Kvalificēts elektroniskais paraksts
POVILAS AKSTINAS
2026-11-06 11:37:05 GMT+2
Mērķis: Paraksts

Kvalificēts elektroniskais paraksts
POVILAS URBONAVIČIUS
2026-11-06 12:17:16 GMT+2
Mērķis: Paraksts

FINAL TERMS

Set out below is the form of Final Terms which will be completed for each Tranche of Bonds issued under the Base Prospectus

IMPORTANT – EEA RETAIL INVESTORS: The Bonds have a fixed rate of interest and the redemption amount is fixed as described in the Base Prospectus. Accordingly, no key information document pursuant to Regulation (EU) No 1286/2014 (the "**PRIIPs Regulation**") has been prepared by the Issuer.

Final Terms dated 6 November 2026
AS PN Project

Issue of EUR 5 528 000 Tranche No. 13 of Bonds due 4 June 2027
Under the Programme of the Issuance of Bonds
in total amount of up to EUR 75 000 000

Terms used herein shall be deemed to be defined as such for the purposes of the Terms and Conditions of the Bonds set forth in the base prospectus originally dated 24 April 2025 (the "**Original Base Prospectus**"), as succeeded by the Base Prospectus dated 23 April 2026 approved by the Bank of Latvia (the "**Base Prospectus**") for the purposes of Regulation (EU) 2017/1129 (the "**Prospectus Regulation**").

This document constitutes the Final Terms of the Bonds described herein for the purposes of the Prospectus Regulation and must be read in conjunction with the Base Prospectus. Full information on the Issuer and the offer of the Bonds is only available based on the combination of these Final Terms and the Base Prospectus.

The Base Prospectus has been published on the Issuer's website: https://lordslb.lt/Presesnams_bonds/.

A summary of the individual issue is annexed to these Final Terms.

WARNING: The Original Base Prospectus approved by the Bank of Latvia on 24 April 2025 ceases to be valid twelve (12) months from the date of its approval. For continuing offers under Article 8(11) of the Prospectus Regulation: The validity of the Original Base Prospectus expired on 24 April 2026. The successor Base Prospectus was approved by the Bank of Latvia on 23 April 2026 and has been published on the Issuer's website (https://lordslb.lt/presesnams_bonds/) and on the website of the Bank of Latvia (https://bank.lv/).

1.	Issuer:	AS PN Project
2.	Currency:	EUR
3.	Tranche number:	13
4.	ISIN:	LV0000104271
5.	Type of Bonds:	Secured Bonds
6.	Aggregate principal amount of this Tranche:	EUR 5 528 000
7.	Number of Bonds:	5 528
8.	Nominal amount of one Bond	EUR 1 000
9.	Issue Date:	2 December 2026
10.	Annual Interest Rate:	10%
11.	Interest Payment Dates:	Coupon payments shall be made 2 (two) times per year – on every 4 June and 4 December. As the Issue Date falls after the record date for the interest payment due on 4 December 2026, investors in this Tranche will not receive that payment, and their first coupon will be paid on 4 June 2027

		Should any Interest Payment Date fall on a date which is not a Business Day, the payment of the interest due will be postponed to the next Business Day. The postponement of the payment date shall not have an impact on the amount payable.
12.	Maturity Date:	4 June 2027
13.	Call Option Dates:	The Issuer shall be entitled to early redemption (call option) starting: a) from 4 June 2026, which is one year (i.e., 12 months) after the Issue Date of the first Tranche by paying 100.5% (one hundred point five per cent) of the Nominal amount plus accrued and unpaid interest; b) from 4 December 2026, which is one and a half year (i.e., 18 months) after the Issue Date of the first Tranche by paying 100% (one hundred per cent) of the Nominal amount plus accrued and unpaid interest.
14.	Minimum Investment Amount:	EUR 1004.2662
15.	Offer Price of the Bond:	EUR 1004.2662
16.	Yield:	9% The yield is calculated at the Issue Date on the basis of the Issue Price. It is not an indication of future yield.
17.	Subscription Period:	From 9:00 on 9 November 2026 until 15:30 on 30 November 2026 (Riga time).
18.	Procedure for submission of Subscription Orders:	The Investors (Retail Investor, Institutional Investor) wishing to subscribe for and purchase the Bonds shall submit their Subscription Orders at any time during the Subscription Period. At the time of placing a Subscription Order, each Investor shall make a binding instruction for depositing the Bonds in a securities account maintained in its name and opened with a Custodian of their choice. An Investor shall bear all costs and fees charged in connection with the submission, cancellation or amendments of a Subscription Order pursuant to the price list of the respective Custodian. Upon submission of the Subscription Order the Investor shall authorise the Nasdaq CSD, Nasdaq Riga and the Issuer to process, forward and exchange information on the identity of the Investor and the contents of respective Investor's Subscription Order before, during and after the Subscription Period. An Investor shall be allowed to submit a Subscription Order either personally or via a representative whom the Investor has authorised (in the form required by the applicable law) to submit the Subscription Order. An Investor shall ensure that all information contained in the Subscription Order is correct, complete and legible. The Issuer reserves the right to reject any Subscription Order that is incomplete, incorrect, unclear or ineligible, or which have not been completed and submitted during the Subscription Order in accordance with all requirements set out in the Base Prospectus. Any consequences of form

		of a Subscription Order for the Bonds being incorrectly filled out will be borne by the Investor. Retail Investors wishing to subscribe for the Bonds shall contact their Custodian and submit Subscription Order in the form accepted by the Custodian and in accordance with all requirements set out in the Base Prospectus. The Retail Investor may use any method that such Retail Investor's Custodian offers to submit the Subscription Order (e.g. physically at the client service centre of the Custodian, over the internet or by other means). Subscription Orders by the Custodians shall be filed through the Nasdaq Riga Auction System. Institutional Investors participating in Private Placement and wishing to purchase the Bonds may submit their own Subscription orders to the Arranger or the Sales Agent, or their Custodian, which in turn shall submit the orders to the Arranger in accordance with requirements set out in the Base Prospectus.
19.	Procedure for allotment of the Bonds and settlement:	The Bonds will be allocated in the following priority: The Bonds will be allocated to Retail Investors and Institutional Investors who have submitted Subscription Orders based on the principles described below. The following principles will be observed during the allocation process: (i) the allocation shall be aimed to create a solid, reliable and diversified Investor base for the Issuer; (ii) the Issuer may apply different allocation principles to a different group of Investors; (iii) the Issuer may set a minimum and a maximum number of Bonds allocated to one Investor. The information about the results of the offering and allocation will be announced through the information system of the Nasdaq Riga and the Issuer's website (https://lordslb.lt/Presesnams_bonds/) on or about 02.12.2026. The settlement of the Offering will be carried out by Nasdaq CSD on or about 02.12.2026. The Bonds allocated to Retail Investors and Institutional Investors will be transferred to their securities accounts through the "delivery versus payment" method pursuant to the applicable rules of Nasdaq CSD simultaneously with the transfer of payment for such Bonds. The title to the Bonds will pass to the relevant Retail Investors and Institutional Investors when the Bonds are transferred to their securities accounts. If Retail Investor or Institutional Investor has submitted several Subscription Orders through several securities accounts, the Bonds allocated to such Retail Investor or Institutional Investor will be transferred to all such securities accounts proportionally to the number of the Bonds indicated in the Subscription Orders submitted for each account, rounded up or down as necessary. The

		settlement will take place on the Issue Date. All paid up Bonds shall be treated as issued.
20.	Estimated total expenses of the issue of the Bonds:	EUR 83 274
21.	Estimated net amount of the proceeds from the Issue of the Bonds:	EUR 5 468 309
22.	Use of proceeds:	Funding the construction and fit-out of the Project.
23.	Name of the Arranger:	AB Artea bankas, registration number: 112025254, legal address: Tilžės g. 149, LT-76348 Šiauliai, Lithuania (previously Šiaulių bankas)
24.	Name of the Sales Agent(s):	Redgate Capital AS, registration code: 11532616, registered address: Pärnu mnt 10, 10148 Tallinn, Estonia; Orion Securities, UAB, registration code: 122033915, registered address: Antano Tumėno g. 4, LT-01109, Vilnius, Lithuania.
25.	Rating:	The Bonds to be issued have not been rated.
26.	Information about the securities of the Issuer that are already admitted to trading:	Not applicable.
27.	Any other terms or special conditions:	Not applicable.

These Final Terms have been approved by the Management Board of the Issuer at its meeting on 06.11.2026.

Riga, 06.11.2026.

Povilas Akstinas
Management Board Member

Povilas Urbonavičius
Management Board Member

This document is signed electronically with secure electronic signature containing a time stamp

ANNEX - ISSUE SPECIFIC SUMMARIES

1. Summary in English

This summary (the "**Summary**") has been prepared in accordance with Article 7 of Regulation (EU) 2017/1129 and should be read as an introduction to the Base Prospectus. Any decision to invest in the Bonds should be based on a consideration of the Base Prospectus as a whole by the investor. The investor could lose all or part of the invested capital. Where a claim relating to the information in the Base Prospectus is brought before court, the plaintiff investor might, under national law, have to bear the costs of translating the Base Prospectus before the legal proceedings are initiated. Civil liability attaches (relates) only to those persons who have tabled the Summary including any translation thereof, but only where the Summary is misleading, inaccurate or inconsistent, when read together with the other parts of the Base Prospectus, or where it does not provide, when read together with the other parts of the Base Prospectus, key information in order to aid investors when considering whether to invest in securities.

1.1. Introduction

Name and international securities identification number (ISIN) of the securities

AS "PN Project" EUR 75 000 000 10% per-cent secured bonds due 04.06.2027., ISIN: LV0000104271 (the "**Bonds**").

Identity and contact details of the issuer, including its legal entity identifier (LEI)

AS "PN Project" is a joint stock company (in Latvian: *akciju sabiedrība*), incorporated in Latvia, registered in the Register of Enterprises of Latvia with registration number: 40203063602, legal address: Republikas laukums 2A, Rīga, LV-1010, Latvia. The Issuer's e-mail is info@lordslb.lt, telephone number is +370 52 619 470. Its legal entity identifier (LEI) is 6488MO7801E7SK91DC04.

Identity and contact details of the competent authority approving the Base Prospectus

The Base Prospectus has been approved by the Bank of Latvia (in Latvian: *Latvijas Banka*), as the competent authority, with its address at Krišjāņa Valdemāra iela 2A, Riga, LV-1050, Latvia, e-mail: info@bank.lv, telephone number: +371 67022300, in accordance with Regulation (EU) 2017/1129.

Date of approval of the Base Prospectus

The Base Prospectus was approved on 23.04.2026.

1.2. Key information on the Issuer

Who is the issuer of securities?

Domicile, legal form, LEI, jurisdiction of incorporation and country of operation

The Issuer is incorporated in Latvia, with its registered address at Republikas laukums 2A, Rīga, LV-1010, Latvia, and its LEI number is 6488MO7801E7SK91DC04. The Issuer is incorporated and registered as a joint stock company (in Latvian: *akciju sabiedrība*) in the Register of Enterprises of Latvia with registration number: 40203063602.

Principal activities

The Issuer has been established as a real estate development company. The Issuer engages in various activities, which are mostly related to investment activities, including project initiation, closing sale, rent of the premises and buildings. The Issuer has been established as a special purpose vehicle (SPV) with a key purpose to develop and construct real estate Project located in 2 Balasta Dambis, Riga, known as "*Preses Nama Kvartāls*". The Issuer has a 100% ownership in its Subsidiary SIA "PN Management", whose primary activities are related to the Project development, including market research and business analysis, planning, procurement, architecture and design, market launch, project implementation and construction. The Issuer and the Subsidiary have concluded a construction project management agreement related to *Preses Nama Kvartāls* Project, which encompasses responsibilities and activities for the Project, including but not limited to constructions planning, coordination, budgeting, scheduling.

Major shareholders
As of the date of the Base Prospectus, Lords LB Special Fund V holds all Shares of the Issuer:

Name of shareholder	Number of Shares held	Percentage of total share capital held	Ultimate beneficial owner(s) of the shareholder*
Lords LB Special Fund V closed-ended real estate investment fund intended for informed investors	51 507 800	100%	Mr Mindaugas Marcinkevičius - as the sole shareholder of Glera UAB, which is one of the shareholders of the Management Company, which in turn manages the Sole Shareholder that holds the shares of the Issuer. Mr Andrius Stonkus - as the sole shareholder of Aemulus UAB, which is one of the shareholders of the Management Company, which in turn manages the Sole Shareholder that holds the shares of the Issuer.

*As described above, the Management Company is indirectly owned by Mr Mindaugas Marcinkevičius and Mr Andrius Stonkus, who are considered as ultimate beneficial owners (UBO) of the Issuer by exercising control through the Management Company, which is managing the Sole Shareholder of the Issuer. From financial point of view, the ultimate beneficiaries of the Issuer are the investors of the Sole Shareholder.

Management Board and Supervisory Board

The details on the members of Management Board and Supervisory Board as of the date of the Final Terms are provided below.

Name	Position	Appointment Date	Expiration of the Term in Office
MANAGEMENT BOARD			
Povilas Urbonavičius	Chairman of Management Board	17 September 2024	16 September 2029
Povilas Akstinas	Management Board Member	25 September 2026	24 September 2031
Igors Daņilovs	Management Board Member	17 September 2024	24 September 2026
SUPERVISORY BOARD			
Marius Žemaitis	Chairman of Supervisory Board	15 August 2024	15 August 2029
Mindaugas Marcinkevičius	Deputy Chairman of Supervisory Board	15 August 2024	15 August 2029
Andrius Stonkus	Supervisory Board Member	15 August 2024	15 August 2029

Statutory auditors

The audit firm KPMG Baltics SIA, registration number: 40003235171, legal address: Roberta Hirša iela 1, Riga, LV-1045, Latvia, is the Issuer's Auditor for the accounting period covered by the historical financial information contained in the Base Prospectus. KPMG Baltics SIA is a certified auditor (license No. 55) and a member of the Latvian Association of Certified Auditors.

In turn, audit firm PricewaterhouseCoopers SIA, registration number: 40003142793, legal address: Marijas iela 2A, Riga, LV-1050, Latvia, has been confirmed as the Issuer's auditor starting from the financial year 2024. The financial year for the Issuer is from 1 January to 31 December.

What is the key financial information regarding the issuer?

Selected Financial Information of the Group, EUR, or percentage %, or ratio (x) as applicable

	Year ended 31 December	
	2024	***2025***
Item	***Audited consolidated, restated***	***Audited consolidated***
Rental income (Revenue)	84 979	74 372
Operating profit / (loss)	(18 426 383)[1]	1 935 722
Loss before tax	(21 730 033)[1]	(2 439 339)
Net Asset Value	16 022 308[2]	13 582 969
Investment Property	62 976 085[3]	79 297 409
Investment Property/Assets	98.6%[3]	99.3%
Equity/Assets	25.1%[2,3]	17%
Loan-to-Cost (x)	29.9	51.4
Cash and cash equivalents	18 099	157 814
Total assets	63 865 411[3]	79 857 905
Total equity	16 022 308[2]	13 582 969
Long-term liabilities	9 327 715	44 393 788
Short-term liabilities	38 515 388	21 881 148
Net Cash flows from operating activities	(217 863)[4]	(9 258 070)
Net Cash flows from investing activities	(5 393 933)[4]	(13 517 491)
Net Cash flow from financing activities	5 599 346	22 916 325
Net liabilities	47 825 004	66 117 122
Liabilities / Equity (x)	2.99[3]	4.88
Net liabilities / Equity ratio (x)	2.98[3]	4.87

Notes

[1] Impact of Restatement on Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income for the year ended 31 December 2024: Changes in fair value of investment property adjusted by EUR 846 764; Administrative expenses adjusted by EUR (1 002 746); Finance expenses adjusted by (423); Total comprehensive loss adjusted by EUR (156 405).

[2] Impact of Restatement on Consolidated Statement of Changes in Equity for the year ended 31 December 2024: Net loss for the year and Balance as at 31 December 2024 adjusted by EUR (156 405).

[3] Impact of Restatement on Consolidated Statement of Financial Position as at 31 December 2024: Investment Property adjusted by EUR 13 594; Inventory adjusted by EUR (169 999); Total Assets adjusted by EUR (156 405); Accumulated losses adjusted by EUR (156 405); Total Equity and Liabilities adjusted by EUR (156 405).

[4] Impact of Restatement on Consolidated Statement of Cash Flows for the year ended 31 December 2024: Loss before tax adjusted by EUR (156 405); Finance expenses adjusted by EUR 423; Decrease in fair value of investment property adjusted by EUR (1 199 255); Decrease / (increase) in inventories adjusted by EUR 169 999; Net cash flows used in operating activities adjusted by EUR (1 185 238); Additions to investment property adjusted by EUR 1 185 661; Net cash flows used in investment activities adjusted by EUR 1 185 661; Impact of foreign exchange rate changes adjusted by EUR (423).

The following material uncertainty related to going concern is included in the Independent Auditor's Report.

Auditor's report for the year ended 31 December 2024:

We draw attention to Note 3.19. "Going concern" of the consolidated financial statements, which states that as at 31 December 2024 the Group had a working capital deficit of EUR 38 085 142. Refinancing of the existing loans from related companies, settlement of the Group's outstanding liabilities towards suppliers and resuming the development of the 1st stage of the construction are highly dependent on the attraction of external financing from the public bond issuance and new equity from the parent fund investors.

These conditions, along with other matters as set forth in Note 3.19., indicate that a material uncertainty exists that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. Our opinion is not modified in respect of this matter.

Auditor's report for the year ended 31 December 2025:

We draw attention to Note 3.24 to the consolidated financial statements, which explains that the Group's current liabilities exceed its current assets by EUR 21 454 thousand and future operations depend on raising external financing. This, along with other matters disclosed in Note 3.24, indicates that a material uncertainty exists that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. Our opinion is not modified in respect of this matter.

What are the key risks that are specific to the issuer?

Construction cost and Project success risk. Considering that the Issuer is raising financing for further completion and development of the Project, the obligations of the Issuer under the Bonds are subject to the Issuer's ability to complete the Project on time and repay its obligations.

The completion of Phase A, the largest phase of the Project, is scheduled for 2026. As of the date of the Base Prospectus, tenant fit-out works have commenced in parts of the premises, and the Project continues to progress in accordance with the current timeline. However, frequent changes in global markets and the building materials supply chain, primarily due to the ongoing conflict in Iran and Ukraine and the related economic and geopolitical situation in the region, including instability in the energy market, present a remote risk of unexpected increases in construction costs. As of the date of the Base Prospectus, the Project is progressing within its budgetary constraints. However, unexpected increases in construction costs may require the Issuer to secure additional funding through debt, which could be challenging or may delay the Project and adversely affect the Issuer's ability to repay the Bonds.

At the date of this Base Prospectus and as detailed in Section 8.5 "Legal Proceedings" of the Base Prospectus, all litigations that the Issuer has previously been involved in with previous contractors have been concluded, and there are no ongoing legal proceedings involving the Issuer or the Subsidiary. Nevertheless, since the construction of the Project remains subject to various uncertainties, the Issuer cannot assure that it will avoid any further disputes with suppliers or maintain existing relationships, especially should a ground and a need for litigation arise on the side of the Issuer. Any such potential supply chain disruptions or damage to supplier integrity may result in significant costs, loss and reputation damage, potentially impacting the Issuer's profitability and ability to repay the Bonds in time.

Risk related to incurring additional debt. According to the Base Prospectus the Issuer shall not assume any Financial Indebtedness, however certain exceptions are included as part of negative borrowing covenants provided in Clause 12.15.1. "Negative borrowing." Amongst others, these include, for instance Financial Indebtedness not exceeding EUR 50 000 in aggregate during the year, or non-interest-bearing Financial Indebtedness incurred in the ordinary course of business of the Issuer, or Financial Indebtedness related to Project development expenses. If the Issuer incurs significant additional debt, the Issuer's ability to service its Financial Indebtedness, including the Bonds, might deteriorate, the amount recoverable by Bondholders in case of Issuer's insolvency might decrease.

Credit and default risk of the Issuer. Investment in the Bonds is subject to credit risk, which means that the Issuer may fail to meet its obligations arising from the Bonds duly and in a timely manner. The Issuer's ability to meet its obligations arising from the Bonds and the ability of the Bondholders to receive payments arising from the Bonds depends on the financial position and the results of operations of the Issuer, which are subject to other risks described in the Base Prospectus. In case of insolvency of the Issuer, there is a risk that the Bondholders would not receive any payments related to the Bonds or part thereof.

Risks related to Issuer's financial standing. The Issuer's financial condition is and will remain of great importance to both the Issuer and the Bondholders, since it not only carries out the Project, but is also subject to underlying obligations of the Intercompany Loan Agreement, which are expected to be covered by part of the proceeds raised under the Bonds after covering Project related expenses. Furthermore, the only key asset the Issuer controls is the land plot with unfinished construction. The Project in development is accounted for under the fair value principle. Specifically, the value of the Issuer's assets is adjusted periodically, based on the most recent independent real estate valuation (pursuant to the latest real estate valuation report of SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" dated 19 December 2025, the estimated market value of the Property by 31 October 2025 was EUR 75 110 000).

1.3. Information on the securities

What are the main features of the securities?

Form of the Bonds:	The Bonds are dematerialized debt securities in bearer form which are disposable without any restrictions and can be pledged. The Bonds are book-entered with Nasdaq CSD SE.
ISIN:	LV0000104271
Transferability:	The Bonds cannot be offered, sold, resold, transferred or delivered in such countries or jurisdictions or otherwise in such circumstances in which it would be unlawful or require measures other than those required under Latvian laws, including the United States, Australia, Japan, Canada, Hong Kong, South Africa, Singapore, Russia, Belarus and certain other jurisdictions. In addition, the Bondholders are prohibited to resell, transfer or deliver the Bonds to any person in a manner that would constitute a public offer of securities.
Status and Security:	The Bonds will rank *pari passu* with other senior secured obligations of the Issuer. In case of the insolvency of the Issuer, the Bondholders will be entitled to recover their investment on the same terms as other senior secured creditors in the respective claims' group according to the relevant Applicable Law. Each Tranche of the Bonds will be secured by mortgage over the Property, i.e., over real estate property with unique cadastre number 0100 062 0093, Riga city land register folio No. 13063 with address Balasta dambis 2, Riga, the Republic of Latvia, which includes land property (cadastre designation 0100 062 0137), publishing house building (cadastre designation 0100 062 0093 001), multifunctional centre building under construction (cadastre designation 0100 062 0093 002), business centre building under construction (cadastre designation 0100 062 0137 001), guard building (cadastre designation 0100 062 0093 004) and pump station (cadastre designation 0100 062 0093 006) and any other buildings, constructions and infrastructure constructed thereof (as a part of the real estate property) (the Collateral). The maximum amount of secured claim of Collateral will be up **to EUR 82 500 000** for the benefit of the Bondholders. Secured claim of Collateral at the date of these Final Terms is EUR 76 419 200, which will be gradually increased as the Bonds are issued in the full aggregate principal amount. As of the date of these Final Terms, all encumbrances in favour of AS "UPB", UAB "YIT Lietuva" and UAB "AUDIFINA" have been deleted from the Land Register. The only encumbrances currently registered over the Property are (i) the mortgage and prohibition mark in favour of the Collateral Agent for the benefit of the holders of Bonds, securing the Bonds issued under the Programme, and (ii) a prohibition mark in favour of AB SEB bankas restricting the disposal, gifting, division and further encumbrance of the Property without its prior written consent. For the avoidance of doubt, the prohibition mark in favour of AB SEB bankas does not secure any financial indebtedness of the Issuer and does not constitute a mortgage, pledge or other security interest in the commercial sense.
Currency:	EUR
Denomination:	The nominal amount of each Bond is EUR 1 000 (one thousand euros).
Issue Price:	The issue price of the Bonds is EUR 1004.2662 (one thousand four euros and two thousand six hundred sixty-two ten-thousandths of a euro).
Minimum Investment Amount:	The Bonds are offered for subscription for a minimum investment amount EUR 1004.2662 (one thousand four euros and two thousand six hundred sixty-two ten-thousandths of a euro).
Interest:	The Bonds bear interest at a fixed annual interest rate at 10%, payable on every Interest Payment Date. Should any Interest Payment Date fall on a date which is not a Business Day, the payment of the interest due will be postponed to the next Business Day.

	The postponement of the payment date shall not have an impact on the amount payable.
Maturity:	The Bonds shall be repaid in full at their nominal value on 04.06.2027.
Taxation:	All payments in respect of the Bonds by the Issuer shall be made without withholding or deduction for, or on account of, any present or future taxes, duties, assessments or governmental charges of whatever nature, unless the withholding or deduction of the Taxes is required by laws of the Republic of Latvia. In such case, the Issuer shall make such payment after the withholding or deduction has been made and shall account to the relevant authorities in accordance with the applicable laws for the amount so required to be withheld or deducted. The Issuer shall not be obligated to make any additional compensation to the Bondholders in respect of such withholding or deduction.
Governing Law:	Latvian law.
Dispute Resolution:	Any disputes relating to or arising in relation to the Bonds shall be settled solely by the courts of Latvia.

Where will the securities be traded?

Application will be made to Akciju sabiedrība "Nasdaq Riga", registration number: 40003167049, legal address: Vaļņu iela 1, Riga, LV-1050, Latvia ("**Nasdaq Riga**") for admitting each Tranche to listing and trading on the official bond list (the Baltic Bond List, which is a Regulated Market) according to the requirements of Nasdaq Riga, not later than within 3 (three) months after the Issue Date of the respective Tranche.

What are the key risks that are specific to the securities?

Early Redemption Risk. According to the Base Prospectus, the Bonds may be redeemed prematurely at the initiative of the Issuer. If the early redemption right (call option) is exercised by the Issuer, the rate of return from an investment into the Bonds may be lower than initially anticipated by the Investor since the potential investor may not be able to re-invest the proceeds of redemption in a comparable security at an effective interest rate compared to redeemed Bonds.

Liquidity Risk. The Bonds are newly issued securities by the Issuer, currently lacking an active trading market, which may lead to potential illiquidity and price fluctuations. Their liquidity and value are closely linked to the Issuer's financial health and the success of the real estate project. If negative events occur, such as financial instability or Project setbacks, Bondholders may find it difficult to sell their Bonds on the secondary market. Although application will be made for inclusion to listing and trading of Bonds on the Regulated Market, the establishment of an active trading market cannot be assured. The potential Investor should consider the fact that they may not be able to sell or may face difficulties in selling the Bonds on the secondary market at their fair market value or at all.

Risk related to registration of the Collateral. As of the date of these Final Terms, the mortgage and prohibition mark over the Property have been entered in the Land Register in favour of the Collateral Agent for the benefit of the Bondholders, thereby securing the Bonds issued under the Programme. All prior encumbrances have been removed from the Land Register. The Collateral secures the Bonds up to a maximum amount of EUR 82,500,000; however, the actual secured amount is registered in accordance with the total aggregate amount of Bonds issued under the Programme at the time, as specified in the Final Terms of each Tranche. In addition, there is a prohibition mark in favour of AB SEB bankas restricting the disposal, gifting, division and further encumbrance of the Property without its prior written consent; such prohibition mark does not secure any financial indebtedness of the Issuer.

Inflation risk. At the date of the Base Prospectus high inflation is viewed globally as one of the main macroeconomic factors posing significant risk to global economic growth and consequentially to the value of both equity and debt securities. Inflation reduces the purchasing power of a Bond's future interest and Nominal Value. Inflation may lead to higher interest rates which could negatively affect the Bonds price in the secondary market.

1.4. Key information on the offer of securities to the public and the admission to trading on a regulated market

Under which conditions and timetable can I invest in this security?

Subscription Period:	From 9:00 on 9 November 2026 until 15:30 on 30 November 2026 (Riga time).
Procedure for submission of Subscription Orders:	The Investors (Retail Investor, Institutional Investor) wishing to subscribe for and purchase the Bonds shall submit their Subscription Orders at any time during the Subscription Period. At the time of placing a Subscription Order, each Investor shall make a binding instruction for depositing the Bonds in a securities account maintained in its name and opened with a Custodian of their choice. An Investor shall bear all costs and fees charged in connection with the submission, cancellation or amendments of a Subscription Order pursuant to the price list of the respective Custodian. Upon submission of the Subscription Order the Investor shall authorise the Nasdaq CSD, Nasdaq Riga and the Issuer to process, forward and exchange information on the identity of the Investor and the contents of respective Investor's Subscription Order before, during and after the Subscription Period. An Investor shall be allowed to submit a Subscription Order either personally or via a representative whom the Investor has authorised (in the form required by the applicable law) to submit the Subscription Order. An Investor shall ensure that all information contained in the Subscription Order is correct, complete and legible. The Issuer reserves the right to reject any Subscription Order that is incomplete, incorrect, unclear or ineligible, or which have not been completed and submitted during the Subscription Order in accordance with all requirements set out in the Base Prospectus. Any consequences of form of a Subscription Order for the Bonds being incorrectly filled out will be borne by the Investor. Retail Investors wishing to subscribe for the Bonds shall contact their Custodian and submit Subscription Order in the form accepted by the Custodian and in accordance with all requirements set out in the Base Prospectus. The Retail Investor may use any method that such Retail Investor's Custodian offers to submit the Subscription Order (e.g. physically at the client service centre of the Custodian, over the internet or by other means). Subscription Orders by the Custodians shall be filed through the Nasdaq Riga Auction System. Institutional Investors participating in Private Placement and wishing to purchase the Bonds may submit their own Subscription orders to the Arranger or the Sales Agent or their Custodian, which in turn shall submit the orders to the Arranger in accordance with requirements set out in the Base Prospectus.
Cancelation	On the next Business Day following the Subscription Period the Issuer shall decide whether to proceed with the issuance of the Tranche or cancel the relevant issuance. In case the issuance of the Tranche is cancelled, the Issuer shall publish an announcement on its website https://lordslb.lt/Presesnams_bonds/.
Allocation of the Bonds	The Bonds will be allocated in the following priority: Retail Investors and Institutional Investors who have submitted Subscription Orders based on the principles described below. Without prejudice to the priority described above, the following principles will be observed during the allocation process: (i) the allocation shall be aimed to create a solid, reliable and diversified Investor base for the Issuer; (ii) the Issuer may apply different allocation principles to a different group of Investors; (iii) the Issuer may set a minimum and a maximum number of Bonds allocated to one Investor. The information about the results of the offering and allocation will be announced through the

	information system of the Nasdaq Riga and the Issuer's website (https://lordslb.lt/Presesnams_bonds/) on or about 02.12.2026.
Settlement	The settlement of the Offering will be carried out by Nasdaq CSD. The Bonds allocated to Retail Investors and Institutional Investors will be transferred to their securities accounts through the "delivery versus payment" method pursuant to the applicable rules of Nasdaq CSD simultaneously with the transfer of payment for such Bonds. The title to the Bonds will pass to the relevant Retail Investors and Institutional Investors when the Bonds are transferred to their securities accounts. If Retail Investor or Institutional Investor has submitted several Subscription Orders through several securities accounts, the Bonds allocated to such Retail Investor or Institutional Investor will be transferred to all such securities accounts proportionally to the number of the Bonds indicated in the Subscription Orders submitted for each account, rounded up or down as necessary. The settlement will take place on the Issue Date. All paid up Bonds shall be treated as issued.
Information about the results of the offering of the Bonds	The information about the results of the offering and allocation will be announced through the information system of the Nasdaq Riga and the Issuer's website (https://lordslb.lt/Presesnams_bonds/) on or about 02.12.2026.
Expenses charged to the Investors	No expenses or taxes will be charged to the investors by the Issuer in respect to the issue of the Bonds. However, the investors may be obliged to cover expenses which are related to the opening of securities accounts with the Custodians, as well as commissions which are charged by the Custodians in relation to the execution of the investor's purchase or selling orders of the Bonds, the holding of the Bonds or any other operations in relation to the Bonds. The Issuer shall not compensate the Bondholders for any such expenses.

Why is this prospectus being produced?

Use of proceeds

The Issuer expects to receive net proceeds of approximately up to EUR 5 468 309 from the issue of the Bonds. Expenses directly related to the issue of the Bonds are estimated approximately EUR 83 274, including fees and commissions to be paid to the consultants of the offering of the Bonds.

The net proceeds of the issue of the Bonds, less total expenses, will be used by the Issuer for funding the construction and fit-out of the Project.

Underwriting

The Bonds will not be underwritten.

Conflicts of Interest

The Issuer is not aware of any conflicts of interest or potential conflicts of interest between the company duties of the members of the Management Board and the Supervisory Board of the Issuer and their private interests and/or their other duties.

2. Summary in Estonian (*Kokkuvõte*)

See kokkuvõte (edaspidi: **kokkuvõte**) on koostatud määruse (EL) 2017/1129 artikli 7 kohaselt ja seda tuleb lugeda põhiprospekti sissejuhatusena. Võlakirjadesse investeerimise otsuse tegemisel peaks investor arvesse võtma kogu põhiprospekti. Investor võib investeeritud kapitali osaliselt või täielikult kaotada. Kui kohtule esitatakse põhiprospektis sisalduva teabega seotud nõue, võib hagejast investor riikliku õiguse kohaselt olla kohustatud kandma põhiprospekti tõlkimise kulud enne kohtumenetluse algatamist. Tsiviilvastutust kohaldatakse üksnes nende isikute suhtes, kes on esitanud kokkuvõtte, sealhulgas selle tõlked, kuid üksnes juhul, kui kokkuvõte on eksitav, ebatäpne või põhiprospekti muude osadega vastuolus või kui see ei anna koos põhiprospekti muude osadega lugedes põhiteavet, mis aitaks investoritel otsustada sellistesse väärtpaberitesse investeerimise üle.

2.1. Sissejuhatus

Väärtpaberite nimetus ja rahvusvaheline väärtpaberite identifitseerimisnumber (ISIN-kood)

AS PN Project, 75 000 000 eurot, 10% intressimääraga tagatud võlakirjad tähtajaga 04.06.2027., ISIN-kood: LV0000104271 (edaspidi: **võlakirjad**).

Emitendi nimi ja kontaktandmed, sh tema juriidilise isiku tunnus (LEI)

AS PN Project on Lätis asutatud aktsiaselts (Läti keeles: *akciju sabiedrība*), mis on registreeritud Läti äriregistris registrikoodiga 40203063602, juriidiline aadress Republikas laukums 2A, Riia, LV-1010, Läti Vabariik. Emitendi e-posti aadress on info@lordslb.lt ja telefoninumber on +370 5261 9470. Selle juriidilise isiku tunnuskood (LEI) on 6488MO7801E7SK91DC04.

Põhiprospekti kinnitanud pädeva asutuse nimi ja kontaktandmed

Põhiprospekti on kinnitanud Läti Pank (Läti keeles: *Latvijas Banka)* kui pädev asutus, mille aadress on Krišjāņa Valdemāra iela 2A, Riia, LV-1050, Läti Vabariik, e-post info@bank.lv, telefon +371 6702 2300, kooskõlas määrusega (EL) 2017/1129.

Põhiprospekti kinnitamise kuupäev

Põhiprospekt kinnitati 23.04.2026.

2.2. Põhiteave emitendi kohta

Kes on väärtpaberite emitent?

Asukoht ja õiguslik vorm, LEI, õigus, mille alusel ta tegutseb, ja tegevusriik

Emitent on asutatud Lätis, tema registrijärgne aadress on Republikas laukums 2A, Riia, LV-1010, Läti Vabariik, ja tema LEI on 6488MO7801E7SK91DC04. Emitent on asutatud aktsiaseltsina (*akciju sabiedrība*) ja kantud Läti äriregistrisse registrikoodiga 40203063602.

Põhitegevusalad

Emitent on kinnisvaraarendusega tegelev ettevõte. Emitent tegutseb mitmes valdkonnas, mis on peamiselt seotud investeerimistegevusega, sealhulgas projektide algatamise, müügitehingute lõpuleviimise ning ruumide ja hoonete üürimisega. Emitent on loodud eriotstarbeline üksusena, mille põhieesmärk on arendada ja ehitada kinnisvaraprojekti asukohaga Balasta dambis 2, Riia, mida tuntakse nimega Preses Nama Kvartāls. Emitendil on 100% osalus tütarettevõttes SIA PN Management, mille põhitegevus on seotud projekti arendamisega. See hõlmab muu hulgas selliseid tegevusi nagu turu-uuringud ja ärianalüüs, planeerimine, hanked, arhitektuur ja projekteerimine, turuletoomine, projekti elluviimine ja ehitamine. Emitent ja tema tütarettevõte on sõlminud projektiga Preses Nama Kvartāls seotud ehitusprojekti halduslepingu, mis hõlmab projektiga seotud kohustusi ja tegevusi, sealhulgas ehituse planeerimist, koordineerimist, eelarvestamist ja ajakava koostamist.

Peamised aktsionärid
Põhiprospekti kuupäeva seisuga omab Lords LB Special Fund V kõiki Emitendi aktsiaid:

Aktsionäri nimi	Omandatud aktsiate arv	Osakaal kogu aktsiakapitalist	Aktsionäri tegelik(ud) kasusaaja(d)*
Lords LB Special Fund V, kinnine kinnisvarainvesteerimisfond teadlikele investoritele	51 507 800	100%	Mindaugas Marcinkevičius – Glera UAB ainuosanik. Glera UAB on haldusettevõtte üks osanikest, mis omakorda haldab ainuosanikku, kellele kuuluvad emitendi aktsiad. Andrius Stonkus – Aemulus UAB ainuosanik. Aemulus UAB on haldusettevõtte üks osanikest, mis omakorda haldab ainuosanikku, kellele kuuluvad emitendi aktsiad.

* Nagu eespool kirjeldatud, on haldusettevõtte kaudsed omanikud Mindaugas Marcinkevičius ja Andrius Stonkus, keda peetakse emitendi tegelikeks kasusaajateks, kuna nad kontrollivad seda haldusettevõtte kaudu, mis haldab emitendi ainuosanikku. Finantsilisest vaatenurgast on emitendi tegelikud kasusaajad ainuosaniku investorid.

Juhatus ja nõukogu
Juhatuse ja nõukogu liikmete andmed lõplike tingimuste kuupäeva seisuga on esitatud allpool.

Nimi	Amet	Ametisse nimetamise kuupäev	Ametiaja lõpp
JUHATUS			
Povilas Urbonavičius	Juhatuse esimees	17. september 2024	16. september 2029
Povilas Akstinas	Juhatuse liige	25. september 2026	24. september 2031
Igors Daņilovs	Juhatuse liige	17. september 2024	24. september 2026
NÕUKOGU			
Marius Žemaitis	Nõukogu esimees	15. august 2024	15. august 2029
Mindaugas Marcinkevicius	Nõukogu aseesimees	15. august 2024	15. august 2029
Andrius Stonkus	Nõukogu liige	15. august 2024	15. august 2029

Vannutatud audiitorid
Audiitorfirma KPMG Baltics SIA, registrikood 40003235171, juriidiline aadress Roberta Hirša iela 1, Riia, LV-1045, Läti Vabariik, on emitendi audiitor põhiprospektis sisalduvate varasemate finantsandmetega hõlmatud aruandeperioodil. KPMG Baltics SIA on sertifitseeritud audiitor (litsents nr 55) ja Läti sertifitseeritud audiitorite liidu liige.

Audiitorfirma PricewaterhouseCoopers SIA, registrikood 40003142793, juriidiline aadress Marijas iela 2A, Riia, LV-1050, Läti Vabariik, on kinnitatud emitendi audiitoriks alates majandusaastast 2024. Emitendi majandusaasta algab 1. jaanuaril ja lõpeb 31. detsembril.

Milline on emitenti puudutav põhiline finantsteave?

Kontserni valitud finantsteave eurodes, protsentides (%) või suhtarvuna, nagu on kohaldatav

	31. detsembril lõppenud aasta	
	2024	***2025***
Kirje	***Auditeeritud konsolideeritud, korrigeeritud***	***Auditeeritud, konsolideeritud***
Üüritulu (käive)	84 979	74 372
Ärikasum / (-kahjum)	(18 426 383)[1]	1 935 722
Maksueelne kahjum	(21 730 033)[1]	(2 439 339)
Vara puhasväärtus	16 022 308[2]	13 582 969
Kinnisvarainvesteeringud	62 976 085[3]	79 297 409

Kinnisvarainvesteeringud/vara	98.6%[3]	99.3%
Omakapital/vara	25.1%[2,3]	17%
Laenu ja kulude suhe (x)	29.9	51.4
Raha ja raha ekvivalendid	18 099[3]	157 814
Varad kokku	63 865 411[3]	79 857 905
Omakapital kokku	16 022 308[2]	13 582 969
Pikaajalised kohustised	9 327 715	44 393 788
Lühiajalised kohustised	38 515 388	21 881 148
Netorahavoog äritegevusest	(217 863)[4]	(9 258 070)
Netorahavoog investeerimistegevusest	(5 393 933)[4]	(13 517 491)
Netorahavoog finantseerimistegevusest	5 599 346	22 916 325
Netokohustised	47 825 004	66 117 122
Kohustised/omakapital (x)	2.99[3]	4.88
Netokohustised/omakapital (x)	2.98[3]	4.87

Lisad

[1]Ümberarvestamise mõju konsolideeritud kasumiaruandele ja muule koondkasumile 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta kohta: kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused korrigeeritud summas 846 764 eurot; halduskulud korrigeeritud summas (1 002 746) eurot; finantskulud korrigeeritud summas (423) eurot; koondkahjum kokku korrigeeritud summas (156 405) eurot.

[2]Ümberarvestamise mõju konsolideeritud omakapitali muutuste aruandele 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta kohta: aasta puhaskahjum ja saldo muutused seisuga 31. detsember 2024 korrigeeritud summas (156 405) eurot.

[3]Ümberarvestamise mõju konsolideeritud finantsseisundi aruandele seisuga 31. detsember 2024: kinnisvarainvesteeringud korrigeeritud summas 13 594 eurot; varud korrigeeritud summas (169 999) eurot; varad kokku korrigeeritud summas (156 405) eurot; akumuleeritud kahjum korrigeeritud summas (156 405) eurot; omakapital ja kohustised kokku korrigeeritud summas (156 405) eurot.

[4]Ümberarvestamise mõju konsolideeritud rahavoogude aruandele 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta kohta: kahjum enne tulumaksu korrigeeritud summas (156 405) eurot; finantskulud korrigeeritud summas 423 eurot; kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse vähenemine korrigeeritud summas (1 199 255) eurot; varude vähenemine / (suurenemine) korrigeeritud summas 169 999 eurot; äritegevuses kasutatud netorahavood korrigeeritud summas (1 185 238) eurot; kinnisvarainvesteeringute soetused korrigeeritud summas 1 185 661 eurot; investeerimistegevuses kasutatud netorahavood korrigeeritud summas 1 185 661 eurot; valuutakursside muutuste mõju korrigeeritud summas (423) eurot.

Sõltumatu audiitori aruanne sisaldab järgmist olulist ebakindlust, mis on seotud tegevuse jätkuvusega.

Audiitori aruanne 31. detsembril 2024 lõppenud aasta kohta:

Juhime tähelepanu konsolideeritud finantsaruannete lisale 3.19 „Tegevuse jätkuvus", milles on märgitud, et seisuga 31. detsember 2024 oli Grupil käibekapitali puudujääk summas 38 085 142 eurot. Olemasolevate laenude refinantseerimine seotud ettevõtetelt, Grupi tasumata kohustuste likvideerimine tarnijate ees ning esimese etapi ehitustegevuse taasalustamine sõltuvad suurel määral välise rahastuse kaasamisest avaliku võlakirjaemissiooni kaudu ning uue omakapitali kaasamisest emafondi investoritelt. Need asjaolud koos muude lisas 3.19 esitatud teguritega viitavad olulisele ebakindlusele, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust Grupi suutlikkuses oma tegevust jätkata. Meie arvamus ei ole selles osas muudetud.

Audiitori aruanne 31. detsembril 2025 lõppenud aasta kohta:

Juhime tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisale 3.24, milles selgitatakse, et Grupi lühiajalised kohustised ületavad selle käibevara 21 454 tuhande euro võrra ning edasine tegevus sõltub välise finantseerimise kaasamisest. See koos muude lisas 3.24 avalikustatud asjaoludega viitab olulise ebakindluse olemasolule, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust Grupi suutlikkuses jätkata tegevust jätkuvalt tegutseva ettevõttena. Meie arvamust ei ole selle asjaolu tõttu modifitseeritud.

Millised on emitendiga seotud konkreetsed põhiriskid?

Ehituskulude ja projekti edukuse risk. Arvestades, et emitent kogub raha projekti tulevaseks lõpuleviimiseks ja arendamiseks, olenevad emitendi võlakirjadega seotud kohustused emitendi suutlikkusest projekt õigel ajal lõpetada ja kohustused tagasi maksta.

Projekti suurima etapi, A-etapi, valmimine on kavandatud 2026. aastaks. Põhiprospekti kuupäeva seisuga on üürnike siseviimistlustööd osades ruumides alanud ning Projekt edeneb jätkuvalt kooskõlas kehtiva ajakavaga. Samas põhjustavad sagedased muutused üleilmsetel turgudel ja ehitusmaterjalide

tarneahelas, peamiselt tulenevalt jätkuvast konfliktist Iraanis ja Ukrainas ning sellega seotud majanduslikust ja geopoliitilisest olukorrast piirkonnas, sealhulgas ebastabiilsusest energiaturul, vähese tõenäosusega riski, et ehituskulud võivad ootamatult suureneda. Põhiprospekti kuupäeva seisuga edeneb Projekt eelarveliste piirangute raames. Siiski võib ehituskulude ootamatu suurenemine nõuda Emitendilt täiendava rahastuse kaasamist võlakohustuste kaudu, mis võib osutuda keeruliseks või viivitada Projekti elluviimist ning avaldada negatiivset mõju Emitendi võimele Võlakirjad tagasi maksta.

Käesoleva Põhiprospekti kuupäeva seisuga ning vastavalt Põhiprospekti jaotisele 8.5 „Legal Proceedings" on kõik varasemad kohtuvaidlused, milles Emitent on osalenud endiste töövõtjatega, lõppenud ning Emitendi ega Tütarettevõtte suhtes ei ole käimas ühtegi õiguslikku menetlust. Sellest hoolimata, kuna Projekti ehitus on endiselt seotud mitmete ebakindlate teguritega, ei saa Emitent garanteerida, et edasisi vaidlusi tarnijatega ei teki või et olemasolevad suhted säilivad, eriti juhul, kui Emitendi poolt tekib alus ja vajadus kohtumenetluse algatamiseks. Sellised võimalikud tarneahela katkestused või tarnijate usaldusväärsuse kahjustused võivad kaasa tuua märkimisväärseid kulusid, kahjusid ja mainekahju, mis võivad mõjutada Emitendi kasumlikkust ning võimet võlakirju õigeaegselt tagasi maksta.

Lisavõlgade tekkimise risk. Põhiprospekti kohaselt ei võta emitent ühtegi finantskohustust, kuigi esinevad mõned erandid seoses negatiivse laenamise kokkulepetega, mis on sätestatud punktis 12.15.1 „Negatiivne laenamine". Nende hulka kuuluvad näiteks finantskohustused, mis ei ületa kokku 50 000 eurot aastas, või emitendi tavalise majandustegevuse käigus tekkinud intressita finantskohustus või projekti arenduskuludega seotud finantskohustus. Kui emitendil tekib märkimisväärne lisavõlg, võib tema suutlikkus täita oma finantskohustusi (sh võlakirjadega seotud kohustusi) halveneda ja võlakirjaomanike sissenõutav summa emitendi maksejõuetuse korral võib väheneda.

Krediidi- ja maksejõuetuse risk. Võlakirjadesse investeerimine on seotud krediidiriskiga, mis tähendab, et emitent võib jätta oma võlakirjadest tulenevaid kohustusi nõuetekohaselt ja õigel ajal täitmata. Emitendi võime täita võlakirjadest tulenevaid kohustusi ja võlakirjaomanike suutlikkus saada võlakirjadest tulenevaid makseid oleneb emitendi finantsseisundist ja tulemuslikkusest, mille suhtes kehtivad muud põhiprospektis kirjeldatud riskid. Emitendi maksejõuetuse korral esineb risk, et võlakirjaomanikud ei saa võlakirjadega seotud makseid või osa nendest.

Emitendi finantsseisundiga seotud riskid. Emitendi finantsseisund on ja jääb nii emitendi kui ka võlakirjaomanike jaoks väga tähtsaks, sest lisaks projekti elluviimisele kehtivad talle ka ettevõtetevahelisest laenulepingust tulenevad kohustused, mis tuleks eelduste kohaselt osaliselt katta võlakirjadest saadud tulust pärast projektiga seotud kulude katmist. Lisaks on emitendi ainus põhivara, mis on tema kontrolli all, lõpetamata ehitusega krunt. Arendatav projekt on kajastatud õiglase väärtuse põhimõtte alusel. Täpsemalt korrigeeritakse emitendi vara väärtust perioodiliselt, võttes aluseks kõige viimase sõltumatu kinnisvara hindamise (kinnisvara viimase hindamisaruande kohaselt, mille koostas SIA NEWSEC VALUATIONS LV 19. detsembril 2025, on vara hinnanguline turuväärtus 31. oktoobri 2025. aasta seisuga 75 110 000 eurot).

2.3. Põhiteave väärtpaberite kohta

Mis on väärtpaberite põhitunnused?

Võlakirjade vorm:	Võlakirjad on esitaja vormis dematerialiseeritud võlaväärtpaberid, mis on piiranguteta vabalt kasutatavad ja mida võib pantida. Võlakirjad on registreeritud Nasdaq CSD SE-s.
ISIN-kood:	LV0000104271
Võõrandatavus:	Võlakirju ei tohi pakkuda, müüa, edasi müüa, võõrandada ega tarnida sellistes riikides või jurisdiktsioonides või muudel asjaoludel, kus see oleks ebaseaduslik või nõuaks muid meetmeid kui need, mis on ette nähtud Läti õigusaktidega, sealhulgas Ameerika Ühendriigid, Austraalia, Jaapan, Kanada, Hongkong, Lõuna-Aafrika Vabariik, Singapur, Venemaa, Valgevene ja teatud muud jurisdiktsioonid. Peale selle on võlakirjaomanikel keelatud võlakirju edasi müüa, võõrandada või tarnida mis tahes isikule viisil, mis kujutaks endast väärtpaberite avalikku pakkumist.
Staatus ja turvalisus:	Võlakirjad on samaväärsed (*pari passu*) emitendi muude kõrgema nõudeõiguse järguga tagatud kohustustega. Emitendi maksejõuetuse korral on võlakirjaomanikel õigus saada oma investeering tagasi samadel tingimustel nagu teistel kõrgema nõudeõiguse järguga tagatud võlausaldajatel vastavate nõuete rühmas kooskõlas asjakohaste kohaldatavate õigusaktidega.

	Võlakirjade iga seeria on tagatud hüpoteegiga, mis on seatud varale, st kinnisvarale kordumatu katastritunnusega 0100 062 0093, Riia linna maaregistri kaust nr 13063, aadress Balasta dambis 2, Riia, Läti Vabariik, mis hõlmab maad (katastritunnus 0100 062 0137), kirjastuse hoonet (katastritunnus 0100 062 0093 001), ehitatavat multifunktsionaalse keskuse hoonet (katastritunnus 0100 062 0093 002), ärikeskuse hoonet (ehitamisel) (katastritunnus 0100 062 0137 001), valvehoonet (katastritunnus 0100 062 0093 004) ja pumbamaja (katastritunnus 0100 062 0093 006) ning muid hooneid, rajatisi ja taristut mis on sinna ehitatud (osana kinnisvarast) (edaspidi: tagatis). Tagatise tagatud nõude maksimaalne summa on kuni **EUR 82 500 000** võlakirjaomanike kasuks. Tagatisnõude suurus käesolevate Lõpptingimuste kuupäeva seisuga on EUR 76 419 200, mis suureneb järk-järgult, kui Võlakirjad emiteeritakse käesolevates Lõpptingimustes sätestatud kogunimiväärtuses. Käesolevate Lõpptingimuste kuupäeva seisuga on kõik AS-i „UPB", UAB „YIT Lietuva" ja UAB „AUDIFINA" kasuks seatud koormatised kinnistusraamatust kustutatud. Ainsad kinnisasjale praegu registreeritud koormatised on i) hüpoteek ja keelumärge Tagatisagendi kasuks Võlakirjaomanike huvides, millega tagatakse Programmi alusel emiteeritud Võlakirjad, ning ii) keelumärge AB SEB bankas kasuks, mis piirab kinnisasja võõrandamist, kinkimist, jagamist ja täiendavat koormamist ilma panga eelneva kirjaliku nõusolekuta. Kahtluste vältimiseks ei taga AB SEB bankas kasuks registreeritud keelumärge Emitendi mis tahes finantskohustusi ega kujuta endast hüpoteeki, panti ega muud tagatist majanduslikus tähenduses.
Valuuta:	euro
Nimiväärtus:	Iga võlakirja nimiväärtus on EUR 1 000 (üks tuhat) eurot.
Emissioonihind:	Võlakirjade emissioonihind on EUR 1 004.2662 (üks tuhat neli eurot ja kaks tuhat kuussada kuuskümmend kaks kümnetuhandikku eurot).
Minimaalne investeeringusumma:	Võlakirju pakutakse märkimiseks minimaalse investeeringusummaga EUR 1 004.2662 (üks tuhat neli eurot ja kaks tuhat kuussada kuuskümmend kaks kümnetuhandikku eurot).
Intress:	Võlakirjade fikseeritud aastane intressimäär on 10%, mis kuulub tasumisele igal intressimakse kuupäeval. Kui mõni intressimakse kuupäev langeb päevale, mis ei ole pangapäev, makstakse tasumisele kuuluv intress järgmisel pangapäeval. Maksepäeva edasilükkamine ei mõjuta makstavat summat.
Tähtaeg:	Võlakirjad lunastatakse täies mahus nende nimiväärtuses 04.06.2027.
Maksustamine:	Emitent teeb kõik võlakirjadega seotud maksed ilma praeguste või tulevaste maksude, tollimaksude, hinnangute või mis tahes liiki riigimaksude kinnipidamise või mahaarvamiseta, välja arvatud juhul, kui maksude kinnipidamine või mahaarvamine on nõutav Läti Vabariigi seadustega. Sellisel juhul teeb emitent sellise makse pärast kinnipidamise või mahaarvamise tegemist ja teatab asjaomastele asutustele kohaldatavate seaduste kohaselt kinnipeetava või mahaarvamisele kuuluva summa. Emitent ei ole kohustatud maksma võlakirjaomanikele täiendavat hüvitist sellise kinnipidamise või mahaarvamise eest.
Kohaldatav õigus:	Läti õigus.
Vaidluste lahendamine:	Kõik võlakirjadega seotud või neist tulenevad vaidlused lahendatakse üksnes Läti kohtutes.

Kus väärtpaberitega kaubeldakse?

Avaldus iga seeria noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks ametlikus võlakirjade nimekirjas (Balti võlakirjade nimekiri, mis on reguleeritud turg) Nasdaq Riga nõuete kohaselt esitatakse äriühingule Akciju sabiedrība „Nasdaq Riga", registrikood 40003167049, juriidiline aadress Vaļņu iela 1, Riia, LV-1050, Läti (edaspidi: **Nasdaq Riga**), hiljemalt 3 (kolme) kuu jooksul pärast asjaomase seeria emiteerimiskuupäeva.

Millised on väärtpaberitega seotud peamised riskid?

Ennetähtaegse lunastamise risk. Põhiprospekti kohaselt võib võlakirju emitendi algatusel enne tähtaega lunastada. Kui emitent kasutab ennetähtaegse lunastamise (tagasiostu) õigust, võib võlakirjadesse tehtud investeeringu tulumäär olla madalam kui investor algul lootis, sest potentsiaalne investor ei pruugi olla võimeline investeerima lunastamisest saadud tulu edasi võrreldavasse väärtpaberisse, mille tegelik intressimäär on võrreldav lunastatud võlakirjadega.

Likviidsusrisk. Võlakirjad on emitendi värskelt emiteeritud väärtpaberid, millel puudub praegu aktiivne kauplemisturg, mis võib põhjustada võimalikku mittelikviidsust või hinnakõikumisi. Nende likviidsus ja väärtus on tihedalt seotud emitendi finantsseisundi ja kinnisvaraprojekti edukusega. Ebasoodsate sündmuste korral, nagu finantsiline ebastabiilsus või projektiga seotud tagasilöögid, võib võlakirjaomanikel olla raske oma võlakirju järelturul müüa. Kuigi esitatakse avaldus võlakirjade noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks reguleeritud turul, ei ole aktiivse kauplemisturu kujunemist võimalik tagada. Potentsiaalne investor peaks arvestama asjaoluga, et ta ei pruugi olla võimeline võlakirju järelturul õiglase turuväärtusega müüma või et tal võib olla raskusi nende müümisega.

Tagatise registreerimisega seotud risk. Käesolevate lõplike tingimuste kuupäeva seisuga on kinnisasjale seatud hüpoteek ja keelumärge kantud kinnistusraamatusse Tagatisagendi kasuks Võlakirjaomanike huvides, millega tagatakse Programmi alusel emiteeritud Võlakirjad. Kõik varasemad koormatised on kinnistusraamatust kustutatud. Tagatis tagab Võlakirju maksimaalses summas kuni 82 500 000 eurot, kuid tegelik tagatud summa registreeritakse vastavalt Programmi alusel sel hetkel emiteeritud Võlakirjade kogusummale, nagu on sätestatud iga Tranche'i lõplikes tingimustes. Lisaks on AB SEB bankas kasuks registreeritud keelumärge, mis piirab kinnisasja võõrandamist, kinkimist, jagamist ja täiendavat koormamist ilma AB SEB bankas eelneva kirjaliku nõusolekuta; nimetatud keelumärge ei taga Emitendi mis tahes finantskohustusi.

Inflatsioonirisk. Põhiprospekti koostamise kuupäeva seisuga peetakse kõrget inflatsiooni kogu maailmas üheks peamiseks makroökonoomika teguriks, mis ohustab märkimisväärselt üleilmset majanduskasvu ning seeläbi nii kapitali- kui ka võlaväärtpaberite väärtust. Inflatsioon vähendab võlakirja tulevase intressi ja nimiväärtuse ostujõudu. Inflatsioon võib kaasa tuua kõrgemad intressimäärad, mis võivad avaldada ebasoodsat mõju võlakirjade hinnale järelturul.

2.4. Põhiteave väärtpaberite avaliku pakkumise ja reguleeritud turul kauplemisele võtmise kohta

Millistel tingimustel ja millise ajakava alusel saan sellesse väärtpaberisse investeerida?

Märkimisperiood:	Alates 09.11.2026 kell 9:00 kuni 30.11.2026 kella 15:30 (Riia aja järgi).
Märkimiskorralduste esitamise kord:	Investorid (jaeinvestorid, institutsionaalsed investorid), kes soovivad märkida ja osta võlakirju, peavad esitama oma märkimiskorraldused märkimisperioodi jooksul. Märkimiskorralduse esitamisega teeb investor siduva korralduse võlakirjade deponeerimiseks väärtpaberikontole, mis on tema nimel ja mis on avatud sobiva kontohalduri juures. Investor kannab kõik märkimiskorralduse esitamise, tühistamise või muutmisega seotud kulud ja tasud asjaomase kontohalduri hinnakirja alusel. Märkimiskorralduse esitamisel annab investor Nasdaq CSD-le, Nasdaq Rigale ja emitendile õiguse töödelda, edastada ja vahetada teavet investori identiteedi ja märkimiskorralduse sisu kohta enne märkimisperioodi, selle ajal ja pärast seda. Investoril on õigus esitada märkimiskorraldus isiklikult või esindaja kaudu, keda investor on volitanud (kohaldatava seadusega nõutavas vormis) märkimiskorraldust esitama. Investor peab tagama kogu märkimiskorralduses sisalduva teabe õigsuse, täpsuse ja loetavuse. Emitendil on õigus lükata tagasi kõik märkimiskorraldused, mis on puudulikud, ebaõiged, ebaselged või loetamatud või mida ei ole märkimisperioodi jooksul täidetud ja esitatud kooskõlas kõigi

	põhiprospektis sätestatud nõuetega. Investor vastutab kõikide tagajärgede eest, mis tulenevad võlakirjade märkimiskorralduse ebaõigest täitmisest. Jaeinvestorid, kes soovivad võlakirju märkida, peavad võtma ühendust oma kontohalduriga ning esitama märkimiskorralduse kontohaldurile vastuvõetavas vormis ja kooskõlas kõikide põhiprospektis sätestatud nõuetega. Jaeinvestor võib kasutada ükskõik millist märkimiskorralduse esitamise viisi, mida tema kontohaldur pakub (nt isiklikult kontohalduri klienditeeninduses, interneti teel või muul viisil). Kontohaldurite märkimiskorraldused täidetakse Nasdaq Riga oksjonisüsteemi kaudu. Institutsionaalsed investorid, kes osalevad suunatud pakkumises ja soovivad võlakirju osta, võivad esitada oma märkimiskorraldused korraldajale või müügiagendile või oma kontohaldurile, kes omakorda esitab korraldused korraldajale põhiprospektis sätestatud nõuete kohaselt.
Tühistamine:	Märkimisperioodile järgneval pangapäeval otsustab emitent, kas jätkata seeria emiteerimist või tühistada asjaomane emissioon. Seeria emiteerimise tühistamise korral avaldab emitent teadaande veebilehel https://lordslb.lt/Presesnams_bonds/.
Võlakirjade jaotamine:	Võlakirjad jaotatakse järgmise prioriteetsusega: jae- ja institutsionaalsetele investoritele, kes on esitanud märkimiskorralduse, jaotatakse võlakirjad allpool kirjeldatud põhimõtetel. Ilma et see piiraks eespool kirjeldatud prioriteetsust, järgitakse jaotamisel järgmisi põhimõtteid: (i) jaotamise eesmärk on luua emitendile kindel, usaldusväärne ja mitmekülgne investoribaas; (ii) emitendil on õigus rakendada erinevate investorirühmade suhtes erinevaid jaotamispõhimõtteid; (iii) emitent võib kehtestada võlakirjade vähima ja suurima arvu, mida saab ühele investorile jaotada. Pakkumise ja jaotamise tulemused avalikustatakse Nasdaq Riga teabesüsteemi kaudu ja emitendi veebilehel (https://lordslb.lt/Presesnams_bonds/) kuupaeval või kuupaeva paiku 02.12.2026.
Arveldamine:	Pakkumiste üle arveldamine toimub Nasdaq CSD kaudu. Jae- ja institutsionaalsetele investoritele jaotatud võlakirjad kantakse nende väärtpaberikontodele meetodil „ülekanne makse vastu", lähtudes Nasdaq CSD kohaldatavatest eeskirjadest, nende võlakirjade eest makse ülekandmisega samal ajal. Võlakirjade omandiõigus läheb asjaomastele jae- ja institutsionaalsetele investoritele üle, kui võlakirjad kantakse nende väärtpaberikontodele. Kui jae- või institutsionaalne investor on esitanud mitu märkimiskorraldust mitme väärtpaberikonto kaudu, kantakse sellisele jae- või institutsionaalsele investorile jaotatud võlakirjad üle kõikidele vastavatele väärtpaberikontodele proportsionaalselt iga konto kohta esitatud märkimiskorralduses näidatud võlakirjade arvuga, ümardatuna vajaduse korral üles- või allapoole. Arveldamine toimub emiteerimiskuupäeval. Kõiki võlakirju, mille eest on makstud, loetakse emiteerituks.
Teave võlakirjade tulemuste kohta:	Pakkumise ja jaotamise tulemused avalikustatakse Nasdaq Riga teabesüsteemi kaudu ja emitendi veebilehel (https://lordslb.lt/Presesnams_bonds/) [kuupaeval või kuupaeva paiku 02.12.2026.
Investoritelt nõutavad tasud:	Emitent ei võta investoritelt seoses võlakirjade emiteerimisega mingeid tasusid ega makse. Investoritel võib siiski olla kohustus katta kulud, mis on seotud väärtpaberikontode avamisega kontohalduri juures, samuti vahendustasud, mida kontohaldurid võtavad seoses võlakirjade märkimis- või müügikorralduste täitmise, võlakirjade hoidmise või võlakirjadega seotud muude toimingutega. Emitent ei hüvita võlakirjaomanikele selliseid kulusid.

Miks on see prospekt koostatud?

Tulu kasutamine

Emitent loodab saada võlakirjade emiteerimisest puhastulu kuni EUR 5 468 309. Võlakirjade emiteerimisega otseselt seotud kulud on hinnanguliselt ligikaudu EUR 83 274, sealhulgas võlakirjade pakkumise konsultantidele makstavad tasud ja komisjonitasud.

Võlakirjade emiteerimisest saadud netotulu, millest on lahutatud kõik kulud, kasutab Emitent Projekti ehituse ja sisustamise rahastamiseks.

Emissiooni tagamine

Võlakirjade emissioonil ei kasutata emissiooni tagamist.

Huvide konfliktid

Emitent ei ole teadlik olemasolevatest ega võimalikest huvide konfliktidest emitendi juhatuse ja nõukogu liikmete kohustuste ning nende erahuvide ja/või muude kohustuste vahel.

3. Summary in Latvian (*Kopsavilkums*)

Šis kopsavilkums ("**Kopsavilkums**") ir sagatavots saskaņā ar Regulas (ES) 2017/1129 7. pantu, un tas būtu lasāms kā Pamatprospekta ievads. Jebkuri investora lēmumi attiecībā uz ieguldījumiem Obligācijās jābalsta uz Pamatprospektu kā vienotu kopumu. Investors var zaudēt visu ieguldīto kapitālu vai daļu no tā. Ja tiesā ir celta prasība par Pamatprospektā ietverto informāciju, investoram – prasītājam – saskaņā ar valsts tiesībām var būt nepieciešams segt Pamatprospekta tulkošanas izmaksas pirms tiesvedības sākšanas. Civiltiesiskā atbildība saistībā ar šo Kopsavilkumu gulstas tikai uz tām personām, kas iesniegušas Kopsavilkumu, tostarp veikušas jebkādu tā tulkošanu, bet tikai tādā gadījumā, ja Kopsavilkums ir maldinošs, neprecīzs, pretrunīgs vai, lasot kopā ar pārējām Pamatprospekta daļām, nav sniegta pamatinformācija, lai palīdzētu investoriem apsvērt, vai ieguldīt minētajos vērtspapīros.

3.1. Ievads

Vērtspapīru nosaukums un starptautiskais vērtspapīru identifikācijas numurs (ISIN)

AS "PN Project" EUR 75 000 000 10% procentu nodrošinātās obligācijas ar termiņu līdz 04.06.2027., ISIN LV0000104271 ("**Obligācijas**").

Emitenta identitāte un kontaktinformācija, tajā skaitā, tā juridiskās personas kods (LEI)

AS "PN Project" ir akciju sabiedrība, kas dibināta Latvijā un reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā ar reģistrācijas numuru 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A, Rīga, LV-1010, Latvija. Emitenta e-pasts ir info@lordslb.lt, telefona numurs ir +370 52619470. Tā juridiskās personas identifikators (LEI) ir 6488MO7801E7SK91DC04.

Pamatprospektu apstiprinošās kompetentās iestādes identitāte un kontaktinformācija

Pamatprospektu apstiprinājusi Latvijas Banka kā kompetentā iestāde, ar adresi Krišjāņa Valdemāra iela 2A, Rīga, LV-1050, Latvija, e-pasts: info@bank.lv, tālruņa numurs: +371 67022300, atbilstoši Regulai (ES) 2017/1129

Pamatprospekta apstiprināšanas datums

Pamatprospekts apstiprināts 23.04.2026.

3.2. Pamatinformācija par Emitentu

Kas ir vērtspapīru emitents?

Mītnesvieta, juridiskā forma, LEI, reģistrācijas jurisdikcija un darbības valsts

Emitents ir dibināts Latvijā, un tā juridiskā adrese ir Republikas laukums 2A, Rīga, LV-1010, Latvija, un tā LEI kods ir 6488MO7801E7SK91DC04. Emitents ir dibināts un reģistrēts kā akciju sabiedrība Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā ar reģistrācijas numuru 40203063602.

Galvenie darbības veidi

Emitents ir izveidots kā nekustamā īpašuma attīstīšanas uzņēmums. Emitents nodarbojas ar dažādām darbībām, kas pārsvarā ir saistītas ar investīciju aktivitātēm, tai skaitā projektu uzsākšanu, pārdošanas noslēgšanu, nomu telpām un ēkām. Emitents ir izveidots kā īpašam nolūkam dibināts uzņēmums (SPV), kura galvenais mērķis ir attīstīt un būvēt nekustamā īpašuma Projektu, kas atrodas Balasta dambī 2, Rīgā, kas pazīstams kā "Preses Nama Kvartāls". Emitents ir 100% dalībnieks savā Meitas sabiedrībā SIA "PN Management", kuras pamatdarbība ir saistīta ar Projekta attīstību, tai skaitā tirgus izpēti un biznesa analīzi, plānošanu, iepirkumu, arhitektūru un projektēšanu, laišanu tirgū, projekta ieviešanu un būvniecību. Emitents un Meitas sabiedrība ir noslēguši būvprojekta vadības līgumu, kas ietver atbildības un darbības saistībā ar Preses Nama Kvartāls Projektu, tai skaitā, bet ne tikai, būvju plānošanu, saskaņošanu, budžeta plānošanu, laika plānošanu.

Galvenie akcionāri

Pamatprospekta datumā Lords LB Special Fund V pieder visas Emitenta akcijas:

Akcionāra nosaukums	Akciju skaits	Akcijas kā % no kopējā pamat-kapitāla	Akcionāra patiesais labuma guvējs
Lords LB Special Fund V slēgts nekustamā īpašuma ieguldījumu fonds, kas paredzēts informētiem investoriem	51 507 800	100%	Mindaugas Marcinkevičius - kā vienīgais Glera UAB akcionārs, kas ir viens no Pārvaldes sabiedrības akcionāriem, kas savukārt pārvalda Vienīgo akcionāru, kuram pieder Emitenta akcijas. Andrius Stonkus - kā vienīgais Aemulus UAB akcionārs, kas ir viens no Pārvaldes sabiedrības akcionāriem, kas savukārt pārvalda Vienīgo akcionāru, kuram pieder Emitenta akcijas.

*Kā aprakstīts iepriekš, Pārvaldes sabiedrība netieši pieder Mindaugas Marcinkevičius un Andrius Stonkus, kuri tiek uzskatīti par Emitenta patiesā labuma guvējiem (PLG), īstenojot kontroli ar Pārvaldes sabiedrības starpniecību, kas pārvalda Emitenta Vienīgo akcionāru. No finansiālā viedokļa Emitenta patiesā labuma guvēji ir Vienīgā akcionāra ieguldītāji.

Valde un padome

Turpmāk norādītas ziņas par Sabiedrības valdi un padomi uz Galīgo noteikumu datumu.

Vārds	Amats	Iecelšanas datums	Amata termiņa beigas
VALDE			
Povilas Urbonavičius	Valdes priekšsēdētājs	2024.gada 17.septembris	2029.gada 16.septembris
Povilas Akstinas	Valdes loceklis	2026.gada 25.septembris	2031.gada 24.septembris
Igors Daņilovs	Valdes loceklis	2024.gada 17.septembris	2026.gada 24.septembris
PADOME			
Marius Žemaitis	Padomes priekšsēdētājs	2024.gada 15.augusts	2029.gada 15.augusts
Mindaugas Marcinkevičius	Padomes priekšsēdētāja vietnieks	2024.gada 15.augusts	2029.gada 15.augusts
Andrius Stonkus	Padomes loceklis	2024.gada 15.augusts	2029.gada 15.augusts

Zvērināti revidenti

KPMG Baltics SIA, reģistrācijas numurs: 40003235171, juridiskā adrese: Roberta Hirša iela 1, Rīga, LV-1045, Latvija, ir Emitenta zvērināti revidenti par pārskata periodu, uz kuru attiecas Pamatprospektā iekļautā vēsturiskā (konsolidētā) finanšu informācija. KPMG Baltics SIA ir zvērināts revidents (licences nr. 55) un ir Latvijas Zvērinātu revidentu asociācijas biedrs.

Savukārt PricewaterhouseCoopers SIA, reģistrācijas numurs: 40003142793, juridiskā adrese: Marijas iela 2A, Rīga, LV-1050, Latvija, ir apstiprināti kā Emitenta zvērināti revidenti, sākot ar 2024.finanšu gadu. Emitenta finanšu gads ir no 1.janvāra līdz 31.decembrim.

Kāda ir emitenta finanšu pamatinformācija?

Atlasītā Grupas Finanšu Informācija, EUR, vai procenti %, vai koeficients (x), kā piemērojams

	Par gadu, kas beidzās 31.decembrī	
	2024	***2025***
Vienība	***Revidēts konsolidēts, koriģēts***	***Revidēts konsolidēts***
Nomas ienākumi (ieņēmumi)	84 979	74 372
Operacionālā peļņa / (zaudējumi)	(18 426 383)[1]	1 935 722

Zaudējumi pirms nodokļu nomaksas	(21 730 033)[1]	(2 439 339)
Neto aktīvu vērtība	16 022 308[2]	13 582 969
Ieguldījumu īpašums	62 976 085[3]	79 297 409
Ieguldījumu īpašums/Aktīvi	98.6%[3]	99.3%
Pašu kapitāls/Aktīvi	25.1%[2,3]	17%
Aizņēmumu attiecība pret izmaksām (x)	29.9	51.4
Nauda un naudas ekvivalenti	18 099[3]	157 814
Kopējie aktīvi	63 865 411[3]	79 857 905
Kopējais pašu kapitāls	16 022 308[2]	13 582 969
Ilgtermiņa kreditori	9 327 715	44 393 788
Īstermiņa kreditori	38 515 388	21 881 148
Neto naudas plūsma no pamatdarbības	(217 863)[4]	(9 258 070)
Neto naudas plūsma no ieguldījumu darbībām	(5 393 933)[4]	(13 517 491)
Neto naudas plūsma no finansēšanas darbībām	5 599 346	22 916 325
Neto saistības	47 825 004	66 117 122
Saistības / pašu kapitāls (x)	2.99[3]	4.88
Neto saistības / pašu kapitāla attiecība (x)	2.98[3]	4.87

Pielikumi

[1]Pārklasifikācijas ietekme uz konsolidēto peļņas vai zaudējumu un apvienoto ienākumu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī: ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības izmaiņas koriģētas par EUR 846 764; administratīvās izmaksas koriģētas par EUR (1 002 746); finanšu izmaksas koriģētas par EUR (423); kopējie visaptverošie zaudējumi koriģēti par EUR (156 405).

[2]Pārklasifikācijas ietekme uz konsolidēto pašu kapitāla izmaiņu par gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī: gada neto zaudējumi un atlikuma izmaiņas 2024. gada 31. decembrī koriģētas par EUR (156 405).

[3]Pārklasifikācijas ietekme uz konsolidēto finanšu stāvokļa pārskatu 2024. gada 31. decembrī: ieguldījuma īpašums koriģēts par EUR 13 594; krājumi koriģēti par EUR (169 999); kopējie aktīvi koriģēti par EUR (156 405); uzkrātie zaudējumi koriģēti par EUR (156 405); kopējais pašu kapitāls un saistības koriģētas par EUR (156 405).

[4]Pārklasifikācijas ietekme uz konsolidēto naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī: zaudējumi pirms nodokļiem koriģēti par EUR (156 405); finanšu izmaksas koriģētas par EUR 423; ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības samazinājums koriģēts par EUR (1 199 255); krājumu samazinājums / (pieaugums) koriģēts par EUR 169 999; saimnieciskajā darbībā izmantotā neto naudas plūsma koriģēta par EUR (1 185 238); ieguldījuma īpašuma papildinājumi koriģēti par EUR 1 185 661; ieguldījumu darbībā izmantotā neto naudas plūsma koriģēta par EUR 1 185 661; valūtas kursu izmaiņu ietekme koriģēta par EUR (423).

Neatkarīgā Zvērināta revidenta ziņojumā ir ietvertas šādas būtiskas neskaidrības saistībā ar darbības turpināšanu (*going concern*).

Neatkarīgā Zvērināta revidenta ziņojumā par gadu, kas beidzās 2024. gada 31. decembrī:

Mēs vēršam uzmanību uz konsolidētā finanšu pārskata 3.19. piezīmi "Darbības nepārtrauktība", kurā norādīts, ka uz 2024. gada 31. decembri Grupai bija apgrozāmo līdzekļu deficīts 38 085 142 EUR apmērā. Esošo aizdevumu refinansēšana no saistītajiem uzņēmumiem, Grupas kreditoru prasību segšana un būvniecības pirmās kārtas attīstības atsākšana lielā mērā ir atkarīga no ārējā finansējuma piesaistes, tostarp publiskā obligāciju emisijā iegūtiem līdzekļiem un jauna pašu kapitāla ieguldījuma no mātes fonda investoriem.

Šie apstākļi, kā arī citi 3.19. piezīmē norādītie aspekti, liecina par būtisku nenoteiktību, kas var radīt nopietnas šaubas par Grupas spēju turpināt darbību kā pastāvīgam uzņēmumam. Mūsu atzinums šajā jautājumā nav grozīts.

Neatkarīgā Zvērināta revidenta ziņojumā par gadu, kas beidzās 2025. gada 31. decembrī:

Vēršam uzmanību uz konsolidēto finanšu pārskatu 3.24. pielikumu, kurā skaidrots, ka Grupas īstermiņa saistības pārsniedz tās apgrozāmos līdzekļus par EUR 21 454 tūkstošiem un turpmākā darbība ir atkarīga no ārējā finansējuma piesaistes. Tas kopā ar citiem 3.24. pielikumā atklātajiem apstākļiem norāda uz būtisku nenoteiktību, kas var radīt nozīmīgas šaubas par Grupas spēju turpināt darbību atbilstoši darbības turpināšanas principam. Mūsu atzinums saistībā ar šo apstākli nav modificēts.

Kas ir emitentam raksturīgie būtiskākie riski?

Būvniecības izmaksas un Projekta veiksmes risks. Ņemot vērā, ka Emitents piesaista finansējumu Projekta tālākai pabeigšanai un attīstībai, Emitenta saistības saskaņā ar Obligācijām ir atkarīgas no Emitenta spējas savlaicīgi pabeigt Projektu un atmaksāt savas saistības.

Projekta lielākās kārtas, A kārtas, pabeigšana ir plānota 2026. gadā. Pamatprospekta datumā nomnieku telpu pielāgošanas darbi ir uzsākti daļā telpu, un Projekts turpina attīstīties atbilstoši pašreizējam grafikam. Tomēr biežas izmaiņas globālajos tirgos un būvmateriālu piegādes ķēdē, galvenokārt saistībā ar notiekošo konfliktu Irānā un Ukrainā un ar to saistīto ekonomisko un ģeopolitisko situāciju reģionā, tostarp nestabilitāti enerģijas tirgū, rada attālu risku, ka būvniecības izmaksas varētu negaidīti pieaugt. Pamatprospekta datumā Projekts tiek īstenots noteikto budžeta ierobežojumu ietvaros. Tomēr negaidīts būvniecības izmaksu pieaugums varētu radīt Emitentam nepieciešamību piesaistīt papildu finansējumu aizņēmuma veidā, kas varētu būt sarežģīti vai aizkavēt Projekta īstenošanu un negatīvi ietekmēt Emitenta spēju atmaksāt Obligācijas.

Galīgo noteikumu datumā un kā norādīts Pamatprospekta 8.5. sadaļā "Legal Proceedings", visas tiesvedības, kurās Emitents iepriekš bija iesaistīts ar iepriekšējiem līgumslēdzējiem, ir noslēgušās, un šobrīd nav nevienas aktīvas tiesvedības, kurā būtu iesaistīts Emitents vai Meitasuzņēmums. Tomēr, ņemot vērā, ka Projekta būvniecība joprojām ir pakļauta dažādiem nenoteiktības faktoriem, Emitents nevar garantēt, ka spēs izvairīties no turpmākiem strīdiem ar piegādātājiem vai saglabāt esošās līgumattiecības, īpaši gadījumā, ja no Emitenta puses rastos pamats un nepieciešamība uzsākt tiesvedību. Šādi iespējamie piegādes ķēdes traucējumi vai piegādātāju uzticamības mazināšanās var radīt būtiskas izmaksas, zaudējumus un kaitējumu reputācijai, kas potenciāli var negatīvi ietekmēt Emitenta rentabilitāti un spēju savlaicīgi veikt Obligāciju atmaksu.

Risks, kas saistīts ar papildu parāda rašanos. Saskaņā ar Pamatprospektu Emitents neuzņemas nekādas Finansiālas Parādsaistības, tomēr atsevišķi izņēmumi ir iekļauti 12.15.1. punkta "Negative borrowing" noteiktajos ietvaros. 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 ar Projekta izstrādes izdevumiem saistītas Finanšu Parādsaistības. Ja Emitentam rodas nozīmīgs papildu parāds, Emitenta spēja apkalpot savas Finanšu Parādsaistības, tostarp Obligācijas, var pasliktināties, var samazināties Obligacionāru atgūstamā summa Emitenta maksātnespējas gadījumā.

Emitenta kredītrisks un saistību nepildīšanas risks. Ieguldījums Obligācijās ir pakļauts kredītriskam, kas nozīmē, ka Emitents var pienācīgi un laikus nepildīt no Obligācijām izrietošās saistības. Emitenta spēja pildīt savas saistības, kas izriet no Obligācijām, un Obligacionāru spēja saņemt no Obligācijām izrietošos maksājumus ir atkarīga no Emitenta finansiālā stāvokļa un darbības rezultātiem, kas ir pakļauti citiem Pamatprospektā aprakstītajiem riskiem. Emitenta maksātnespējas gadījumā pastāv risks, ka Obligacionāri nesaņems nekādus maksājumus saistībā ar Obligācijām vai to daļu.

Riski, kas saistīti ar Emitenta finansiālo stāvokli. Emitenta finansiālais stāvoklis ir un paliks ļoti svarīgs gan Emitentam, gan Obligacionāriem, jo tas ne tikai veic Projektu, bet uz to attiecas arī Starpuzņēmumu aizdevuma līguma pamatā esošās saistības, kuras paredzēts segt ar daļu no ieņēmumiem, kas iegūti no Obligācijām pēc izdevumu segšanas, kas saistīti ar Projektu. Turklāt vienīgais Emitenta kontrolē esošais galvenais aktīvs ir zemes gabals ar nepabeigtu apbūvi. Izstrādē esošais Projekts tiek uzskaitīts pēc patiesās vērtības principa. Proti, Emitenta aktīvu vērtība tiek periodiski koriģēta, pamatojoties uz jaunāko neatkarīgo nekustamā īpašuma novērtējumu (saskaņā ar pēdējo SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" nekustamā īpašuma novērtējuma ziņojumu, kas datēts ar 2025. gada 19. decembri, Īpašuma aplēstā tirgus vērtība līdz 2025. gada 31. oktobrim bija 75 110 000 eiro).

3.3. Informācija par vērtspapīriem

Kādas ir vērtspapīru galvenās iezīmes?

Obligāciju veids	Obligācijas ir dematerializēti uzrādītāja parāda vērtspapīri, kas var tikt atsavināti bez jebkādiem ierobežojumiem un var tikt ieķīlāti. Obligācijas ir iegrāmatotas Nasdaq CSD SE.
ISIN	LV0000104271
Pārvedamība	Obligācijas nevar tikt piedāvātas, pārdotas, tālāk-pārdotas, pārvestas vai nodotas tādās valstīs vai jurisdikcijās vai citādi tādos apstākļos, kur šādu pasākumu īstenošana ir prettiesiska vai paredz papildu pasākumu īstenošanu, kādi nav paredzēti Latvijas Republikas tiesību aktos, ieskaitot Amerikas Savienotās Valstis, Austrāliju, Japānu, Kanādu, Honkongu, Dienvidāfriku, Singapūru, Krieviju, Baltkrieviju un atsevišķas citas jurisdikcijas. Tāpat Obligacionāriem ir aizliegts tālāk-pārdot, pārvest vai nodot Obligācijas kādai personai veidā, kas varētu tikt uzskatīts par vērtspapīru publisko piedāvājumu.

Statuss un Nodrošinājums	Obligācijas ir līdzvērtīgas kārtā (*pari passu*) ar citām Emitenta nodrošinātajām Saistībām. Emitenta maksātnespējas gadījumā Obligacionāriem būs tiesības atgūt savus ieguldījumus ar tādiem pašiem nosacījumiem kā citiem augstāk (senior) nodrošinātajiem kreditoriem attiecīgajā prasījumu tiesību grupā saskaņā ar attiecīgajiem Piemērojamiem tiesību aktiem. Katrs Obligāciju Laidiens tiks nodrošināts ar hipotēku uz Īpašumu, t.i., uz nekustamo īpašumu ar unikālo kadastra numuru 0100 062 0093, Rīgas pilsētas zemesgrāmatā ar nodalījuma nr.13063 ar adresi Balasta dambis 2, Rīga, Latvijas Republika, kurā ietilpst zemes īpašums (kadastra apzīmējums 0100 062 0137), izdevniecības ēka (kadastra apzīmējums 0100 062 0093 001), daudzfunkcionālā centra ēka būvniecības stadijā (kadastra apzīmējums 0100 062 0093 002), biznesa centra ēka būvniecības stadijā (kadastra apzīmējums 0100 062 0137 001), apsardzes māja (kadastra apzīmējums 0100 062 0093 004) un sūkņu stacija (kadastra apzīmējums 0100 062 0093 006) un citas tajās uzbūvētās ēkas, būves un infrastruktūra (nekustamā īpašuma sastāvā) (Nodrošinājums). Nodrošinājuma maksimālā nodrošinātā prasījuma summa būs **līdz 82 500 000 eiro** par labu Obligacionāriem. Nodrošinātā prasījuma apmērs uz šo Galīgo noteikumu datumu ir EUR 76 419 200, un tas tiks pakāpeniski palielināts, emitējot Obligācijas pilnā šo Galīgo noteikumu ietvaros noteiktajā Kopējā nominālvērtībā. Uz šo Galīgo noteikumu datumu visas AS "UPB", UAB "YIT Lietuva" un UAB „AUDIFINA" labā nodibinātās apgrūtinājuma tiesības ir dzēstas no Zemesgrāmatas. Vienīgie apgrūtinājumi, kas šobrīd reģistrēti uz Īpašumu, ir i) hipotēka un aizlieguma atzīme par labu Nodrošinājuma aģentam Obligacionāru labā, kas nodrošina Programmas ietvaros emitētās Obligācijas, un ii) aizlieguma atzīme par labu AB SEB bankas, kas ierobežo Īpašuma atsavināšanu, dāvināšanu, sadalīšanu un turpmāku apgrūtināšanu bez tās iepriekšējas rakstveida piekrišanas. Skaidrības labad norādāms, ka aizlieguma atzīme par labu AB SEB bankas nenodrošina nekādas Emitenta finanšu saistības un nav uzskatāma par hipotēku, ķīlu vai citu nodrošinājuma tiesību komerciālā izpratnē.
Valūta	EUR
Nominālvērtība	Katras Obligācijas nominālvērtība ir 1 000 eiro (viens tūkstotis eiro).
Emisijas cena	Obligācijas emisijas cena ir 1004.2662 eiro (viens tūkstotis četri euro un divi tūkstoši seši simti sešdesmit divas desmittūkstošdaļas euro).
Minimālā Ieguldījuma Summa	Minimālā ieguldījuma summa, parakstoties uz Obligācijām ir 1004.2662 eiro (viens tūkstotis četri euro un divi tūkstoši seši simti sešdesmit divas desmittūkstošdaļas euro).
Procentu likme	Par Obligācijām tiek aprēķināti procenti pēc fiksētas gada procentu likmes 10% procentu apmērā, kas ir maksājami katrā Procentu Maksājuma Datumā. Ja kāds Procentu Maksājuma Datums iekrīt datumā, kas nav Darba Diena, procentu maksājums tiek pārcelts uz nākamo Darba Dienu. Maksājuma datuma atlikšana neietekmē maksājamo summu.
Dzēšanas datums	Obligācijas tiek atmaksātas to nominālvērtībā pilnā apmērā 04.06.2027.
Nodokļi	Visi Emitenta maksājumi attiecībā uz Obligācijām tiek veikti, neieturot un neatskaitot jebkādus esošus vai potenciālos nodokļus, nodevas, aprēķinātās nodokļu summas vai valsts noteiktos maksājumus, neatkarīgi no to veida, izņemot gadījumus, kad šādu Nodokļu ieturēšanu vai atskaitīšanu paredz Latvijas Republikas tiesību akti. Šādā gadījumā Emitents veic maksājumu pēc ieturējuma vai atskaitījuma veikšanas un saskaņā ar piemērojamiem tiesību aktiem ziņo atbildīgajām iestādēm par summu, kas ir jāietur vai jāatskaita. Emitentam nav pienākuma veikt papildu kompensāciju Obligacionāriem par šādu ieturējumu vai atskaitījumu.
Piemērojamie tiesību akti	Latvijas Republikas tiesību akti.

Strīdu risināšana	Ikviens strīds, kas rodas saistībā ar vai izriet no Obligācijām, tiek risināts Latvijas Republikas tiesās.

Kur tiks tirgoti vērtspapīri?

Ne vēlāk kā 3 (trīs) mēnešu laikā pēc katra Laidiena Emisijas Datuma Akciju sabiedrībai "Nasdaq Riga", reģistrācijas numurs: 40003167049, juridiskā adrese: Vaļņu iela 1, Rīga, LV-1050, Latvija ("**Nasdaq Riga**") saskaņā ar Nasdaq Riga prasībām tiks iesniegts pieteikums par katra Laidiena iekļaušanu un tirdzniecības uzsākšanu parāda vērtspapīru sarakstā (Baltijas Parāda Vērtspapīru Saraksts, kas ir regulētais tirgus).

Kādi ir vērtspapīriem raksturīgie būtiskie riski?

Pirmstermiņa Dzēšanas risks. Saskaņā ar Pamatprospektu Obligācijas var tikt dzēstas pirms termiņa pēc Emitenta iniciatīvas. Ja Emitents izmanto Pirmstermiņa Dzēšanas tiesības (pirkšanas iespēju), atdeves likme no ieguldījuma Obligācijās var būt zemāka, nekā sākotnēji bija paredzējis Investors, jo potenciālais investors, iespējams, nevarēs atkārtoti ieguldīt no izpirkšanas gūtos ieņēmumus līdzīgā vērtspapīrā ar efektīvu procentu likmi salīdzinājumā ar dzēstajām Obligācijām.

Likviditātes risks. Obligācijas ir Emitenta no jauna emitēti vērtspapīri, kuriem šobrīd trūkst aktīva tirdzniecības tirgus, kas var radīt potenciālu ne-likviditāti un cenu svārstības. To likviditāte un vērtība ir cieši saistīta ar Emitenta finansiālo stāvokli un nekustamā īpašuma projekta panākumiem. Ja notiek negatīvi notikumi, piemēram, finanšu nestabilitāte vai Projekta neveiksmes, Obligacionāriem var rasties grūtības pārdot savas Obligācijas otrreizējā tirgū. Lai gan tiks iesniegts pieteikums par iekļaušanu Obligāciju sarakstā un tirdzniecībā Regulētajā tirgū, aktīva tirdzniecības tirgus nodrošināšana nevar tikt garantēta. Potenciālajam Investoram ir jāņem vērā fakts, ka viņš var nespēt pārdot vai var saskarties ar grūtībām pārdot Obligācijas otrreizējā tirgū par to patieso tirgus vērtību vai vispār.

Risks, kas saistīts ar Nodrošinājuma reģistrāciju. Šo Galīgo noteikumu datumā hipotēka un aizlieguma atzīme uz Īpašumu ir ierakstīta Zemesgrāmatā par labu Nodrošinājuma aģentam Obligacionāru labā, tādējādi nodrošinot Programmas ietvaros emitētās Obligācijas. Visi iepriekšējie apgrūtinājumi ir dzēsti no Zemesgrāmatas. Nodrošinājums nodrošina Obligācijas līdz maksimālajai summai 82 500 000 euro apmērā, tomēr faktiski nodrošinātā summa tiek reģistrēta atbilstoši Programmas ietvaros attiecīgajā brīdī emitēto Obligāciju kopējai nominālvērtībai, kā norādīts katra Laidiena Galīgajos noteikumos. Turklāt par labu AB SEB bankas ir reģistrēta aizlieguma atzīme, kas ierobežo Īpašuma atsavināšanu, dāvināšanu, sadalīšanu un turpmāku apgrūtināšanu bez tās iepriekšējas rakstveida piekrišanas; minētā aizlieguma atzīme nenodrošina nekādas Emitenta finanšu saistības.

Inflācijas risks. Pamatprospekta datumā augstā inflācija pasaulē tiek uzskatīta par vienu no galvenajiem makroekonomiskajiem faktoriem, kas rada būtisku risku pasaules ekonomikas izaugsmei un līdz ar to gan pašu kapitāla, gan parāda vērtspapīru vērtībai. Inflācija samazina Obligāciju nākotnes procentu un Nominālvērtības pirktspēju. Inflācija var izraisīt augstākas procentu likmes, kas var negatīvi ietekmēt Obligāciju cenu otrreizējā tirgū.

3.4. Pamatinformācija par vērtspapīru piedāvājumu un iekļaušanu tirdzniecībai regulētajā tirgū

Ar kādiem nosacījumiem un kādos termiņos es varu ieguldīt šajos vērtspapīros?

Parakstīšanās Periods	No plkst. 9:00 09.11.2026 līdz plkst. 15:30 30.11.2026 (Rīgas laiks).
Parakstīšanās Rīkojumu iesniegšana	Investoriem (Privātie Investori, Institucionālie Investori), kas vēlas parakstīties un iegādāties Obligācijas, ir jāiesniedz Parakstīšanās Rīkojumi jebkurā Parakstīšanās Perioda ietvaros. Parakstīšanās Rīkojuma iesniegšanas brīdī katrs Investors sniedz saistošu rīkojumu par Obligāciju noguldīšanu vērtspapīru kontā, kas tiek uzturēts uz tā vārda un atvērts pie viņa izvēlētās Turētājbankas. Investors sedz visas izmaksas un komisijas maksas, kas piemērotas saistībā ar Parakstīšanās Rīkojuma iesniegšanu, atcelšanu vai grozīšanu saskaņā ar attiecīgās Turētājbankas cenrādi. Iesniedzot Parakstīšanās Rīkojumu, Investors pilnvaro Nasdaq CSD, Nasdaq Riga un Emitentu apstrādāt, pārsūtīt un apmainīties ar informāciju par Investora identitāti un attiecīgā Investora Parakstīšanās Rīkojuma saturu pirms Parakstīšanās Perioda, tā laikā un pēc tā. Investoram ir atļauts iesniegt Parakstīšanās Rīkojumu vai nu personīgi, vai ar pārstāvja starpniecību, kuru Investors ir pilnvarojis (piemērojamajā likumā

noteiktajā formā) iesniegt Parakstīšanās Rīkojumu. Investoram ir jānodrošina, lai visa Parakstīšanās Rīkojumā ietvertā informācija būtu pareiza, pilnīga un salasāma. Emitents patur tiesības noraidīt jebkuru Parakstīšanās Rīkojumu, kas ir nepilnīgs, nepareizs, neskaidrs vai neatbilstošs, vai kas nav aizpildīts un iesniegts Parakstīšanās Rīkojuma laikā saskaņā ar visām Pamatprospektā noteiktajām prasībām. Jebkādas sekas, kas rodas, ja Obligācijas ir nepareizi aizpildītas Parakstīšanās Rīkojuma formā, sedz Investors.

Privātajiem Investoriem, kas vēlas parakstīties uz Obligācijām, ir jāsazinās ar savu Turētājbanku un jāiesniedz Parakstīšanās Rīkojums Turētājbankas pieņemtajā formā un saskaņā ar visām Pamatprospektā noteiktajām prasībām. Privātais Investors var izmantot jebkuru metodi, ko piedāvā šāda Privātā Investora Turētājbanka, lai iesniegtu Parakstīšanās Rīkojumu (piemēram, fiziski Turētājbankas klientu apkalpošanas centrā, internetā vai citādā veidā). Turētājbanku parakstīšanās rīkojumi tiek iesniegti Nasdaq Riga Izsoļu Sistēmā.

Institucionālie Investori, kas piedalās Privātajā Izvietošanā un vēlas iegādāties Obligācijas, var iesniegt savus Parakstīšanās Rīkojumus Organizētājam vai Pārdošanas aģentam, vai savai Turētājbankai, kas savukārt iesniedz rīkojumus Organizētājam saskaņā ar Pamatprospektā noteiktajām prasībām.

Atcelšana

Nākamajā Darba Dienā pēc Parakstīšanās Perioda beigām Emitents pieņem lēmumu par to, vai turpināt attiecīgā Laidiena emisiju vai atcelt attiecīgo emisiju. Gadījumā, ja attiecīgā Laidiena emisija tiek atcelta, Emitents publicē paziņojumu savā tīmekļa vietnē https://lordslb.lt/Presesnams_bonds/.

Obligāciju piešķiršana

Obligācijas tiks piešķirtas šādā prioritātē:

Privātajiem Investoriem un Institucionālajiem Investoriem, kuri ir iesnieguši Parakstīšanās Rīkojumus, pamatojoties uz turpmāk aprakstītajiem principiem.

Neskarot iepriekš aprakstīto prioritāti, piešķiršanas procesā tiks ievēroti šādi principi:

(i) piešķiršanas mērķis ir izveidot Emitentam stabilu, uzticamu un diversificētu Investoru bāzi;
(ii) Emitents var piemērot atšķirīgus piešķiršanas principus atšķirīgām Investoru grupām;
(iii) Emitents var noteikt vienam Investoram piešķirto Obligāciju minimālo un maksimālo skaitu. Informācija par piedāvājuma un piešķiršanas rezultātiem tiks paziņota, izmantojot Nasdaq Riga informācijas sistēmu un Emitenta mājaslapu (https://lordslb.lt/Presesnams_bonds/) 02.12.2026. vai ap šo datumu.

Norēķini

Norēķinu par Piedāvājumu veiks Nasdaq CSD. Privātajiem Investoriem un Institucionālajiem Investoriem piešķirtās Obligācijas tiks pārskaitītas uz viņu vērtspapīru kontiem, izmantojot DVP (*Delivery vs Payment*) metodi saskaņā ar piemērojamajiem Nasdaq CSD noteikumiem, vienlaikus ar maksājuma pārskaitījumu par šādām Obligācijām. Īpašuma tiesības uz Obligācijām pāries attiecīgajiem Privātajiem Investoriem un Institucionālajiem Investoriem, kad Obligācijas tiks pārskaitītas uz viņu vērtspapīru kontiem.

Ja Privātais Investors vai Institucionālais Investors ir iesniedzis vairākus Parakstīšanās Rīkojumus, izmantojot vairākus vērtspapīru kontus, šim Privātajam Investoram vai Institucionālajam investoram piešķirtās Obligācijas tiks pārskaitītas uz visiem šādiem vērtspapīru kontiem proporcionāli Obligāciju skaitam, kas norādīts katram kontam iesniegtajos Parakstīšanās Rīkojumos, pēc vajadzības noapaļojot uz augšu vai uz leju. Norēķins notiks Emisijas Datumā. Visas apmaksātās Obligācijas tiek uzskatītas par emitētām.

Informācija par Obligāciju piedāvājuma rezultātiem

Informācija par piedāvājuma rezultātiem un piešķiršanu tiks publicēta caur Nasdaq Riga informācijas sistēmu un Emitenta tīmekļa vietnē (https://lordslb.lt/Presesnams_bonds/) 02.12.2026. vai ap šo datumu.

Investoriem piemērojamās izmaksas

Emitents neiekasēs no investoriem nekādus izdevumus vai nodokļus saistībā ar Obligāciju emisiju. Tomēr investoriem var būt pienākums segt izdevumus, kas saistīti ar vērtspapīru kontu atvēršanu kredītiestādēs vai brokeru sabiedrībās, kā arī komisijas maksas, ko kredītiestādes vai brokeru sabiedrības iekasē saistībā ar investoru pirkuma veikšanu vai Obligāciju pārdošanas rīkojumiem,

Obligāciju turēšanu vai citām ar Obligācijām saistītām darbībām. Emitents nekompensē Obligacionāriem nekādus šādus izdevumus

Kādēļ tiek sagatavots šis prospekts?

Ieņēmumu izmantošana

Emitents no Obligāciju emisijas paredz saņemt neto ieņēmumus aptuveni līdz EUR 5 468 309 apmērā. Izdevumi, kas tieši saistīti ar Obligāciju emisiju, tiek aplēsti aptuveni EUR 83 274 apmērā, ieskaitot honorārus un komisijas maksas, kas maksājamas Obligāciju piedāvājuma konsultantiem.

Neto ieņēmumus no Obligāciju emisijas, atskaitot kopējos izdevumus, Emitents izmantos Projekta būvniecības un iekārtošanas finansēšanai.

Vienošanās par parakstīšanos uz vērtspapīriem

Uz Obligācijām neattieksies vienošanās par parakstīšanos uz vērtspapīriem.

Interešu konflikti

Atbilstoši Emitenta rīcībā esošajai informācijai, nepastāv nekādi interešu konflikti vai potenciāli interešu konflikti starp Emitenta Valdes locekļu un Padomes locekļu pienākumiem uzņēmumā un viņu privātajām interesēm un/vai citiem pienākumiem.

4. Summary in Lithuanian (Santrauka)

Ši santrauka (toliau – **Santrauka**) parengta pagal Reglamento (ES) 2017/1129 7 straipsnį ir turėtų būti skaitoma kaip Bazinio prospekto įvadas. Bet kokį sprendimą investuoti į Obligacijas investuotojas turėtų priimti įvertinęs visą Bazinį prospektą. Investuotojas gali prarasti visą investuotą kapitalą arba jo dalį. Jei teisme pateikiamas ieškinys dėl Baziniame prospekte pateiktos informacijos, pagal nacionalinę teisę ieškovui investuotojui gali tekti padengti išlaidas, susijusias su Bazinio prospekto vertimu, prieš pradedant teisminį procesą. Civilinė atsakomybė taikoma (yra susijusi) tik tiems asmenims, kurie pateikė Santrauką, įskaitant bet kokį jos vertimą, tačiau tik tais atvejais, kai Santrauka yra klaidinanti, netiksli ar nenuosekli, skaitant ją kartu su kitomis Bazinio prospekto dalimis, arba kai joje, skaitant ją kartu su kitomis Bazinio prospekto dalimis, nepateikiama pagrindinė informacija, padedanti investuotojams apsvarstyti, ar investuoti į vertybinius popierius.

4.1. Įvadas

Vertybinių popierių pavadinimas ir tarptautinis vertybinių popierių identifikavimo numeris (ISIN)

AS „PN Project" 75 000 000 EUR 10% proc. užtikrintų obligacijų, kurių terminas yra 04.06.2027., ISIN: LV0000104271 (toliau – **Obligacijos**).

Emitento tapatybė ir kontaktiniai duomenys, įskaitant jo juridinio asmens identifikatorių (LEI)

AS „PN Project" yra Latvijoje įsteigta akcinė bendrovė *(*Latvių kalba - *akciju sabiedrība)*, įregistruota Latvijos įmonių registre, registracijos Nr: 40203063602, juridinis adresas: Republikas laukums 2A, Ryga, LV-1010, Latvija. Emitento el. pašto adresas yra info@lordslb.lt, telefono numeris +370 52619470. Jos juridinio asmens identifikatorius (LEI) yra 6488MO7801E7SK91DC04.

Bazinį prospektą tvirtinančios kompetentingos institucijos tapatybė ir kontaktiniai duomenys

Bazinį prospektą patvirtino Latvijos bankas (Latvių kalba – *Latvijas Banka)*, kaip kompetentinga institucija, kurios adresas yra Krišjāņa Valdemāra iela 2A, Ryga, LV-1050, Latvija, el. paštas: info@bank.lv, telefono Nr.: +371 67022300, pagal Reglamentą (ES) 2017/1129.

Bazinio prospekto patvirtinimo data

Bazinis prospektas buvo patvirtintas 23.04.2026.

4.2. Pagrindinė informacija apie Emitentą

Kas yra vertybinių popierių emitentas?

Nuolatinė buveinė, teisinė forma, LEI, registracijos jurisdikcija ir veiklos šalis

Emitentas yra įsteigtas Latvijoje, jo registruotos buveinės adresas yra Republikas laukums 2A, Ryga, LV-1010, Latvija, o LEI numeris – 6488MO7801E7SK91DC04. Emitentas yra įsteigtas ir įregistruotas kaip akcinė bendrovė *(*Latvių kalba - *akciju sabiedrība)* Latvijos įmonių registre, registracijos Nr.: 40203063602.

Pagrindinė veikla

Emitentas įsteigtas kaip nekilnojamojo turto plėtros bendrovė. Emitentas vykdo įvairią veiklą, kuri daugiausia susijusi su investicine veikla, įskaitant projektų inicijavimą, galutinį pardavimą, patalpų ir pastatų nuomą. Emitentas įsteigtas kaip specialiosios paskirties įmonė (SPV), kurios pagrindinis tikslas – plėtoti ir statyti nekilnojamojo turto projektą, esantį Balasta dambis 2, Rygoje, žinomą kaip „Preses Nama Kvartāls". Emitentui priklauso 100 % dukterinės įmonės SIA „PN Management" akcijų. Dukterinės įmonės pagrindinė veikla yra susijusi su Projekto plėtra, įskaitant rinkos tyrimus ir verslo analizę, planavimą, pirkimus, architektūrą ir dizainą, pateikimą rinkai, projekto įgyvendinimą ir statybą. Emitentas ir Dukterinė įmonė yra sudarę statybos projekto valdymo sutartį, susijusią su „Preses Nama Kvartāls" projektu. Ši sutartis apima su Projektu susijusias atsakomybes ir veiklas, įskaitant, bet neapsiribojant, statybos planavimą, koordinavimą, biudžeto sudarymą ir darbų planavimą.

Pagrindiniai akcininkai

Šio Pagrindinio prospekto datos dieną visi Emitento akcijų savininkai yra Lords LB Special Fund V.

Akcininko pavadinimas	Turimų akcijų skaičius	Turimo viso akcinio kapitalo procentinė dalis	Akcininko galutinis (-iai) naudos gavėjas (-ai)*
„Lords LB Special Fund V" – uždarasis nekilnojamojo turto investicinis fondas, skirtas informuotiesiems investuotojams	51 507 800	100 %	Mindaugas Marcinkevičius – kaip vienintelis UAB „Glera" akcininkas, kuris yra vienas iš Valdymo įmonės, savo ruožtu valdančios Vienintelį akcininką, kuriam priklauso Emitento akcijos, akcininkų. Andrius Stonkus – kaip vienintelis UAB „Aemulus" akcininkas, kuris yra vienas iš Valdymo įmonės, savo ruožtu valdančios Vienintelį akcininką, kuriam priklauso Emitento akcijos, akcininkų.

*Kaip aprašyta pirmiau, Valdymo įmonė netiesiogiai priklauso Mindaugui Marcinkevičiui ir Andriui Stonkui, kurie laikomi Emitento galutiniais naudos gavėjais (UBO), nes kontroliuoja Emitentą per Valdymo įmonę, kuri valdo vienintelį Emitento akcininką. Finansiniu požiūriu galutiniai Emitento naudos gavėjai yra Vienintelio akcininko investuotojai.

Valdyba ir stebėtojų taryba

Toliau pateikiama išsami informacija apie valdybos ir stebėtojų tarybos narius Galutinių sąlygų dieną.

Vardas, pavardė	Pareigos	Paskyrimo data	Kadencijos pabaiga
VALDYBA			
Povilas Urbonavičius	Valdybos pirmininkas	2024 m. rugsėjo 17 d.	2029 m. rugsėjo 16 d.
Povilas Akstinas	Valdybos narys	2026 m. rugsėjo 25 d.	2031 m. rugsėjo 24 d.
Igors Daņilovs	Valdybos narys	2024 m. rugsėjo 17 d.	2026 m. rugsėjo 24 d.
STEBĖTOJŲ TARYBA			
Marius Žemaitis	Stebėtojų tarybos pirmininkas	2024 m. rugpjūčio 15 d.	2029 m. rugpjūčio 15 d.
Mindaugas Marcinkevičius	Stebėtojų tarybos pirmininko pavaduotojas	2024 m. rugpjūčio 15 d.	2029 m. rugpjūčio 15 d.
Andrius Stonkus	Stebėtojų tarybos narys	2024 m. rugpjūčio 15 d.	2029 m. rugpjūčio 15 d.

Teisės aktais nustatytą auditą atliekantys auditoriai

Audito įmonė „KPMG Baltics" SIA, registracijos Nr.: 40003235171, juridinis adresas: Roberta Hirša iela 1, Ryga, LV-1045, Latvija, yra Emitento auditorius už ataskaitinį laikotarpį, susijusį su Baziniame prospekte pateikta istorine finansine informacija. SIA „KPMG Baltics" yra atestuotas auditorius (licencija Nr. 55) ir Latvijos atestuotų auditorių asociacijos narys.

Savo ruožtu audito įmonė „PricewaterhouseCoopers" SIA, registracijos Nr.: 40003142793, juridinis adresas: Marijas iela 2A, Ryga, LV-1050, Latvija, buvo patvirtinta Emitento auditoriumi nuo 2024 finansinių metų. Emitento finansiniai metai yra nuo sausio 1 d. iki gruodžio 31 d.

Kokia yra pagrindinė emitento finansinė informacija?

Pasirinkta Grupės finansinė informacija, atitinkamai eurais arba procentine dalimi %, arba santykiu (x)

	Metai, pasibaigę gruodžio 31 d.	
	2024 m.	***2025 m.***
Straipsnis	***Audituota konsoliduota, koreguota***	***Audituota konsoliduota***
Nuomos pajamos (Pajamos)	84 979	74 372
Veiklos pelnas / (nuostoliai)	(18 426 383)[1]	1 935 722
Nuostoliai prieš apmokestinimą	(21 730 033)[1]	(2 439 339)

Grynoji turto vertė	16 022 308[2]	13 582 969
Investicinis turtas	62 976 085[3]	79 297 409
Investicinė turtas / turtas	98.6%[3]	99.3%
Nuosavas kapitalas / turtas	25.1%[2, 3]	17%
Paskolos ir sąnaudų santykis (x)	29.9	51.4
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	18 099	157 814
Visas turtas	63 865 411[3]	79 857 905
Nuosavas kapitalas	16 022 308[2]	13 582 969
Ilgalaikiai įsipareigojimai	9 327 715	44 393 788
Trumpalaikiai įsipareigojimai	38 515 388	21 881 148
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai	(217 863)[4]	(9 258 070)
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai	(5 393 933)[4]	(13 517 491)
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai	5 599 346	22 916 325
Grynieji įsipareigojimai	47 825 004	66 117 122
Įsipareigojimai / nuosavas kapitalas (x)	2.99[3]	4.88
Grynųjų įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykis (x)	2.98[3]	4.87

Pastabos

[1]Koregavimo įtaka konsoliduotai pelno (nuostolių) ataskaitai už 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus: investicinio turto tikrosios vertės pokyčiai pakoreguoti 846 764 EUR suma; administracinės sąnaudos pakoreguotos (1 002 746) EUR suma; finansinės sąnaudos pakoreguotos (423) EUR suma; bendrasis nuostolis pakoreguotas (156 405) EUR suma.

[2]Koregavimo įtaka konsoliduotai nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitai už 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus: grynasis metų nuostolis ir 2024 m. gruodžio 31 d. likutis pakoreguoti (156 405) EUR suma.

[3]Koregavimo įtaka konsoliduotam 2024 m. gruodžio 31 d. balansui: investicinis turtas pakoreguotas 13 594 EUR suma; atsargos pakoreguotos (169 999) EUR suma; visas turtas pakoreguotas (156 405) EUR suma; sukaupti nuostoliai pakoreguoti (156 405) EUR suma; visas nuosavas kapitalas ir įsipareigojimai pakoreguoti (156 405) EUR suma.

[4] Koregavimo įtaka konsoliduotai pinigų srautų ataskaitai už 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus: nuostolis prieš apmokestinimą pakoreguotas (156 405) EUR suma; finansinės sąnaudos pakoreguotos 423 EUR suma; investicinio turto tikrosios vertės sumažėjimas pakoreguotas (1 199 255) EUR suma; atsargų sumažėjimas / (padidėjimas) pakoreguotas 169 999 EUR suma; pagrindinėje veikloje panaudoti grynieji pinigų srautai pakoreguoti (1 185 238) EUR suma; investicinio turto įsigijimai pakoreguoti 1 185 661 EUR suma; investicinėje veikloje panaudoti grynieji pinigų srautai pakoreguoti 1 185 661 EUR suma; valiutų kursų pokyčių poveikis pakoreguotas (423) EUR suma.

Nepriklausomo auditoriaus ataskaitoje pateiktas šis reikšmingas su veiklos tęstinumu susijusęs neapibrėžtumas.

Auditoriaus ataskaita už laikotarpį, pasibaigusį 2024 m. gruodžio 31 d.:

Atkreipiame dėmesį į konsoliduotųjų finansinių ataskaitų 3.19 pastabą „Veiklos tęstinumas", kurioje nurodyta, kad 2024 m. gruodžio 31 d. Grupė turėjo 38 085 142 EUR apyvartinio kapitalo trūkumą. Esamų paskolų iš susijusių įmonių refinansavimas, Grupės neapmokėtų įsipareigojimų tiekėjams padengimas bei pirmojo statybos etapo vystymo atnaujinimas iš esmės priklauso nuo išorinio finansavimo pritraukimo per viešą obligacijų emisiją ir naujo nuosavo kapitalo iš motininio fondo investuotojų.

Šios aplinkybės, kartu su kitais 3.19 pastaboje nurodytais aspektais, rodo, kad egzistuoja reikšmingas neapibrėžtumas, kuris gali kelti rimtų abejonių dėl Grupės gebėjimo tęsti veiklą. Mūsų nuomonė dėl šio klausimo nėra pakeista.

Auditoriaus ataskaita už laikotarpį, pasibaigusį 2025 m. gruodžio 31 d.:
Atkreipiame dėmesį į konsoliduotųjų finansinių ataskaitų 3.24 pastabą, kurioje paaiškinama, kad Grupės trumpalaikiai įsipareigojimai viršija jos trumpalaikį turtą 21 454 tūkst. EUR suma, o būsima veikla priklauso nuo išorinio finansavimo pritraukimo. Tai kartu su kitais 3.24 pastaboje atskleistais dalykais rodo, kad egzistuoja reikšmingas neapibrėžtumas, galintis kelti didelių abejonių dėl Grupės gebėjimo tęsti veiklą kaip veikiančiai įmonei. Mūsų nuomonė dėl šio dalyko nėra modifikuota.

Kokia yra pagrindinė emitentui būdinga rizika?

Statybos sąnaudų ir projekto sėkmės rizika. Atsižvelgiant į tai, kad Emitentas renka lėšas tolesniam Projekto užbaigimui ir vystymui užtikrinti, Emitento įsipareigojimai pagal Obligacijas priklauso nuo Emitento gebėjimo laiku užbaigti Projektą ir apmokėti savo įsipareigojimus.

Didžiausią Projekto etapą, A etapą, numatoma užbaigti 2026 m. Bazinį prospektą dieną nuomininkų patalpų įrengimo darbai yra pradėti dalyje patalpų, o Projektas toliau vykdomas pagal dabartinį grafiką. Tačiau dažni pokyčiai pasaulinėse rinkose ir statybinių medžiagų tiekimo grandinėje, daugiausia dėl tebesitęsiančio konflikto Irane ir Ukrainoje bei su tuo susijusios ekonominės ir geopolitinės padėties regione, įskaitant nestabilumą energijos rinkoje, kelia nedidelės tikimybės riziką, kad statybos sąnaudos gali netikėtai padidėti. Bazinį prospektą dieną Projektas vykdomas neviršijant numatytų biudžeto apribojimų. Tačiau netikėtas statybos sąnaudų padidėjimas gali pareikalauti, kad Emitentas užtikrintų papildomą finansavimą skolintomis lėšomis, o tai gali būti sudėtinga arba gali uždelsti Projekto įgyvendinimą ir neigiamai paveikti Emitento gebėjimą išpirkti Obligacijas.

Šių Galutinių sąlygų datos dieną ir kaip nurodyta Pagrindinio prospekto 8.5 skirsnyje „Legal Proceedings", visos bylos, kuriose Emitentas anksčiau buvo įsitraukęs su buvusiais rangovais, yra užbaigtos, o šiuo metu nėra jokių vykstančių teisminių procesų, kuriuose dalyvautų Emitentas ar Dukterinė bendrovė. Vis dėlto, kadangi Projekto statyba vis dar susijusi su įvairiomis neapibrėžtumo aplinkybėmis, Emitentas negali užtikrinti, kad pavyks išvengti tolesnių ginčų su tiekėjais ar išlaikyti esamus santykius, ypač jei iš Emitento pusės atsirastų pagrindas ir būtinybė inicijuoti teisminį procesą. Tokie galimi tiekimo grandinės sutrikimai ar tiekėjų patikimumo pažeidimai gali lemti reikšmingas išlaidas, nuostolius ir reputacijos žalą, kas gali turėti neigiamą poveikį Emitento pelningumui ir gebėjimui laiku įvykdyti įsipareigojimus pagal Obligacijas.

Rizika, susijusi su papildomos skolos prisiėmimu. Pagal Bazinį prospektą Emitentas neprisiima jokių finansinių įsiskolinimų, tačiau tam tikros išimtys yra įtrauktos į 12.15.1 punkte „Negative borrowing" numatytas neigiamo skolinimosi sąlygas. Tai, be kita ko, apima tokius atvejus kaip Finansinis įsiskolinimas, kurio bendra suma per metus neviršija 50 000 EUR, arba neprocentinis Finansinis įsiskolinimas, atsiradęs vykdant įprastą Emitento veiklą, arba Finansinis įsiskolinimas, susijęs su Projekto plėtros išlaidomis. Jei Emitentas prisiimtų didelę papildomą skolą, gali pablogėti Emitento gebėjimas apmokėti savo finansinį įsiskolinimą, įskaitant Obligacijas, gali sumažėti Obligacijų turėtojų atgautina suma Emitento nemokumo atveju.

Emitento kredito ir įsipareigojimų nevykdymo rizika. Investicijos į Obligacijas yra susijusios su kredito rizika, kuri reiškia, kad Emitentas gali tinkamai ir laiku neįvykdyti savo įsipareigojimų, kylančių iš Obligacijų. Emitento gebėjimas vykdyti savo įsipareigojimus, kylančius iš Obligacijų, ir Obligacijų turėtojų gebėjimas gauti mokėjimus, kylančius iš Obligacijų, priklauso nuo Emitento finansinės būklės ir veiklos rezultatų, kuriems būdinga kita Baziniame prospekte aprašyta rizika. Emitento nemokumo atveju kyla rizika, kad Obligacijų turėtojai negaus jokių su Obligacijomis ar jų dalimi susijusių mokėjimų.

Rizika, susijusi su Emitento finansine padėtimi. Emitento finansinė būklė yra ir išliks labai svarbi tiek Emitentui, tiek Obligacijų turėtojams, nes Emitentas ne tik vykdo Projektą, bet ir vykdo pagrindinius įsipareigojimus pagal Tarpusavio paskolos sutartį, kurie, tikimasi, bus padengti iš dalies pagal Obligacijas gautomis lėšomis, padengus su Projektu susijusias išlaidas. Be to, pagrindinis Emitento valdomas turtas yra žemės sklypas su nebaigta statyba. Plėtojamas projektas apskaitomas pagal tikrosios vertės principą. Konkrečiai, Emitento turto vertė periodiškai tikslinama remiantis naujausiu nepriklausomu nekilnojamojo turto vertinimu (pagal naujausią SIA NEWSEC VALUATIONS LV 2025 m. gruodžio 19 d. nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitą apskaičiuota Turto rinkos vertė 2025 m. spalio 31 d. buvo 75 110 000 EUR).

4.3. Informacija apie vertybinius popierius

Kokios yra pagrindinės vertybinių popierių savybės?

Obligacijų forma:	Obligacijos yra nematerializuoti pareikštinės formos skolos vertybiniai popieriai, kuriais galima disponuoti be jokių apribojimų ir kurie gali būti įkeisti. Obligacijos apskaitomos Nasdaq CSD SE sistemoje.
ISIN:	LV0000104271
Perleidžiamumas:	Obligacijos negali būti siūlomos, parduodamos, perparduodamos, perleidžiamos ar pristatomos tokiose šalyse ar jurisdikcijose arba kitomis aplinkybėmis, kai tai būtų neteisėta arba reikėtų imtis kitokių priemonių nei tos, kurių reikalaujama pagal Latvijos įstatymus, įskaitant Jungtines Amerikos Valstijas, Australiją, Japoniją, Kanadą, Honkongą, Pietų Afriką, Singapūrą, Rusiją, Baltarusiją ir kai kurias kitas jurisdikcijas. Be to, Obligacijų

	turėtojams draudžiama perparduoti, perleisti ar perduoti Obligacijas bet kuriam asmeniui tokiu būdu, kuris reikštų viešą siūlymą pirkti vertybinius popierius.
Būklė ir saugumas:	Obligacijos yra *pari passu* kitiems pirmaeiliams užtikrintiems Emitento įsipareigojimams. Emitento nemokumo atveju Obligacijų turėtojai turės teisę atgauti savo investicijas tokiomis pačiomis sąlygomis, kaip ir kiti pirmaeiliai užtikrinti kreditoriai atitinkamoje reikalavimų grupėje pagal atitinkamą taikytiną teisę. Kiekviena Obligacijų dalis bus užtikrinta Turto hipoteka, t. y., nekilnojamuoju turtu, kurio unikalus kadastrinis numeris 0100 062 0093, Rygos miesto žemės registro bylos Nr. 13063, kurio adresas Balasta dambis 2, Ryga, Latvijos Respublika, kuris apima žemės sklypą (kadastro žymuo 0100 062 0137), leidyklos pastatą (kadastro žymuo 0100 062 0093 001), statomą daugiafunkcinio centro pastatą (kadastro žymuo 0100 062 0093 002), statomą verslo centro pastatą (kadastro žymuo 0100 062 0137 001), apsauginiņkų pastatą (kadastro žymuo 0100 062 0093 004) ir siurblinę (kadastro žymuo 0100 062 0093 006), taip pat bet kokius kitus pastatus, statinius ir juose sukurtą infrastruktūrą (kaip nekilnojamojo turto dalį) (toliau – Užstatas). Didžiausia Užstatu užtikrinto reikalavimo suma bus iki **82 500 000 EUR** Obligacijų turėtojų naudai. Užtikrinto reikalavimo, susijusio su Užstatu, suma šių Galutinių sąlygų datos dieną yra EUR 76 419 200, kuri bus palaipsniui didinama, kai Obligacijos bus išleidžiamos visa šiomis Galutinėmis sąlygomis nustatyta bendra nominaliąja suma. Nuo šių Galutinių sąlygų datos visos AS „UPB", UAB „YIT Lietuva" ir UAB „AUDIFINA" naudai nustatytos apsunkinančios teisės yra išregistruotos iš Nekilnojamojo turto registro. Vieninteliai šiuo metu Turtui įregistruoti suvaržymai yra i) hipoteka ir draudimo žyma Užtikrinimo agento naudai Obligacijų savininkų naudai, kuriais užtikrinamos pagal Programą išleistos Obligacijos, ir ii) draudimo žyma AB SEB bankas naudai, ribojanti Turto perleidimą, dovanojimą, padalijimą ir papildomą suvaržymą be išankstinio rašytinio AB SEB bankas sutikimo. Siekiant išvengti abejonių, AB SEB bankas naudai įregistruota draudimo žyma neužtikrina jokių Emitento finansinių įsipareigojimų ir nėra laikoma hipoteka, įkeitimu ar kita užtikrinimo priemone komercine prasme.
Valiuta:	EUR
Nominalas:	Kiekvienos obligacijos nominalioji vertė yra 1 000 EUR (vienas tūkstantis eurų).
Išleidimo kaina:	Obligacijų emisijos kaina yra 1 004.2662 EUR (vienas tūkstantis keturi eurai ir du tūkstančiai šeši šimtai šešiasdešimt dvi dešimttūkstantosios euro dalys).
Minimali investicijų suma:	Obligacijas siūloma pasirašyti už minimalią 1 004.2662 EUR (vienas tūkstantis keturi eurai ir du tūkstančiai šeši šimtai šešiasdešimt dvi dešimttūkstantosios euro dalys).
Palūkanos:	Už Obligacijas mokamos fiksuotos 10% metinės palūkanos, mokamos kiekvieną palūkanų mokėjimo dieną. Jei kuri nors palūkanų mokėjimo diena yra ne Darbo diena, mokėtinų palūkanų mokėjimas bus atidėtas kitai Darbo dienai. Mokėjimo dienos atidėjimas neturi įtakos mokėtinai sumai.
Trukmė:	Obligacijos bus išpirktos visa jų nominaliąja verte 04.06.2027.
Apmokestinimas:	Visi Emitento mokėjimai, susiję su Obligacijomis, atliekami neišskaičiuojant ir neskaičiuojant jokių esamų ar būsimų bet kokio pobūdžio mokesčių, muitų, rinkliavų ar valstybinių rinkliavų, išskyrus atvejus, kai mokesčių išskaičiavimas ar atskaitymas reikalaujamas pagal Latvijos Respublikos įstatymus. Tokiu atveju Emitentas atlieka tokį mokėjimą po to, kai atskaitoma ar išskaičiuojama suma, ir atsiskaito su atitinkamomis institucijomis pagal galiojančius įstatymus už sumą, kurią reikalaujama atskaityti ar išskaičiuoti.

	Emitentas neprivalo Obligacijų turėtojams išmokėti jokios papildomos kompensacijos dėl tokio išskaičiavimo ar atskaitymo.
Taikoma teisė:	Latvijos teisė.
Ginčų sprendimas:	Bet kokie ginčai, susiję su Obligacijomis arba kylantys dėl jų, sprendžiami tik Latvijos teismuose.

Kur bus prekiaujama vertybiniais popieriais?

Paraiška bus teikiama Akciju sabiedrība „Nasdaq Riga", registracijos Nr.: 40003167049, juridinis adresas: Vaļņu iela 1, Ryga, LV-1050, Latvija (toliau – „**Nasdaq Riga**"), kad kiekviena Dalis būtų įtraukta į oficialųjį obligacijų sąrašą (Baltijos šalių obligacijų sąrašą, kuris yra reguliuojama rinka) pagal „Nasdaq Riga" reikalavimus ne vėliau kaip per 3 (tris) mėnesius nuo atitinkamos Dalies išleidimo datos.

Kokia yra pagrindinė rizika, būdinga vertybiniams popieriams?

Ankstyvo išpirkimo rizika. Pagal Bazinį prospektą Obligacijos gali būti išpirktos anksčiau laiko Emitento iniciatyva. Jei Emitentas pasinaudoja pirmalaikio išpirkimo teise (pirkimo pasirinkimo sandoriu), investicijų į Obligacijas grąžos norma gali būti mažesnė, nei iš pradžių tikėjosi investuotojas, nes potencialus investuotojas gali neturėti galimybės pakartotinai investuoti išpirkimo pajamų į panašius vertybinius popierius, kurių faktinė palūkanų norma yra mažesnė palyginti su išpirktomis Obligacijomis.

Likvidumo rizika. Obligacijos yra naujai išleisti Emitento vertybiniai popieriai, šiuo metu neturintys aktyvios prekybos rinkos, todėl gali atsirasti nelikvidumo ir kainų svyravimų. Jų likvidumas ir vertė yra glaudžiai susiję su Emitento finansine būkle ir nekilnojamojo turto projekto sėkme. Įvykus neigiamiems įvykiams, tokiems kaip finansinis nestabilumas ar Projekto vykdymo kliūtys, Obligacijų turėtojams gali būti sunku parduoti savo Obligacijas antrinėje rinkoje. Nors bus pateiktas prašymas įtraukti Obligacijas į reguliuojamos rinkos prekybos sąrašus ir jomis prekiauti, aktyvios prekybos rinkos sukūrimas negali būti užtikrintas. Potencialus investuotojas turėtų atsižvelgti į tai, kad jam gali nepavykti arba gali kilti sunkumų parduodant Obligacijas antrinėje rinkoje jų tikrąja rinkos verte arba apskritai gali būti sunku jas parduoti.

Rizika, susijusi su Užstato registracija. Šių Galutinių sąlygų dieną hipoteka ir draudimo žyma Turtui yra įregistruotos Nekilnojamojo turto registre Užtikrinimo agento naudai Obligacijų savininkų naudai, taip užtikrinant pagal Programą išleistas Obligacijas. Visi ankstesni suvaržymai buvo išregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro. Užtikrinimo priemonė užtikrina Obligacijas iki maksimalios 82 500 000 eurų sumos, tačiau faktinė užtikrinta suma registruojama atsižvelgiant į bendrą tuo metu pagal Programą išleistų Obligacijų sumą, kaip nurodyta kiekvienos Tranche Galutinėse sąlygose. Be to, AB SEB bankas naudai yra įregistruota draudimo žyma, ribojanti Turto perleidimą, dovanojimą, padalijimą ir papildomą suvaržymą be išankstinio rašytinio AB SEB bankas sutikimo; ši draudimo žyma neužtikrina jokių Emitento finansinių įsipareigojimų.

Infliacijos rizika. Bazinio prospekto parengimo dieną didelė infliacija visame pasaulyje laikoma vienu iš pagrindinių makroekonominių veiksnių, keliančių didelę riziką pasaulio ekonomikos augimui ir atitinkamai nuosavybės ir skolos vertybinių popierių vertei. Infliacija mažina obligacijos būsimų palūkanų ir nominaliosios vertės perkamąją galią. Dėl infliacijos gali padidėti palūkanų normos, o tai gali daryti neigiamą poveikį obligacijų kainai antrinėje rinkoje.

4.4. Pagrindinė informacija apie viešą siūlymą pirkti vertybinius popierius ir jų įtraukimą į prekybos reguliuojamoje rinkoje sąrašą

Kokiomis sąlygomis ir terminais galiu investuoti į šį vertybinį popierių?

Pasirašymo laikotarpis:	Nuo 9:00 09.11.2026 iki 15:30 30.11.2026 (Rygos laiku).
Pasirašymo pavedimų pateikimo tvarka:	Investuotojai (neprofesionalieji investuotojai, instituciniai investuotojai), pageidaujantys pasirašyti ir įsigyti Obligacijų, turi pateikti savo Pasirašymo pavedimus bet kuriuo Pasirašymo laikotarpio metu. Pateikdamas Pasirašymo pavedimą, kiekvienas investuotojas pateikia privalomą nurodymą dėl Obligacijų deponavimo jo vardu atidarytoje vertybinių popierių sąskaitoje, atidarytoje jo pasirinktoje Saugotojo organizacijoje. Investuotojas padengia visas išlaidas ir mokesčius, susijusius su Pasirašymo pavedimo pateikimu, atšaukimu ar pakeitimu pagal atitinkamo Saugotojo kainoraštį. Pateikdamas Pasirašymo pavedimą Investuotojas įgalioja Nasdaq

	CSD, Nasdaq Riga ir Emitentą tvarkyti, perduoti ir keistis informacija apie Investuotojo tapatybę ir atitinkamo Investuotojo Pasirašymo pavedimo turinį prieš Pasirašymo laikotarpį, jo metu ir jam pasibaigus. Investuotojui leidžiama pateikti Pasirašymo pavedimą asmeniškai arba per atstovą, kurį Investuotojas įgaliojo (pagal galiojančius teisės aktus reikalaujama forma) pateikti Pasirašymo pavedimą. Investuotojas užtikrina, kad visa informacija, pateikta Pasirašymo pavedime, būtų teisinga, išsami ir įskaitoma. Emitentas pasilieka teisę atmesti bet kokį neišsamų, neteisingą, neaiškų ar netinkamą Pasirašymo pavedimą, arba tokį Pasirašymo pavedimą, kuris nebuvo užpildytas ir pateiktas Pasirašymo pavedimo metu nesilaikant visų Baziniame prospekte nustatytų reikalavimų. Bet kokias pasekmes dėl neteisingai užpildytos Obligacijų Pavedimo pasirašymo formos prisiima Investuotojas. Neprofesionalieji investuotojai, norintys pasirašyti Obligacijas, turi kreiptis į savo Saugotoją ir pateikti Pasirašymo pavedimą Saugotojo priimtina forma ir laikantis visų Baziniame prospekte nustatytų reikalavimų. Neprofesionalusis investuotojas gali naudoti bet kokį būdą, kurį siūlo tokio Neprofesionaliojo investuotojo saugotojas, norėdamas pateikti Pasirašymo pavedimą (pvz., fiziškai Saugotojo klientų aptarnavimo centre, internetu ar kitais būdais). Pasirašymo pavedimus Saugotojai pateikia per Nasdaq Riga aukcionų sistemą. Neviešame platinime dalyvaujantys instituciniai investuotojai, pageidaujantys įsigyti Obligacijų, gali pateikti savo Pasirašymo pavedimus Organizatoriui, Pardavimų tarpininkui arba savo Saugotojui, kuris savo ruožtu pateiks pavedimus Organizatoriui pagal Baziniame prospekte nustatytus reikalavimus.
Atšaukimas	Kitą darbo dieną po Pasirašymo laikotarpio Emitentas nusprendžia, ar tęsti Dalies emisiją, ar atšaukti atitinkamą emisiją. Jei Dalies emisija atšaukiama, Emitentas savo interneto svetainėje https://lordslb.lt/Presesnams_bonds/ paskelbia pranešimą.
Obligacijų paskirstymas	Obligacijos bus skirstomos tokiu eiliškumu: Neprofesionaliesiems investuotojams ir instituciniams investuotojams, kurie pateikė Pasirašymo pavedimus pagal toliau aprašytus principus. Nepažeidžiant pirmiau aprašyto prioriteto, paskirstymo proceso metu bus laikomasi šių principų: (i) paskirstymu siekiama sukurti tvirtą, patikimą ir diversifikuotą Emitento investuotojų bazę; (ii) Emitentas gali taikyti skirtingus paskirstymo principus skirtingoms Investuotojų grupėms; (iii) Emitentas gali nustatyti mažiausią ir didžiausią vienam investuotojui skiriamų Obligacijų skaičių. Informacija apie siūlymo ir paskirstymo rezultatus bus paskelbta per Nasdaq Riga informacinę sistemą ir Emitento interneto svetainėje (https://lordslb.lt/Presesnams_bonds/) maždaug 02.12.2026.
Atsiskaitymas	Atsiskaitymą už siūlymą vykdys Nasdaq CSD. Neprofesionaliesiems ir instituciniams investuotojams paskirstytos Obligacijos bus pervestos į jų vertybinių popierių sąskaitas taikant vienalaikio vertybinių popierių ir lėšų pateikimo metodą pagal taikomas Nasdaq CSD taisykles tuo pačiu metu, kai bus pervestas mokėjimas už tokias Obligacijas. Nuosavybės teisė į Obligacijas pereis atitinkamiems neprofesionaliesiems ir instituciniams investuotojams, kai Obligacijos bus pervestos į jų vertybinių popierių sąskaitas. Jei neprofesionalusis investuotojas ar institucinis investuotojas pateikė kelis Pasirašymo pavedimus per kelias vertybinių popierių sąskaitas, tokiam neprofesionaliajam investuotojui ar instituciniam investuotojui skirtos Obligacijos bus pervestos į visas tokias vertybinių popierių sąskaitas proporcingai kiekvienai sąskaitai pateiktuose Pasirašymo pavedimuose nurodytam Obligacijų skaičiui, prireikus suapvalinant jį į didesnę ar mažesnę pusę. Atsiskaitymas vyks emisijos dieną. Visos apmokėtos Obligacijos laikomos išleistomis.
Informacija apie Obligacijų siūlymo rezultatus	Informacija apie siūlymo ir paskirstymo rezultatus bus paskelbta per Nasdaq Riga informacinę sistemą ir Emitento interneto svetainėje (https://lordslb.lt/Presesnams_bonds/) maždaug 02.12.2026.

Investuotojams priskaičiuotos išlaidos	Emitentas iš investuotojų nereikalauja jokių išlaidų ar mokesčių, susijusių su Obligacijų emisija. Tačiau investuotojams gali tekti padengti išlaidas, susijusias su vertybinių popierių sąskaitų atidarymu pas Saugotojus, taip pat komisinius, kuriuos Saugotojai ima už investuotojo pavedimų pirkti ar parduoti Obligacijas vykdymą, Obligacijų laikymą ar kitas su Obligacijomis susijusias operacijas. Emitentas nekompensuoja Obligacijų turėtojams jokių tokių išlaidų.

Kodėl rengiamas šis prospektas?

Įplaukų panaudojimas

Emitentas tikisi iš Obligacijų emisijos gauti maždaug iki EUR 5 468 309 grynųjų įplaukų. Tiesiogiai su Obligacijų emisija susijusios išlaidos vertinamos maždaug EUR 83 274, įskaitant mokesčius ir komisinius, kuriuos reikia sumokėti Obligacijų siūlymo konsultantams.

Grynosios lėšos, gautos iš Obligacijų emisijos, atėmus visas išlaidas, bus naudojamos Projekto statybai ir įrengimui finansuoti.

Platinimo garantavimas

Obligacijų platinimas nebus garantuotas.

Interesų konfliktai

Emitentas nežino apie jokius interesų konfliktus ar galimus interesų konfliktus tarp Emitento valdybos ir stebėtojų tarybos narių pareigų bendrovėje ir jų privačių interesų ir (arba) kitų pareigų.