



PRESES NAMA

KVARTĀLS

LORDS LB SPECIAL FUND V
AS PN PROJECT TAGATUD VÕLAKIRJAD

INVESTEERIMISMEMORANDUM

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

Määruse (EL) 2017/1129 (prospektimäärus) artikli 2 punktis k määratletud tähenduses on see esitus 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 soovitusi 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 valitsemisettevõtte peab usaldusväärseteks, kuid ei anta mingeid kinnitusi ega garantiisid, otseseid ega kaudseid, sellise teabe täpsuse, täielikkuse või usaldusväärsuse kohta.

See esitus 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 valitsemisettevõtte, 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 heakskiitmisenä.

Selle esituse edastamisel ei võta valitsemisettevõtte, fond ega emitent endale kohustust esitada täiendavat teavet ega uuendada või parandada võimalikke ilmnunud ebatäpsusi. Käesolev esitus 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	18
EMISSIOONI TINGIMUSED JA RISKIDE AVALIKUSTAMINE	21
SPECIAL FUND V INFO	27
ÜLEVAADE VALITSEMISETTEVÕTTEST	30
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 investeringu 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 m² 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 m²). Kehtiva hüpoteegi väärtus on 49,6 miljonit eurot, pakkudes võlakirjainvestoritele tugevat tagatise katet. Hüpoteegiga koormatud vara väärtus oli viimase sõltumatu hindamisakti kohaselt 2025. oktoobri seisuga 75,1 miljonit eurot.

Juhi oluline osalus

Lords LB Asset Management ja sellega seotud osapooled on teinud projekti 10 miljoni suuruse sisse makse 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)
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	<ul style="list-style-type: none">• 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: <ul style="list-style-type: none">• 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

ÜHEKSANDA EMISSIOONI KOKKUVÕTE

MÄRKIMISPERIOOD	9.–20. veebruar 2026
EMISSIOONI KUUPÄEV	24. veebruar 2026
HIND JA MINIMAALNE INVESTEERING	1028.0542 EUR
TOOTLUS	9.5%
EMISSIOONI MAHT	Kuni 3 mln EUR
LAEKUVA RAHA KASUTAMINE	<ul style="list-style-type: none">• Olemasolevate võlakirjade refinantseerimine• Käibekapitali tugevdamine

VIIMASED OLULISED ARENGUD

Tugev ja kasvav üürnike huvi

Preses Nama Kvartāls tõmbab ligi suurt potentsiaalsete üürnike huvi ning pidevalt sõlmitakse uusi lepinguid. Värskest on üürnike nimekirjaga liitunud teiste hulgas Vendon, VILGERTS ja Berlin-Chemie/Menarini Baltic.

VILGERTS

**M BERLIN-CHEMIE
MENARINI**

vendon

Suurenev tagatis

Võlakirjade tagatiseks on kehtestatud 49.6 mln eurone hüpoteek. Hüpoteeği mahtu kasvatatakse järgmiste emissioonide käigus.

Ehitustööd täiskiirusel

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



KOMMENTEERITUD KOKKUVÕTE 4

PROJEKTI ÜLEVAADE 8

EHITUSE STAATUS 18

EMISSIOONI TINGIMUSED JA RISKIDE
AVALIKUSTAMINE 21

SPECIAL FUND V INFO 27

ÜLEVAADE VALITSEMISETTEVÕTTEST 30

KONTAKTANDMED 36

PRESES NAMA KVARTÄLS: RIIA UUS ÄRIKVARTAL



Kaasaegne, segakasutusega linnaarendus Pärdaugava südames.



Ehitatud kuulsa ajaloolise endise Pressimaja ümber.



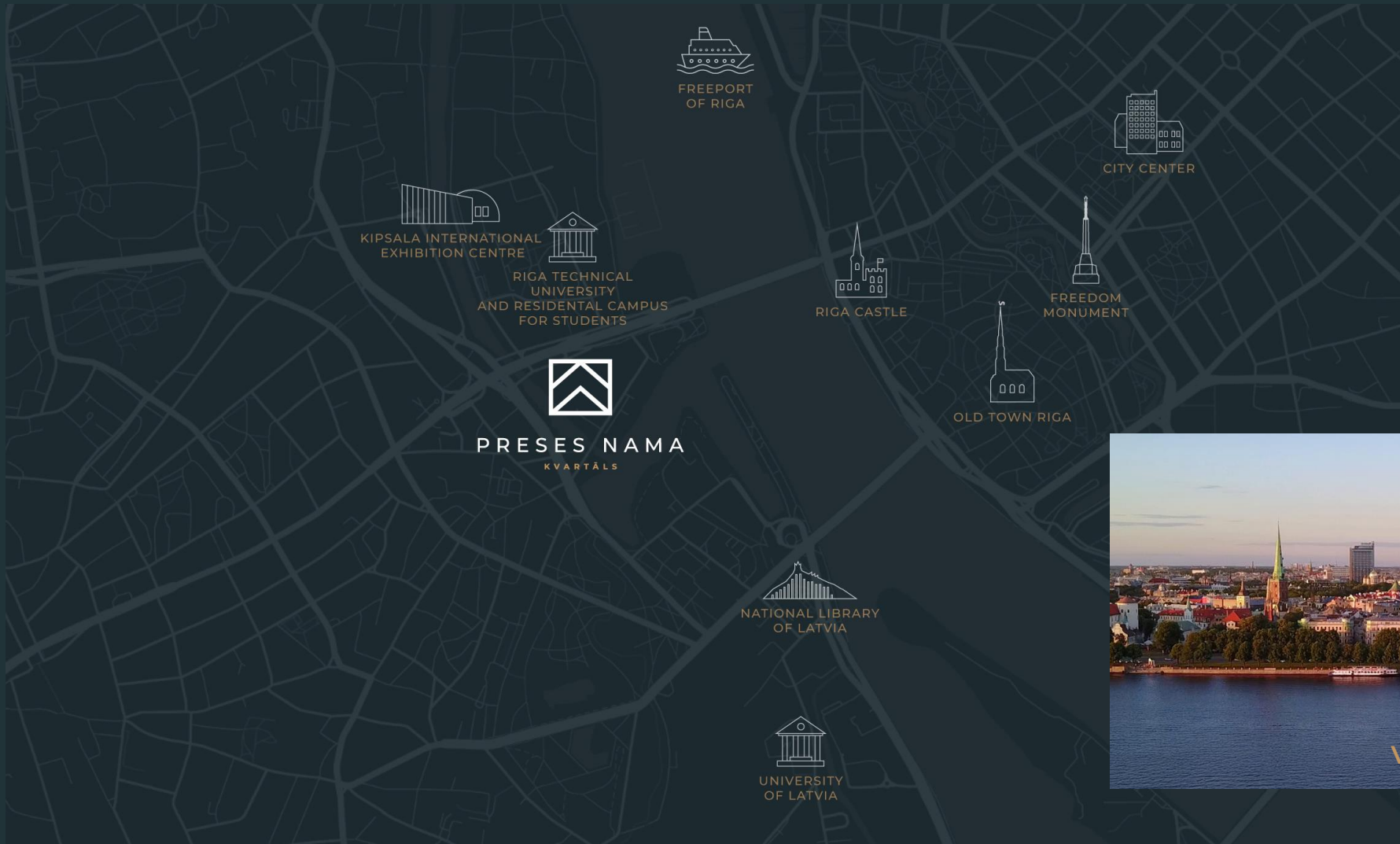
Ühendab A-klassi büroopinnad, kaubandus- ja avaliku taristu.



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)



VAADE PROJEKTI ASUKOHAŠT

PÕHITEAVE PROJEKTI KOHTA

Address: 2 Balasta Dambis, Riia

Krunt: 58 000 m²

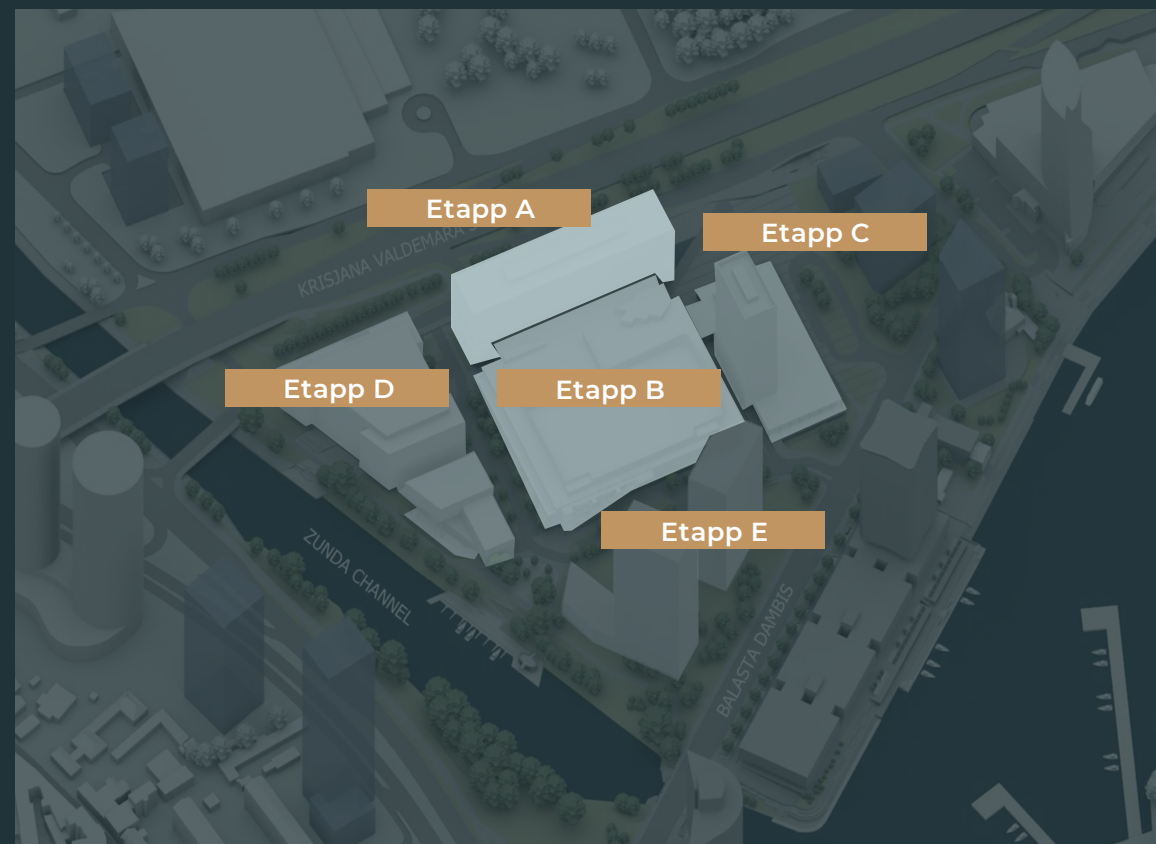
Maaomand: täielik omandiõigus

ETAPI A detailid

HOONESTATAV BRUTOPINDALA	28 300 m ²
RENDITAV BRUTOPIND	27 700 m ²
EHITUSEST VALMIS	Umbes 70%
KAVANDATUD FUNKTSIOONID	Büroo ja jaemüük
KORRUSTE ARV	11
ARHITEKTID	Arrow (Taani)

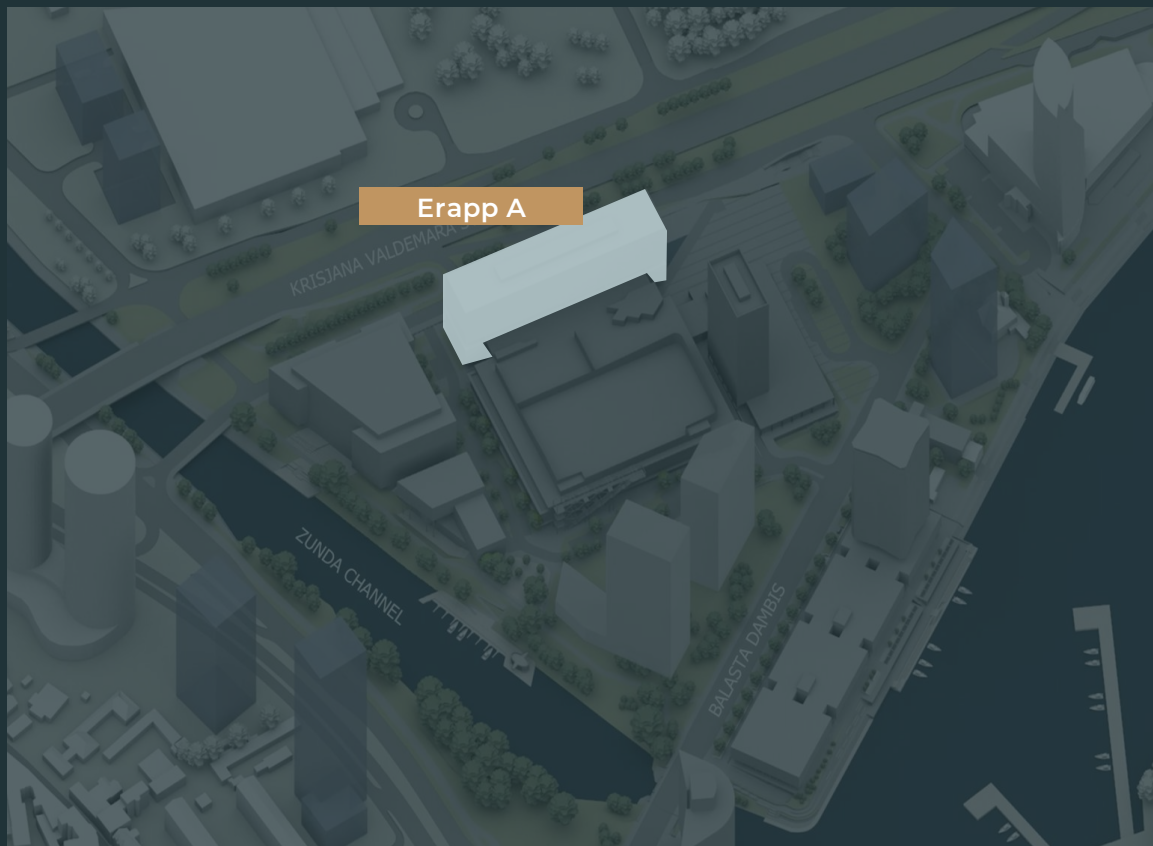
Muud etapid

	HOONESTATAV BRUTOPINDALA	KAVANDATUD FUNKTSIOONID	OLEK
ETAPP B	29 600 m ²	Jaemüük ja parkimine	Ehituses (50% valmis)
ETAPP C	17 100 m ²	Hotell / Büroo / Üüripinnad	Projekteerimises
ETAPP D	31 200 m ²	Kool / Kliinik ja bürood	Ehitusluba saadud
ETAPP E	68 000 m ²	Eluruumid / Büroo	Projekteerimises



ETAPP A: ÄRIKESUS

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



AUHINNATUD JA TUNNUSTATUD ARCHITEKTID

ARROW

Ärikeskuse
juhtivarhitektid



Partnerarhitektibüroo

ARROW Architects asub peakorteriga Kopenhaagenis ning tegutseb ka Varsavis ja Dublinis. Skandinaavia disainipõhimõtetest lähtudes ja globaalsest vaatenurgast juhindudes soovib büroo tuua projektidesse üle maailma kestvaid väärtusi – ajatut lihtsust ja funktsionaalset selgust.

Arrow portfolio

Viimaste projektide hulgas on tänapäevased ja moodsad büroohooned, elamukvartalid ja avalikud hooned.



Studio, Poola



Quayside Quarter,
Ireland



Spectrum, Roots



S7 Masterplan,
Leedu

ÄRIKESKUSE ARCHITEKTUURNE VISIOON

Avatus kui põhimõte

Ärikeskust iseloomustavad selgus, valgus ja avaruse tunne, mis on saavutatud eksponeeritud konstruktsioonisüsteemi ning maksimaalse läbipaistvuse abil: kõigil fassaadidel kasutatakse täiskõrguses klaasi. Läbipaistvus toimib juhtiva ideena, seades esikohale päevavalguse, avaruse ning tugeva seose ümbritseva linnaruumi ja hoone vahel.

Tulevikukindel paindlikkus

Ambitsioonikas konstruktsioonisüsteem annab ärikeskusele laiemas linnaruumikontekstis omanäolise ja tugeva identiteedi. See saavutatakse väljendusliku sammu- ja sõrestiklahendusega, mille tulemusel kujuneb sammastevaba sisemine kontoriplaan, pakkudes üürnikele maksimaalset paindlikkust ja kohandatavust kogu planeeringu ulatuses.

Vastutustundlikult kavandatud

Jätkusuutlikkust käsitletakse lähtealusena – hoone on BREEAM-sertifikaadiga A-klassi büroohoone, mille kasutusaegne energiatarbe eesmärk on lähedal netonullile. Kooskõlas hoone keskkonnateadliku lähenemisega koosneb hoone 95% ulatuses tehases eeltoodetud elementidest, et kiirendada ehitust ning vähendada materjalikadu ja ebatõhusust.

POTENTSIAALSED ÜÜRNIKUD JA MITMEKESISTAMINE

Ruumid on tänu asukohale ja paindlikule planeeringule eriti atraktiivsed jagatud teeninduskeskustele, tehnoloogiaettevõtetele, finantsasutustele ja teistele korporatiivsetele üürnikele, samuti koostöötamiskeskuste operaatoritele.

Tänud välistele kandekonstruktsioonidele ja tõstetud põrandatele on võimalik ruumide pindala täpselt üürniku vajadustele vastavaks kohandada, alates kõigest 219 m²-st.

Üüripinna hind kasvab alumistelt korrustelt ülemistele ning arvestab lisaparameetreid, nagu korruseplaani suurus ja viienda korruse terrassi olemasolu.

Hoone fassaad on hästi nähtav tiheda liiklusega Krišjāņa Valdemāra tänavalt ja Vanšu sillalt, misparast on see ideaalne valik üürnikele, kes otsivad tugevat nähtavust ja brändi äratuntavust.



ÜÜRIAGENDID



Rent  Riga

KIVI
REAL ESTATE

newsec

HOONE RISTLÕIGE

KORRUSED 6-11

Kuni 170
inimest korruse kohta

KORRUS 5

Terrass ja büroopinna 90
üürnikule

KORRUSED 2-4

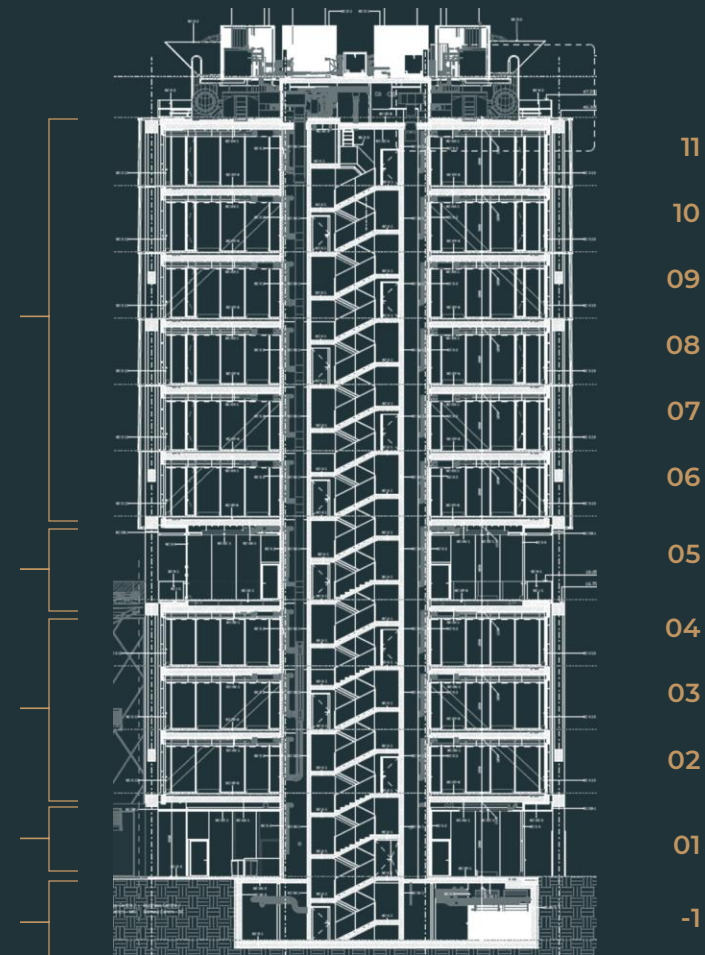
Kuni 170
inimest korruse kohta

ALUMINE KORRUS

Jaekaubandus, toitlustus

MAA-ALUNE KORRUS

Tehnilised ruumid



JÄTKUSUUTLIKKUS JA KESKKOND

Kinnisvara on projekteeritud nii, et see saaks ülemaailmse standardi BREEAM (Suurepärase) 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



LIKUVUSE 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.

EuroPark



ÜÜRNIKE OTSUSTUSTEGURID

Ainus 2026. aastal valmiv A-klassi ärikeskus

Tänu ärikeskuste pakkumise pausile 2026. aastal ja 2027. aasta alguses ning sellele, et Pärdaugava piirkonda ei ole kavandatud ühtegi uut A-klassi büroohoonet, prognoositakse, et Preses Nama Kvartälsi ärikeskusest saab esmane valik ettevõtetele, kes soovivad kolida uutesse kontoritesse 2026. aasta lõpus ja kogu 2027. aasta vältel. Turustatistika näitab, et A-klassi pindade aastane hõive Riias ületab 20 000 m², mistõttu eeldatakse, et Preses Nama Kvartäls renditakse täielikult välja järgmise 2–3 aasta jooksul.

Paindlikud planeeringulahendused

Liftid asuvad hoone vastaskülgedel, mis tagab tõhusa ligipääsu kõikidele korrustele. Üürnikud saavad kujundada ruume avatud planeeringuga, eraldatud kabinettidega või kombineeritud lahendusega, mahutades kuni 170 inimest korruse kohta. Enamikust kontoritest avanevad muljetavaldavad vaated Daugava jõe, Vanšu sillale ja Riia linnasiluetele, pakkudes inspireerivat kooslust linnaruumi ja looduskeskkonna vahel.

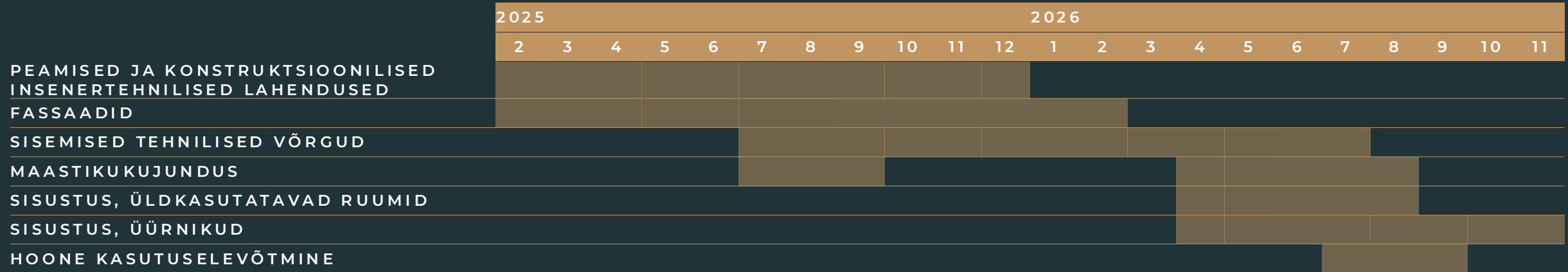
Jätkusuutlik ja strateegiline asukoht

Esimeses etapis valmib 11-korruseline jätkusuutlik klaasfassaadiga büroohoone, mis pakub A-klassi kohandatavaid pindu enam kui 2500 töötajale ning vastab BREEAM Excellent ja nZEB standarditele. Üürnikud saavad kasu oma brändi silmapaistvast nähtavusest fassaadil ning asukohast, mis on vaid minutite kaugusel olulisematest linna sihtkohtadest ja ligipääsetav auto, ühistranspordi, jalgratta või jalgsi.



KOMMENTEERITUD KOKKUVÕTE	4
PROJEKTI ÜLEVAADE	8
EHITUSE STAATUS	18
EMISSIOONI TINGIMUSED JA RISKIDE AVALIKUSTAMINE	21
SPECIAL FUND V INFO	27
ÜLEVAADE VALITSEMISETTEVÕTTEST	30
KONTAKTANDMED	36

EHITUSGRAAFIK



EHITUSE STAATUS

Hetkeseis: Hoone peamised kandekonstruktsioonid on valmis. Väliste klaasfassaadielementide paigaldus käib ning üle 90% elementidest on juba paigaldatud – tööd kulgevad praegu graafikust ees. Tehnosüsteemide šahtide ettevalmistustööd on lõppjärgus. Tulekindla katte paigaldustööd on käimas. Tehnosüsteemide (MEP) töövõtjatega on lepingud sõlmitud ning tööde teostamine toimub. Ehitusplatsil töötab üle 22 alltöövõtja Leedust ja Lätist. Ehituskvaliteeti jälgib väline kvaliteedikontrolli pakkuja ning õigusaktidele vastavuse tagamiseks viib riiklik ehitusjärelvalve regulaarselt läbi kontrollkäike.



Tulevased peamised verstapostid:



Ülejäänud sise- ja välitehnosüsteemide paigaldus



Välialade haljastus



Liftide paigaldamine



Hoone kasutuselevõtt



Sisetööde lõpetamine üldkasutatavates ruumides



EHITUS
JAANUARIS
2026

KOMMENTEERITUD KOKKUVÕTE	4
PROJEKTI ÜLEVAADE	8
EHITUSE STAATUS	18
EMISSIONI TINGIMUSED JA RISKIDE AVALIKUSTAMINE	21
SPECIAL FUND V INFO	27
ÜLEVAADE VALITSEMISETTEVÕTTEST	30
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
EMISSIONI VALUUTA	EUR
NIMIVÄÄRTUS	1,000.00 €
EMISSIONI 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	<ul style="list-style-type: none">• 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: <ul style="list-style-type: none">• 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

ÜHEKSANDA EMISSIONI TINGIMUSED

EMISSIONI MAHT	Kuni 3 mln €
LAEKUVA RAHA KASUTAMINE	<ul style="list-style-type: none">• Ehituse finantseerimine ja siseruumide väljaehitus.• Käibekapitali tugevdamine
TOOTLUS	9,5 %
HIND JA MINIMAALNE INVESTEERING	1028.0542 EUR
MÄRKIMISPERIOOD	9.–20. veebruar 2026
EMISSIONI KUUPÄEV	24. veebruar 2026

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 PANDEEMIA RISK

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 büroopindade turg näitas 2023–2024 tugevat hõivet ning Colliersi 2025. aasta II kvartali „Baltic Real Estate Market Snapshot’i“ kohaselt ületas hõive 2025. aasta esimesel poolaastal 20 000 m², mis on kooskõlas aastase nõudluse vahemikuga 40 000–50 000 m², on turg siiski volatiline ning see võib mõjutada täituvust, üürimäärasid ja investorite tootlust. Sellised tingimused võivad mõjutada Projekti tulemuslikkust ja Emitendi finantsstabiilsust. Emitent hindab seda keskmise taseme 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.

EMISSIOONI TINGIMUSED JA RISKIDE AVALIKUSTAMINE

FONDI TEGEVUSRISK

EHITUSE MAKSUMUSE JA PROJEKTI ÕNNESTUMISE RISK

Emitendi võime täita võlakirjadest tulenevaid kohustusi sõltub projekti õigeaegselt 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

Kõik õigusvaidlused, milles Emitent on varem olnud seotud töövõtjatega, on lõppenud ning praegu ei ole käimas ühtegi õigusmenetlust, mis puudutaks Emitenti või Tütarettevõtjat. 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 täiendavalt mõjutada võlakirjade atraktiivsust ja likviidsust. Emitent hindab õigusvaidluste riski madalaks.

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

EMISSIOONI TINGIMUSED JA RISKIDE AVALIKUSTAMINE

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, 19. detsembri 2025. aasta kuupäevaga (mille kohaselt oli Kinnisvara hinnanguline turuväärtus 31. oktoobri 2025 seisuga 75 110 000 eurot). Emitent hindab 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 kavatses emitent täielikult tagasi osta olemasolevad võlakirjad ning pärast nende lunastamist kustutada UAB AUDIFINA kasuks seatud keelumärke ja hüpoteek. Kõik AS UPB ja UAB YIT Lietuva kasuks seatud koormatised on kinnistusraamatust juba kustutatud, samas kui UAB AUDIFINA kasuks seatud keelumärke ja hüpoteek, mis tagavad olemasolevad võlakirjad, on endiselt kehtivad ja eeldatavasti tühistatakse pärast olemasolevate võlakirjade täielikku tagasimaksmist. Lisaks on kinnistusraamatusse kantud uus hüpoteek ja keelumärke vara suhtes, mis on seatud tagasisagendi kasuks võlakirjavaldajate huvides, tagamaks käesoleva emissiooni võlakirju. Kui olemasolevaid võlakirju ei õnnestu täielikult refinantseerida, paikneks tagatis teiste hüpoteegi ja pandi määrgete suhtes madalamal järjekohal.

Käesoleva esitlusmaterjali koostamise kuupäeva seisuga on olemasolevad võlakirjad täielikult tagasi ostetud ning UAB „AUDIFINA“ kasuks seatud keelumärke ja hüpoteek on kinnistusraamatust kustutatud.

LIKVIIDSUSRISK

Võlakirjad on emitendi poolt äsja emiteeritud väärtpaberid, millel puudub praegu aktiivne kauplemissurg, 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 tagasilöövide 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.

INFLATSIOONIRISK

Inflatsioon vähendab võlakirja tulevaste kuponjide 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 täitmise, võtavad. Need lisakulud, mida emitent ei pruugi ette näha, võivad hõlmata ettenägematuid kulusid, mida ei ole käesolevas põhiprospetsis 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 kavatses 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 finantsuutlikkust 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.

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

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 Esitluse kuupäeva seisuga on kõik AS-i UPB, UAB-i YIT Lietuva ja UAB-i AUDIFINA kasuks seatud koormatised kinnistusraamatust kustutatud. Lisaks on kinnistusraamatusse Kinnisvara kohta kantud uus hüpoteek ja keelumärke Tagatiseagendi kasuks võlakirjaomanike huvides, tagades Võlakirjad.

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 mäрге kinnistusraamatust eemaldatud. Lisaks on kinnistusraamatusse kantud uus hüpoteek ja keelumärke 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 49,6 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. Emitent hindab Kinnisvara turuväärtuseks 2025. aasta oktoobri seisuga 75 110 000 eurot. Ebapiisava tagatisväärtuse riski hinnatakse 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

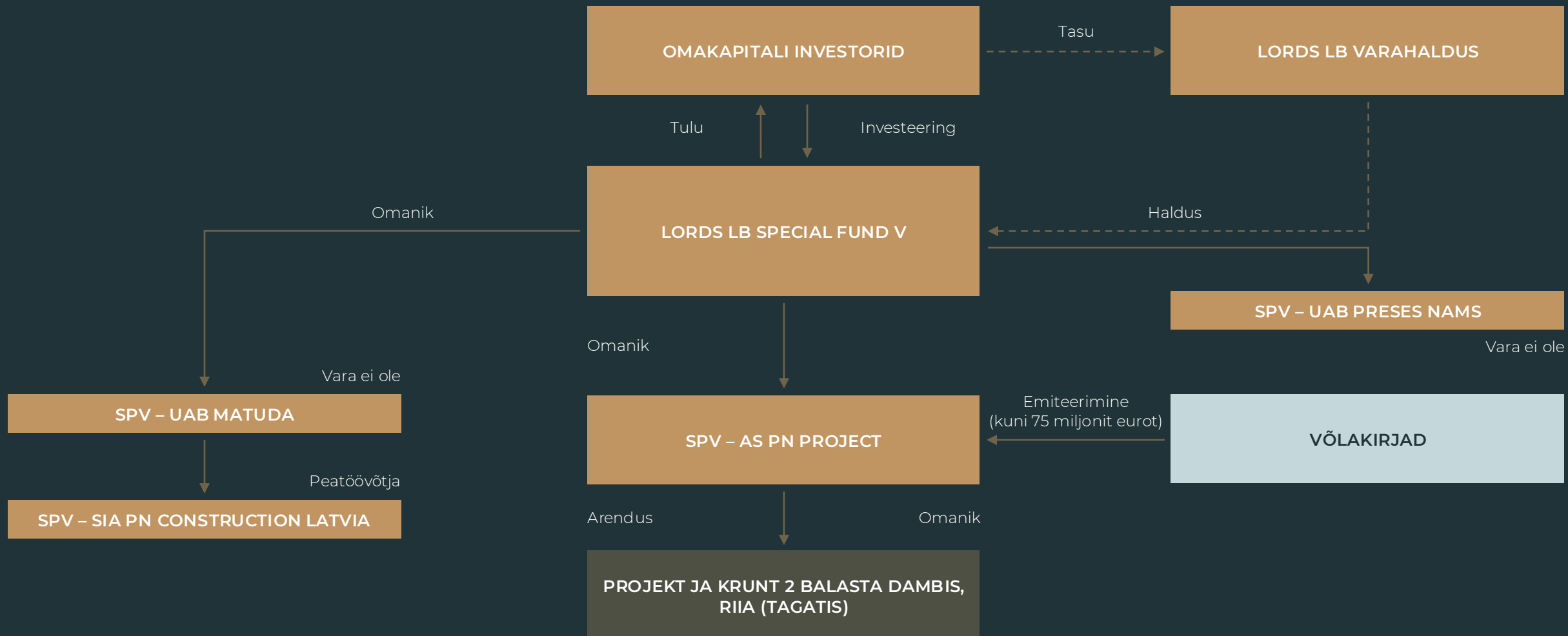
Kinnisvara hindamine on subjektiivne ja seda mõjutavad sellised muutujad nagu likviidsus, kinnisvara iseloom, asukoht, tulevane renditulu ja hindamismetoodika. Need eeldused võivad osutuda ebatäpseks, eriti ebalikviidsetel turgudel või piiratud võrreldava müügi korral. Hindamised on loomupäraselt ebakindlad 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 põhihiprospektiga ja hoolikalt läbi vaatama kõik avalikustatud riskid.

EMISSIOONI TINGIMUSED JA RISKIDE AVALIKUSTAMINE

KOMMENTEERITUD KOKKUVÕTE	4
PROJEKTI ÜLEVAADE	8
EHITUSE STAATUS	18
EMISSIOONI TINGIMUSED JA RISKIDE AVALIKUSTAMINE	21
SPECIAL FUND V INFO	27
ÜLEVAADE VALITSEMISETTEVÕTTEST	30
KONTAKTANDMED	36

PROJEKTI OMANDISTRUKTUUR



AS PN PROJECT NÕUKOGU



Marius Žemaitis (esimees)

Marius Žemaitisel on kolmeteistkümneaastane kogemus kinnisvarafondide haldamise, kinnisvaraarenduse, kinnisvaraalse 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. Marcinkevičiusel juhitud arendas Akropolis üle 250 000 m² juhtivaid kaubandus- ja büroopindu, mis on tunnistanud kõige väärtuslikumaks ärikinnisvaraks Leedus.

AS PN PROJECT JUHATUS



Povilas Urbonavičius (esimees ja fondivalitseja)

Povilas Urbonavičius on kogunud 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 magistr kraadi matemaatika ja finantstehnika alal Riia Tehnikaülikoolist. Danilovs on diplomeeritud finantsanalüütik.

KOMMENTEERITUD KOKKUVÕTE	4
PROJEKTI ÜLEVAADE	8
EHITUSE STAATUS	18
EMISSIOONI TINGIMUSED JA RISKIDE AVALIKUSTAMINE	21
SPECIAL FUND V INFO	27
ÜLEVAADE VALITSEMISETTEVÕTTEST	30
KONTAKTANDMED	36

LORDS LB ASSET MANAGEMENT – EESMÄRGID, VISIOON JA STRATEEGIA

EESMÄRGID

- Pakkuda suurepäraseid investeringute 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.
- **Tiip tasemel juhtimine ja nõuetele vastavus:** jätkuv pühendumine tiip tasemel juhtimisele, nõuetele vastavusele ja riskijuhtimisele, järgides kõrgeimaid regulatiivse järelevalve ja eetilise käitumise standardeid.
- **Majandusarengule kaasaaitamine:** majandusarengu ja öitsengu toetamine strateegiliste investeringute 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 portfelli haldus:** aktiivsete portfelli haldusstrateegiate kasutamine riskiga korrigeeritud tootluse optimeerimiseks, sealhulgas range hoolsuskohustuse täitmine, varade valik ja en netav 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 juurddepäas 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 investeringute haldamisele. Kogemused kinnisvara, energeetika ja taristu ning erakapitali investeerimisfondide valdkonnas.

KOHALOLEK Meeskond, mis koosneb üle 60 kinnisvara-, finants- ja investeringuhalduse 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 turuväliste tehinguvõimalustele.

PORTFELL Ettevõtte 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.



Aasta
kinnisvarainvesteeringute juht

2020: Leedu

Aasta
kinnisvarainvesteeringute juht

2019: Leedu

Aasta
kinnisvarainvesteeringute juht

2018: Leedu

Aasta
kinnisvarainvesteeringute juht

2017: Leedu

1 338
miljon eurot

Hallatavat
vara

20

Fondi, mis on jaotatud
strateegia, sektori ja stiili
järgi

60+

Pühendunud
investeerimisspetsialisti

PÜHANDUMUS JÄTKUSUUTLIKKUSELE

Kuna Lords LB Asset Management on piirkonna juhtiv kinnisvara- ja taastuenergia 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 allkirjutajaks, mis võimaldab saada ESG-tulemuslikkuse võrdlusnäitaja ja võrdluse osalevate portfelliide ja varade võrdlusalustega.



Lvivo 37, Vilnius
BREEAM Uusehitus Silmapaistev

VARA

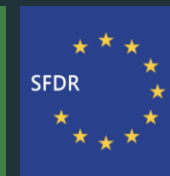
ESG NIMI

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)

Signatory of:



G R E S B[®]
REAL ESTATE



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.

- Deposiiditorid, 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.

Suurepärase 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

Juhatus 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

Juhatus 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 tegutses Leedus, Lätis, Eestis ja Bulgaarias. Marcinkevičius arendas Akropolis üle 250 000 m² juhtivaid kaubandus- ja büroopindu, mis on tunnistanud kõige väärtuslikumaks ärikinnisvaraks Leedus.

Marcinkevičius omandas magistr kraadi kinnisvara hindamise ja juhtimise alal Vilniuse Gediminase Tehnikaülikoolis.



ANTANAS VAINAUSKAS

Juhatus 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 ärialdkonnale – mööbel, rõivad, ärikeskused ja energeetika) erinevate ettevõtete juhatuse liige.

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

KOMMENTEERITUD KOKKUVÕTE	4
PROJEKTI ÜLEVAADE	8
EHITUSE STAATUS	18
EMISSIOONI TINGIMUSED JA RISKIDE AVALIKUSTAMINE	21
SPECIAL FUND V INFO	27
ÜLEVAADE VALITSEMISETTEVÕTTEST	30
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 (LĀTI)

igors.danilovs@lordslb.lv

+371 26765354

TALLINN

Estonia puiestee 9

10143

Eesti

RIIA

Republikas laukums 2A

LV-1010

Lāti

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