



PRESES NAMA

KVARTĀLS

“LORDS LB SPECIAL FUND V”
AS “PN PROJECT” NODROŠINĀTĀS OBLIGĀCIJAS

INVESTĪCIJU MEMORANDS

Šo prezentāciju ir sagatavojusi AS “PN Project” (turpmāk – Emitents) tikai informatīviem nolūkiem saistībā ar publisku obligāciju piedāvājumu, ko īsteno AS “PN Project” – uzņēmums, kuru netieši pārvalda UAB “Lords LB Asset Management” (turpmāk – Pārvaldnieks) caur Lords LB Special Fund V (turpmāk – Fonds).

Šī prezentācija ir neapmaksāta mārketinga komunikācija, kā definēts Eiropas Parlamenta un Padomes Regulas (ES) 2017/1129 (“Prospekta regula”) 2. panta k) punktā. Tā nav un nav uzskatāma par piedāvājumu pārdot vai aicinājumu iegādāties vērtspapīrus. Tā nav arī investīciju konsultācija vai ieteikums un nevar kalpot par pamatu jebkādam ieguldījumu lēmumam.

Šajā prezentācijā ietvertā informācija ir provizoriska, vispārīga un var tikt mainīta bez iepriekšēja brīdinājuma. Tā nepretendē būt pilnīga vai visaptveroša un nav neatkarīgi pārbaudīta. Daļa informācijas iegūta no publiskiem avotiem un trešo pušu datu sniedzējiem, kurus Pārvaldnieks uzskata par uzticamiem, taču netiek sniegta nekāda garantija vai apliecinājums – tiešs vai netiešs – par šīs informācijas precizitāti, pilnīgumu vai ticamību.

Šī prezentācija var ietvert uz nākotni vērstus apgalvojumus, kas atspoguļo Pārvaldnieka un/vai Fonda un/vai Emitenta pašreizējo skatījumu un gaidas. Šādi apgalvojumi ietver zināmus un nezināmus riskus un nenoteiktību, un faktiskie rezultāti var būtiski atšķirties no šeit izteiktajiem vai netieši norādītajiem. Uz šādiem apgalvojumiem nevajadzētu paļauties, un ne Pārvaldnieks, ne Fonds, ne Emitents neuzņemas pienākumu tos atjaunināt vai pārskatīt.

Jebkurš ieguldījumu lēmums attiecībā uz Emitenta emitētajām obligācijām ir jāpieņem tikai, pamatojoties uz bāzes prospektu, ko ir apstiprinājusi Latvijas Banka, kā arī galīgajiem piedāvājuma noteikumiem. Šie dokumenti ir sagatavoti saskaņā ar Prospekta regulu un ir pieejami Emitenta tīmekļvietnē: https://lordslb.lt/presesnams_bonds/. Latvijas Bankas apstiprinājums prospektam nav uzskatāms par obligāciju apstiprinājumu vai rekomendāciju.

Publicējot šo prezentāciju, ne Pārvaldnieks, ne Fonds, ne Emitents neuzņemas nekādu pienākumu sniegt papildu informāciju, atjaunināt vai labot iespējamās neprecizitātes, kas varētu tikt konstatētas. Šī prezentācija neietver visu informāciju, kas potenciālajam investoram varētu būt nepieciešama.

Šo dokumentu nedrīkst kopēt, reproducēt vai izplatīt jebkurai citai personai bez iepriekšējas rakstiskas Emitenta vai Pārvaldnieka piekrišanas. Ja šis dokuments nav saņemts tieši no Emitenta vai Pārvaldnieka, vai arī ja tā saņemšana vai turēšana ir pretrunā ar spēkā esošajiem likumiem vai normatīvajiem aktiem jebkurā jurisdikcijā, šāds dokuments uzskatāms par neautorizētu, un tas nekavējoties jāatgriež Emitentam vai Pārvaldniekam.

Šis dokuments nav prospekts Prospekta regulas vai Latvijas Republikas Finanšu instrumentu tirgus likuma izpratnē. Investoriem ir ieteicams konsultēties ar saviem finanšu, juridiskajiem, nodokļu un citiem profesionālajiem konsultantiem pirms jebkāda ieguldījumu lēmuma pieņemšanas, kā arī iepazīties ar bāzes prospektu un galīgajiem noteikumiem, lai pilnībā izprastu piedāvājuma būtību, kā arī ar to saistītos ieguvumus un riskus.

KOPSAVILKUMS	4
PROJEKTA PĀRSKATS	8
BŪVNICĪBAS PROGRESS	18
EMISIJAS NOTEIKUMI UN RISKU INFORMĀCIJA	21
PAR «LORDS LB SPECIAL FUND V»	27
INFORMĀCIJA PAR PĀRVALDNIĒKU	30
KONTAKTI	36

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR OBLIGĀCIJU EMISIJU

"Lords LB Special Fund V" ("Fonds") ir slēgts nekustamo īpašumu ieguldījumu fonds, kas paredzēts informētiem ieguldītājiem. Fonds specializējas komerciālo nekustamo īpašumu attīstīšanā Baltijas valstīs. To pārvalda viena no lielākajām Baltijas mēroga pārvaldības sabiedrībām - UAB "Lords LB Asset Management" ("Pārvaldības sabiedrība", "Grupa"). 2017. gadā izveidotais Fonds ir veicis vienu ieguldījumu komerciālās attīstības projektā Rīgā - Balasta dambī 2 ("Preses Nama kvartāls"), ko attīsta AS "PN Project" ("SPV" jeb "Emitents").

Fonda kontrolētais SPV vēlas piesaistīt līdz 75 miljoniem eiro, veicot obligāciju emisiju ("Darījums", "Obligāciju emisija"). Iegūtie līdzekļi tiks izmantoti 11 stāvu A+ klases biroju centra būvniecībai un labiekārtošanai topošā Rīgas darījumu centra pašā sirdī - Ķīpsalā ("Projekts", "Īpašums"), esošo obligāciju refinansēšanai un Emitenta apgrozāmā kapitāla vajadzībām.

Projekts paredz A+ klases komercēkas būvniecību 28 300 m² bruto apbūves platībā (GBA), ar 11 virszemes stāviem šī A posma ietvaros.

"Lords LB Special Fund V" īsteno Projektu, izmantojot savu SPV AS "PN Project". Īpašums ir un būs vienīgais "Lords LB Special Fund V" īpašumā esošais aktīvs.



INVESTMENT RATIONALE

Spēcīgs nodrošinājums

Obligācijas ir nodrošinātas ar hipotēku gan uz pirmā attīstības posma ēkām un zemes gabalu, gan uz nākamajiem posmiem paredzēto zemes daļu ar kopējo platību aptuveni 58 000 m². Pašreizējā hipotēkas vērtība ir 49,6 miljoni eiro – stabils nodrošinājuma segumu obligāciju turētājiem. Ieķīlātā īpašuma vērtība saskaņā ar jaunāko neatkarīgo novērtējumu 2025. gada oktobrī bija 75,1 miljoni eiro.

Būtiska pārvaldnieka līdzdalība

Lords LB Asset Management un ar to saistītās puses projektā ir ieguldījušas 10 miljonus eiro pašu kapitāla, tādējādi apliecinot savu ilgtermiņa apņemšanos un personīgu līdzdalību projekta panākumos.

Projekts būvniecības beigu posmā

Projekta būvniecības posms tuvojas pabeigšanai, kas būtiski mazina īstenošanas un termiņu riskus un nodrošina investoriem lielāku prognozējamību un mazāku risku.

OBLIGĀCIJU PROGRAMMAS KOPSAVILKUMS

EMITENTS	AS PN Project (40203063602)
ISIN	LV0000104271
IZVIETOŠANAS VEIDS	Publiska izvietošana (Nasdaq Rīga)
PROGRAMAS APJOMS	Līdz 75 miljoniem eiro, no kuriem 60 miljoni paredzēti A fāzei
NODROŠINĀJUMS	Īpašuma hipotēka ar maksimālo nodrošināto prasījumu summu līdz 82,5 miljoniem eiro
DZĒŠANAS DATUMS	2027. gada 4. jūnijs
PROCENTU LIKME	10.0 %
PROCENTU LIKMES IZMAKSA	Reizi pusgadā, faktiskā / 365 (fiksētā)
GALVENĀS LĪGUMSAISTĪBAS	<ul style="list-style-type: none">• Negatīvs aizņēmums un īpašuma ieķīlāšanas aizliegums• Nodrošinājuma ķīla• Īpašuma atsavināšana un kontroles maiņa• Akcionāru prasījumu pakārtotība• LTC koeficients <75% (saskaņā ar reizi pusgadā veiktām pārbaudēm)• Ziņošanas pienākumi
PIRMSTERMIŅA DZĒŠANA	Atļauta: <ul style="list-style-type: none">• 12 mēnešus pēc 2025. gada 4. jūnija, samaksājot 100,5% no nominālvērtības• 18 mēnešus pēc 2025. gada 4. jūnija, maksājot 100,0% no nominālvērtības
ORGANIZATORI	Galvenais organizators: Artea Bank Pārdošanas aģenti: Orion Securities, Redgate Capital

9. LAIDIENA KOPSAVILKUMS

PARAKSTĪŠANĀS PERIODS	2026. gada 9. februāris - 20. februāris
EMISIJAS DATUMS	2026. gada 24. februāris
CENA UN MINIMĀLĀ INVESTĪCIJA	1028.0542 eiro
IENESĪGUMS	9,5 %
EMISIJAS APJOMS	Līdz 3 miljoniem eiro
LĪDZEKĻU IZLIETOJUMS	<ul style="list-style-type: none">• Projekta būvniecības un iekārtošanas finansēšana• Apgrozāmo līdzekļu uzlabošana

SVARĪGĀKIE JAUNUMI

Liela un augoša nomnieku interese

Preses Nama Kvartāls piesaista lielu nomnieku interesi, un regulāri tiek slēgti jauni nomas līgumi, nomnieku loku papildinot ar jauniem uzņēmumiem. Starp nesen parakstītajiem nomas līgumiem ir Vendon, VILGERTS un Berlin-Chemie/Menarini Baltic.



Izveidots nodrošinājums

Obligācijas ir nodrošinātas ar hipotēku EUR 49,6 miljonu apmērā. Hipotēkas apmērs tiks pakāpeniski palielināts, emitējot nākamos laidienus.

Būvniecība turpinās pilnā sparā

Būvniecība notiek pilnā tempā – tiek uzstādīti fasādes elementi un iekšējās inženierkomunikācijas, ēka iegūst savu galīgo formu. Nosvinēti arī biroju ēkas spāru svētki.



KOPSAVILKUMS	4
PROJEKTA PĀRSKATS	8
BŪVNIECĪBAS PROGRESS	18
EMISIJAS NOTEIKUMI UN RISKU INFORMĀCIJA	21
PAR «LORDS LB SPECIAL FUND V»	27
INFORMĀCIJA PAR PĀRVALDNIĒKU	30
KONTAKTI	36

PRESES NAMA KVARTĀLS: JAUNAIS RĪGAS BIZNESĀ CENTRS



Moderns un daudzfunkcionāls pilsētas kvartāls, kas top pašā Rīgas sirdī.



Projekts tiek veidots ap vēsturisko Preses nama ēku.



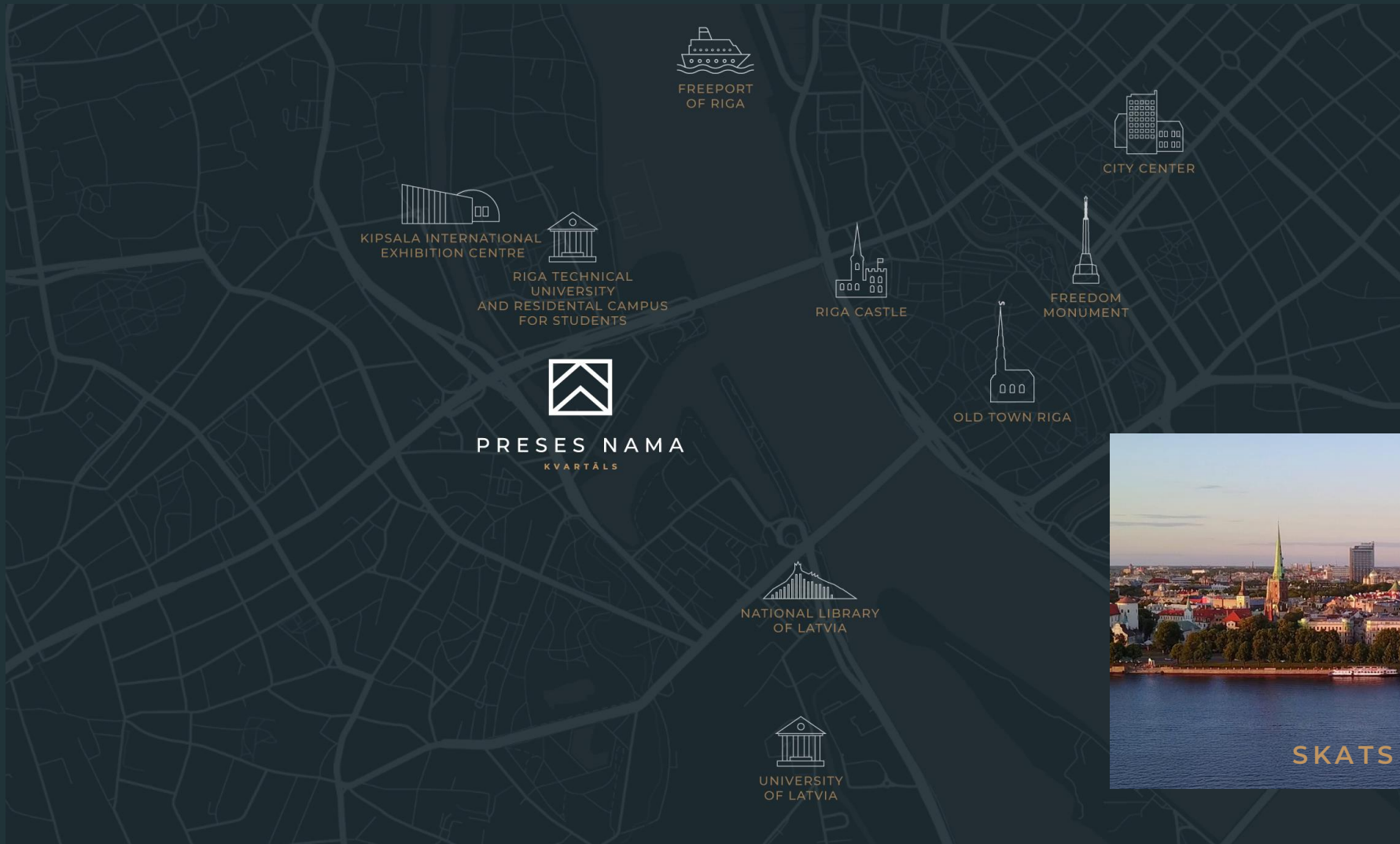
Kvartāls ietver A klases birojus, mazumtirdzniecības telpas un publisko infrastruktūru.



Vīzija: kļūt par Rīgas jauno biznesa un inovāciju centru, kas apvieno cilvēkus, idejas un iespējas vienā modernā vietā.



PROJEKTA ATRAŠANĀS VIETA



Lidosta:

14 min (ar auto)



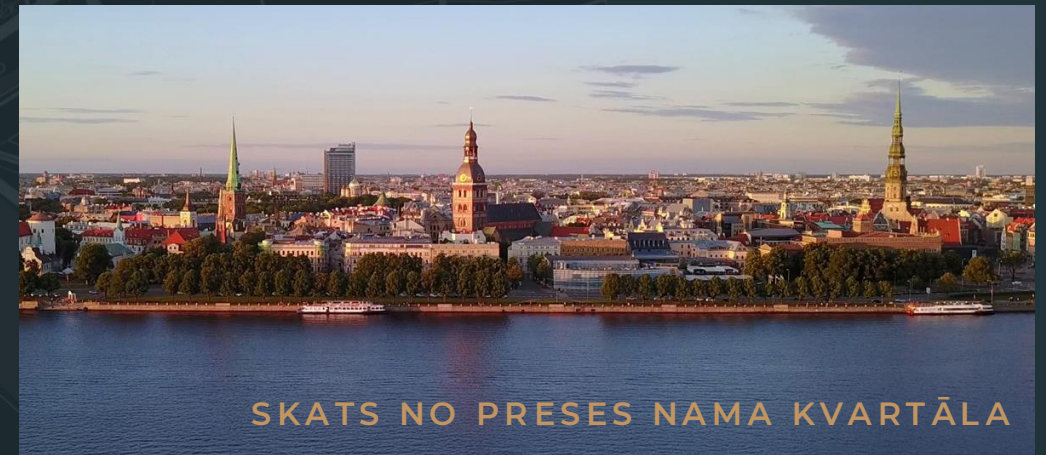
Pilsētas centrs:

7 min (ar auto)



Sabiedriskais transports:

2 min (kājām)

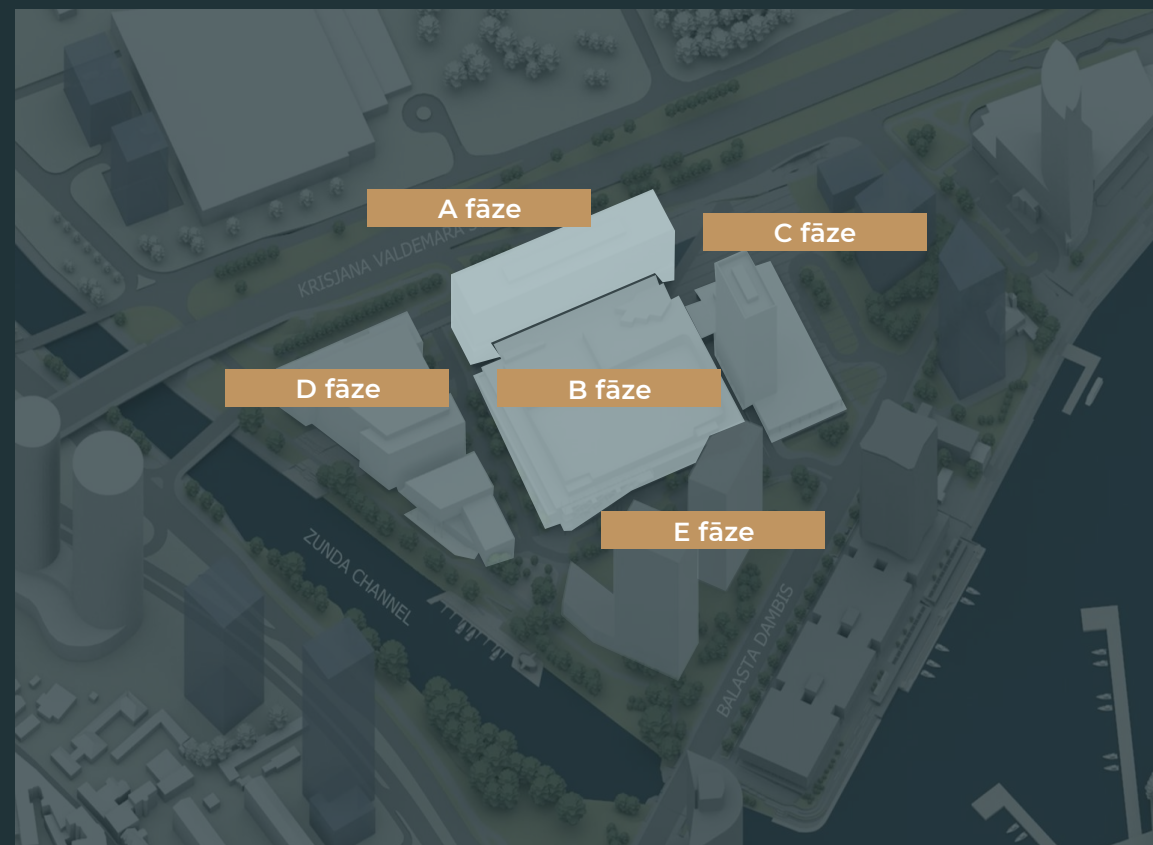


GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR PROJEKTU

Adrese: Balasta dambis 2, Rīga
Zemes gabals: 58 000 m²
Zemes īpašumtiesības: Pilnīgas īpašumtiesības

Informācija par A FĀZI

BRUTO APBŪVĒJAMĀ PLATĪBA	28 300 m ²
BRUTO IZNOMĀJAMĀ PLATĪBA	27 700 m ²
BŪVNICĪBAS PABEIGTĪBA	Aptuveni 70%
IEPLĀNOTĀS FUNKCIJAS	Biroji un mazumtirdzniecība
STĀVU SKAITS	11
ARHITEKTI	«Arrow» (Dānija)



Citi posmi

	BRUTO APBŪVĒJAMĀ PLATĪBA	IEPLĀNOTĀS FUNKCIJAS	STATUSS
B FĀZE	29 600 m ²	Mazumtirdzniecība un autostāvieta	Būvniecības process (50% pabeigtība)
C FĀZE	17 100 m ²	Viesnīca / Biroji / Īres dzīvokļi	Projektēšanas posms
D FĀZE	31 200 m ²	Skola / Klīnika un biroji	Saņemta būvatļauja
E FĀZE	68 000 m ²	Dzīvojamās telpas / Biroji	Projektēšanas posms

A FĀZE: BIZNESA CENTRS

- ✓ A klases biroji un tirdzniecības telpas
- ✓ BREEAM Excellent
- ✓ 11 stāvi
- ✓ Vairāk nekā 1000 stāvvietu
- ✓ 27,700 m² iznomājamā platība
- ✓ Pielāgojams plānojums



ATZĪTI UN GODALGOTI ARHITEKTI

ARROW

Vadošie biznesa
centra arhitekti



Partneri -
arhitektu
birojs ARHIS

ARROW Architects ir Kopenhāgenā bāzēts arhitektu birojs ar pāstāvniecībām Varšavā un Dublinā. Balstoties Skandināvijas dizaina principos un vadoties pēc globālām tendencēm, arhitektu birojs tiecas ieviest paliekošas vērtības - vienkāršību un funkcionālītāti projektos visā pasaulē.

Arrow portfolio

Jaunākie projekti ietver mūsdienu un modernas biroju ēkas, dzīvojamās telpas un publisko infrastruktūru.



Studio, Polija



Quayside Quarter, Īrija



Spectrum, Zviedrija



S7 Masterplan,
Lietuva

BIZNESA CENTRA ARHITEKTONISKĀ VĪZIJA

Atvērtība kā pamatprincips

Biznesa centru raksturo atvērtības un plašuma sajūta, kas panākta ar eksponētu iekšējo konstrukciju un caurspīdīgām pilna augstuma stikla fasādēm. Atvērtība kalpo kā galvenā ideja, par prioritāti izvirzot dienasgaismu, plašuma sajūtu un ciešu saikni ar apkārtējo pilsētvidi.

Pielāgamība nākotnes vajadzībām

Izteismīgs inženiertehniskais risinājums piešķir biznesa centram unikālu un spēcīgu identitāti plašākā pilsētas kontekstā. Tā sasniegta, izmantojot īpašu kolonnu un kopņu risinājumu, kas nodrošina iekšējo biroja plānojumu bez nesošajiem elementiem, piedāvājot nomniekiem elastīgi veidot un mainīt darba vidi atbilstoši vajadzībām.

Ilgspēja kā vērtība

Šis BREEAM sertificētais A klases biroju centrs ir projektēts, lai ekspluatācijas laikā sasniegtu teju nulles enerģijas patēriņu. Īstenojot videi atbildīgu pieeju, 95% konstrukciju ir izgatavotas rūpnieciski, kas nodrošina ātru būvniecības gaitu un maksimāli ilgtspējīgu materiālu izmantošanu.

VADOŠIE NOMNIEKI UN DIVERSIFIKĀCIJA

Pateicoties izcilajai atrašanās vietai un elastīgam stāvu plānojumam, biroju telpas ir īpaši pievilcīgas dalīto pakalpojumu centriem, tehnoloģiju uzņēmumiem, finanšu iestādēm un citiem korporatīvajiem nomniekiem, kā arī kopstrādes telpu operatoriem.

Ārējā nesošā konstrukcija un paceltās grīdas ļauj telpas, sākot jau no 219 m², pilnībā pielāgot katra nomnieka specifiskajām vajadzībām.

Nomas maksa pieaug līdz ar stāva augstumu, augšējo stāvu nomniekiem piedāvājot plašāku platību un pieeju piektā stāva terasei.

Ēkas fasāde, kur iespējams izvietot nomnieka logo, ir labi pamanāma no satiksmei intensīvās Krišjāņa Valdemāra ielas un Vanšu tilta, padarot to par ideālu izvēli uzņēmumiem, kam būtiska augsta zīmola redzamība un atpazīstamība.



ĪRES AĢENTI



Rent IN Riga

KIVI newsec
REAL ESTATE

SKATS NO PRESES NAMA KVARTĀLA

ĒKAS ŠĶĒRSGRIEZUMS

6.-11. STĀVS

Līdz 170 cilvēkiem uz stāvu

5. STĀVS

Terase un biroju telpas
90 nomniekiem

2.-4. STĀVS

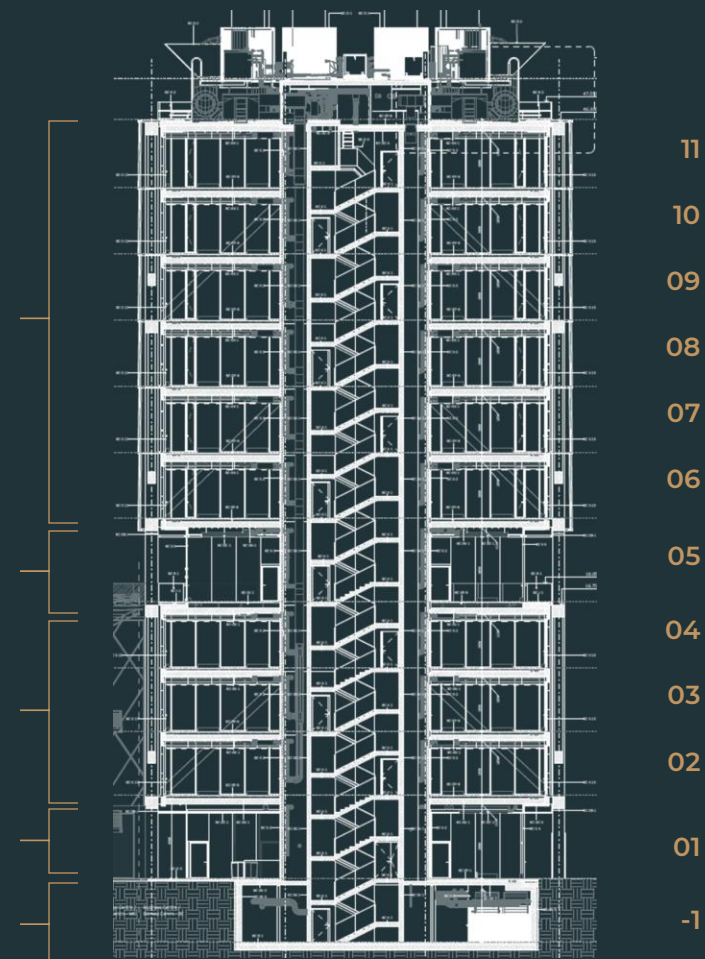
Līdz 170 cilvēkiem uz stāvu

PIRMAIS STĀVS

Mazumtirdzniecība,
ēdināšana

PAZEMES STĀVS

Tehniskās telpas



ILGTSPĒJĪBA UN VIDES AIZSARDZĪBA

Īpašums ir projektēts tā, lai saņemtu pasaules standarta ilgtspējas sertifikātu BREEAM ("Excellent").

Galvenie parametri, kas veido Īpašuma ilgtspējas pasākumu kopumu, ir veselība un labsajūta (vizuālais komforts, gaisa kvalitāte, siltumkomforts, pieejamība), enerģijas patēriņš (dinamiskā enerģijas patēriņa modelēšana ēkas ekspluatācijas laikā, pasīvais dizains, energoefektīvas transporta sistēmas), materiāli, atkritumi, ekoloģija un piesārņojums.

Īpašums ir projektēts tā, lai tā energoefektivitātes klase būtu ne zemāka par A+.

BIROJU TEHNISKIE RISINĀJUMI

- ✓ Individuālas apkures, ventilācijas, gaisa kondicionēšanas un mitruma sistēmu regulēšanas iespējas, kas nodrošinātas arī katram stāvam atsevišķi
- ✓ Paaugstināta grīda
- ✓ Elastīgas biroja telpu plānošanas iespējas
- ✓ Dabiskā gaisma, ko nodrošina optimālais grīdas dziļums un fasāde visā garumā
- ✓ Automatizācija, izmantojot ēku vadības sistēmu (BMS)
- ✓ Automātiskā ugunsdzēsības smidzinātājsistēma



MOBILITĀTEI UN IZAUGSMEI PAREDZĒTA AUTOSTĀVVIETA

Preses Nama Kvartāla attīstības projektā paredzēta arī daudzfunkcionāla ēka ar labi integrētu autostāvvietau sistēmu, kas darbosies kā moderns mobilitātes mezgls. Kopumā Projekts piedāvās stāvvietas aptuveni 1000 transportlīdzekļu, tai skaitā īpašas zonas, kas aprīkotas gan ar ātrās uzlādes, gan standarta elektrisko automobiļu uzlādes stacijām.

Daļa autostāvvietau būs pieejama arī sabiedrībai, uzlabojot teritorijas infrastruktūru un pieejamību plašākam iedzīvotāju lokam.



AUTOSTĀVVIETAS PĀRVALDĪTĀJS

Paredzēts, ka "EuroPark" būs atbildīgais uzņēmums par autostāvvietau apsaimniekošanu projekta ietvaros, nodrošinot efektīvu un ērtu piekļuvi nomniekiem un apmeklētājiem.



FAKTORI, KAS VEICINA NOMNIEKU INTERESI

Vienīgais A klases biroju centrs, ko plānots nodot ekspluatācijā 2026. gadā

Ņemot vērā pauzi biznesa centru piedāvājumā 2026. gadā un 2027. gada sākumā Rīgā, kā arī to, ka Pārdaugavā kopumā netiek plānotas citas jaunas A klases biroju ēkas, prognozējams, ka "Preses Nama Kvartāla" Biznesa Centrs būs pirmā izvēle uzņēmumiem, kas plāno pārcelties uz jauniem birojiem 2026. gada nogalē un 2027. gada laikā. Tirgus statistika liecina, ka pieprasījums pēc A klases biroju telpām Rīgā pārsniedz 20 000 m² gadā, tādēļ sagaidāms, ka "Preses Nama Kvartāls" tiks pilnībā iznomāts nākamo 2 līdz 3 gadu laikā.

Elastīgas plānojuma iespējas

Lifti abās ēkas pusēs nodrošina ērtu piekļuvi stāviem. Nomnieki var pielāgot telpas atbilstoši savām vajadzībām – atvērtā plānojuma, kabinetu izkārtojuma vai abu risinājumu kombināciju. Vienā stāvā var strādāt līdz pat 170 cilvēkiem. No lielākās daļas biroju paveras iespaidīgs skats uz Daugavu, Vanšu tiltu un Rīgas panorāmu, apvienojot iedvesmojošu pilsētvidi un dabu.

Ilgspējīga un stratēģiska vieta

Pirmajā kārtā top ilgtspējīga 11 stāvu biroju ēka ar A klases telpām vairāk nekā 2 500 darbiniekiem. Ēka atbilst BREEAM Excellent un nZEB (gandrīz nulles enerģijas ēkas) standartiem. Ēka nodrošina lielisku nomnieka zīmola redzamību uz tās fasādes un atrodas tikai dažu minūšu attālumā no nozīmīgākajiem pilsētas galamērķiem. Tā ir ērti sasniedzama gan ar auto, gan sabiedrisko transportu, velosipēdu vai kājām.



KOPSAVILKUMS	4
PROJEKTA PĀRSKATS	8
BŪVNICĪBAS PROGRESS	18
EMISIJAS NOTEIKUMI UN RISKU INFORMĀCIJA	21
PAR «LORDS LB SPECIAL FUND V»	27
INFORMĀCIJA PAR PĀRVALDNIĒKU	30
KONTAKTI	36

BŪVNICĪBAS GRAFIKS

	2025												2026										
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
PAMATA UN NESOŠĀS KONSTRUKCIJAS																							
FASĀDES																							
IEKŠĒJIE INŽENIERTĪKLI																							
APZAĻUMOŠANA																							
LABIEKĀRTOŠANA, KOPLIETOŠANAS TELPAS																							
LABIEKĀRTOŠANA, NOMNIEKU TELPAS																							
ĒKAS NODOŠANA EKSPLUATĀCIJĀ																							



BŪVNICĪBAS PROGRESS

STATUSS: Ēkas galvenās nesošās konstrukcijas ir pabeigtas. Pašlaik tiek veikta ārējo stiklotās fasādes elementu montāža – darbi paveikti par vairāk nekā 90%, un tie norit ātrāk, nekā plānots. Inženierkomunikāciju šahtu sagatavošana ir noslēguma posmā. Tāpat turpinās ugunsdrošā pārklājuma uzklāšana. Ir parakstīti līgumi ar MEP (apkures, ventilācijas, elektroinstalācijas un santehnikas) sistēmu piegādātājiem un notiek darbi pie to izbūves. Būvlaukumā strādā vairāk nekā 22 apakšuzņēmēji no Lietuvas un Latvijas. Būvdarbu kvalitāti uzrauga ārējais kvalitātes kontroles pakalpojumu sniedzējs, savukārt valsts būvniecības uzraudzības iestāde regulāri veic pārbaudes, lai nodrošinātu atbilstību normatīvajām prasībām.



Atlikušie darbi:



Atlikušo iekšējo un ārējo inženierkomunikāciju uzstādīšana



Āra teritorijas labiekārtošana



Liftu uzstādīšana



Ēkas nodošana ekspluatācijā



Koplietošanas telpu iekšējā apdare

BŪVLAUKUMS
JANVĀRIS
2026



KOPSAVILKUMS	4
PROJEKTA PĀRSKATS	8
BŪVNICĪBAS PROGRESS	18
EMISIJAS NOTEIKUMI UN RISKU INFORMĀCIJA	21
PAR «LORDS LB SPECIAL FUND V»	27
INFORMĀCIJA PAR PĀRVALDNIĒKU	30
KONTAKTI	36

VISPĀRĪGA INFORMĀCIJA

EMITENTS:	AS "PN Project"(40203063602)
REĢISTRĀCIJAS VALSTS:	Latvija
EMITENTA GRUPAS MĀJASLAPA:	https://lordslb.lt/en/

GALVENIE DARĪJUMA NOTEIKUMI

VĒRTSPAPĪRU VEIDS	Nodrošinātās obligācijas
ISIN	LV0000104271
IZVIETOŠANAS VEIDS	Publiska izvietošana
EMISIJAS VALŪTA	EUR
NOMINĀLVĒRTĪBA	EUR1000,00
EMISIJAS APJOMS	Līdz 75,000,000 eiro (struktūra ar vairākiem laidieniem)
PROCENTU LIKME	10,0%
PROCENTU MAKSĀJUMU BIEŽUMS	Reizi pusgadā, Faktiskā / 365 (fiksētā)
DZĒŠANAS DATUMS	2027. gada 4. jūnijs
NODROŠINĀJUMS	Īpašuma hipotēka ar maksimālo nodrošināto prasījumu summu līdz 82,5 miljoniem eiro.
GALVENĀS LĪGUMSAISTĪBAS	<ul style="list-style-type: none">• Aizņemšanās ierobežojums un aizliegums iekļāt bez saskaņošanas• Ķīlas nodrošinājums pār aktīviem• Īpašuma atsavināšanas un kontroles maiņas ierobežojumi• Akcionāru prasību pakārtotība• LTC rādītājs <75% (pakļauts ceturkšņa uzraudzības pārbaudei)• Ziņošanas pienākumi
PIRMSTERMIŅA DZĒŠANA	Atļauta: <ul style="list-style-type: none">• 12 mēnešus pēc 2025. gada 4. jūnija, maksājot 100,5% no nominālvērtības• 18 mēnešus pēc 2025. gada 4. jūnija, maksājot 100,0% no nominālvērtības
ORGANIZATORI	Galvenais organizators: Artea Bank Pārdošanas aģenti: Orion Securities, Redgate Capital
JURISKONSULTS	ZAB "Eversheds Sutherland Bītāns" SIA
NODROŠINĀJUMA STARPNIKS	ZAB "VILGERTS" SIA
DEPOZITĀRIJS	Nasdaq CSD SE
PIEMĒROJAMIE TIESĪBU AKTI	Latvijas
FINANŠU PĀRSKATU STANDARTS	IFRS
DOKUMENTĀCIJAS VALODA	Angļu

9. LAIDIENA NOTEIKUMI

LAIDIENA APJOMS	Līdz 3 miljoniem eiro
IEŅĒMUMU IZMANTOŠANA	<ul style="list-style-type: none">• Projekta būvniecības un iekārtošanas finansēšana• Apgrozāmo līdzekļu uzlabošana
IEĒSĪGUMS	9,5%
EMISIJAS CENA	1028.0542 eiro
PARAKSTĪŠANĀS PERIODS	2026. gada 9. februāris - 20. februāris
EMISIJAS DATUMS	2026. gada 24. februāris

MAKROEKONOMISKIE, ĢEOPOLITISKIE UN NOZARES RISKI

ĢEOPOLITISKAIS RISKS

2022. gada februārī Krievija uzsāka militāru uzbrukumu Ukrainai. Šis militārais uzbrukums ietekmējis globālās ekonomikas aktivitāti, tirgus stabilitāti un vispārējo investoru pārliecību. Šī Pamatprospekta publiskošanas brīdī pret Krieviju un Baltkrieviju noteiktās ierobežojošās sankcijas un pasākumi nav tieši ietekmējuši Emitenta darbību. Tajā pašā laikā Emitenta Projekts tiek attīstīts un atrodas Latvijā. Ņemot vērā Baltijas valstu atrašanos tuvu Krievijai, tas var ietekmēt kopējo investoru aktivitāti reģionā un kavēt ārvalstu investīciju plūsmu. Investoru un patērētāju pārliecības kritums var samazināt arī komercdarbību un pieprasījumu vietējā nekustamo īpašumu tirgū. Emitents uzskata, ka ģeopolitisks risks ir zems.

GLOBĀLAS PANDĒMIJAS RISKS

Emitentu var ietekmēt globālas pandēmijas situācija, tomēr pastāv nenoteiktība par šādas pandēmijas nopietnību. Daudzus uzņēmumus var negatīvi ietekmēt līdz šim nepieredzēts globālu pandēmiju raksturs un apmērs. COVID-19 situācija ir papildus veicinājusi un palielinājusi nenoteiktību tirgū. Tā kā Projekts ir saistīts ar komerciāla nekustamā īpašuma iznomāšanu, Emitents ir atkarīgs no potenciālo nomnieku spējas pildīt savas saistības saskaņā ar nomas līgumiem. Lai gan galīgais iznākums ir neskaidrs, jebkuras globālas pandēmijas izraisītas problēmas var radīt finansiālas grūtības, jo īpaši atsevišķu nozaru nomniekiem, un negatīvi ietekmēt to spēju pildīt nomas saistības.

Emitents uzskata, ka globālas pandēmijas risks ir zems.

NEKUSTAMO ĪPAŠUMU UN BIROJU TIRGUS RISKS

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus, lai gan pašlaik ir stabils, joprojām ir jūtīgs pret makroekonomiskajiem un ģeopolitiskajiem faktoriem, tai skaitā inflāciju, procentu likmēm un tādiem notikumiem kā karš Ukrainā. Tirgus lejupslīde var samazināt nekustamo īpašumu vērtību un nomas ienākumus, ietekmējot Emitenta spēju iznomāt telpas un saglabāt aktīvu vērtību, kas ir Obligāciju pamatā. Projekta A posmā ir A+ klases komerciāla ēka ar 28 300 m² platību, tāpēc veiksmīga iznomāšana ir ļoti svarīga. Lai gan 2023.-2024. gadā Rīgas biroju tirgū bija novērojams stabils pieprasījums un saskaņā ar Colliers Baltic Real Estate Market Snapshot 2025. gada 2. ceturkšņa datiem tas gada pirmajā pusē pārsniedza 20 000 m² (atbilstoši prognozētajam līmenim 40 000–50 000 m² gadā), pieprasījums ir pakļauts svārstībām, kas var ietekmēt telpu aizņemšanu, nomas likmes un investoru peļņu. Šie apstākļi var ietekmēt Projekta rezultātus un Emitenta finansiālo stabilitāti. Emitents uzskata, ka tas ir vidēja līmeņa risks.

CITU TIRGUS DALĪBNIEKU RADĪTIE RISKI UN RĪCĪBA

Emitents darbojas Rīgā, Latvijā, kur Projekts atrodas augoša un konkurētspējīga biroju tirgus apstākļos. Rīgā ir pieejams plašs augstas kvalitātes biroju telpu klāsts, un pašreizējā attīstība turpina paplašināt piedāvājumu. Jau tirgū pieejamie biroji gūst labumu no esošajām tirgus attiecībām, savukārt jaunpienācēji tirgū var sniegt konkurētspējīgas cenas, tehnoloģijas vai inovatīvas koncepcijas, kas saasina konkurenci. Pieprasījumu vēl vairāk ietekmē kopstrādes telpu skaita pieaugums, īpaši mazo un vidējo uzņēmumu vidū. Pastiprināta konkurence var likt Emitentam piedāvāt nomas maksas atvieglojumus vai ieguldīt telpu labiekārtošanā, kas var ietekmēt Projekta rentabilitāti. Paredzams, ka Projekta A posms tiks pabeigts līdz 2026. gada vidum, un pēc tam nomnieki varēs sākt nomāt telpas. Emitentam ir jāpasniedz pietiekams telpu aizņemšanas līmenis, lai nodrošinātu ieņēmumu gūšanu. Pašlaik notiek centieni piesaistīt nomniekus, un jau ir parakstīti vairāki nomas līgumi. Tirgus izpēte liecina par stabilu pieprasījumu, un jaunuzcelto biroju aizņemšanas rādītāji pārsniedz 80%, jo īpaši prestižākajās Rīgas vietās. Neraugoties uz to, konkurence starp biznesa centru attīstītājiem joprojām ir sīva. Emitents vērtē, ka konkurences un aizņemšanas risks Projektam ir vidējs.

Šajā kopsavilkumā nav sniegts pilnīgs visu risku faktoru apraksts. Pirms pieņemt lēmumu par ieguldījumiem, ieguldītājiem jāiepazīstas ar pilnu Pamatprospektu un rūpīgi jāizskata visi izklāstītie riski.

RISKI FONDA DARBĪBAI

BŪVNICĪBAS IZMAKSU UN PROJEKTA REALIZĒŠANAS RISKS

Emitenta spēja pildīt savas Obligāciju emisijas saistības ir atkarīga no savlaicīgas Projekta pabeigšanas, un A posmu šobrīd paredzēts noslēgt 2026. gadā (sākotnēji 2023. gadā). Neraugoties uz ģenerāluzņēmēja maiņu, Projekts tiek īstenots saskaņā ar grafiku. Tomēr svārstības globālajā tirgū, jo īpaši saistībā ar karu Ukrainā, var izraisīt neparedzētu būvniecības izmaksu pieaugumu. Lai gan saskaņā ar šī Pamatprospekta datiem Projekta budžets joprojām nepārsniedz plānotās izmaksas, izmaksu pieauguma gadījumā var būt nepieciešams papildu finansējums, ko varētu būt grūti nodrošināt, un tas varētu ietekmēt rentabilitāti un projekta realizēšanas termiņus.

VADĪBAS UN CILVĒKRESURSU RISKS

Emitenta spēja atmaksāt Obligācijas ir atkarīga no tā vadības un darbinieku kompetences un pieņemtajiem lēmumiem. Veiksmīga Projekta pabeigšana ir atkarīga no kvalificētiem vadītājiem ar pieredzi nekustamo īpašumu attīstīšanas, finansēšanas, inženiertehniskajā, būvniecības un pārvaldības jomās. Izšķiroša nozīme ir arī Pārvaldības sabiedrības komandai. Galveno iesaistīto personu zaudējums var negatīvi ietekmēt Emitenta vai Pārvaldības sabiedrības darbību, finansiālo stāvokli vai perspektīvas. Turklāt galveno vadītāju vai tehniskā personāla aiziešana var radīt nepilnības, kas, ja netiks ātri novērstas, var negatīvi ietekmēt Projekta progresu un Emitenta finansiālo stāvokli.

STRĪDU RISKS

Visi tiesvedības procesi, kuros Emitents iepriekš bijis iesaistīts ar darbuzņēmējiem, ir noslēgti, un pašlaik nav aktīvu tiesvedību, kurās būtu iesaistīts Emitents vai tā meitasuzņēmums. Tomēr nav garantiju, ka nākotnē neradīsies strīdi ar Emitenta nomniekiem, darbuzņēmējiem vai citām pusēm, kuru iznākumu nevar pilnībā paredzēt. Ja kāds no šādiem strīdiem tiktu izlemts nelabvēlīgi Emitentam, tas varētu ietekmēt Emitenta finansiālo stāvokli, reputāciju un spēju pildīt saistības, tostarp atmaksāt Obligācijas. Tas varētu arī samazināt Obligāciju pievilcību un likviditāti. Emitents uzskata, ka juridisko strīdu risks ir zems.

Šajā kopsavilkumā nav sniegts pilnīgs visu riska faktoru apraksts. Pirms pieņemt lēmumu par ieguldījumiem, ieguldītājiem jāiepazīstas ar pilnu Pamatprospektu un rūpīgi jāizskata visi izklāstītie riski.

PAPILDU PARĀDSAISTĪBU RISKS

Saskaņā ar šo Pamatprospektu Emitents neuzņemsies nekādas finanšu parādsaistības, tomēr atsevišķi izņēmumi ir iekļauti kā daļa no 12.22.1. punktā "Negatīvie aizņēmumi" noteiktajiem negatīvo aizņēmumu nosacījumiem. Cita starpā tie ietver, piemēram, finanšu parādsaistības, kas gada laikā kopā nepārsniedz 50 000 eiro, vai bezprocentu finanšu parādsaistības, kas radušās Emitenta parastās uzņēmējdarbības gaitā, vai finanšu parādsaistības, kas saistītas ar Projekta attīstīšanas izdevumiem. Ja Emitents uzņemas ievērojamas papildu parādsaistības, Emitenta spēja apkalpot tā finanšu parādsaistības, tai skaitā Obligācijas, var pasliktināties un var samazināties Obligāciju turētāju atgūstamā summa Emitenta maksātspējas gadījumā.

KREDĪTRISKS UN SAISTĪBU NEIZPILDES RISKS

Ieguldījums Obligācijās ir pakļauts kredītriskam, kas nozīmē, ka Emitents var pienācīgi un savlaicīgi neizpildīt savas no Obligācijām izrietošās saistības. Emitenta spēja izpildīt no Obligācijām izrietošās saistības un Obligāciju turētāju spēja saņemt no Obligācijām izrietošos maksājumus ir atkarīga no Emitenta finansiālā stāvokļa un darbības rezultātiem, kas ir pakļauti citiem šajā Pamatprospektā aprakstītajiem riskiem. Emitenta maksātspējas gadījumā pastāv risks, ka Obligāciju turētāji nesaņems ar Obligācijām saistītos maksājumus vai to daļu.

DARĪJUMA PARTNERA RISKS

Emitenta finansiālais stāvoklis ir un būs ļoti svarīgs gan Emitentam, gan Obligāciju turētājiem, jo Emitents ne tikai īsteno Projektu, bet uz to attiecas arī savstarpējā aizdevuma līguma pamatā esošās saistības, kuras paredzēts segt ar daļu no Obligāciju emisijas ietvaros iegūtajiem līdzekļiem pēc ar Projektu saistīto izdevumu segšanas.

Turklāt vienīgais Emitenta kontrolē esošais galvenais aktīvs ir zemes gabals ar nepabeigtu būvniecību. Izstrādes stadijā esošais Projekts tiek uzskaitīts saskaņā ar patiesās vērtības principu. Proti, Emitenta aktīvu vērtība tiek periodiski koriģēta, pamatojoties uz jaunāko neatkarīgo nekustamā īpašuma novērtējumu (saskaņā ar SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" jaunāko 2025. gada 19. decembra nekustamā īpašuma vērtēšanas ziņojumu, aplēstā Īpašuma tirgus vērtība 2025. gada 31. oktobrī bija 75 110 000 eiro). Emitents ar Emitenta finansiālo stāvokli saistītos riskus uzskata par zemiem.

AR OBLIGĀCIJU EMISIJU SAISTĪTIE RISKI

PIRMSTERMIŅA DZĒŠANAS RISKS

Saskaņā ar emisijas noteikumiem Obligācijas var tikt dzēstas pirms termiņa pēc Emitenta iniciatīvas. Ja Emitents izmanto pirmstermiņa dzēšanas tiesības, peļņas likme no ieguldījuma Obligācijās var būt zemāka, nekā sākotnēji paredzēts.

REFINANSĒŠANAS RISKS

Ar ieņēmumiem no šīs Obligāciju programmas Emitents plāno pilnībā dzēst Esošās obligācijas un pēc to dzēšanas dzēst Zemesgrāmatā reģistrēto aizlieguma zīmi un hipotēku, kas nodibināta par labu UAB "AUDIFINA". Visi aprūtinājumi, kas bija noteikti par labu AS "UPB" un UAB "YIT Lietuva", jau ir dzēsti no Zemesgrāmatas, savukārt aizlieguma zīme un hipotēka, kas nodrošina Esošās obligācijas UAB "AUDIFINA" interesēs, joprojām ir spēkā un tiks dzēstas pēc Esošo obligāciju pilnīgas dzēšanas. Papildus tam Zemesgrāmatā ir reģistrēta jauna hipotēka un aizlieguma zīme par labu Nodrošinājuma aģentam Obligāciju turētāju interesēs, kas nodrošina jaunās Obligācijas. Ja netiktu nodrošināta Esošo obligāciju pilnīga refinansēšana, Nodrošinājums ierindotos zemāk par citām hipotēkām un ķīlas zīmēm.

Uz šīs Prezentācijas sagatavošanas brīdi Esošās obligācijas ir pilnībā dzēstas, un attiecīgi aizlieguma zīme un hipotēka, kas nodibināta par labu UAB "AUDIFINA", ir dzēstas no Zemesgrāmatas.

LIKVIDITĀTES RISKS

Obligācijas ir Emitenta nesen emitēti vērtspapīri, kuriem pašlaik nav aktīva tirdzniecības tirgus, kas var izraisīt iespējamu nelikviditāti un cenu svārstības. To likviditāte un vērtība ir cieši saistīta ar Emitenta finansiālo stāvokli un nekustamā īpašuma projekta panākumiem. Negatīvu notikumu, piemēram, finanšu nestabilitātes vai Projekta realizēšanas neveiksmju rezultātā Obligāciju turētājiem var būt grūti pārdot Obligācijas otrreizējā tirgū.

PROCENTU LIKMJU RISKS

Par Obligācijām tiek maksāti procenti par to atlikušo nominālvērtību ar fiksētu procentu likmi. Ieguldītājs ir pakļauts riskam, ka tirgus procentu likmju izmaiņu rezultātā obligāciju vērtība samazināsies. Lai gan obligāciju nominālā procentu likme ir fiksēta līdz to dzēšanai, dominējošās kapitāla tirgus likmes mainās katru dienu. Ja tirgus procentu likme palielinās, Obligāciju tirgus vērtība var samazināties.

Šajā kopsavilkumā nav sniegts pilnīgs visu risku faktoru apraksts. Pirms pieņemt lēmumu par ieguldījumiem, ieguldītājiem jāiepazīstas ar pilnu Pamatprospektu un rūpīgi jāizskata visi izklāstītie riski.

INFLĀCIJAS RISKS

Inflācija samazina Obligāciju nākotnes procentu un pamatsummas maksātspēju. Inflācijas ietekmē var palielināties procentu likmes, kas var negatīvi ietekmēt Obligāciju cenu.

AR DARĪJUMA IZMAKSĀM SAISTĪTI RISKI

Papildus Obligāciju pirkšanas vai pārdošanas cenai ieguldītājiem var rasties papildu izmaksas, tai skaitā maksa par brokeru pakalpojumiem, komisijas maksa un citi maksājumi saistībā ar vietējām vai ārvalstu pusēm, kas iesaistītas rīkojuma izpildē. Šīs papildu izmaksas, kuras Emitents nevar paredzēt, var ietvert neparedzētus izdevumus, kas nav atklāti šajā Pamatprospektā. Turklāt piemērojamo tiesību aktu izmaiņas vai jaunu noteikumu ieviešana Latvijā vai ieguldītāja pastāvīgajā dzīvesvietā var radīt papildu izmaksas vai nodokļus, kas var samazināt ieguldītāja peļņu no ieguldījuma. Emitents uzskata, ka darījumu izmaksu un juridiskais risks ir zems.

PIEDĀVĀJUMA ATCELŠANAS UN TIRDZNICĪBAS PĀRTRAUKŠANAS RISKS

Emitents plāno pieteikties Obligāciju iekļaušanai tirdzniecībai "Nasdaq Rīga" Baltijas obligāciju sarakstā, taču pastāv risks, ka Obligācijas var netikt pieņemtas vai var tikt pārtraukta to tirdzniecība regulējuma izmaiņu dēļ.

Emitents var arī mainīt Parakstīšanās perioda datumus. Lai gan tiks pieliktas pūles, lai ievērotu plānoto grafiku, nav garantijas, ka ieguldītāji saņems Obligācijas, uz kurām tie parakstījušies, kas var ietekmēt viņu ieguldījumu plānus.

OBLIGĀCIJU PIEMĒROTĪBAS RISKS

Obligāciju kā ieguldījuma piemērotība ir atkarīga no ieguldītāja. Pirms ieguldījuma veikšanas ieguldītājiem jāizvērtē savas finansiālās iespējas un spēja uzņemt riskus, tai skaitā iespējamus kapitāla zaudējumus, ieguldītājiem jābūt nepieciešamajām zināšanām, lai novērtētu Obligāciju noteikumus, riskus un tirgus apstākļus. Emitents neizvērtē Obligāciju piemērotību, un ieguldīšana bez pienācīga izvērtējuma var novest pie neatbilstoša lēmuma pieņemšanas.

AR NODROŠINĀJUMU UN ĪPAŠUMA NOVĒRTĒŠANU SAISTĪTI RISKI

AR ESOŠAJĀM HIPOTĒKĀM UN ĶĪLU ZĪMĒM SAISTĪTI RISKI

Zemesgrāmatā iepriekš bija reģistrētas vairākas ķīlas zīmes, aizlieguma zīmes un hipotēkas prasības par labu UAB "Audifina", AS "UPB" un UAB "YIT Lietuva". Šīs Prezentācijas tapšanas laikā visi apgrūtinājumi, kas bija noteikti par labu AS "UPB", AB "YIT Lietuva" un UAB "Audifina", ir dzēsti no Zemesgrāmatas. Turklāt Zemesgrāmatā uz Īpašumu ir reģistrēta jauna hipotēka un aizliegums zīme par labu nodrošinājuma starpniekam, nodrošinot Obligāciju turētāju Obligācijas.

AR NODROŠINĀJUMA REĢISTRĀCIJU SAISTĪTI RISKI

Nodrošinājumu iepriekš bija paredzēts reģistrēt 60 darba dienu laikā pēc pirmā Obligāciju laidiena emisijas. Šīs Prezentācijas tapšanas laikā atzīme par piedziņu, kas bija reģistrēta par labu AS "UPB", ir dzēsta no Zemesgrāmatas. Papildus tam Zemesgrāmatā ir reģistrēta jauna hipotēka un aizlieguma zīme par labu Nodrošinājuma aģentam Obligāciju turētāju interesēs, tādējādi nodrošinot Obligācijas. Nodrošinājums garantē Obligācijas līdz maksimālajai summai 82 500 000 EUR, savukārt pašlaik Obligācijām reģistrētās hipotēkas kopējā vērtība ir 49,6 miljoni EUR. Hipotēkas apmērs tiks pakāpeniski palielināts, emitējot nākamās laidienus.

AR NEPIETIEKAMU NODROŠINĀJUMA VĒRTĪBU SAISTĪTI RISKI

Obligāciju nodrošinājuma vērtība būs atkarīga no Īpašuma būvniecības gaitas. Ja Emitents nepilda saistības pirms būvniecības pabeigšanas vai ja nekustamo īpašumu tirgus piedzīvos lejupslīdi, Nodrošinājums var nesegt Obligāciju prasības. Emitents lēš, ka Īpašuma tirgus vērtība uz 2025. gada oktobri veido 75 110 000 eiro. Risks, ka Nodrošinājuma vērtība būs nepietiekama, tiek uzskatīts par vidēju.

Šajā kopsavilkumā nav sniegts pilnīgs visu riska faktoru apraksts. Pirms pieņemt lēmumu par ieguldījumiem, ieguldītājiem jāiepazīstas ar pilnu Pamatprospektu un rūpīgi jāizskata visi izklāstītie riski.

AR NORMATĪVO AKTU GROZĪJUMIEM SAISTĪTI RISKI

Izmaiņas tiesību aktos, kas reglamentē Nodrošinājumu vai Nodrošinājuma starpnieka tiesības, var radīt nenoteiktību, kas var ietekmēt Nodrošinājuma izpildāmību. Emitents šo risku uzskata par zemu.

AR NODROŠINĀJUMA STARPNIKA LĪGUMU SAISTĪTIE RISKI

Nodrošinājuma starpnieks pārstāv Obligāciju turētājus visos ar Nodrošinājumu saistītajos jautājumos. Tomēr pastāv risks, ka Nodrošinājuma starpnieks var nepienācīgi pildīt savus pienākumus, ietekmējot Nodrošinājuma izpildi. Emitents uzskata, ka šis risks ir zems.

AR NODROŠINĀJUMA IZPILDES PROCEDŪRĀM SAISTĪTI RISKI

Nodrošinājuma izpilde var aizkavēties vai var rasties izmaksas, kas pārsniedz atgūstamās summas. Nodrošinājuma starpnieks var arī atkāpties no sava amata, un vairākuma obligāciju turētāji var mainīt Nodrošinājuma starpnieku. Emitents uzskata, ka šis risks ir zems.

AR NODROŠINĀJUMA STARPNIKA DARBĪBĀM UN FINANSIĀLO STĀVOKLI SAISTĪTI RISKI

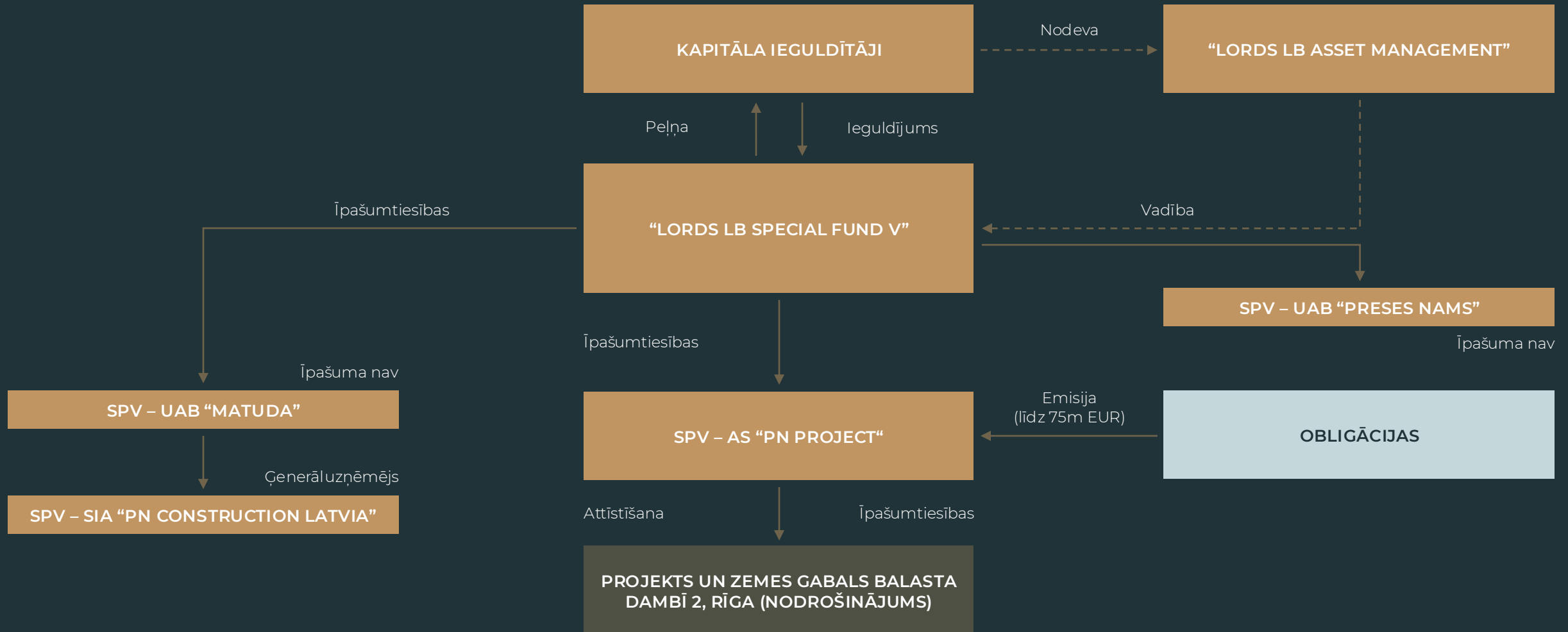
Nodrošinājuma starpnieks ir atbildīgs par Nodrošinājuma izpildi. Ja tas savus pienākumus neveic pienācīgi, Obligāciju turētāji var saskarties ar kavējumiem vai nespēju atgūt pienākošās summas. Nodrošinājuma starpnieka darbības un finansiālais stāvoklis tiek uzskatīts par zema riska faktoru.

AR NEPRECĪZU ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMU SAISTĪTI RISKI

Nekustamo īpašumu vērtēšana ir subjektīva, un to ietekmē tādi mainīgie lielumi kā likviditāte, īpašuma raksturs, atrašanās vieta, nākotnes nomas ienākumi un vērtēšanas metodoloģija. Šie pieņēmumi var izrādīties neprecīzi, jo īpaši nelikvidos tirgos vai tirgos ar ierobežotu salīdzināmu pārdošanu. Vērtējumi pēc būtības ir nenoteikti un var svārstīties īsos laika posmos, un faktiskās darījumu cenas var atšķirties no novērtētajām vērtībām. Arī nākotnes tirgus apstākļi var ietekmēt īpašuma vērtību, un nav garantijas, ka novērtētās vērtības atspoguļos sasniegtās pārdošanas cenas vai nomas ienākumus.

KOPSAVILKUMS	4
PROJEKTA PĀRSKATS	8
BŪVNICĪBAS PROGRESS	18
EMISIJAS NOTEIKUMI UN RISKU INFORMĀCIJA	21
PAR «LORDS LB SPECIAL FUND V»	27
INFORMĀCIJA PAR PĀRVALDNIĒKU	30
KONTAKTI	36

PROJEKTA ĪPAŠUMTIESĪBU STRUKTŪRA



AS "PN PROJECT" PADOME



Marjus Žemaitis (priekšsēdētājs)

Žemaitim ir trīspadsmit gadu pieredze nekustamo īpašumu fondu pārvaldīšanas, nekustamo īpašumu attīstīšanas, nekustamo īpašumu konsultāciju un vadības konsultāciju jomā. Viņa iepriekšējā pieredze ir saistīta ar darbu "Newsec" un "McKinsey & Company", "Lords LB Asset Management". Žemaitis ir atbildīgs par "Lords LB Special Fund I Subfund A", "Central Development Fund" un "Right Bank Development Fund" pārvaldību.

Žemaitis ir ieguvis bakalaura grādu ekonomikā un uzņēmējdarbības vadībā Stokholmas Ekonomikas augstskolā Rīgā, kā arī "BMI Executive Institute" profesionālo maģistra grādu uzņēmējdarbības vadībā.



Andrius Stonkus (loceklis)

Stonkus ir vadošā nekustamo īpašumu konsultāciju un aktīvu pārvaldības uzņēmuma Baltijas valstīs "Re&Solution" dibinātājs, kura daļas vēlāk iegādājās "Newsec", tam kļūstot par "Newsec / Re&Solution".

Stonkus 2008. gadā nodibināja arī "Lords LB Asset Management", kur viņš ir atbildīgs par līdzekļu piesaisti un iegādi. Pirms "Re&Solution" 2001.-2004. gadā Stonkus bija nekustamo īpašumu ieguldījumu uzņēmuma "Prime Real Estate" direktors un ieņēma vairākus finanšu un vadības amatus uzņēmumā "Prime Investment". Savas karjeras laikā Stonkus pārvaldīja un piedalījās darījumos ar nekustamajiem īpašumiem par kopējo summu viena miljarda eiro apmērā.



Mindaugs Marcinkēvičs (loceklis)

Marcinkēvičam ir vairāk nekā 20 gadu pieredze nekustamo īpašumu attīstīšanā, strādājot Baltijas lielākajā biznesa konsorciā "VP Group". "Lords LB Asset Management" viņš ir atbildīgs par nekustamo īpašumu attīstīšanu un projektu vadību.

Desmit gadus viņš bija priekšsēdētājs uzņēmumā "Akropolis", kas ir lielākais un veiksmīgākais tirdzniecības centru attīstītājs Baltijā un darbojas Lietuvā, Latvijā, Igaunijā un Bulgārijā. Marcinkēviča vadībā "Akropolis" ir attīstījis vairāk nekā 250 000 m² lielu tirdzniecības un biroju platību, kas ir atzīta par vērtīgāko komerciālo nekustamo īpašumu Lietuvā.

AS "PN PROJECT" VALDE



Povils Urbonavičs (priekšsēdētājs un fonda pārvaldnieks)

Povils Urbonavičs ir pieredzējis nekustamo īpašumu nozares profesionālis, kurš ir strādājis nekustamo īpašumu attīstīšanas jomā. Urbonavičs ir kompetents nekustamo īpašumu, uzņēmējdarbības attīstības, vadības un uzņēmējdarbības plānošanas jomās. Viņa iepriekšējā darba pieredze ietver vadošus amatus "Darnu Group" un "Omberg Group", kas ir nozīmīgi uzņēmumi Lietuvas nekustamo īpašumu attīstīšanas nozarē. Povils Urbonavičs ir ieguvis bakalaura grādu inženierbūvniecībā.



Igors Daņilovs, CFA (loceklis, finanšu direktors)

Igors Daņilovs ir finanšu pārvaldības vadītājs ar vairāk nekā 17 gadu pieredzi finanšu un aktīvu pārvaldībā. Viņa iepriekšējā darba pieredze ir saistīta ar "Swedbank", "Citadele Asset Management" un "Parex Asset Management".

Daņilovs ir ieguvis bakalaura grādu ekonomikā Stokholmas Ekonomikas augstskolā Rīgā un maģistra grādu matemātikā un finanšu inženierijā Rīgas Tehniskajā universitātē. Igors ir starptautiskā investīciju un finanšu profesionāļu institūta CFA biedrs.

KOPSAVILKUMS	4
PROJEKTA PĀRSKATS	8
BŪVNICĪBAS PROGRESS	18
EMISIJAS NOTEIKUMI UN RISKU INFORMĀCIJA	21
PAR «LORDS LB SPECIAL FUND V»	27
INFORMĀCIJA PAR PĀRVALDNIĒKU	30
KONTAKTI	36

"LORDS LB ASSET MANAGEMENT" – MĒRĶI, VĪZIJA UN STRATĒGIJA

MĒRĶI

- Nodrošināt izcilus ieguldījumu pārvaldības pakalpojumus, kas pielāgoti institucionālo klientu un finansiāli nodrošinātu privātpersonu vajadzībām, lai panāktu ilgtermiņa izaugsmi un kapitāla saglabāšanu.
- Nodrošināt inovatīvus un diversificētus ieguldījumu risinājumus nekustamo īpašumu un privātā kapitāla nozarēs, pielāgojot tos klientu riska novērtējumam un finanšu mērķiem.
- Saglabāt pārredzamību, integritāti un atbildību kolektīvo ieguldījumu uzņēmumu pārvaldībā, nodrošinot visaugstākos pārvaldības un atbilstības standartus.

VĪZIJA

- Vadošais ieguldījumu pārvaldības pakalpojumu sniedzējs: Centieni būt atzītam par vadošo ieguldījumu pārvaldības pakalpojumu sniedzēju nekustamo īpašumu un privātā kapitāla jomās, nodrošinot klientiem izcilu vērtību un sniegumu.
- Ilgtspēja: Ilgtspējas principu ievērošana un vides, sociālo un pārvaldības (ESG) apsvērumu integrēšana ieguldījumu praksē, veicinot ilgtspējīgu un atbildīgu ieguldīšanu ilgtermiņa vērtības radīšanai.
- Nepārtraukta izaugsme un inovācijas: Centieni panākt nepārtrauktu izaugsmi un inovācijas, paplašināt produktu piedāvājumu un izpētīt jaunu tirgu un ieguldījumu stratēģijas, lai apmierinātu mainīgās klientu vajadzības un izmantotu jaunās tendences.
- Izcilība pārvaldībā un atbilstības nodrošināšanā: Saglabāt apņemšanos sasniegt izcilību pārvaldības, atbilstības un riska pārvaldības jomās, ievērojot visaugstākos regulatīvās uzraudzības un ētiskas rīcības standartus.
- Sekmēt ekonomisko attīstību: Atbalstīt ekonomisko attīstību un labklājību, veicot stratēģiskus ieguldījumus, kas rada darbavietas, stimulē izaugsmi un pozitīvi ietekmē vietējās kopienas un ekonomiku.

STRATĒGIJA

- Specializēšanās nekustamo īpašumu, enerģētikas un infrastruktūras jomās: Izmantot padziļinātu pieredzi un zināšanas nozarē, lai identificētu pievilcīgas ieguldījumu iespējas un radītu vērtību nekustamo īpašumu un privātā kapitāla aktīvu klasēs.
- Aktīva portfeļa pārvaldība: Izmantot aktīvās portfeļa pārvaldības stratēģijas, lai optimizētu riskam pielāgotu peļņu, tai skaitā rūpīgu padziļinātu izpēti, aktīvu atlasīšanu un proaktīvu aktīvu pārvaldību.
- Diversifikācija un riska pārvaldība: Diversificētu ieguldījumu stratēģiju īstenošana, lai mazinātu risku un uzlabotu portfeļa noturību, vienlaikus saglabājot disciplinētu pieeju riska pārvaldībai un normatīvo aktu ievērošanai.
- Partnerattiecības un zināšanas: Sadarbība ar atzītiem partneriem, tai skaitā "KPMG" revīzijas jomā, "SEB" un "Swedbank" depozitāriju pakalpojumu jomā, lai iegūtu specializētas zināšanas un resursus, nodrošinot darbības izcilību un ieguldītāju uzticību.
- Inovācijas un tehnoloģijas: Inovatīvu tehnoloģiju un datu analītikas izmantošana, lai uzlabotu ieguldījumu lēmumu pieņemšanas procesus, optimizētu portfeļa sniegumu un pielāgotos mainīgajām tirgus tendencēm.
- Uz klientu orientēta pieeja: Individualizēti ieguldījumu risinājumi un izcila klientu apkalpošana, koncentrējoties uz ilgtermiņa attiecību veidošanu, kas balstītas uz uzticēšanos, pārredzamību un interešu saskaņošanu.

PILNĪBĀ INTEGRĒTS IEGULDĪJUMU PĀRVALDNIĒKS

PLATFORMA Vertikāli integrēta, pilnībā neatkarīga Baltijas mēroga ieguldījumu pārvaldības sabiedrība, kas veicina holistisku pieeju ieguldījumu pārvaldībai. Pieredze nekustamo īpašumu, enerģētikas, infrastruktūras un privātā kapitāla jomās.

KLĀTBŪTNE Vairāk nekā 60 nekustamo īpašumu, finanšu un investīciju pārvaldības profesionāļu komanda ar ilggadēju pieredzi un kompetenci Baltijas reģionā. Ar birojiem Rīgā, Tallinā, Viļņā un Varšavā mums ir spēcīgas darījumu uzsākšanas iespējas un plašs nozares tīkls, lai piekļūtu darījumu iespējām ārpus tīklu.

PORTFELIS Pašlaik uzņēmums pārvalda 20 fondus: 14 nekustamo īpašumu fondus, 1 privātā kapitāla fondu, 1 enerģētikas fondu, 1 enerģētikas un infrastruktūras fondu un 3 ieguldījumu sabiedrības. Kopējā pārvaldīto aktīvu vērtība 2025. gada jūnija beigās sasniedza 1,338 miljardus eiro.

PROCESS Labi izstrādāts ieguldījumu process, kas tiek piemērots dažādām stratēģijām (pamatstratēģija, pamatstratēģija plus, pievienotās vērtības un oportūnistiskā stratēģija), valstīm (Lietuva, Latvija, Igaunija un Polija) un klientu grupām.

1,338
miljardi eiro

Pārvaldīto aktīvu vērtība

20

Fondi, kas aptver dažādas stratēģijas, nozares un pārvaldības stilus

60+

Ieguldījumu profesionāļi



Gada nekustamo īpašumu ieguldījumu pārvaldnieks

2020. gads: Lietuva

Gada nekustamo īpašumu ieguldījumu pārvaldnieks

2019. gads: Lietuva

Gada nekustamo īpašumu ieguldījumu pārvaldnieks

2018. gads: Lietuva

Gada nekustamo īpašumu ieguldījumu pārvaldnieks

2017. gads: Lietuva

ILGTSPĒJAS APŅEMŠANĀS

"Lords LB Asset Management" kā vadošais nekustamo īpašumu un atjaunīgās enerģijas infrastruktūras ieguldījumu pārvaldnieks reģionā ir atbildīgs par vides, sociālo un pārvaldības (VSP) faktoru, ilgtspējas risku un iespēju ņemšanu vērā mūsu piešķirtajā kapitālā un radītajā vidē.

Mēs atbalstām un piedalāmies globālās ar ilgtspējību saistītās iniciatīvās un ievērojam regulatīvās prasības un standartus, piemēram, Regulu par informācijas atklāšanu saistībā ar ilgtspēju finanšu pakalpojumu nozarē (SFDR).

Kopš 2015. gada "Lords LB Asset Management" ir iesaistījies ANO Globālā līguma iniciatīvā un cenšas veicināt ilgtspējīgas attīstības mērķu sasniegšanu, kā arī saskaņot ikdienas darbību un ieguldījumus ar universāliem principiem cilvēktiesību, darba, vides un pretkorupcijas jomās.

2019. gadā Pārvaldības sabiedrība pievienojās Apvienoto Nāciju Organizācijas Atbildīgu ieguldījumu principiem (UN PRI), tādējādi "Lords" ieguldījumu un pārvaldības procesā ievēro ANO noteiktos sešus principus. Sīkaks iniciatīvas iekļaušanas apraksts ir izklāstīts Pārvaldības sabiedrības Atbildīgu ieguldījumu politikā.

"Lords LB Asset Management" 2022. gadā kļuva par GRESB parakstītāju, kas ļaus saņemt VSP snieguma novērtējumu un salīdzinājumu ar iesaistīto portfeli un aktīvu līdžiniekiem.



Lvivo 37, Viļņa
BREEAM New Construction Outstanding līmenis

AKTĪVI

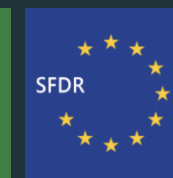
ESG TITLE

Biroju centrs "LVIVO"	BREEAM New Construction Outstanding līmenis
"K29"	BREEAM In use Excellent līmenis
Biznesa centrs "Citadele"	BREEAM In use Excellent līmenis
Tirdzniecības centrs "G9"	BREEAM In use Very good līmenis
Biroju komplekss "EU House"	BREEAM In use Very good līmenis
"Artery"	BREEAM New Construction Outstanding
"Preses Nama Kvartāls"	BREEAM New Construction Excellent līmenis (mērķis)
Konstitucijos Ave. 14A	BREEAM New Construction Outstanding līmenis (mērķis)
Lvivo 64	BREEAM New Construction Outstanding līmenis (mērķis)

Signatory of:



G R E S B
REAL ESTATE



ATBILSTĪBA

FSA

"Lords LB Asset Management" darbojas saskaņā ar likumu par kolektīvo ieguldījumu uzņēmumiem un stingrā Lietuvas Centrālās bankas uzraudzībā.

Lietuvas Centrālā banka regulāri pārbauda Pārvaldības sabiedrības un tās pārvaldīto Fondu riska kontroles, grāmatvedības un investoru attiecību procedūras.

"Lords LB Asset Management" sniedz kapitāla pietiekamības, portfeļa, fondu apliecību tirdzniecības un citus ceturkšņa un gada pārskatus.

AUDITS

Pārvaldības sabiedrību, visus tās pārvaldītos fondus un fondu īpašumā esošos SPV katru gadu auditē kāds no starptautiskajiem "Lielā četrinieka" auditoruzņēmumiem.

Pašreizējais auditors ir PWC. Auditors parasti tiek mainīts ik pēc trim gadiem.

Revidētie finanšu pārskati ir publiski pieejami, un ar tiem var iepazīties Pārvaldības sabiedrības mājaslapā www.lordslb.lt.

DEPOZITĀRIJI

"SEB" un "Swedbank" sniedz depozitārija pakalpojumus "Lords LB Asset Management" pārvaldītajiem Fondiem.

Depozitārijs, kas ir atbildīgs par Fonda aktīvu glabāšanu, veic šādas funkcijas:

- Naudas plūsmu uzraudzība – kontrolē, apstiprina un saskaņo visus maksājumus no Fonda bankas kontiem.
- Aktīvu glabāšana – pārbauda Fonda ieguldījumus un atsavinājumus, kā arī veic aktīvu īpašumtiesību un pastāvēšanas pārbaudes.
- Tīrās aktīvu vērtības (NAV), kā arī pārvaldīšanas un panākumu maksas aprēķinu uzraudzība.

GRĀMATVEDĪBA

Pārvaldības sabiedrība grāmatvedības pakalpojumus uztic ārējiem specializētiem uzņēmumiem – EY un M-Finance, kas ir vieni no vadošajiem grāmatvedības uzņēmumiem Lietuvā, īpaši specializējoties regulēto ieguldījumu fondu grāmatvedībā un atskaišu sagatavošanā.

Augsta pakalpojumu kvalitāte, kā arī mūsdienīgi un droši IT risinājumi nodrošina savlaicīgu un informatīvu atskaišu sniegšanu Centrālajai bankai un investoriem.

NOZIEDŽĪGI IEGŪTU LĪDZEKĻU LEGALIZĀCIJAS NOVĒRŠANA

- Investoru datu pārbaude, izmantojot sistēmu "RiskScreen (sankciju, politiski nozīmīgu personu un negatīvo mediju pārbaude).
- Sadarbība ar finanšu noziegumu izmeklēšanas biroju darījumu pārbaudē un regulārās apmācībās.



"LORDS LB ASSET MANAGEMENT" – PARTNERI



ANDRJUS STONKUS padomes loceklis, dibinātājs un partneris

Stonkus ir vadošā nekustamo īpašumu konsultāciju un aktīvu pārvaldības uzņēmuma Baltijas valstīs "Re&Solution" dibinātājs, kura daļas vēlāk iegādājās "Newsec", tam kļūstot par "Newsec / Re&Solution".

Stonkus 2008. gadā nodibināja arī "Lords LB Asset Management", kur viņš ir atbildīgs par līdzekļu piesaisti un iegādi. Pirms "Re&Solution" 2001.-2004. gadā Stonkus bija nekustamo īpašumu ieguldījumu uzņēmuma "Prime Real Estate" direktors un ieņēma vairākus finanšu un vadības amatus uzņēmumā "Prime Investment".

Savas karjeras laikā Stonkus pārvaldīja un piedalījās darījumos ar nekustamajiem īpašumiem par kopējo summu viena miljarda eiro apmērā.

Stonkus ir ieguvis bakalaura grādu banku jomā Viļņas Universitātē un apguvis vairākus finanšu un analīzes kursus.



MINDAUGS MARCINKĒVIČS padomes loceklis, partneris

Marcinkēvičam ir vairāk nekā 20 gadu pieredze nekustamo īpašumu attīstīšanā, strādājot Baltijas lielākajā biznesa konsorciā "VP Group". "Lords LB Asset Management" viņš ir atbildīgs par nekustamo īpašumu attīstīšanu un projektu vadību.

Desmit gadus viņš bija priekšsēdētājs uzņēmumā "Akropolis", kas ir lielākais un veiksmīgākais tirdzniecības centru attīstītājs Baltijā un darbojas Lietuvā, Latvijā, Igaunijā un Bulgārijā. Marcinkēviča vadībā "Akropolis" ir attīstījis vairāk nekā 250 000 m² lielu tirdzniecības un biroju platību, kas ir atzīta par vērtīgāko komerciālo nekustamo īpašumu Lietuvā.

Marcinkēvičs ir ieguvis maģistra grādu nekustamo īpašumu vērtēšanā un pārvaldībā Viļņas Ķedimina tehniskajā universitātē.



ANTANS VAINAUSKS valdes loceklis, partneris

Vainausks ir līdzdibinātājs vadošajiem naftas izpētes un ieguves uzņēmumiem Lietuvā "TAN Oil" (ko netieši kontrolē "Tethys Oil") un "LL Investīcijas", kura daļas vēlāk iegādājās ASV starptautiskā enerģētikas korporācija "Chevron". Uzņēmumā "Lords LB Asset Management" Vainausks ir atbildīgs par enerģētikas un infrastruktūras projektiem.

Vainausks ir bijis valdes loceklis dažādos uzņēmumos vienā no Lietuvas lielākajām biznesa grupām "SBA", kuras darbība koncentrējas četrās uzņēmējdarbības jomās - mēbeles, apģērbs, biznesa centri un enerģētika.

Vainausks ieguvis maģistra grādu Eiropas tiesībās Stokholmas Universitātē un bakalaura grādu ar specializāciju tiesību zinātnēs Viļņas Universitātē.

KOPSAVILKUMS	4
PROJEKTA PĀRSKATS	8
BŪVNICĪBAS PROGRESS	18
EMISIJAS NOTEIKUMI UN RISKU INFORMĀCIJA	21
PAR «LORDS LB SPECIAL FUND V»	27
INFORMĀCIJA PAR PĀRVALDNIĒKU	30
KONTAKTI	36



Rasa Bartusevičiene

**IEGULDĪTĀJU ATTIECĪBU
VADĪTĀJA**

rasa.bartuseviciene@lordslb.lt

+370 526 19470

+370 616 34096



Povils Urbonavičs

FONDA VADĪTĀJS

povilas.urbonavicius@lordslb.lt

+370 687 96519



Igors Daņilovs

FINANŠU DIREKTORS LATVIJĀ

igors.danilovs@lordslb.lv

+371 26765354

RĪGA

Republikas laukums 2A
LV-1010
Latvija

VILŅA

Jogailos g. 4
LT-01116
Lietuva

TALLINA

Estonia pst. 9
10143
Igaunija

VARŠAVA

pl. Marshall Józef Piłsudski 3
00-073
Polija



PRESES NAMA

KVARTĀLS

“LORDS LB SPECIAL FUND V”
AS “PN PROJECT” NODROŠINĀTĀS OBLIGĀCIJAS

INVESTĪCIJU MEMORANDS