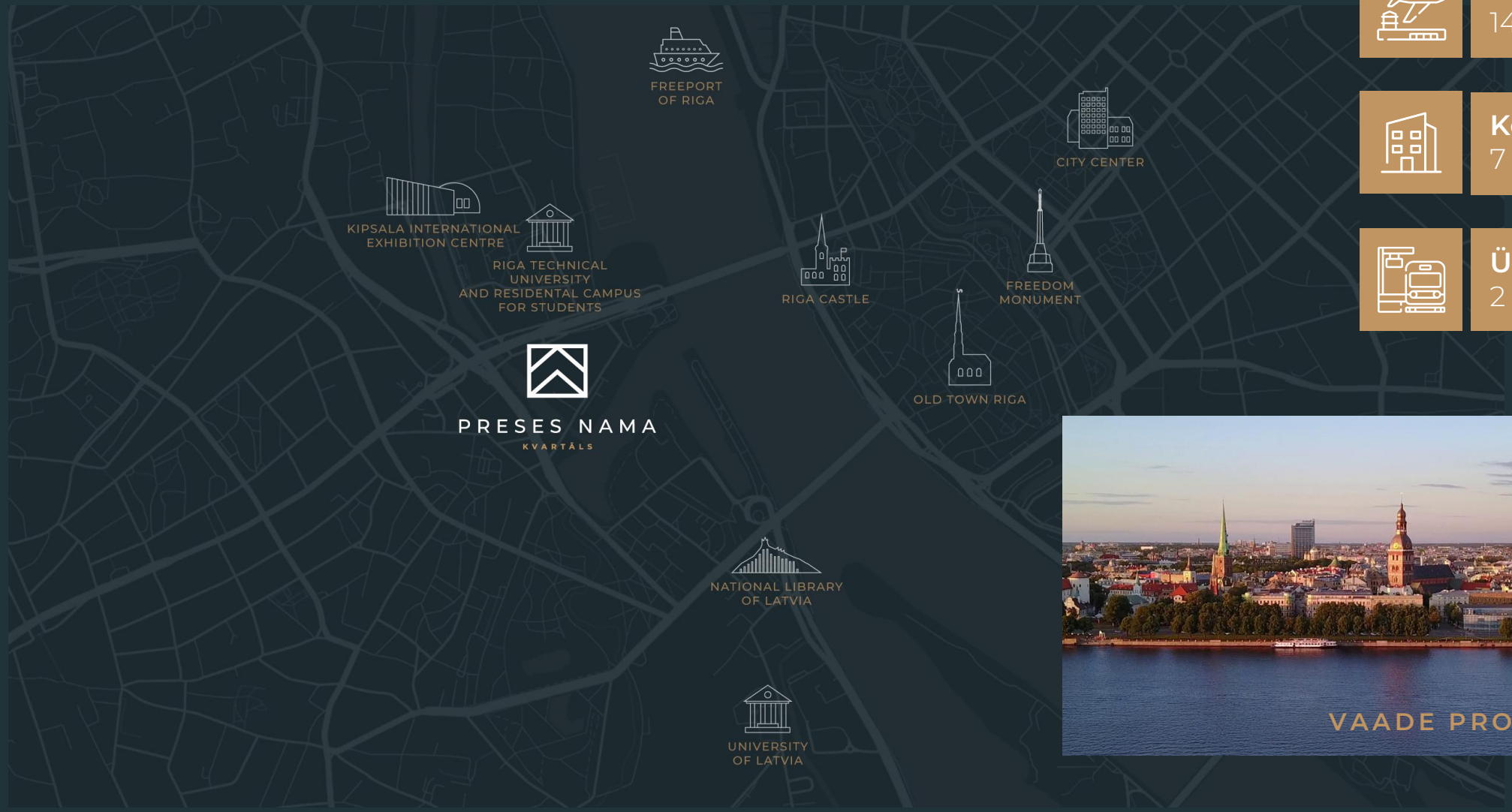
Kaasaegne, segakasutusega linnaarendus Pārdaugava südames.

Ehitatud kuulsa ajaloolise endise Pressimaja ümber.

Ühendab A-klassi büroopinnad, kaubandus- ja avaliku taristu.

Visioon: kujuneda Riia uueks äri- ja innovatsioonikeskuseks—ühendades inimesi, ideesid ja võimalusi ühes dünaamilises asukohas.

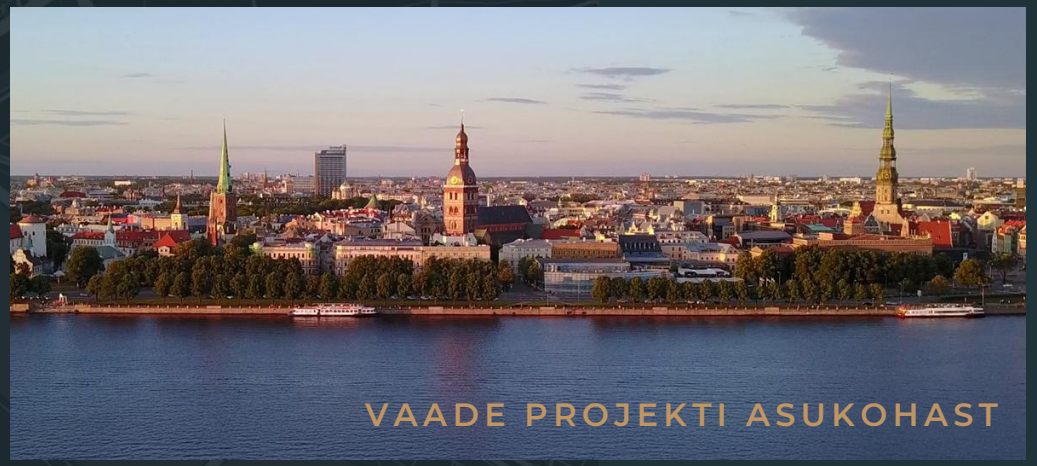
PROJEKTI ASUKOHT



Lennujaam:
14 min (autoga)

Kesklinn:
7 min (autoga)

Ühistransport:
2 min (jala)

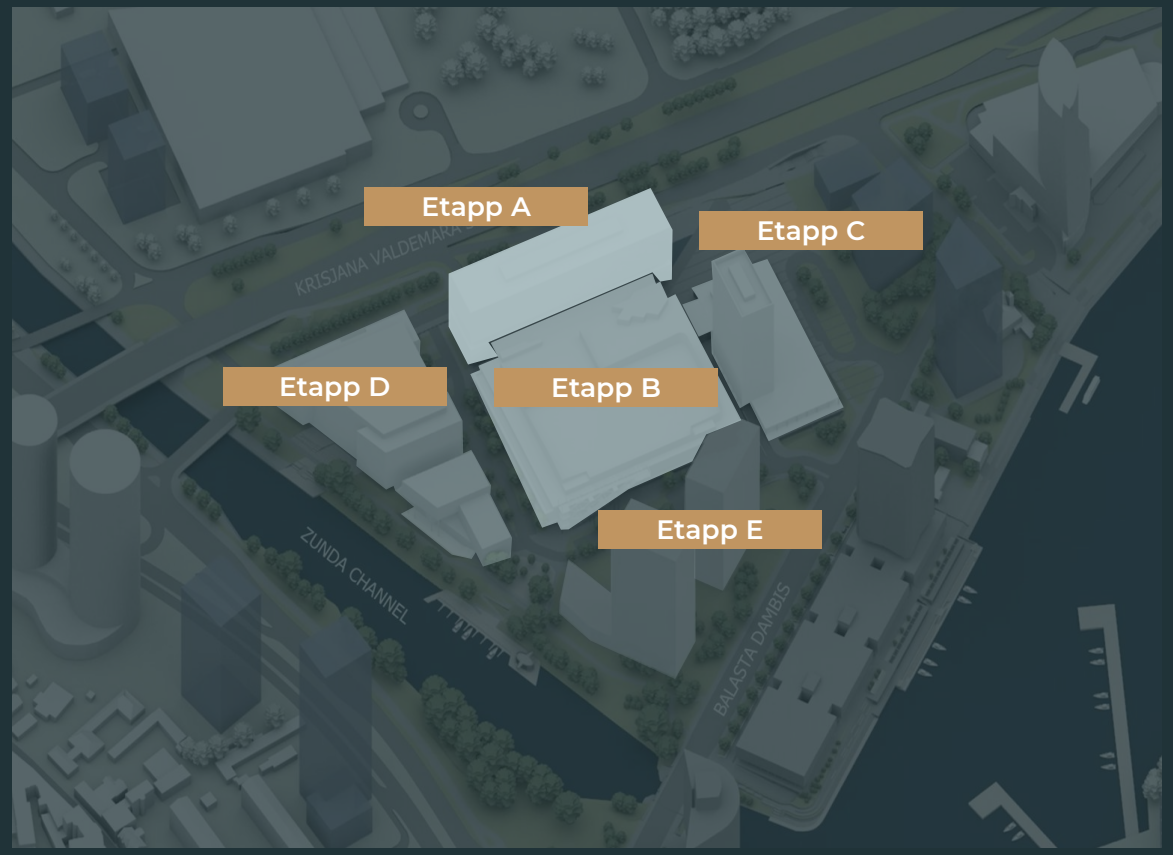


PÕHITEAVE PROJEKTI KOHTA

Aadress: 2 Balasta Dambis, Riia

Krunt: 58 000 m²

Maaomand: täielik omandiõigus



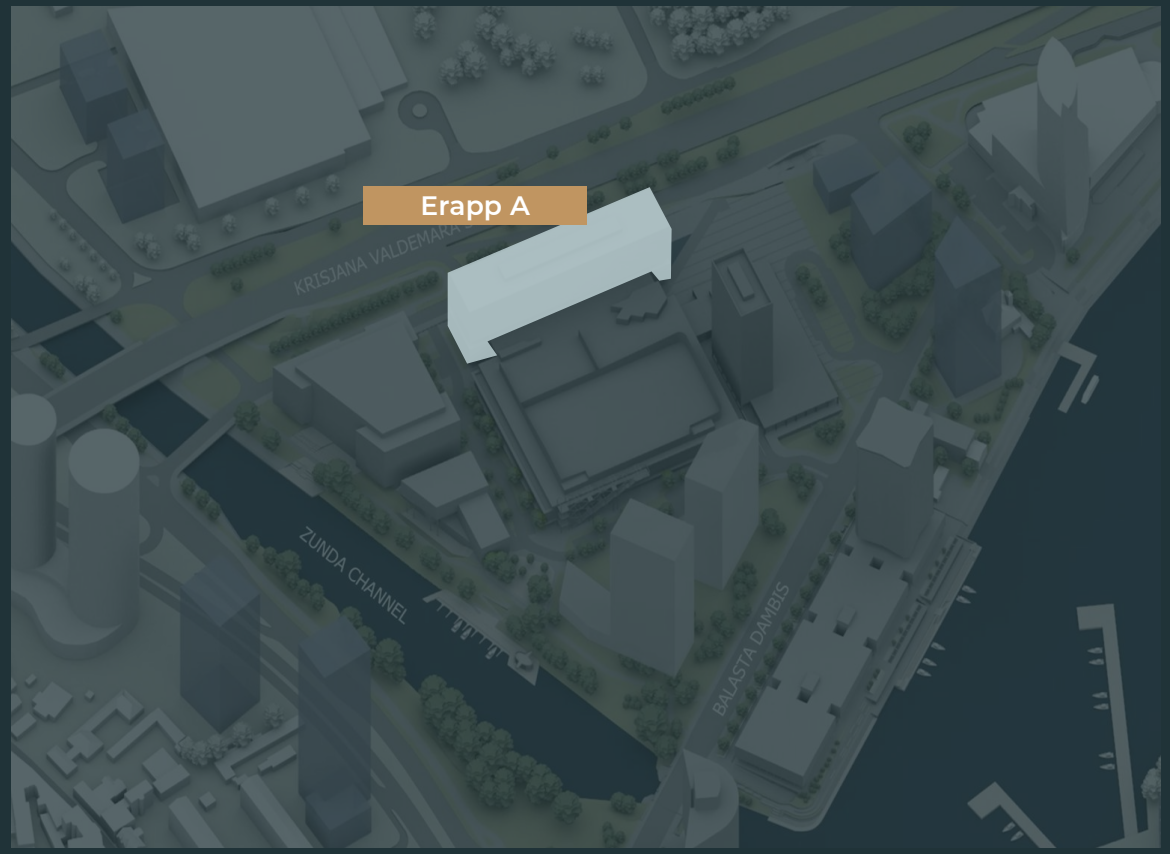
ETAPI A detailid

HOONESTATAV BRUTOPINDALA	28 300 m²
RENDITAV BRUTOPIND	27 700 m²
EHITUSE LÕPETAMINE	Üle 65%
KAVANDATUD FUNKTSIOONID	Büroo ja jaemüük
KORRUSTE ARV	11
ARHITEKTID	Arrow (Taani)

Muud etapid	HOONESTATAV BRUTOPINDALA	KAVANDATUD FUNKTSIOONID	OLEK
ETAPP B	29 600 m²	Jaemüük ja parkimine	Ehituses (50% valmis)
ETAPP C	17 100 m²	Hotell / Büroo / Üüripinnad	Projekteerimises
ETAPP D	31 200 m²	Kool / Kliinik ja bürood	Ehitusluba saadud
ETAPP E	68 000 m²	Eluruumid / Büroo	Projekteerimises

ETAPP A: ÄRIKESUS

- A klassi kontorid ja kaubanduspinnad
- 11 korrust
- 27,700 M² üüritavat pinda
- BREEAM Suurepärane
- Üle 1000 parkimiskoha
- Paindlikud planeeringud



POTENTSIAALSED ÜÜRNIKUD JA MITMEKESISTAMINE

Emitendi kogemustele tuginedes võivad ruumid tänu oma asukohale ja paigutusele olla potentsiaalselt atraktiivsed ühisteenuste keskuste, tehnoloogiaettevõtete, finantsasutuste ja muude äriklientide ning ka koostöötamise keskuste jaoks.

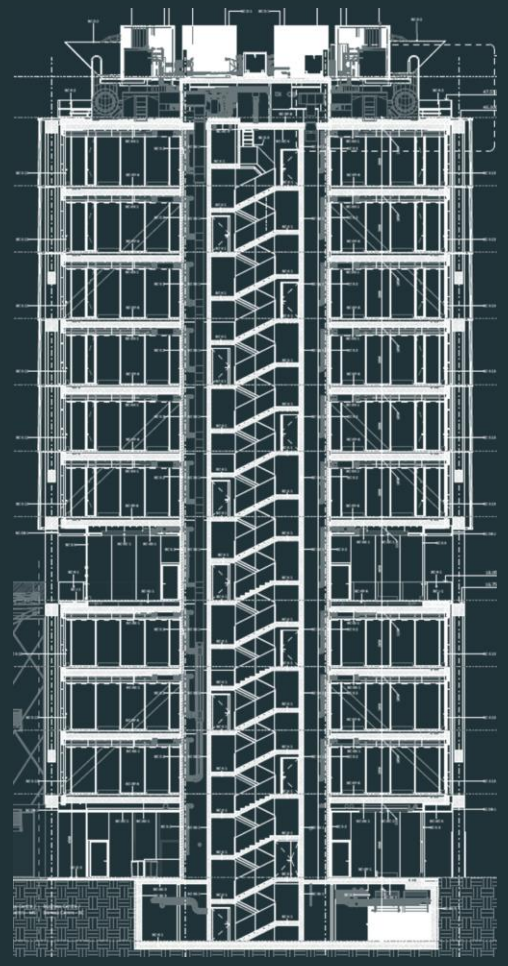
Üürihind kasvab alumistelt korrustelt ülespoole ning sõltub lisaparameetritest, nagu korrusepinna suurus või viienda korruse terrassi kasutusvõimalus.

Hoone fassaadid on hästi nähtavad vilkalt Krišjāņa Valdemārase tänavalt ja Vanšu sillalt, tänu millele on see suurepärane valik üürnikele, kes otsivad head nähtavust ja äratuntavust.

ÜÜRIAGENT

Colliers International on ainus üüriagent, kes abistab tehingu leidmisel ja üürilepingute sõlmimisel.

HOONE RISTLÕIGE



KORRUSED 6-11
Kuni 170 inimest korruse kohta

KORRUS 5
Terrass ja büroopinnad 90 üürnikule

KORRUSED 2-4
Kuni 170 inimest korruse kohta

ALUMINE KORRUS
Jaekaubandus, toitlustus

MAA-ALUNE KORRUS
Tehnilised ruumid

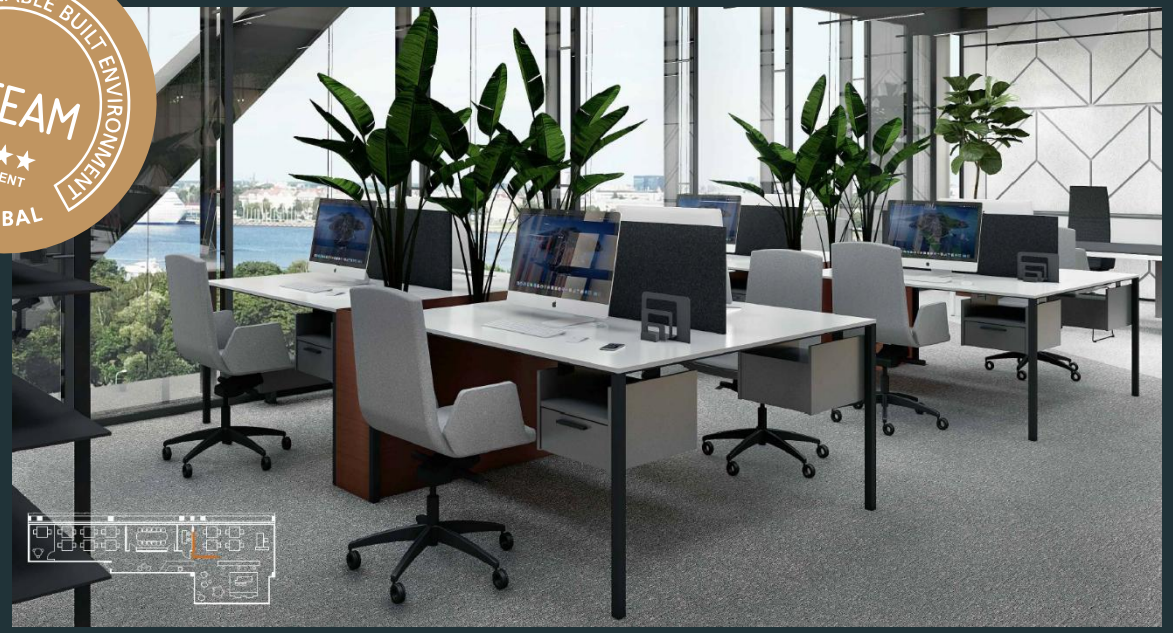
11
10
09
08
07
06
05
04
03
02
01
-1

JÄTKUSUUTLIKKUS JA KESKKOND

Kinnisvara on projekteeritud nii, et see saaks ülemaailmse standardi BREEAM (Suurepärane) jätkusuutlikkuse sertifikaadi.

Kinnisvara jätkusuutlikkuse meetmete kogumi peamised parameetrid on tervis ja heaolu (visuaalne mugavus, õhu kvaliteet, soojusmugavus, ligipääsetavus), energiakasutus (dünaamiline energiamodelleerimine hoone eluea jooksul, passiivne disain, energiatõhusad transpordisüsteemid), materjalid, jäätmed, ökoloogia ja saaste.

Kinnisvara on projekteeritud nii, et selle energiatõhususe klass oleks vähemalt A+.



KONTORI TEHNILISED LAHENDUSED

- Kütte-, ventilatsiooni- ja kliimaseadmete ning niiskussüsteemide individuaalne reguleerimine korruse kaupa
- Tõstetud põrand
- Paindlikud büroopindade planeerimise võimalused
- Loomulik valgus, mis on tagatud optimaalse põrandasügavuse ja täissuuruses fassaadiga
- Automatiseerimine hoone juhtimissüsteemi (BMS) kaudu
- Automaatne sprinklersüsteem

LIIKUVUSE JA KASVU TAGAMISEKS PROJEKTEERITUD PARKIMINE

Preses Namas arendus hõlmab ka multifunktsionaalset hoonet koos hästi integreeritud parkimissüsteemiga, mis toimib kaasaegse liikuvuse sõlmpunktina. Kokku pakub projekt umbes 1000 parkimiskohta, sealhulgas spetsiaalseid alasid, mis on varustatud nii kiirlaadimis- kui ka tavaliste elektriautode laadimisjaamadega.

Osa parklast on avatud ka avalikkusele, parandades piirkonna taristut ja juurdepääsetavust laiemale kogukonnale.

PARKIMISOPERAATOR

Parkimistoimingute juhtimise eest vastutavaks ettevõtteks on planeeritud nimetada EuroPark, mis tagab üürnikele ja külastajatele tõhusa ja kasutajasõbraliku juurdepääsu.

ÜÜRNIKE OTSUSTUSTEGURID

Paindlikud planeeringuvõimalused

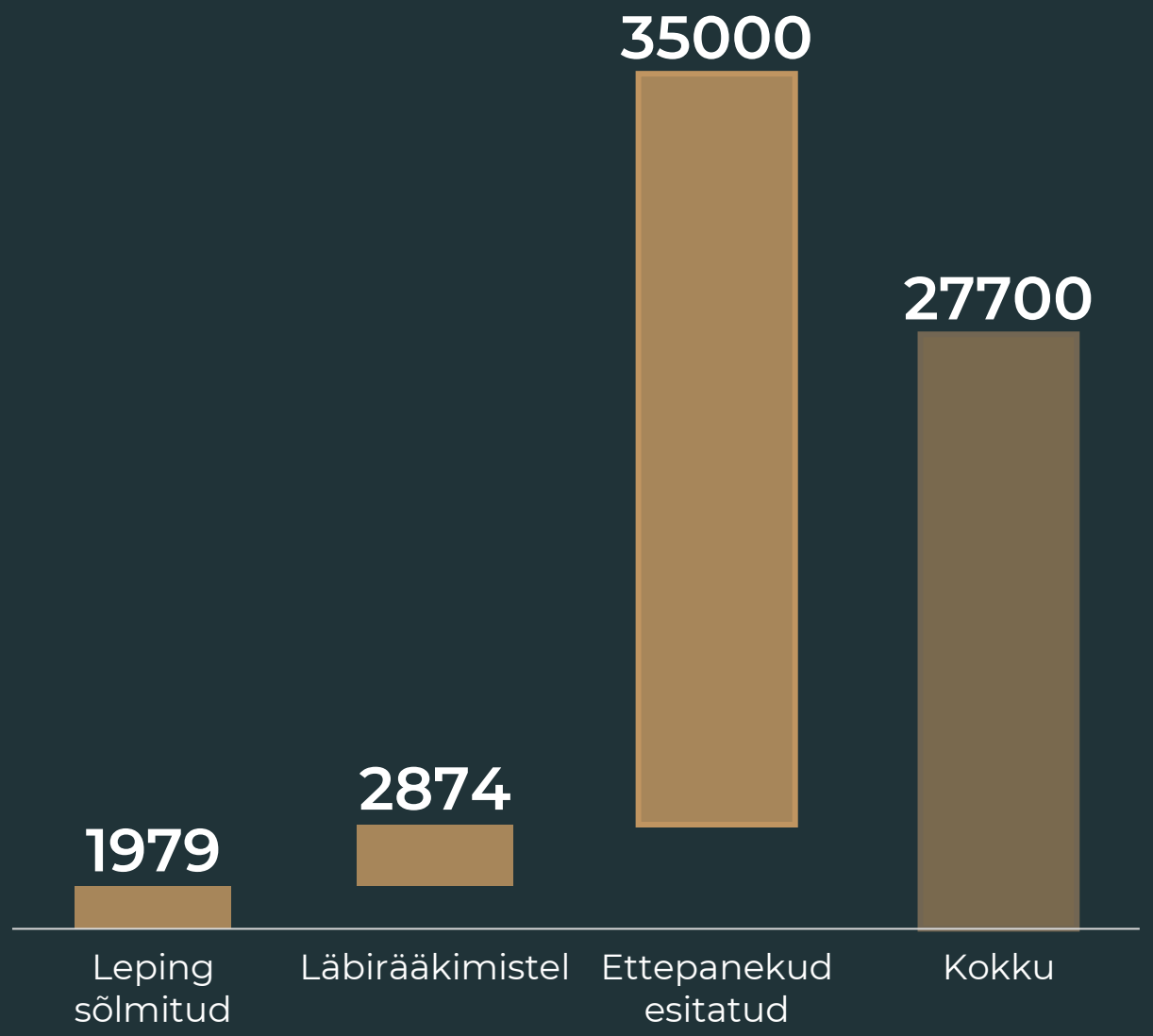
Hoones on kaks vastaskülgedel paiknevat lifti, mis tagavad tõhusa juurdepääsu igale korrusele. Üürnikud saavad oma ruumi hõlpsasti kohandada, kuna valikus on erinevad planeerimisvõimalused, sealhulgas avatud, jagatud või segakonfiguratsioonid, mis on kohandatud vastavalt nende konkreetsetele vajadustele.

Kinnistu on kavandatud kuni 170 inimesele korruse (2., 3, 4. ja 6.-11. korrus) kohta. Kui esimene korrus mahutab kuni 100 inimest, siis viies korrus sobib kuni 90 inimesele, pakkudes paindlikke võimalusi erinevate üürnike vajaduste rahuldamiseks.

Linnapanoraam

Enamikel üürnikel, esmajoones neil, kes asuvad kolmandal korrusel ja kõrgemal, on suurepärane vaade Daugava jõele, Vanšu sillale ja Riia maalilisele panoraamile. Vaade pakub elavat linnamaastikku ja maalilist looduskeskkonda.

ÜÜRIPINNA SEIS, m²



KOMMENTEERITUD KOKKUVÕTE 4

PROJEKTI ÜLEVAADE 8

EHITUSE STAATUS 17

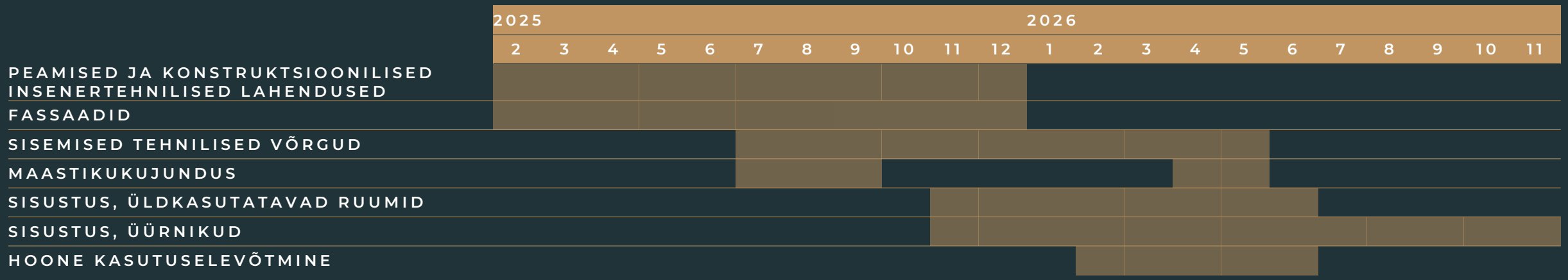
EMISSIOONI TINGIMUSED JA RISKIDE AVALIKUSTAMINE 20

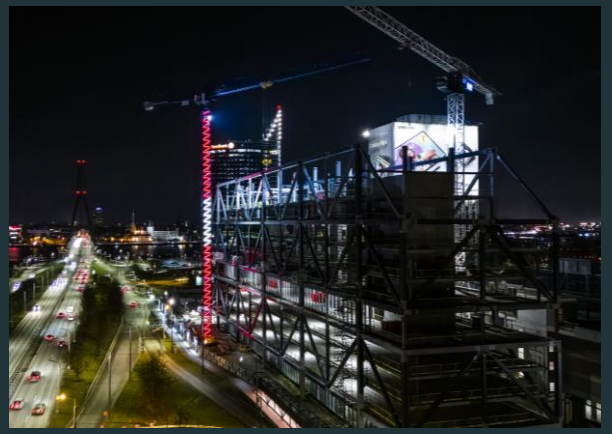
SPECIAL FUND V INFO 26

ÜLEVAADE VALITSEMISETTEVÕTTEST 29

KONTAKTANDMED 36

EHITUSGRAAFIK





EHITUSE STAATUS

Praegune seis: Hoone põhikandekonstruktsioonid on valminud. Välistest klaasfassaadielementidest on paigaldatud 20% ning tööd kulgevad graafikus. Siseehitus edeneb kiiresti: paigaldatakse metallkonstruktsioone liftšahtides ning kütte-, ventilatsiooni-, veevarustus- ja elektrisüsteeme (MEP) keldrikorrusel. Sise-MEP-süsteemide ülejäänud osade hange on käimas. Ehitusalal töötab üle 15 alltöövõtja Leedust ja Lätist. Ehituskvaliteeti jälgib väline kvaliteedikontrolli teenusepakkuja ning vastavuse tagamiseks teeb riiklik ehitusjärelevalve regulaarseid kontrolle.

Tulevased peamised verstapostid:

- Ülejäänud sise- ja välitehnosüsteemide paigaldus
- Liftide paigaldamine
- Sisetööde lõpetamine üldkasutatavates ruumides
- Välialade haljastus
- Hoone kasutuselevõtt

EHITUS OKTOOBRIS 2025

KOMMENTEERITUD KOKKUVÕTE 4

PROJEKTI ÜLEVAADE 8

EHITUSE STAATUS 17

EMISSIOONI TINGIMUSED JA RISKIDE AVALIKUSTAMINE 20

SPECIAL FUND V INFO 26

ÜLEVAADE VALITSEMISETTEVÕTTEST 29

KONTAKTANDMED 36

ÜLDINFO

EMITENT:	AS PN Project (40203063602)
ASUTAMISE RIIK:	Läti
EMITENDI GRUPI VEEBILEHT	https://lordslb.lt/en/

PROGRAMMI PEAMISED TINGIMUSED

VÄÄRTPABERI TÜÜP	Tagatud võlakirjad
ISIN	LV0000104271
PAIGUTUSE TÜÜP	Avalik
EMISSIOONI VALUUTA	EUR
NIMIVÄÄRTUS	1,000.00 €
EMISSIOONI KOGUMAHT	Kuni 75 000 000 € (mitme emissiooniga)
KUPONG	10.0%
KUPONGIMAKSED	Kaks korda aastas, tegelik / 365 (fikseeritud)
TAGASIMAKSETÄHTAEG	4. juuni 2027
TAGATIS	Kinnisasja hüpoteek maksimaalse tagatud nõude summaga kuni 82,5 mln EUR
PEAMISED PIIRANGUD	• Täiendava laenamise keeld & negatiivne pandikeeld • Tagatise pant • Vara võõrandamise ja kontrolli muutumise piirang • Aktsionäride nõuete allutamine • LTC suhtarv < 75% (kvartaalse hooldustesti alusel) • Aruandluskohustused
ENNETÄHTAEGNE TAGASIOST	Lubatud: • 12 kuu möödumisel 4.06.2025-st makstes 100,5% nimiväärtusest • 18 kuu möödumisel 4.06.2025-st makstes 100,0% nimiväärtusest
KORRALDAJAD	Peakorraldaja: Artea Bank Levitusagendid: Orion Securities, Redgate Capital
ÕIGUSNÕUSTAJA	ZAB Eversheds Sutherland Bitāns SIA
TAGATISEAGENT, USALDUSISIK	ZAB VILGERTS SIA
REGISTRIPIDAJA	Nasdaq CSD SE
KOHALDATAV ÕIGUS	Läti
FINATSARUANDED	IFRS
DOKUMENTATSIOONI KEEL	Inglise

VIIENDA EMISSIOONI TINGIMUSED

EMISSIOONI MAHT	10 mln €
LAEKUVA RAHA KASUTAMINE	• Ehituse ja siseviimistluse rahastamine • Olemasolevate võlakirjade refinantseerimine
TOOTLUS	10.0 %
HIND JA MINIMAALNE INVESTEERING	1041.9178 EUR
MÄRKIMISPERIOOD	14.-31.10.2025
EMISSIOONI KUUPÄEV	4.11.2025

MAKROMAJANDUSLIKUD, GEOPOLIITILISED JA TÖÖSTUSRISKID

GEOPOLIITILINE RISK

2022. aasta veebruaris alustas Venemaa sõjalist rünnakut Ukraina vastu. See sõjaline rünnak on mõjutanud ülemaailmset majandustegevust, turu stabiilsust ja üldist investorite usaldust. Selle põhiprospekti kuupäeval ei ole Venemaa ja Valgevene vastu kehtestatud piiravad sanktsioonid ja meetmed otseselt mõjutanud emitendi tegevust. Samas on emitendi projekt välja töötatud ja asub Lätis. Kuna Balti riigid asuvad Venemaa lähedal, võib see mõjutada üldist investeerimistegevust piirkonnas ja takistada välisinvesteeringute voolu. Investorite ja tarbijate usalduse vähenemine võib samuti vähendada äritegevust ja nõudlust kohalikul kinnisvaraturul. Emitent peab geopoliitilist riski madalaks.

ÜLEMAAILMNE PANDEEMIARISK

Emitenti võib mõjutada ülemaailmne pandeemiaolukord, kuid sellise pandeemia tõsiduse suhtes valitseb ebakindlus. Paljusid ettevõtteid võivad negatiivselt mõjutada enneolematu iseloomu ja ulatusega ülemaailmsed pandeemiad. Lisaks on COVID-19 olukord kaasa aidanud turu ebakindlusele ja seda suurendanud. Kuna projekt hõlmab ärikinnisvara üürimist, sõltub emitent potentsiaalsete üürnike suutlikkusest täita oma rendilepingutest tulenevaid kohustusi. Kuigi lõplik tulemus on ebakindel, võivad mis tahes ülemaailmsed pandeemiaväljakutsed põhjustada finantsraskusi, eriti teatavate sektorite üürnikele, ja nende võimet täita üürikohustusi.

Emitent peab ülemaailmset pandeemiariski madalaks.

KINNISVARA- JA KONTORITURU RISK

Kuigi Läti kinnisvaraturg on praegu stabiilne, on see endiselt tundlik makromajanduslike ja geopoliitiliste tegurite, sealhulgas inflatsiooni, intressimäärade ja selliste sündmuste nagu Ukraina sõda suhtes. Turu langus võib vähendada kinnisvara väärtust ja üüritulu, mõjutades emitendi võimet üürida välja ruume ja säilitada vara väärtust, mis on võlakirjade aluseks. Projekti etapi A hõlmab 28 300 m² suurust A+ klassi ärihoonet, mistõttu on edukas üürimine äärmiselt oluline. Kuigi Riia bürooturg näitas aastatel 2023-2024 tugevat kasutuselevõttu, võib see olla volatiilne, mis võib mõjutada täituvust, üürimäärasid ja investorite tootlust. Need tingimused võivad mõjutada projekti tulemuslikkust ja emitendi finantsstabiilsust. Emitent peab seda keskmise tasemega riskiks.

TEISTE TURUOSALISTE MÕJU JA KÄITUMINE

Emitent tegutseb Riias, Lätis, kus projekt asub kasvaval ja konkurentsivõimelisel kontoriturul. Riia pakub erinevaid kvaliteetseid büroopindu ning käimasolevad arendused laiendavad veelgi seda pakkumist. Väljakujunenud bürood saavad kasu olemasolevatest turusuhetest, samas kui uued turuletulijad võivad kehtestada konkurentsivõimelise hinnakujunduse, tehnoloogia või uuenduslikud kontseptsioonid, mis suurendavad konkurentsi. Koostööpindade arvu suurenemine mõjutab nõudlust veelgi, eriti väikeste ja keskmise suurusega ettevõtete seas. Suurenenud konkurents võib avaldada emitendile survet pakkuda üürisoodustusi või investeerida sisustusse, mis võib mõjutada projekti kasumlikkust. Projekti etapp A valmib eeldatavasti 2026. aasta keskpaigaks, misjärel saavad üürnikud hoonesse kolida. Emitent peab saavutama piisava täituvuse, et tagada tulude teenimine. Püüdlused üürnike ligimeelitamiseks on käimas, mitmed üürilepingud on juba sõlmitud. Turu-uuringud näitavad tugevat nõudlust, sest äsja ehitatud büroode täituvus on üle 80%, eriti Riia parimates asukohtades. Sellest hoolimata on konkurents ärikeskuste arendajate vahel endiselt tihe. Emitent hindab projekti konkurentsi- ja täituvuse riski keskmiseks.

Käesolev kokkuvõte ei sisalda kõigi riskitegurite täielikku kirjeldust. Investorid peaksid enne investeerimisotsuse tegemist tutvuma täieliku põhiprospektiga ja hoolikalt läbi vaatama kõik avalikustatud riskid.

FONDI TEGEVUSRISK

EHITUSE MAKSUMUSE JA PROJEKTI ÕNNESTUMISE RISK

Emitendi võime täita võlakirjadest tulenevaid kohustusi sõltub projekti õigeaegsest lõpuleviimisest, mille etapp A lõpetamise aeg on nüüd eeldatavasti 2026. aastal (algselt 2023. aastal). Hoolimata peatöövõtja vahetusest edeneb projekt ajakava kohaselt. Kuid maailmaturu volatiilsus, eelkõige Ukraina sõja tõttu, võib põhjustada ettenägematut ehituskulude kasvu. Kuigi projekt jääb käesoleva põhiprospekti seisuga eelarvesse, võib kulude suurenemine nõuda täiendavat rahastamist, mida võib olla raske tagada, mis võib omakorda mõjutada kasumlikkust ja projekti tähtaegu. Emitent on samuti seotud kohtuvaidlustega endiste töövõtjatega, kusjuures märkimisväärse rahalise kahju riski peetakse väikeseks. Täiendavad vaidlused või tarneahela häired võivad siiski suurendada kulusid, lükata lõpuleviimist edasi ning mõjutada emitendi finantsseisundit ja võimet võlakirju tagasi maksta.

JUHTIMIS- JA PERSONALIRISKID

Emitendi võime maksta võlakirju tagasi sõltub tema juhtkonna ja töötajate kogemustest ning otsustest. Projekti edukas lõpuleviimine sõltub kvalifitseeritud juhtidest, kellel on kogemusi kinnisvaraarenduse, rahastamise, projekteerimise, ehituse ja tegevuse juhtimise valdkonnas. Ka fondivalitseja meeskonnal on oluline roll. Võtmeisikute kaotamine võib avaldada negatiivset mõju emitendi või fondivalitseja tegevusele, finantsseisundile või väljavaadetele. Lisaks võivad võtmejuhtide või tehniliste töötajate lahkumine tekitada lünki, mis võivad, kui nendega ei tegeleta kiiresti, mõjutada negatiivselt projekti edenemist ja emitendi finantsseisundit. Emitent peab seda riski väikeseks.

VAIDLUSTEGA SEOTUD RISK

Nagu on avaldatud prospekti punktis 8.5 „Kohtumenetlused“, on kõik kohtumenetlused, milles emitent on varem töövõtjatega osalenud, nüüdseks lõppenud ning praegu ei ole ühtegi käimasolevat kohtumenetlust, milles emitent osaleks. Siiski ei ole mingit garantiid, et tulevikus ei teki vaidlusi emitendi üürnike, töövõtjate või muude osapooltega, mille tulemus on oma olemuselt ettearvamatu. Kui mõni selline vaidlus lahendatakse emitendile ebasoodsalt, võib see mõjutada emitendi finantsseisundit, mainet ja võimet oma kohustusi täita, sealhulgas võlakirju tagasi maksta. See võib samuti mõjutada võlakirjade atraktiivsust ja likviidsust. Emitent peab kohtuvaidluste riski väikeseks.

Käesoleva esitluskuupäeva seisuga ei ole emitent enam seotud ühegi kohtumenetlusega endiste töövõtjatega.

Käesolev kokkuvõte ei sisalda kõigi riskitegurite täielikku kirjeldust. Investorid peaksid enne investeerimisotsuse tegemist tutvuma täieliku põhiprospektiga ja hoolikalt läbi vaatama kõik avalikustatud riskid.

TÄIENDAV VÕLARISK

Vastavalt käesolevale põhiprospektile ei võeta emissiooni käigus finantsvõlga, kuid teatud erandid sisalduvad punktis 12.22.1 „Negatiivne laenamine“ sätestatud negatiivsete laenukohustuste osana. Muuhulgas hõlmavad need näiteks finantsvõlga, mis ei ületa aasta jooksul kokku 50 000 eurot, või emitendi tavapärase äritegevuse käigus tekkinud intressita finantsvõlga või projekti arenduskuludega seotud finantsvõlga. Kui emitendil tekib märkimisväärne lisavõlg, võib emitendi suutlikkus oma finantsvõlga, sealhulgas võlakirju teenindada, halveneda, ning võlakirjaomanike poolt tagasinõutav summa emitendi maksejõuetuse korral võib väheneda. Emitent peab täiendava võla võtmisega seotud riski keskmiseks.

KREDIIDIRISK JA MAKSEVIIVITUSE RISK

Võlakirjadesse investeerimisega kaasneb krediidirisk, mis tähendab, et emitent võib jätta võlakirjadest tulenevad kohustused nõuetekohaselt ja õigeaegselt täitmata. Emitendi võime täita võlakirjadest tulenevaid kohustusi ja võlakirjaomanike võime saada võlakirjadest tulenevaid makseid sõltub emitendi finantsseisundist ja majandustulemustest, mille suhtes kehtivad muud käesolevas põhiprospektis kirjeldatud riskid. Emitendi maksejõuetuse korral on oht, et võlakirjaomanikud ei saa võlakirjadega või nende osaga seotud makseid. Emitent peab emitendi krediidiriski ja makseviivituse riski keskmiseks.

VASTASPOOLE RISK

Emitendi finantsseisund on ja jääb väga oluliseks nii emitendi kui ka võlakirjaomanike jaoks, kuna ta mitte ainult ei vii ellu projekti, vaid tal on ka kontsernidevahelise laenulepingu aluseks olevad kohustused, mis pärast projektiga seotud kulude katmist kaetakse eeldatavasti osaliselt võlakirjade alusel kogutud tuludest.

Lisaks sellele on emitendi ainuke oluline vara, mida ta kontrollib, pooleliolev ehitis. Arendatav projekt on kajastatud õiglase väärtuse põhimõttel. Emitendi varade väärtust korrigeeritakse perioodiliselt, tuginedes viimasele sõltumatule kinnisvara hindamisele (SIA „NEWSEC VALUATIONS LV“ viimase, 15. novembri 2024. aasta kinnisvara hindamisaruande kohaselt oli kinnisvara hinnanguline turuväärtus 30. septembri 2024. aasta seisuga 62 610 000 eurot). Emitent peab emitendi finantsseisundiga seotud riske madalaks.

VÕLAKIRJAEMISSIOONIGA SEOTUD RISKID

ENNETÄHTAEGSE TAGASIOSTU RISK

Emissiooni tingimuste kohaselt võib võlakirju emitendi algatusel ennetähtaegselt tagasi osta. Kui emitent kasutab ennetähtaegset tagasiostuõigust, võib võlakirjadesse tehtud investeeringu tootlus olla madalam kui algselt eeldatud.

REFINANTSEERIMISRISK

Käesoleva võlakirjaprogrammi raames saadud tulude arvelt kavatseb emitent täielikult tagasi osta olemasolevad võlakirjad ning pärast nende lunastamist kustutada UAB AUDIFINA kasuks seatud keelumärge ja hüpoteek. Kõik AS UPB ja UAB YIT Lietuva kasuks seatud koormatised on kinnistusraamatust juba kustutatud, samas kui UAB AUDIFINA kasuks seatud keelumärge ja hüpoteek, mis tagavad olemasolevad võlakirjad, on endiselt kehtivad ja eeldatavasti tühistatakse pärast olemasolevate võlakirjade täielikku tagasimaksmist. Lisaks on kinnistusraamatusse kantud uus hüpoteek ja keelumärge vara suhtes, mis on seatud tagatisagendi kasuks võlakirjavaldajate huvides, tagamaks käesoleva emissiooni võlakirju. Kui olemasolevaid võlakirju ei õnnestu täielikult refinantseerida, paikneks tagatis teiste hüpoteegi ja pandi märgete suhtes madalamal järjekohal.

LIKVIIDSUSRISK

Võlakirjad on emitendi poolt äsja emiteeritud väärtpaberid, millel puudub praegu aktiivne kauplemisturg, mis võib põhjustada võimalikku likviidsuse puudumist ja hinnakõikumisi. Nende likviidsus ja väärtus on tihedalt seotud emitendi finantsseisundi ja kinnisvaraprojekti edukusega. Negatiivsete sündmuste, näiteks finantsstabiilsuse või projekti tagasilöökide korral võib võlakirjaomanikel olla raske oma võlakirju järelturul müüa.

INTRESSIRISK

Võlakirjad kannavad fikseeritud intressimääraga intressi oma tasumata nimiväärtuse pealt. Investor on avatud riskile, et võlakirjade väärtus väheneb turu intressimäärade muutumise tõttu. Kuigi võlakirja nominaalne intressimäär on fikseeritud kuni lunastamiseni, muutuvad kapitalituru intressimäärad iga päev. Kui turu intressimäär tõuseb, võib võlakirja turuväärtus langeda.

Käesolev kokkuvõte ei sisalda kõigi riskitegurite täielikku kirjeldust. Investorid peaksid enne investeerimisotsuse tegemist tutvuma täieliku põhiprospektiga ja hoolikalt läbi vaatama kõik avalikustatud riskid.

INFLATSIOONIRISK

Inflatsioon vähendab võlakirja tulevaste kupongide ja põhisumma ostujõudu. Inflatsioon võib viia kõrgemate intressimääradeni, mis võib negatiivselt mõjutada võlakirjade hinda.

TEHINGUKULUDEGA/KULUDEGA SEOTUD RISK

Lisaks võlakirjade ostu- või müügihinnale võivad investoritele tekkida lisakulud, sealhulgas maakleritasud, komisjonitasud ja muud tasud, mida kodu- või välismaised osapooled, kes on seotud pakkumise täitmisega, võtavad. Need lisakulud, mida emitent ei pruugi ette näha, võivad hõlmata ettenägematuid kulusid, mida ei ole käesolevas põhiprospektis avaldatud. Lisaks võivad muudatused kohaldatavates seadustes või uute eeskirjade kehtestamine Lätis või investori asukohas tuua kaasa lisakulusid või makse, mis võivad vähendada investori investeeringu tasuvust. Emitent leiab, et tehingukulud ja õiguslik risk on madalad.

PAKKUMISE TÜHISTAMISE JA BÖRSILT KÕRVALDAMISE RISK

Emitent kavatseb taotleda võlakirjade kauplemisele võtmist Nasdaq Riga Balti võlakirjade nimekirjas, kuid on oht, et võlakirju ei võeta vastu või need võidakse regulatsioonide muutmise tõttu nimekirjast välja jätta.
Emitent võib muuta ka märkimisperioodi kuupäevi. Kuigi tehakse jõupingutusi, et pidada kinni kavandatud ajakavast, ei ole mingit garantiid, et investorid saavad märgitud võlakirjad kätte, mis võib mõjutada nende investeerimisplaane.

VÕLAKIRJADE SOBIVUSE RISK

Võlakirjade sobivus investeeringuks on investorite lõikes erinev. Enne investeerimist peaksid investorid hindama oma finantssuutlikkust ja võimet kanda riske, sealhulgas võimalikku kapitalikaotust. Investoritel peavad olema vajalikud teadmised, et hinnata võlakirjade tingimusi, riske ja turutingimusi. Emitent ei hinda võlakirjade sobivust ja investeerimine ilma nõuetekohase hindamiseta võib viia ebasobiva otsuseni.

TAGATISE JA VARA HINDAMISEGA SEOTUD RISKID

OLEMASOLEVATE HÜPOTEEKIDE JA PANDIMÄRKIDEGA SEOTUD RISKID

Kinnistusraamatus olid varasemalt UAB AUDIFINA, AS UPB ja UAB YIT Lietuva kasuks registreeritud mitmed pandimärged, keelumärged ja hüpoteegid vara suhtes. Käesoleva esituse kuupäeva seisuga on kõik AS UPB ja UAB YIT Lietuva kasuks seatud koormatised kinnistusraamatust kustutatud, samas kui UAB AUDIFINA kasuks seatud keelumärge ja hüpoteek, mis tagavad olemasolevad võlakirjad, on endiselt kehtivad ning eeldatavasti tühistatakse pärast olemasolevate võlakirjade täielikku lunastamist. Ettevõtte juhatus eeldab, et selline kustutamine viiakse läbi seoses olemasolevate võlakirjade refinantseerimisega käesoleva võlakirjaprogrammi kaudu saadud tulude arvelt. Emitent hindab riski, mis on seotud olemasolevate hüpoteekide ja pandimärgetega, keskmiseks.

TAGATISE REGISTREERIMISEGA SEOTUD RISKID

Tagatise registreerimine oli varasemalt kavandatud 60 tööpäeva jooksul pärast esimese võlakirjaemissiooni osa väljalaskmist. Käesoleva esituse kuupäeva seisuga on AS UPB kasuks seatud nõude märge kinnistusraamatust eemaldatud. Lisaks on kinnistusraamatusse kantud uus hüpoteek ja keelumärge vara suhtes, mis on seatud tagatiseagendi kasuks võlakirjaomanike huvides, tagades seeläbi võlakirjad. Tagatis tagab võlakirjad kuni maksimaalse summani 82 500 000 eurot; praegu on võlakirjade hüpoteegi koguväärtus 32 miljonit eurot. Hüpoteegi summa suurendatakse järk-järgult koos täiendavate emissioonide väljalaskmisega.

TAGATISE EBAPIISAVA VÄÄRTUSEGA SEOTUD RISKID

Võlakirjade tagatiseks oleva tagatise väärtus sõltub kinnisvara ehitamise edenemisest. Kui emitent ei täida oma kohustusi enne ehituse lõpetamist või kui kinnisvaraturg langeb, ei pruugi tagatis katta võlakirjade nõudeid. Emitendi hinnangul on kinnisvara turuväärtus 2024. aasta septembri seisuga 62 610 000 eurot. Ebapiisava tagatise väärtuse riski peetakse keskmiseks.

SEADUSTE JA MÄÄRUSTE MUUTMISEGA SEOTUD RISKID

Tagatist või tagatisagendi õigusi reguleerivate seaduste muudatused võivad tekitada ebakindlust, mis võib mõjutada tagatise täitmisele pööratavust. Emitent peab seda riski väikeseks.

TAGATISAGENDI LEPINGUGA SEOTUD RISKID

Tagatisagent esindab võlakirjaomanikke kõigis tagatisega seotud küsimustes. Siiski on oht, et tagatisagent ei suuda oma kohustusi nõuetekohaselt täita, mis mõjutab tagatise täitmist. Emitent peab seda riski väikeseks.

TAGATISE TÄITEMENETLUSEGA SEOTUD RISKID

Tagatise sissenõudmine võib viibida või sellega võivad kaasneda kulud, mis ületavad sissenõutavaid summasid. Tagatisagent võib samuti tagasi astuda ja võlakirjade enamusomanikud võivad tagatisagendi asendada. Emitent peab seda riski väikeseks.

TAGATISAGENDI TEGEVUSE JA FINANTSSEISUNDIGA SEOTUD RISKID

Tagatisagent vastutab tagatise jõustamise eest. Kui ta ei suuda oma kohustusi nõuetekohaselt täita, võivad võlakirjaomanikud kogeda viivitusi või suutmatust võlgnetavaid summasid sisse nõuda. Tagatisagendi tegevust ja finantsseisundit peetakse madala riskiga.

KINNISVARA EBATÄPSE HINDAMISEGA SEOTUD RISKID

Kinnisvara hindamine on subjektiivne ja seda mõjutavad sellised muutujad nagu likviidsus, kinnisvara iseloom, asukoht, tulevane renditulu ja hindamismetoodika. Need eeldused võivad osutuda ebatäpseks, eriti ebalikviidsetel turgudel või piiratud võrreldava müügi korral. Hindamised on loomupäraselt ebakindlad ja võivad lühikese aja jooksul kõikuda ning tegelikud tehinguhinnad võivad erineda hinnatud väärtustest. Tulevased turutingimused võivad samuti mõjutada kinnisvara väärtust, kusjuures ei ole tagatud, et hinnatud väärtused kajastavad saavutatavaid müügihindu või renditulu.

Käesolev kokkuvõte ei sisalda kõigi riskitegurite täielikku kirjeldust. Investorid peaksid enne investeerimisotsuse tegemist tutvuma täieliku põhiprospektiga ja hoolikalt läbi vaatama kõik avalikustatud riskid.

KOMMENTEERITUD KOKKUVÕTE 4

PROJEKTI ÜLEVAADE 8

EHITUSE STAATUS 17

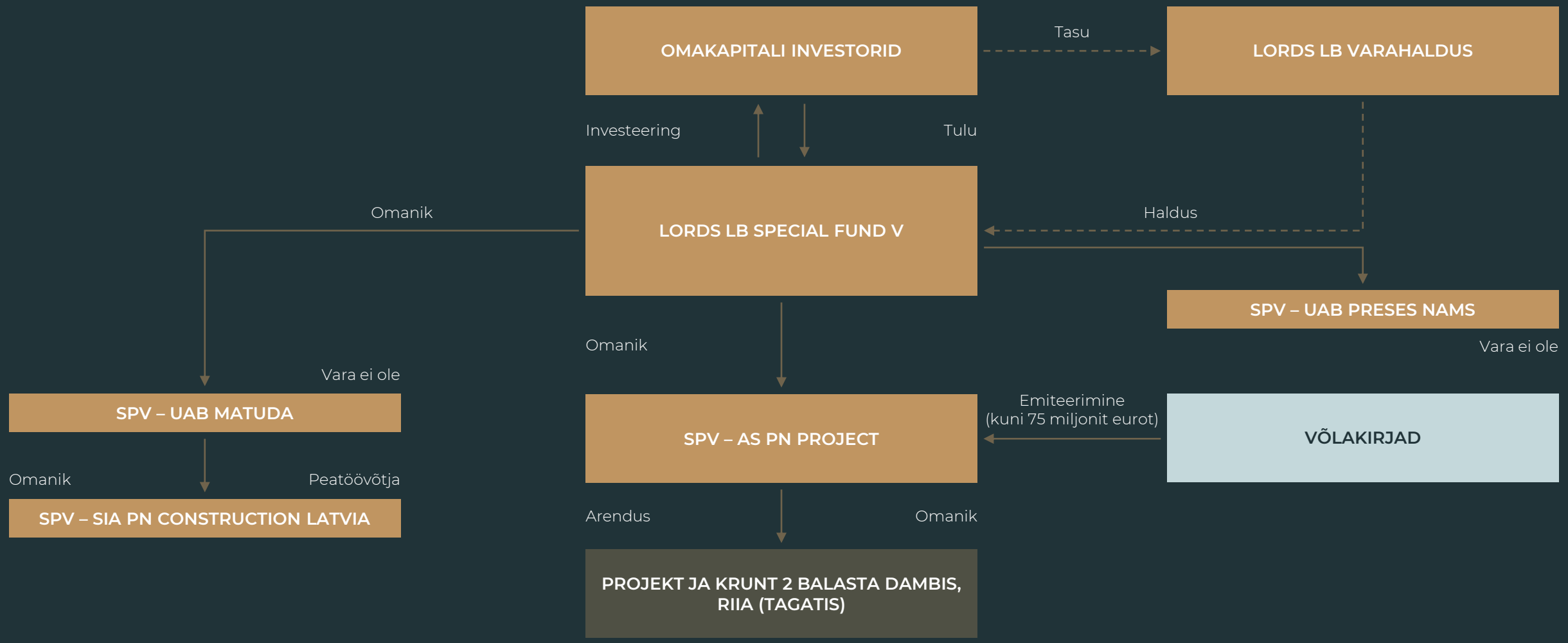
EMISSIOONI TINGIMUSED JA RISKIDE AVALIKUSTAMINE 20

SPECIAL FUND V INFO 26

ÜLEVAADE VALITSEMISETTEVÕTTEST 29

KONTAKTANDMED 36

PROJEKTI OMANDISTRUKTUUR



AS PN PROJECT NÕUKOGU

Marius Žemaitis (esimees)

Marius Žemaitisel on kolmeteistkümneaastane kogemus kinnisvarafondide haldamise, kinnisvaraarenduse, kinnisvaraalase nõustamise ja juhtimiskonsultatsioonide valdkonnas. Varem on ta töötanud ettevõtetes Newsec ja McKinsey & Company. Ettevõttes Lords LB Management Company vastutab Žemaitis fondide Lords LB Special Fund I Subfund A, Central Development Fund ja Right Bank Development Fund haldamise eest.

Marius Žemaitis on omandanud bakalaureusekraadi majanduses ja ärijuhtimises Stockholmi Majanduskoolist Riias ning Executive MBA kraadi instituudist BMI Executive Institute.

Andrius Stonkus (liige)

Andrius Stonkus on Balti riikide juhtiva kinnisvaranõustamis- ja varahaldusettevõtte Re&Solution asutaja, mille Newsec hiljem osaliselt omandas ja millest sai Newsec / Re&Solution.

Stonkus asutas 2008. aastal ka ettevõtte Lords LB Asset Management, kus ta vastutab fondide hankimise ja omandamise eest. Enne Re&Solutioni oli Andrius Stonkus aastatel 2001-2004 kinnisvarainvesteeringute ettevõtte Prime Real Estate direktor ning töötas Prime Investmentis erinevatel finants- ja juhtivatel ametikohtadel. Oma karjääri jooksul juhtis ja osales Stonkus kinnisvaratehingutes kogusummas 1 miljard eurot.

Mindaugas Marcinkevičius (liige)

Mindaugas Marcinkevičiusel on üle 20 aasta kogemusi kinnisvaraarenduses VP Groupi, Baltimaade suurima ärikonsortsiumi raames. Ettevõttes Lords LB Management Company vastutab Marcinkevičius kinnisvaraarenduse ja projektijuhtimise eest.

Ta oli 10 aastat Baltimaade suurima ja edukaima kaubanduskeskuste arendaja Akropolise esimees, kes tegutseb Leedus, Lätis, Eestis ja Bulgaarias. Marcinkevičiuse juhtimisel arendas Akropolis üle 250 000 m² juhtivaid kaubandus- ja büroopindu, mis on tunnistatud kõige väärtuslikumaks ärikinnisvaraks Leedus.

AS PN PROJECT JUHATUS

Povilas Urbonavičius (esimees ja fondivalitseja)

Povilas Urbonavičius on kogenud kinnisvaraspetsialist, kellel on tõendatud kogemus kinnisvaraarenduse, äriarenduse, juhtimise ja äriplaneerimise valdkonnas. Tema varasem kogemus hõlmab juhtivaid ametikohti Leedu kinnisvaraarenduse võtmeettevõtetes Darnu Group ja Omberg Group. Povilas Urbonavičiusil on bakalaureusekraad tsiviilehituse erialal.

Igors Danilovs, finantsanalüütik (juhatuse liige, finantsjuht)

Igors Danilovs on finantsjuht, kellel on rohkem kui 17-aastane kogemus finants- ja varahalduse valdkonnas. Tema varasem kogemus hõlmab Swedbanki, Citadele Asset Managementi ja Parex Asset Managementi.

Danilovs on omandanud majanduse bakalaureusekraadi Stockholmi Majanduskoolist Riias ning magistrikraadi matemaatika ja finantstehnika alal Riia Tehnikaülikoolist. Danilovs on diplomeeritud finantsanalüütik.

KOMMENTEERITUD KOKKUVÕTE 4

PROJEKTI ÜLEVAADE 8

EHITUSE STAATUS 17

EMISSIOONI TINGIMUSED JA RISKIDE AVALIKUSTAMINE 20

SPECIAL FUND V INFO 26

ÜLEVAADE VALITSEMISETTEVÕTTEST 29

KONTAKTANDMED 36

LORDS LB ASSET MANAGEMENT – EESMÄRGID, VISIOON JA STRATEEGIA

EESMÄRGID

- Pakkuda suurepäraseid investeeringute haldusteenuseid, mis on kohandatud institutsionaalsete klientide ja suure netoväärtusega üksikisikute vajadustele, eesmärgiga saavutada pikaajaline kasv ja kapitali säilitamine.
- Pakkuda uuenduslikke ja mitmekesiseid investeerimislahendusi kinnisvara- ja erakapitalisektoris, mis on vastavuses klientide riskieelistuste ja finantseesmärkidega.
- Säilitada investeerimisfondide haldamisel läbipaistvus, ausus ja vastutus, tagades kõrgeimad juhtimis- ja vastavusstandardid.

VISIOON

- **Juhtiv investeerimisteenuste pakkuja:** püüame olla tunnustatud kui juhtiv kinnisvara- ja erakapitali investeerimisjuhtimise teenuste pakkuja, pakkudes klientidele erakordset väärtust ja tulemuslikkust.
- **Jätkusuutlikkus:** jätkusuutlikkuse põhimõtete rakendamine ning keskkonna-, sotsiaal- ja juhtimisküsimuste (ESG) integreerimine investeerimistavadesse, edendades jätkusuutlikku ja vastutustundlikku investeerimist pikaajalise väärtuse loomiseks.
- **Pidev kasv ja innovatsioon:** kasvu- ja innovatsioonivõimaluste otsimine, tootepakkumiste laiendamine ning uute turgude ja investeerimisstrateegiate uurimine, et rahuldada klientide arenevaid vajadusi ja kasutada esilekerkivaid suundumusi.
- **Tipptasemel juhtimine ja nõuetele vastavus:** jätkuv pühendumine tipptasemel juhtimisele, nõuetele vastavusele ja riskijuhtimisele, järgides kõrgeimaid regulatiivse järelevalve ja eetilise käitumise standardeid.
- **Majandusarengule kaasaaitamine:** majandusarengu ja õitsengu toetamine strateegiliste investeeringute kaudu, mis loovad töökohti, stimuleerivad majanduskasvu ning aitavad positiivselt kaasa kohalikele kogukondadele ja majandusele.

STRATEEGIA

- **Spetsialiseerumine kinnisvara ning energeetika ja taristu valdkonnas:** põhjalikud ekspertteadmised ja teadmised tööstusharust, et tuvastada atraktiivseid investeerimisvõimalusi ja luua väärtust kõigis kinnisvara- ja erakapitali varaklassides.
- **Aktiivne portfellihaldus:** aktiivsete portfellihaldusstrateegiate kasutamine riskiga korrigeeritud tootluse optimeerimiseks, sealhulgas range hoolsuskohustuse täitmine, varade valik ja ennetav varahaldus.
- **Mitmekesistamine ja riskijuhtimine:** mitmekülgsete investeerimisstrateegiate rakendamine riskide vähendamiseks ja portfelli vastupidavuse suurendamiseks, säilitades samal ajal distsiplineeritud lähenemisviisi riskijuhtimisele ja regulatiivsete nõuete täitmisele.
- **Partnerlused ja ekspertiis:** koostöö mainekate partneritega, sealhulgas KPMG auditeerimiseks, SEB pank ja Swedbank hoiuteenuste osutamiseks, et saada juurdepääs eriteadmistele ja -ressurssidele, tagades tegevuse kvaliteedi ja investorite usalduse.
- **Innovatsioon ja tehnoloogia:** innovatiivsete tehnoloogiate ja andmeanalüüsi kasutamine investeerimisotsuste tegemise protsesside tõhustamiseks, portfelli tulemuslikkuse optimeerimiseks ja muutuvate turusuundumustega kohanemiseks.
- **Kliendikeskne lähenemisviis:** individuaalsete investeerimislahenduste ja suurepärase klienditeeninduse pakkumine, keskendudes pikaajaliste suhete loomisele, mis põhinevad usaldusel, läbipaistvusel ja huvide ühildamisel.

TÄIELIKULT INTEGREERITUD INVESTEERINGUHALDUR

PLATVORM Vertikaalselt integreeritud, täielikult sõltumatu kogu Baltikumi hõlmav investeerimishaldusettevõte, mis edendab terviklikku lähenemisviisi investeeringute haldamisele. Kogemused kinnisvara, energeetika ja taristu ning erakapitali investeerimisfondide valdkonnas.

KOHALOLEK Meeskond, mis koosneb üle 60 kinnisvara-, finants- ja investeeringuhalduse professionaalist, kellel on pikaajaline kogemus ja teadmised Balti regioonis. Meil on kontorid Riias, Tallinnas, Vilniuses ja Varssavis, mis tagab tugeva algatusvõimekuse ja ulatusliku tööstusvõrgustiku, et pääseda ligi turuvälistele tehinguvõimalustele.

PORTFELL Ettevõte haldab praegu 20 fondi: 14 kinnisvarafondi, 1 erakapitalifond, 1 energiafond, 2 energia- ja taristufondi ning 3 investeerimisühingut. Haldatavate varade koguväärtus ulatus 2025. aasta juuni lõpus 1 338 miljoni euroni.

PROTSESS Hästi läbimõeldud investeerimisprotsess, mida rakendatakse erinevate strateegiate (*core* / *core plus*, väärtust lisavad ja oportunistlikud), riikide (Leedu, Läti, Eesti ja Poola) ja kliendirühmade puhul.

1 338
miljon eurot
Hallatavat vara

20
Fondi, mis on jaotatud strateegia, sektori ja stiili järgi

60+
Pühendunud investeerimisspetsialisti

EUROMONEY AWARDS FOR EXCELLENCE

Aasta kinnisvarainvesteeringute juht	Aasta kinnisvarainvesteeringute juht	Aasta kinnisvarainvesteeringute juht	Aasta kinnisvarainvesteeringute juht
2020: Leedu	2019: Leedu	2018: Leedu	2017: Leedu

VÄGA HEAD TULEMUSED
TIPPTASEMEL BÜROODE ARENDAMISEL JA RAHASTAMISEL

LVIVO BC
Vilnius, Leedu

GLA: 15 000 m²

VÕLAKIRJAD	19,1 MILJONIT EUROT
PANGALAEN	35,4 MILJONIT EUROT
NOI	3,2 MILJONIT EUROT
LAEN / NOI	**11,1 x**

ARTERY BC
Vilnius, Leedu

GLA: 21 100 m²

VÕLAKIRJAD	55 MILJONIT EUROT
PANGALAEN*	55 MILJONIT EUROT / 70 MILJONIT EUROT
NOI	5,6 MILJONIT EUROT / 6,1 MILJONIT EUROT
LAEN / NOI	**9,8 x / 11,5 x**

**Esmane pangalaen / pangalaen pärast täiendamist*

PRESES NAMS
Riia, Läti

GLA: 27 700 m2

VÕLAKIRJAD	60 MILJONIT EUROT
PANGALAEN	60 MILJONIT EUROT
NOI	5,85 MILJONIT EUROT
LAEN / NOI	**10,3 x**

PÜHANDUMUS JÄTKUSUUTLIKKUSELE

Kuna Lords LB Asset Management on piirkonna juhtiv kinnisvara- ja taastuvenergia taristu investeeringute haldaja, on tal kohustus võtta arvesse keskkonna-, sotsiaalseid ja juhtimistava (ESG) tegureid, jätkusuutlikkuse riske ja võimalusi kapitalis, mida me eraldame, ja keskkonnas, mida me loome.

Me toetame ülemaailmseid jätkusuutlikkusega seotud algatusi ja osaleme neis ning järgime regulatiivseid nõudeid ja standardeid, nagu näiteks säästva rahastamise avalikustamise määrus (SFDR).

Alates 2015. aastast on Lords LB Asset Management pühendunud ÜRO Global Compacti ettevõtete vastutustundlikkuse algatusele ja püüab aidata kaasa säästva arengu eesmärkide saavutamisele ning viia igapäevane tegevus ja investeeringud vastavusse universaalsete põhimõtetega inimõiguste, tööjõu, keskkonna ja korruptsioonivastase võitluse valdkonnas.

2019. aastal liitus fondivalitseja ÜRO vastutustundliku investeerimise põhimõtetega (UN PRI), seega järgivad Lordid investeerimis- ja juhtimisprotsessis ÜRO poolt sätestatud kuut põhimõtet. Algatuse asutamise üksikasjalik kirjeldus on esitatud fondivalitseja vastutustundliku investeerimise poliitikas.

2022. aastal sai Lords LB Asset Management GRESBi allakirjutajaks, mis võimaldab saada ESG-tulemuslikkuse võrdlusnäitaja ja võrdluse osalevate portfellide ja varade võrdlusalustega.

VARA	ESG NIMI
LVIVO bürookeskus	BREEAM Uusehitus Silmapaistev
K29	BREEAM Kasutusel Suurepärane
Citadele ärikeskus	BREEAM Kasutusel Suurepärane
G9 kaubanduskeskus	BREEAM Kasutusel Väga hea
ELi maja	BREEAM Kasutusel Väga hea
Arteria	BREEAM Uusehitus Silmapaistev
Preses Nams Kvartals	BREEAM Uusehitus Suurepärane (eesmärk)
Konstitucijos Ave. 14A	BREEAM Uusehitus Silmapaistev (eesmärk)
Lvivo 64	BREEAM Uusehitus Silmapaistev (eesmärk)

Lvivo 37, Vilnius
BREEAM Uusehitus Silmapaistev

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

NÕUETEKOHASUS

FSA

Lords LB Asset Management tegutseb kollektiivsete investeerimisfondide seaduse alusel Leedu Keskpanga range järelevalve all.

Leedu Keskpank kontrollib korrapäraselt fondivalitseja ja tema hallatavate fondide riskikontrolli, raamatupidamisarvestust ja investorsuhteid.

Lords LB Asset Management esitab kvartali- ja aastaaruandeid kapitali adekvaatsuse, portfelli, fondiosakute kauplemise ja muu kohta.

AUDIT

Fondivalitsejat, kõiki tema hallatavaid fonde ja fondide omanduses olevaid SPVsid auditeerib igal aastal neli suurt rahvusvahelist audiitorfirmat.

Praegune audiitor on PWC. Tavaliselt vahetatakse audiitor iga kolme aasta järel.

Auditeeritud finantsaruanded on avalikud ja nendega saab tutvuda fondivalitseja veebilehel www.lordslb.lt.

DEPOSIITORID

SEB ja Swedbank osutavad Lords LB Asset Managementi hallatavate fondide jaoks hoiuteenuseid.

- Deposiitorid, kes tegutsevad investorite nimel, kontrollivad:
- fonditehingud (omandamised, loovutamised);
- NAV, haldus- ja edukustasu arvutusi;
- kontrollivad kõiki fondi pangakontodelt tehtavaid makseid ning kinnitavad need;
- omandamis- ja võõrandamislepinguid ning nende vastavust fonditingimustele ja prospektile.

RAAMATUPIDAMINE

Fondivalitseja ostab raamatupidamisteenused sisse välistele spetsialiseerunud raamatupidamisettevõtetele M-Finance ja Ernst&Young. M-Finance on üks juhtivaid raamatupidamisettevõtteid Leedus, kes keskendub eelkõige reguleeritud investeerimisfondide raamatupidamisele ja aruandlusele.

Suurepärane teenuse kvaliteet ning kaasaegsed ja turvalised IT-lahendused tagavad õigeaegse ja informatiivse aruandluse keskpangale ja investoritele.

AML

- Andmete kontrollimine süsteemi RiskScreen abil .
- Koostöö finantskuritegude uurimise ametiga tehingute läbivaatamisel ja iga-aastased koolitused.

LORDS LB ASSET MANAGEMENT – PARTNERID

ANDRIUS STONKUS
Juhatuse liige, asutaja ja partner

Andrius Stonkus on Balti riikide juhtiva kinnisvaranõustamis- ja varahaldusettevõtte Re&Solution asutaja, mille Newsec hiljem osaliselt omandas ja millest sai Newsec / Re&Solution.

Stonkus asutas 2008. aastal ka ettevõtte Lords LB Asset Management, kus ta vastutab fondide hankimise ja omandamise eest. Enne Re&Solutioni oli ta aastatel 2001-2004 kinnisvarainvesteeringute ettevõtte Prime Real Estate direktor ning töötas Prime Investmentis erinevatel finants- ja juhtivatel ametikohtadel. Oma karjääri jooksul juhtis ja osales Stonkus kinnisvaratehinguid kogusummas 1 miljard eurot.

Andrius Stonkus on omandanud Vilniuse Ülikoolis panganduse bakalaureusekraadi ning läbinud erinevaid finants- ja analüüsikursusi.

MINDAUGAS MARCINKEVIČIUS
Juhatuse liige, partner

Mindaugas Marcinkevičiusel on üle 20 aasta kogemusi kinnisvaraarenduses VP Groupi, Baltimaade suurima ärikonsortsiumi raames. Ettevõttes Lords LB Management Company vastutab Marcinkevičius kinnisvaraarenduse ja projektijuhtimise eest.

Ta oli 10 aastat Baltimaade suurima ja edukaima kaubanduskeskuste arendaja Akropolise esimees, kes tegutseb Leedus, Lätis, Eestis ja Bulgaarias. Marcinkevičiuse juhtimisel arendas Akropolis üle 250 000 m2 juhtivaid kaubandus- ja büroopindu, mis on tunnistatud kõige väärtuslikumaks ärikinnisvaraks Leedus.

Marcinkevičius omandas magistrikraadi kinnisvara hindamise ja juhtimise alal Vilniuse Gediminase Tehnikaülikoolis.

ANTANAS VAINAUSKAS
Juhatuse liige, partner

Antanas Vainauskas on Leedu juhtivate naftamaardlate uurimise ja tootmise ettevõtete TAN Oil (mida kontrollib kaudselt Tethys Oil) ja LL Investicijos kaasasutaja, mille hiljem omandas osaliselt Ameerika rahvusvaheline energiakontsern Chevron. Ettevõttes Lords LB Management Company vastutab Vainauskas energia- ja taristuprojektide eest.

Vainauskas on olnud Leedu ühe suurima ärikontserni SBA Concern (nende tegevus keskendub neljale ärivaldkonnale – mööbel, rõivad, ärikeskused ja energeetika) erinevate ettevõtete juhatuse liige.

Vainauskas on omandanud Stockholmi ülikooli Euroopa õiguse magistrikraadi ja Vilniuse ülikooli bakalaureusekraadi õigusteaduse erialal.

KOMMENTEERITUD KOKKUVÕTE 4

PROJEKTI ÜLEVAADE 8

EHITUSE STAATUS 17

EMISSIOONI TINGIMUSED JA RISKIDE AVALIKUSTAMINE 20

SPECIAL FUND V INFO 26

ÜLEVAADE VALITSEMISETTEVÕTTEST 29

KONTAKTANDMED 36

Rasa Bartusevičienė

INVESTORSUHETE JUHT

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

Povilas Urbonavičius

FONDIJUHT

povilas.urbonavicius@lordslb.lt
+370 687 96519

Igors Daņilovs

FINANTSJUHT (LÄTI)

igors.danilovs@lordslb.lv
+371 26765354

TALLINN
Estonia puiestee 9
10143
Eesti

RIIA
Republikas laukums 2A
LV-1010
Läti

VILNIUS
Jogailos str. 4
LT-01116
Leedu

VARSSAVI
pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego 3
00-073
Poola

PRESES NAMA

KVARTĀLS

LORDS LB SPECIAL FUND V
AS PN PROJECT TAGATUD VÕLAKIRJAD

INVESTEERIMISMEMORANDUM

PRIVAATNE JA KONFIDENTSIAALNE