

Šiame dokumente pateikiama pagrindinė informacija investuotojams apie uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinę bendrovę „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – UTIB). Tai nėra reklaminio pobūdžio informacija. Pateikti šią informaciją reikalaujama pagal teisės aktus, kad Jums būtų lengviau suprasti investavimo į UTIB esmę ir jam būdingą riziką. Patariame ją perskaityti, kad galėtumėte priimti pagrįstą investicinį sprendimą.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ ISIN kodas: LT0000127151

UTIB valdo UAB „INVL Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė), priklausanti AB „Invalda INVL“.

Tikslai ir investavimo politika

UTIB tikslas – užtikrinti stabilią maksimalią grąžą iš investicijų akcininkų naudai, prisiimant didesnę nei vidutinę riziką.

UTIB sukauptas akcininkų lėšas investuos į nekilnojamojo turto objektus Baltijos šalyse.

Iki 100 proc. UTIB grynųjų aktyvų sudarys atskirą nekilnojamojo turto objektą sudaranti žemė, pastatai ir (arba) patalpos, statomi nekilnojamojo turto objektai, kuriuos numatoma pastatyti per priimtina laikotarpį, bendrovių, kurių pagrindinę veiklą sudaro nekilnojamojo turto įsigijimas, rekonstravimas, nuoma, prekyba ir (arba) plėtra, vertybiniai popieriai ir pinigų rinkos priemonės ir kilnojimasis turtas bei įrenginiai, būtini valdomo nekilnojamojo turto objekto eksploatavimui. UTIB turtą sudarys ne mažiau kaip keturi nekilnojamojo turto objektai. Ne daugiau kaip 20 proc. UTIB grynųjų aktyvų gali būti investuojama į ne nuosavybės vertybinius popierius, kolektyvinio investavimo subjektų investicinius vienetus ir (arba) akcijas, indėlius, išvestines finansines bei pinigų rinkos priemones. Dalis UTIB turto gali būti laikoma ir pinigais.

Esant poreikiui ir siekiant didesnės investicinės grąžos, UTIB gali skolintis lėšų papildomam UTIB įsigyjamų investavimo objektų finansavimui. Tokiu atveju, maksimalus UTIB skolos santykis sieks ne daugiau kaip 50 proc. UTIB valdomo nekilnojamojo turto vertės.

UTIB veiks 30 metų, o jos veikla, akcininkų sprendimu galės būti pratęsta dar 20 metų. UTIB investicijų portfelio valdymas pagrįstas dėmesiu nekilnojamojo turto objekto kainai, vietai ir vystymo potencialui. Sprendimas investuoti priimamas, jei

verslui strategiškai svarbioje vietoje esantis objektas dėl tam tikrų susidariusių priežasčių rinkoje yra parduodamas už priimtina kainą bei turi vystymo potencialą, kuris ilgalaikėje perspektyvoje leistų sukurti stabilius pinigų srautus. Siekiant UTIB veiklos efektyvumo ir investicijų kontrolės, UTIB valdytojų atrinktos investicijos bus tvirtinamos iš anksto Valdymo įmonės valdybos sudarytu investicijų komiteto sprendimu.

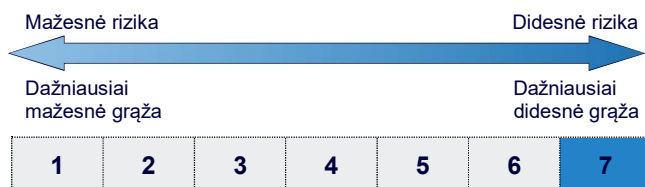
Lyginamasis indeksas UTIB strategijoje nenumatytas.

Fondas orientuotas į didelę investavimo patirtį turinčius investuotojus, galinčius toleruoti didesnę nei vidutinę, ilgalaikę riziką. Neprofesionaliems investuotojams, prieš investuojant, patariama kreiptis konsultacijos į viešosios apyvartos tarpininkus ar kitus šios srities specialistus. Rekomendacija: UTIB akcijos nerekomenduojamos investuotojams, kurie dėl įvairių priežasčių negali toleruoti riboto investicijų likvidumo, nes UTIB akcijų neišpirks.

UTIB pajamos gali būti skirstomos: a) su UTIB veikla susijusioms išlaidoms padengti; b) reinvestavimui; c) dividendams; d) UTIB akcijų išpirkimui (esant teisės aktuose numatytiems pagrindams).

UTIB akcijų išpirkimas yra apribotas. UTIB akcijos akcininkų pareikalavimu nebus išperkamos, išskyrus tuos atvejus, jei egzistotų visos privalomo UTIB akcijų išpirkimo sąlygos, numatytos UTIB įstatuose (žr. įstatų VII sk.).

Rizikos ir grąžos pobūdis



Rizikos ir grąžos indikatorius nurodo UTIB rizikos ir atlygio santykį. Kuo aukščiau šioje skalėje yra UTIB, tuo didesnė yra tikėtina grąža, bet ir didesnė rizika prarasti pinigus. 1 – oji kategorija nereiškia, kad investicija neturi rizikos.

Dėl savo veiklos specifikos (UTIB strategijoje nėra numatytas lyginamasis indeksas ir veiklos istorija nesiekia penkerių metų) UTIB neįmanoma tiksliai apskaičiuoti rizikos ir grąžos rodiklio, todėl UTIB yra priskirta aukščiausiai – 7 kategorijai. Tai reiškia, kad UTIB akcijų vertės pasikeitimo rizika yra labai aukšta.

Skalėje nurodytas rizikos ir grąžos santykio lygis nėra garantuotas ir laikui bėgant gali tiek kilti, tiek kristi (UTIB gali būti priskirtas kitai kategorijai).

Toliau nurodytos esminės rizikų rūšys, kurios yra reikšmingos UTIB ir jo veikos ateities perspektyvoms:

Nekilnojamojo turto sektoriaus cikliškumas. Su nekilnojamojo turto susijusių sandorių skaičius reikšmingai svyruoja priklausomai nuo nekilnojamojo turto rinkos ciklo etapo

Priklausomybė nuo nuomininkų. Jei nepavyks gauti numatytų pajamų iš pastatų nuomos arba jei nebus išlaikytas aukšto turto užimtumo lygio, gali būti susidurta su nuolatine nuomininkų neatsipirkimo problema. Atitinkamai, sumažėtų ir pelnas.

Visos UTIB investavimo rizikų rūšys pateikiamos UTIB įstatuose (žr. įstatų V sk.).

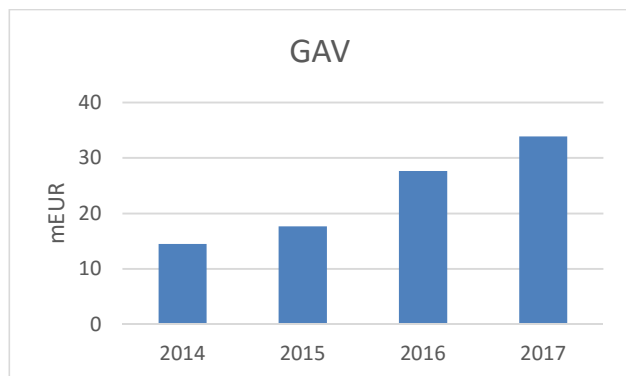
Taikomi atskaitymai

Atskaitymai, kuriuos Jūs sumokate, naudojami UTIB veiklos išlaidoms padengti, įskaitant su šio UTIB akcijų distribucija susijusias išlaidas. Šie atskaitymai mažina tikėtiną Jūsų investicijų prieaugį.

Vienkartiniai atskaitymai, taikomi prieš investuojant ar jau investavus:	
Pardavimo mokestis	netaikomas
Išpirkimo mokestis	netaikomas
Tai didžiausia dalis procentais, kuri gali būti išskaičiuota iš investuotojo investuojamos pinigų sumos.	
Metiniai atskaitymai nuo UTIB turto:	
Einamasis mokestis*	3,30 %
Mokesčiai, išskaitomi iš UTIB tam tikromis konkrečiomis sąlygomis:	
Sėkmės mokestis**	20 %

* Neįtraukiami nekilnojamojo turto išlaikymo, jo vystymo ir nepiniginės UTIB veiklos sąnaudos.
**Sėkmės mokestis Valdymo įmonei yra priskaičiuojamas, jeigu UTIB pasiektas IRR (angl. *Internal Rate of Return*) yra didesnis nei 8%; daugiau apie sėkmės mokesčio apskaičiavimą galite rasti UTIB įstatuose (XII skyrius).

Praeities veiklos rezultatai



Apie tikslus atskaitymų bei išlaidų, dengiamų iš UTIB turto, dydžius galite sužinoti iš savo finansų patarėjo arba Valdymo įmonės.

Einamųjų mokesčių dydis skaičiuojamas, įvertinant praėjusių (2017 m.) UTIB veiklos finansinių metų išlaidas – jis gali kasmet keistis.

Daugiau informacijos apie taikomus mokesčius pateikta UTIB įstatuose (žr. įstatų XII skyriuje „Bendrovės išlaidų struktūra ir jų padengimo tvarka“), kuriuos galite rasti interneto svetainėje: www.invlbalticrealstate.com.

Pateikiama informacija apie veiklą neturint UTIB statuso. Praeities rezultatai negarantuoja ateities rezultatų.

Licencijos gavimo data – 2016 m. gruodžio 22 d.

Praeities rezultatai apskaičiuojami eurais.

Skaičiuojant UTIB veiklos rezultatus įtraukti visi mokesčiai.

UTIB praeities rezultatai rodo UTIB grynųjų aktyvų vertės pokytį per kalendorinius metus. UTIB lyginamojo indekso neseka.

Praeities rezultatai negarantuoja ateities rezultatų. UTIB akcijų vertė gali tiek kilti, tiek kristi. Įspėjame, kad praeities rezultatų lentelės vertė, numatant būsimus veiklos rezultatus, yra ribota.

Aktuali informacija

UTIB depozitoriumas – AB SEB bankas.

Detalesnė informacija apie UTIB, UTIB įstatai, metų ir pusmečio ataskaitos lietuvių kalba jų pageidaujantiems UTIB investuotojams pateikiama nemokamai darbo dienomis UAB „INVL Asset Management“ klientų aptarnavimo padalinuose Vilniuje (Gynėjų g. 14), Kaune (Savanorių per. 349) ar Klaipėdoje (Minijos g. 19).

Papildoma informacija (apie UTIB valdytojus, įsigytus investavimo objektus, kita) teikiama www.invlbalticrealstate.com.

UTIB akcijomis prekiaujama NASDAQ Vilnius vertybinių popierių biržoje (antrinėje rinkoje) teikiant pavedimus viešosios apyvartos tarpininkams įsigyti ar parduoti UTIB akcijas. UTIB akcijų vertę, pirkimo ir pardavimo kainas galima sužinoti Valdymo įmonei.

UTIB akcijos nėra keičiamos į kitos UTIB akcijas.

UTIB akcijoms galioja Lietuvos Respublikos mokesčių įstatymai, galintys įtakoti Jūsų asmeninę mokesčių situaciją. Atsakomybė už šiame dokumente pateiktą informaciją Valdymo įmonei kyla tik tuo atveju, jeigu ši informacija yra klaidinanti, netiksli ar neatitinka UTIB įstatų bei kitų dokumentų atitinkamose dalyse pateiktos informacijos.

UTIB yra įsteigta Lietuvoje ir prižiūrima Lietuvos banko Priežiūros tarnybos.

UAB „INVL Asset Management“ yra licencijuojama Lietuvoje ir prižiūrima Lietuvos banko Priežiūros tarnybos.

Ši pagrindinė informacija investuotojams jos paskelbimo datą 2018-03-27 yra tiksli.