



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 juhib kaudselt UAB Lords LB Asset Management (edaspidi „valitsemisettevõte“) läbi fondi Lords LB Special Fund V (edaspidi „fond“).

Määruse (EL) 2017/1129 (prospektimäärus) artikli 2 punktis k määratletud tähenduses on see 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 23. aprillil 2026 kinnitatud põhiprospekti ning pakkumise lõplike tingimuste alusel. Põhiprospekt on 24. aprillil 2025 koostatud ja Läti Panga poolt 8. mail 2025 heaks kiidetud põhiprospekti jätkuprosppekt. 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 59,35 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

KÜMNENDA EMISSIOONI KOKKUVÕTE

MÄRKIMISPERIOOD	18.–29. mai 2026
EMISSIOONI KUUPÄEV	2. juuni 2026
HIND JA MINIMAALNE INVESTEERING	1 008.8618 EUR
TOOTLUS	9%
EMISSIOONI MAHT	Kuni 5 mln EUR
LAEKUVA RAHA KASUTAMINE	<ul style="list-style-type: none">• Olemasolevate võlakirjade refinantseerimine• Käibekapitali tugevdamine

VIIMASED OLULISED ARENGUD

Tugev ja kasvav üürnike huvi

Ehitusportsessi visuaalselt edenemise käigus näeme suuremat hoogu ka üüritegevuses: projekt meelitab järjest enam uusi huvilisi. Aktiivses müügiotsuses on praegu läbirääkimised enam kui 7000 m² pinna üle. Nende hulgas on pikaajalisi huvilisi, kes on oodanud Preses Nama Kvartäli valmimist, rahvusvahelisi ettevõtteid, kes otsivad Läti satelliitkontoreid, ning üürnikke, kes kolivad B-klassi büroopinnalt A-klassi büroopinnale.



Suurenev tagatis

Võlakirjade tagatiseks on kehtestatud 59.35 mln eurone hüpoteek. Hüpoteeği mahtu kasvatatakse järgmiste emissioonide käigus.

Ehitustööd jõuvad lõppjärku

Fassaadielemendid on täielikult paigaldatud, sisemiste tehnosüsteemide paigaldus edeneb intensiivselt ning käimas on sisetööd, et valmistuda avamiseks 2026. aasta lõpus.



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.



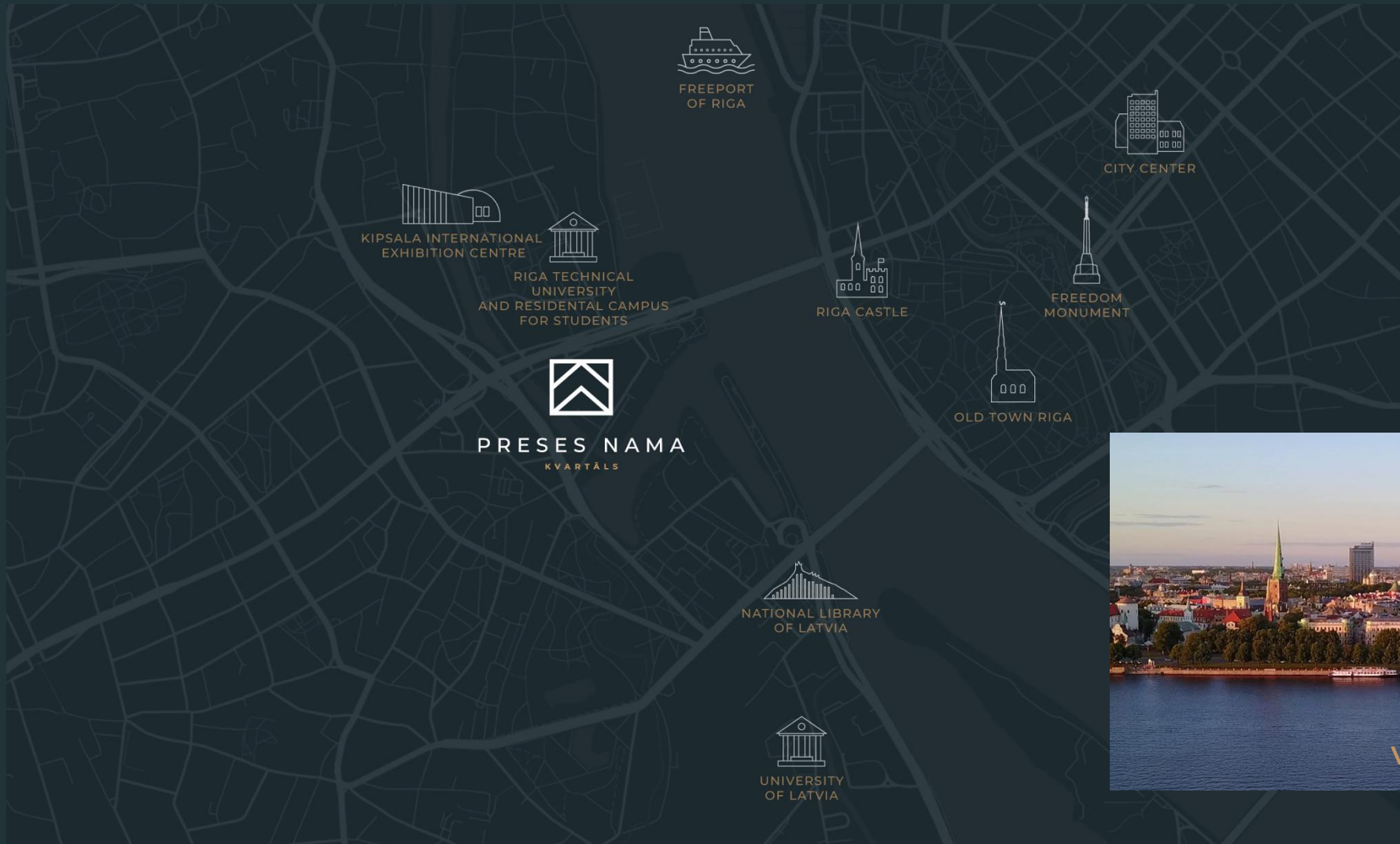
Ühendab A-klassi büroopinnad, kaubandus- ja avaliku taristu.



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

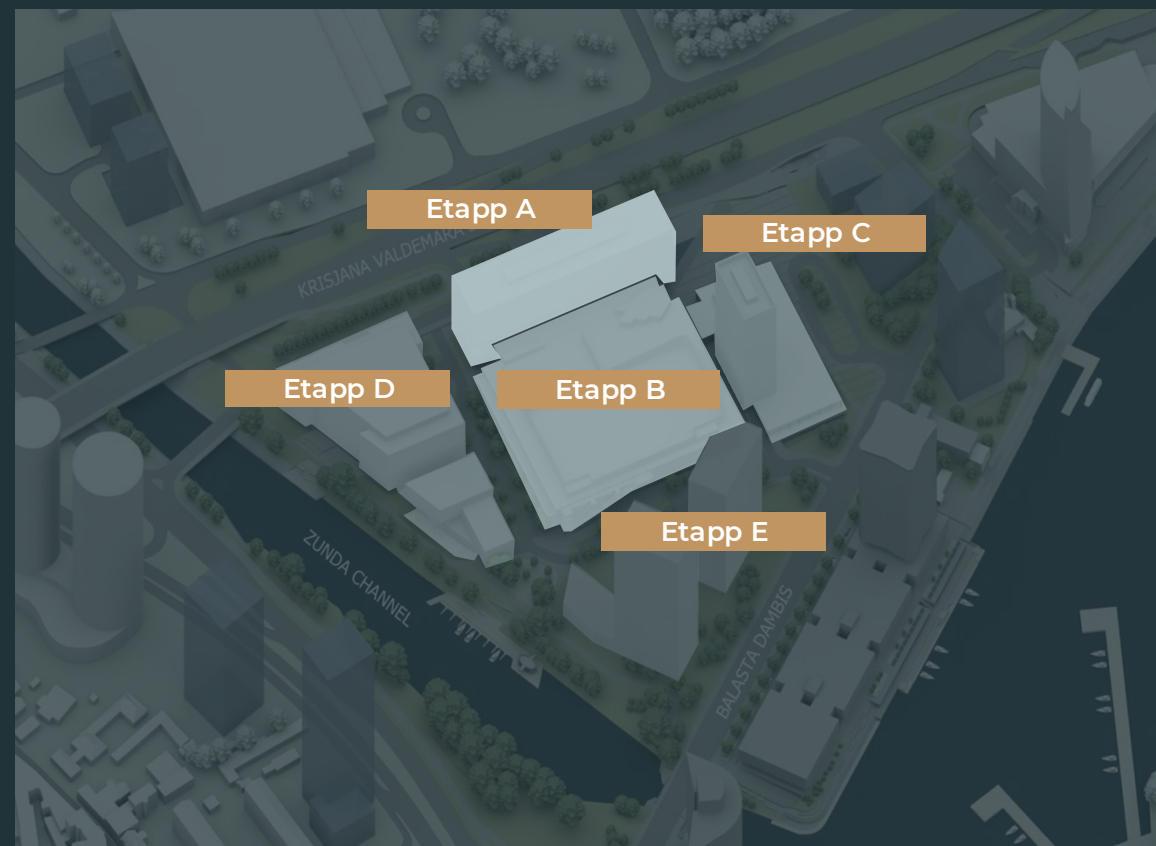
Maaomand: täielik omandiõigus

ETAPI A detailid

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

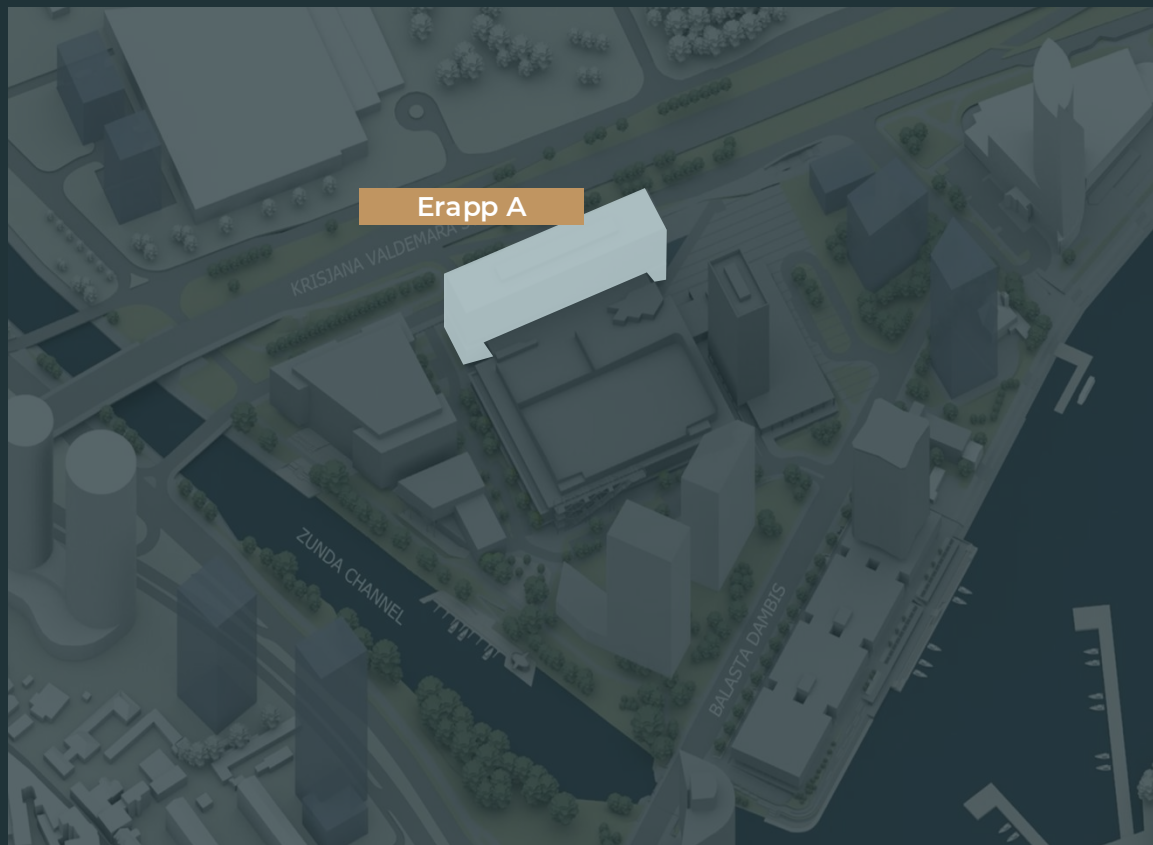
Muud etapid

	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 üürivat pinda
- ✓ Paindlikud planeeringud



AUHINNATUD JA TUNNUSTATUD ARCHITEKTID

ARROW

Ärikeskuse
juhtivarhitektid



Partnerarhitektibüroo

ARROW Architects asub peakorteriga Kopenhaagenis ning tegutseb ka Varssavis 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.

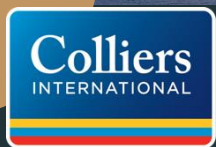
Tänud välistele kandekonstruktsioonidele ja tõstetud põrandatele on võimalik ruumide pindala täpselt üürniku vajadustele vastavaks kohandada, alates kõigest 219 m²-st.

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 büroopinnad 90
üürnikule

KORRUSED 2-4

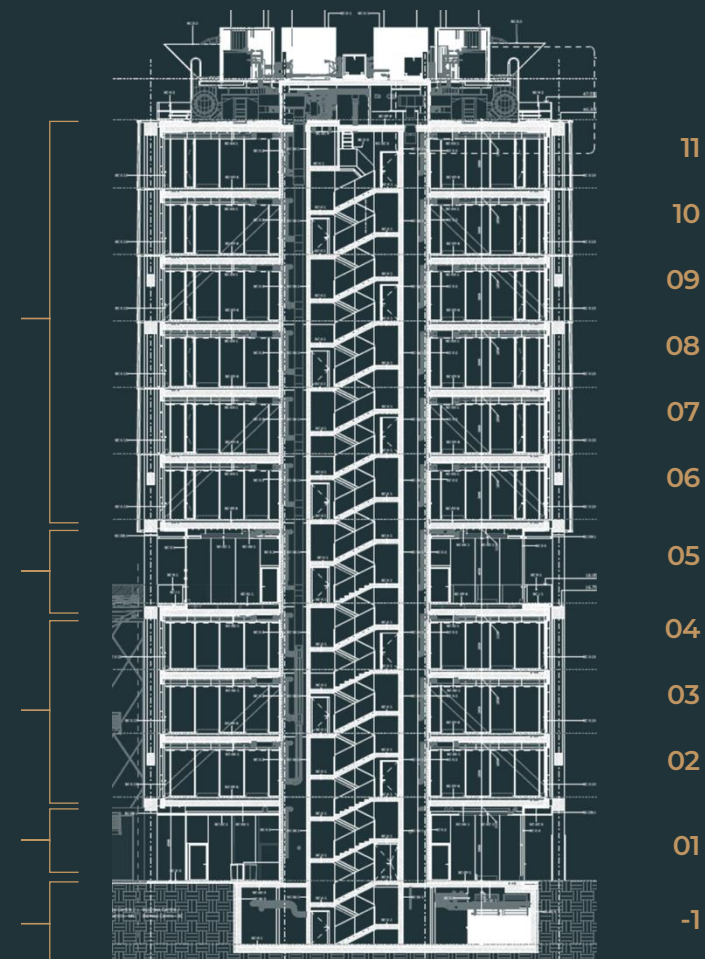
Kuni 170
inimest korruse kohta

ALUMINE KORRUS

Jaekaubandus, toitlustus

MAA-ALUNE KORRUS

Tehnilised ruumid



JÄTKUSUUTLIKKUS JA KESKKOND

Hoone on projekteeritud nii, et see vastaks BREEAM Excellent jätkusuutlikkuse sertifikaadi nõuetele. Peamised meetmed keskenduvad tervisele ja heaolule, sealhulgas visuaalsele mugavusele, õhukvaliteedile, soojusmugavusele ja ligipääsetavusele, samuti energiakasutusele, mis hõlmab dünaamilist energiamodelleerimist kogu hoone elukaare jooksul, passiivseid projekteerimislahendusi ja energiatõhusaid transpordisüsteeme. Lisaks pööratakse tähelepanu materjalidele, jäätmetele, ökoloogiale ja saaste vähendamisele.

Hoone on kavandatud saavutama vähemalt A+ energiatõhususe klassi ning pakub Riia lõikes erakordselt head ühenduvust ja ligipääsetavust, asudes linna peamiste liiklusarterite ristumiskohas.

Ärikeskuse fassaadil paiknev bränding tagab eriti tugeva nähtavuse, kuna hoone vaade jõuab hinnanguliselt ligi veerandini linna igapäevasest liiklusvoost.

KONTORI TEHNILISED LAHENDUSED

- ✓ Kütte-, ventilatsiooni- ja kliimaseadmete ning niiskussüsteemide individuaalne reguleerimine korruse kaupa
- ✓ Tõstetud põrand
- ✓ Paindlikud pindade planeerimise võimalused, 219 – 2500m² ühel korrusel
- ✓ Loomulik valgus, mis on tagatud optimaalse põrandasügavuse ja täissuuruses fassaadiga
- ✓ Automatiseerimine hoone juhtimissüsteemi (BMS) kaudu
- ✓ Automaatne sprinklersüsteem ja sprinklerid igal ärikeskuse korrusel



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 kabinetidega 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

	2025												2026											
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
PEAMISED JA KONSTRUKTSIOONILISED INSENERTEHNILISED LAHENDUSED	█												█											
FASSAADID	█												█											
SISEMISED TEHNILISED VÕRGUD	█						█						█						█					
MAASTIKUKUJUNDUS	█						█						█						█					
SISUSTUS, ÜLDKASUTATAVAD RUUMID	█												█											
SISUSTUS, ÜÜRNIKUD	█												█											
HOONE KASUTUSELEVÕTMINE	█												█											



EHITUSE STAATUS

- Välise klaasist fassaadielementide paigaldus on lõpetatud
- Kütte-, ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide magistraalide tööd on käimas
- Katusekonstruktsiooni tööd on jõudnud 90% valmiduseni
- Õhutöötlusseadmed on katusele paigaldatud
- Sprinklersüsteem ja keskne teavitussüsteem on jõudnud 50% valmiduseni
- Liftide paigaldus on alanud
- Sõlmitud on leping välislae tootmiseks ja paigaldamiseks
- Sisemiste teraskonstruktsioonide värvimine on alanud
- Peamise elektrivarustuse taristu on paigaldatud
- Ühiskasutatavate alade siseviimistlustööde ettevalmistus on alanud
- Välised kommunikatsioonivõrgud on praegu töös
- Ehitusplatsil töötab üle 30 alltöövõtja Lätist ja Leedust

Tulevased peamised verstapostid:



Ülejäänud sise- ja välitehnosüsteemide paigalduse lõpetamine



Välialade haljastus



Ühiskasutatavate alade sisemiste klaaskonstruktsioonide paigaldus



Hoone kasutuselevõtt



Sisetööde lõpetamine üldkasutatavates ruumides

EHITUS
APRILLIS
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 5 mln €
LAEKUVA RAHA KASUTAMINE	<ul style="list-style-type: none">• Ehituse finantseerimine ja siseruumide väljaehitus.• Käibekapitali tugevdamine
TOOTLUS	9 %
HIND JA MINIMAALNE INVESTEERING	1 008.8618 EUR
MÄRKIMISPERIOOD	18.–29. mai 2026
EMISSIONI KUUPÄEV	2. juuni 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, võivad geopoliitilised pinged mõjutada üldist investeerimistegevust piirkonnas ja takistada välisinvesteeringute voolu. Investorite ja tarbijate usalduse vähenemine võib samuti vähendada äritegevust ja nõudlust kohalikul kinnisvaraturul.

Lisaks on alates 28. veebruarist 2026 Ameerika Ühendriike, Iisraeli ja Iraani hõlmav relvakonflikt põhjustanud tõsiseid häireid üleilmsetel energiaturgudel, sealhulgas peaaegu täieliku laevaliikluse seiskumise Hormuzi väina kaudu. Brenti toornafta hind on oluliselt tõusnud, Euroopa maagaasi hinnad on ligikaudu kahekordistunud ning kütusekulud on kogu ELis märkimisväärselt kasvanud. Kui kõrged energiahinnad püsivad, võivad need suurendada projekti lõpuleviimiseks vajalike ehitusmaterjalide, transpordi ja tööjõu kulusid võrreldes praeguste hinnangutega, soodustada euroala kõrgemat inflatsiooni ja intressimäärasid ning vähendada investorite ja üürnike nõudlust Läti kinnisvaraturul. Kuigi põhiprospekti kuupäeva seisuga ei ole konflikt emitendi tegevust otseselt mõjutanud, võib energiavarustuse pikem häiritus või Euroopa makromajandusliku olukorra halvenemine mõjutada negatiivselt emitendi võimet viia projekt lõpule praeguse eelarve ja hinnangute piires. Emitent peab geopoliitilist riski madalaks.

RAHVATERVISE HÄDAOLUKORRA RISK

Emitenti võib mõjutada rahvatervise hädaolukord, sealhulgas üleilmne pandeemia, mille tõsidust ja kestust ei ole võimalik ette näha. Kuna projekt hõlmab ärikinnisvara üürileandmist, sõltub emitent potentsiaalsete üürnike võimest täita oma üürilepingutest tulenevaid kohustusi. Rahvatervise hädaolukord võib põhjustada rahalisi raskusi, eriti teatud sektorite üürnikele, ning mõjutada nende võimet täita üürkohustusi.

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. Colliersi 2024. aasta IV kvartali Balti kinnisvaraülevaate kohaselt oli büroopindade kasutuselevõtt Riias 2024. aastal ligikaudu 52 000 m². Kuigi see oli umbes 10% madalam kui 2023. aastal registreeritud ligi rekordiline 59 100 m², püsis see üldjoontes kooskõlas pikaajalise aastase nõudluse vahemikuga. Colliersi 2025. aasta II kvartali Balti kinnisvaraturu ülevaate kohaselt ületas kasutuselevõtt 2025. aasta esimesel poolel 20 000 m², mis on kooskõlas aastase nõudluse vahemikuga 40 000–50 000 m², kuid ligikaudu 20% madalam kui 2024. aasta esimesel poolel. Colliersi 2025. aasta III kvartali Balti kinnisvaraülevaate kohaselt oli 2025. aasta keskpaigaks valminud juba ligi 90% Riia 2025. aastaks kavandatud büroopindade arendusmahust. Selle tulemusel on A-klassi pindade saadavus piiratud, mis suunab üürnike nõudlust B-klassi pindade poole. Riia kasvav spekulatiivne arendusmaht suurendab eeldatavasti vakantsust ning võib sundida üürileandjaid pakkuma üürnike leidmiseks rohkem soodustusi. 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 A-etapi valmimine on kavandatud 2026. aastasse. Baasprospekti kuupäeva seisuga on üürnike siseviimistlustööd teatud ruumiosades alanud, kuigi esimesed üürnikud ei ole veel sisse kolinud. Fondivalitseja ja emitent teevad praegu parimaid jõupingutusi, et projekti pindadele üürnikke leida ja kaasata, ning sõlmitud on mitu üürilepingut büroo- ja kaubanduspindade üürnikega. 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 investeerimiseotsuse 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 õigeaegsest valmimisest. Projekti suurima etapi ehk A-etapi valmimine on kavandatud 2026. aastasse. Baasprospekti kuupäeva seisuga on üürnike siseviimistlustööd osal ruumidest alanud ning projekt edeneb planeeritud ajakava kohaselt. Samas kujutavad sagedased muutused üleilmsetel turgudel ja ehitusmaterjalide tarneahelas, eelkõige jätkuva Iraani ja Ukraina konflikti ning sellega seotud piirkondliku majandusliku ja geopoliitilise olukorra, sealhulgas energiaturu ebastabiilsuse tõttu, endast väikest riski, et ehituskulud võivad ootamatult suureneda. Kuigi projekt püsib käesoleva põhiprospekti kuupäeva seisuga eelarves, võib kulude suurenemine tingida vajaduse lisarahastuse järele, mille kaasamine võib osutada keeruliseks ning mõjutada seeläbi kasumlikkust ja projekti ajakava.

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.

EMISSIONI 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 ehitus. 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

Varasemate võlakirjaprogrammide alusel emiteeritud võlakirjad on täielikult lunastatud ning kõik nendega seotud koormatised on kinnistusraamatust kustutatud. Algse põhiprospekti alusel emiteeritud olemasolevad võlakirjad on endiselt lunastamata ja jäävad kehtima põhiprospekti alusel. Põhiprospekti kuupäeva seisuga on kinnistu koormatud üksnes tagatisagendi kasuks seatud hüpoteeği ja keelumärkega, mis tagavad võlakirju, sealhulgas lunastamata olemasolevaid võlakirju, ning AB SEB panga kasuks seatud keelumärkega, mis ei taga ühtegi finantskohustust ja kajastab deponooriumi/depoopanga kontrollikorda. Võlakirjade lunastustähtpäeval võib emitendil tekkida vajadus võlakirjad refinantseerida ning kui seda ei õnnestu teha vastuvõetavatel tingimustel või üldse mitte, võib see negatiivselt mõjutada emitendi võimet võlakirjad tagasi maksta.

LIKVIIDSUSRISK

Võlakirjad on emitendi poolt äsja emiteeritud väärtpaberid, millel puudub praegu aktiivne kauplemisturg, mis võib põhjustada võimalikku likviidsuse puudumist ja hinnakõikumisi. Nende likviidsus ja väärtus on tihedalt seotud emitendi finantsseisundi ja kinnisvaraprojekti edukusega. Negatiivsete sündmuste, näiteks finantsstabiilsuse või projekti tagasilöökkide 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 kupongide ja põhisumma ostujõudu. Inflatsioon võib viia kõrgemate intressimääradeni, mis võib negatiivselt mõjutada võlakirjade hinda.

TEHINGUKULUDEGA/KULUDEGA SEOTUD RISK

Lisaks võlakirjade ostu- või müügihinnaile 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 põhiprospektis avaldatud. Lisaks võivad muudatused kohaldatavates seadustes või uute eeskirjade kehtestamine Lätis või investori asukohas tuua kaasa lisakulusid või makse, mis võivad vähendada investori investeeringu tasuvust. Emitent leiab, et tehingukulud ja õiguslik risk on madalad.

PAKKUMISE TÜHISTAMISE JA BÖRSILT KÕRVALDAMISE RISK

Emitent kavatses taotleda võlakirjade kauplemisele võtmist Nasdaq Riga Balti võlakirjade nimekirjas, kuid on oht, et võlakirju ei võeta vastu või need võidakse regulatsioonide muutumise 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 põhiprospektiga ja hoolikalt läbi vaatama kõik avalikustatud riskid.

TAGATISE JA VARA HINDAMISEGA SEOTUD RISKID

OLEMASOLEVATE HÜPOTEEKIDE JA PANDIMÄRKIDEGA SEOTUD RISKID

Põhiprospekti kuupäeva seisuga on kõik varasemad kinnistusraamatusse kantud kinnistut puudutavad pandimärked, keelumärked ja hüpoteeginõuded kinnistusraamatust kustutatud. Ainsad kinnistu suhtes praegu registreeritud koormatised on tagatisagendi kasuks võlakirjaomanike huvides seatud hüpoteek ja keelumärke, mis tagavad programmi alusel emiteeritud võlakirju, ning AS SEB panga kasuks seatud keelumärke, mis piirab kinnistu võõrandamist, kinkimist, jagamist ja täiendavat koormamist ilma tema eelneva kirjaliku nõusolekuta. AS SEB panga kasuks seatud keelumärke ei taga ühtegi emitendi finantskohustust ega kujuta endast hüpoteeki, panti ega muud kommertslikus tähenduses tagatisõigust.

TAGATISE REGISTREERIMISEGA SEOTUD RISKID

Põhiprospekti kuupäeva seisuga on kinnistu suhtes registreeritud hüpoteek ja keelumärke tagatisagendi kasuks võlakirjaomanike huvides, et tagada programmi alusel emiteeritud võlakirju, sealhulgas lunastamata olemasolevaid võlakirju. Kõik varasemad koormatised on kustutatud. Tagatis tagab võlakirju kuni 82 500 000 euro ulatuses, kusjuures tegelik tagatud summa registreeritakse vastavalt programmi alusel emiteeritud võlakirjade kogusummale, nagu on sätestatud asjaomastes lõplikes tingimustes. Samuti on endiselt registreeritud AS SEB panga kasuks seatud keelumärke, mis piirab kinnistu võõrandamist, kinkimist, jagamist ja täiendavat koormamist ilma tema eelneva nõusolekuta, kuid see ei taga ühtegi finantskohustust ega kujuta endast hüpoteeki, panti ega muud tagatisõigust.

TAGATISE EBAPIISAVA VÄÄRTUSEGA SEOTUD RISKID

Käesoleva põhiprosppekti alusel emiteeritud võlakirjad, mis on asjaomastes lõplikes tingimustes märgitud tagatuks, tagatakse tagatisega. Tagatisega tagatud nõude maksimaalne summa on kuni 82 500 000 eurot tagatisagendi kasuks võlakirjaomanike huvides, kusjuures täpne nõude summa sätestatakse vastava emissiooniosa lõplikes tingimustes vastavalt programmi alusel selleks ajaks emiteeritud võlakirjade kogusummale. 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.

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

EMISSIONI TINGIMUSED JA RISKIDE AVALIKUSTAMINE

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

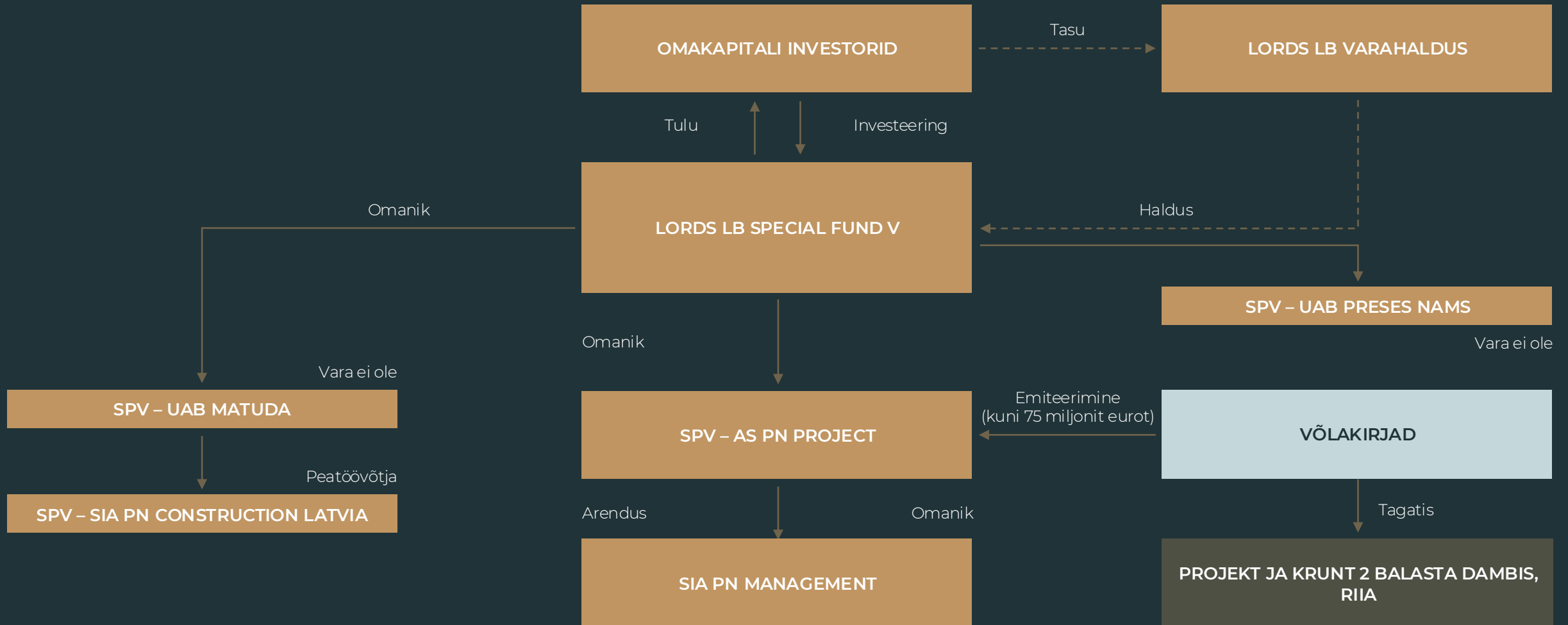
Tagatisagent vastutab tagatise jõustamise eest. Kui ta ei suuda oma kohustusi nõuetekohaselt täita, võivad võlakirjaomanikud kogeda viivitusi või suutmatust võlgnetavaid summasid sisse nõuda. Tagatisagendi tegevust ja finantsseisundit peetakse madala riskiga.

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.

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 tunnustatud kõige väärtuslikumaks ärikinnisvaraks Leedus.

AS PN PROJECT JUHATUS



Povilas Urbonavičius (esimees ja fondivalitseja)

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



Igors Danilovs, finantsanalüütik (juhatuse liige, investeeringute juht)

Igors Danilovs on investeeringute juht, 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.

Special fund V



Povilas Akstinas (finantsjuht)

Povilas Akstinas on kogenud finantsjuht, kellel on üle 20 aasta rahvusvahelist kogemust strateegilise finantsjuhtimise, kapitalistruktuuri kujundamise, tehingunõustamise ja investeeringute juhtimise valdkonnas.

Enne PN Project gruppi tööle asumist asutas ja juhtis ta KPMG Leedu tehingunõustamise praktikat, nõustades M&A tehinguid, kapitali kaasamist ja keerukaid investimisprojekte eri sektorites, erilise ekspertisiga kinnisvara- ja ehitusvaldkonnas. Varasemas karjääris töötas ta PwC-s nii Ameerika Ühendriikides kui ka Leedus.

Tal on magistr kraad BMI Executive Institute'ist ning bakalaureusekraad ärijuhtimise ja juhtimise erialal Vilniuse Ülikoolist. Ta on ACCA (Ühendkuningriik) täisliige ja Leedu Audiitorite Koja liige.

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

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.
- **Jätksuutlikkus:** 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 õitsengu 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 ennetav varahaldus.
- **Mitmekesistamine ja riskijuhtimine:** mitmekülgsete investeerimisstrateegiate rakendamine riskide vähendamiseks ja portfelli vastupidavuse suurendamiseks, säilitades samal ajal distsiplineeritud lähenemisviisi riskijuhtimisele ja regulatiivsete nõuete täitmisele.
- **Partnerlused ja ekspertiis:** koostöö mainekate partneritega, sealhulgas KPMG auditeerimiseks, SEB pank ja Swedbank hoiuteenuste osutamiseks, et saada juurdepääs eriteadmistele ja -ressurssidele, tagades tegevuse kvaliteedi ja investorite usalduse.
- **Innovatsioon ja tehnoloogia:** innovatiivsete tehnoloogiate ja andmeanalüüsi kasutamine investeerimisotsuste tegemise protsesside tõhustamiseks, portfelli tulemuslikkuse optimeerimiseks ja muutuvate turusuundumustega kohanemiseks.
- **Kliendikeskne lähenemisviis:** individuaalsete investeerimislahenduste ja suurepärase klienditeeninduse pakkumine, keskendudes pikaajaliste suhete loomisele, mis põhinevad usaldusel, läbipaistvusel ja huvide ühildamisel.

TÄIELIKULT INTEGREERITUD INVESTEERINGUHALDUR

PLATVORM Vertikaalselt integreeritud, täielikult sõltumatu kogu Baltikumi hõlmav investeerimishaldusettevõte, mis edendab terviklikku lähenemisviisi 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 16 fondi: 10 kinnisvarafondi, 1 erakapitalifond, 1 energiafond, 2 energia- ja taristufondi ning 3 investeerimisühingut. Haldatavate varade koguväärtus ulatus 2025. aasta detsembri lõpus 1 423 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

1 423
miljon eurot

Hallatavat
vara

16

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 investeeeringute 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 investeeeringud vastavusse universaalsete põhimõtetega inimõiguste, tööjõu, keskkonna ja korruptsioonivastase võitluse valdkonnas.

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

2022. aastal sai Lords LB Asset Management GRESBi allkirjutajaks, mis võimaldab saada ESG-tulemuslikkuse võrdlusnäitaja ja võrdluse osalevate portfelli ja varade võrdluslustega.



Lvivo 37, Vilnius
BREEAM Uusehitus Silmapaistev

VARA

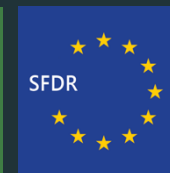
ESG NIMI

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 litsenseeritud AIFM-na Leedu Keskpanga range järelevalve all.

Leedu Pank teostab järelevalvet riskikontrolli, raamatupidamise, investorsuhete ning muude fondivalitseja ja tema valitsetavate fondide tegevusega seotud aspektide üle.

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

AUDIT

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

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

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

DEPOSIITORID

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

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

RAAMATUPIDAMINE

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

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

AML

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



LORDS LB ASSET MANAGEMENT – PARTNERID



ANDRIUS STONKUS

Juhatuseliige, 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

Juhatuseliige, 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 juhtimisel arendas Akropolis üle 250 000 m² juhtivaid kaubandus- ja büroopindu, mis on tunnistanud kõige väärtuslikumaks ärikinnisvaraks Leedus.

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



ANTANAS VAINAUSKAS

Juhatuseliige, partner

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

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

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

KOMMENTEERITUD KOKKUVÕTE	4
PROJEKTI ÜLEVAADE	8
EHITUSE STAATUS	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



Igors Daņilovs

INVESTEERINGUTE JUHT

igors.danilovs@lordslb.lv

+371 26765354



Povilas Urbonavičius

FONDIJUHT

povilas.urbonavicius@lordslb.lt

+370 687 96519

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