

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: LT000127151**

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

### Investavimo tikslai ir investavimo politika

UTIB tikslas – užtikrinti stabilią maksimalią grąžą iš investicijų akcininkų naudai, prisiimant didesnę nei vidutinę riziką. Investicinę grąžą investuotojai gali gauti tiek augant bendrovės akcijų vertei, tiek bendrovei mokant dividendus.

UTIB sukauptas akcininkų lėšas investuos į nekilnojamojo turto objektus (kaip jie apibrėžti LR kolektyvinio investavimo subjektų įstatyme) 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 turta 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, Valdymo įmonės sprendimu, UTIB gali skolintis lėšų papildomam UTIB įsigyjamų investavimo objektų finansavimui, UTIB veiklos finansavimui ir kitais UTIB įstatuose numatytais atvejais iki 80 proc. UTIB valdomo nekilnojamojo turto vertės ne ilgiau nei iki UTIB veiklos pabaigos.

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 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 iš anksto tvirtinamos Valdymo įmonės valdybos sudaryto investicinio komiteto sprendimu.

UTIB lyginamojo indekso nenaudoja.

UTIB 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 bet kokių priežasčių negali toleruoti riboto investicijų likvidumo, nes UTIB neįsipareigoja išpirkti savo akcijų.

UTIB pajamos gali būti skirstomos:

- su UTIB veikla susijusioms išlaidoms padengti;
- reinvestavimui;
- dividendams;
- UTIB akcijų išpirkimui (esant teisės aktuose numatytiems pagrindams).

UTIB akcijų išpirkimas yra apribotas. UTIB akcijos akcininkų pareikalavimu nebus išperkamos, išskyrus atvejus kai egzistuos visos UTIB akcijų išpirkimo sąlygos, numatytos UTIB įstatuose.

### Rizikos ir grąžos pobūdis

#### Mažesnė rizika



#### Dažniausiai mažesnė grąža

#### Didesnė rizika

#### Dažniausiai didesnė grąža

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Sintetinis rizikos ir grąžos rodiklis nurodo UTIB rizikos ir grąžos 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.

Rizikos kategorija yra apskaičiuota naudojant ankstesnius praėjusių metų duomenis, kurie negali patikimai parodyti būsimos rizikos pobūdžio ir kurie negarantuoja UTIB ateities rezultatų. UTIB rizikos ir grąžos rodiklis yra priskirtas 6

kategorijai. Tai reiškia, kad UTIB akcijų vertės pasikeitimo rizika yra aukšta.

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

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

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

**Priklausomybė nuo nuomininkų.** Jei nepavyks gauti numatytų pajamų iš pastatų nuomos arba jei nebus išlaikytas aukštas turto užimtumo lygis, gali būti susidurta su investicijų neatsipirkimo problema. Atitinkamai, sumažėtų ir UTIB pelnas.

Visos UTIB investavimo rizikų rūšys pateikiamos UTIB įstatuose (įstatų V sk.) ir UTIB prospekte (prospekto V skyrius).

### Taikomi atskaitymai

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

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 ar investuotojui išmokamos pinigų sumos.

Metiniai atskaitymai nuo UTIB turto:

Einamasis mokestis*	
2016 m.**	10,00%
2017 m.	3,30%
2018 m.	3,73%
2019 m.	3,18%
2020 m.	2,76%
2021 m.	4,73%

Mokesčiai, išskaitomi iš UTIB tam tikromis konkrečiomis sąlygomis:

Sėkmės mokestis***	20%
--------------------	-----

\* Neįtraukiami nekilnojamojo turto išlaikymo, jo vystymo ir nepiniginės UTIB veiklos sąnaudos.

\*\* UTIB veikė trumpiau nei 12 mėnesių, todėl pateikiamas didžiausias galimas tikėtinas einamasis mokestis. Realus einamasis mokestis apskaičiuotas už laikotarpį nuo UTIB licencijos gavimo dienos – 0,09 %.

\*\*\*Sėkmės mokestis Valdymo įmonei yra priskaičiuojamas, jeigu UTIB pasiektas IRR (Internal Rate of Return) yra didesnis nei 8%; daugiau apie sėkmės mokesčio apskaičiavimą galite rasti UTIB įstatuose (XII skyrius).

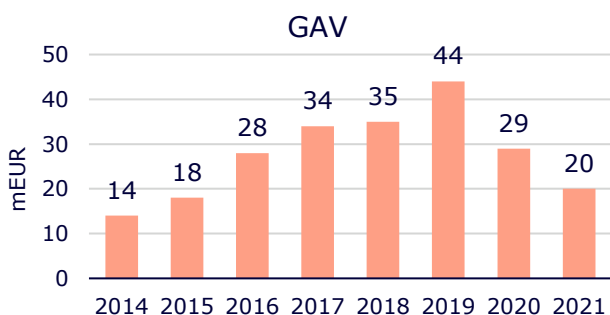
Iš UTIB turto dengiamų ir su UTIB veikla susijusių išlaidų bendra suma neviršys 10 proc. UTIB vidutinės metinės grynujų aktyvų vertės. Į šį išlaidų limitą nėra traukiamos UTIB patiriamos išlaidos išimtinai susijusios su jam priklausančių nekilnojamojo turto objektų išlaikymu ir (arba) vystymu. UTIB išlaidos, susijusios išimtinai su konkreto nekilnojamojo turto objekto patobulinimu yra laikomos UTIB investicijų į atitinkamą nekilnojamojo turto objektą dalimi ir joms nėra taikomas bendras išlaidų limitas.

Einamųjų mokesčių dydis skaičiuojamas, įvertinant praėjusių (2021 m.) UTIB veiklos finansinių metų išlaidas – jis gali kasmet keistis. Pateikiamos ir istorinės einamojo mokesčio vertės nuo UTIB licencijos gavimo.

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

Atskaitymai iš UTIB turto daromi Valdymo įmonės jai valdant UTIB. Atskaitymai apima ir UTIB veiklos reklamos išlaidas. Atskaitymai mažina UTIB investicinę gražą.

### Praeities veiklos rezultatai\*



\* Pateikiama informacija ir apie veiklą neturint UTIB statuso. Rodiklių didėjimui 2019 m. didžiausią įtaką turėjo IBC verslo centro turto vertės perkainojimas pagal 2020-03-06 d. įvykdytą jo pardavimo faktinę kainą, o 2020 m. rodikliams įtaką turėjo įvykdytas verslo centro „Vilniaus vartai“ pardavimo sandoris, įvykęs 2020-09-30.

Licencijos (leidimo patvirtinti steigimo dokumentus ir pasirinkti depozitoriumą) gavimo data – 2016 m. gruodžio 22 d.

Praeities rezultatai apskaičiuojami eurais. Skaičiuojant UTIB veiklos rezultatus įtraukti visi mokesčiai ir atskaitymai.

UTIB praeities rezultatai rodo UTIB grynujų aktyvų vertės dydį atitinkamų kalendorinių metų pabaigoje. 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 (2020 m. balandžio 9 d. UTIB visuotinis akcininkų sprendimas priėmė sprendimą dėl UTIB depozitoriumo keitimo iš AB SEB bankas į AB Šiaulių bankas. 2021 m. sausio 6 d. Lietuvos banko Priežiūros tarnyba išdavė leidimą UTIB pakeisti depozitoriumą į AB Šiaulių bankas. Dokumento išleidimo metu depozitoriumo pakeitimo procedūra nebuvo baigta).

Detalesnė informacija apie UTIB, UTIB įstatai, UTIB prospektas, metų ir pusmečio ataskaitos lietuvių ir anglų kalba nemokamai pateikiami internetinėje svetainėje [www.invlbalticrealestate.com](http://www.invlbalticrealestate.com). Šią informaciją taip pat galima gauti Valdymo įmonės klientų aptarnavimo padalinių darbo laiku Vilniuje (Gynėjų g. 14), Kaune (Jonavos g. 7, B sektorius) ar Klaipėdoje (Minijos g. 19).

Informacija apie UTIB taikomą Valdymo įmonės atlygio politiką pateikiama internetinėje svetainėje [www.invlbalticrealestate.com](http://www.invlbalticrealestate.com). UTIB taikoma Valdymo įmonės atlygio politika rašytinio UTIB investuotojo prašymo pagrindu spausdintine forma pateikiama Valdymo įmonės klientų aptarnavimo padalinių darbo laiku Vilniuje (Gynėjų g. 14), Kaune (Jonavos g. 7), Klaipėdoje (Minijos g. 19).

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 Nasdaq Vilnius internetinėje svetainėje [www.nasdaqbaltic.com](http://www.nasdaqbaltic.com).

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 UTIB dokumentų atitinkamose dalyse pateiktos informacijos.

Ši UTIB yra įsteigta Lietuvoje ir prižiūrima Lietuvos Banko.

UAB „INVL Asset Management“ yra licencijuojama Lietuvoje ir prižiūrima Lietuvos Banko.

Ši pagrindinė informacija investuotojams jos paskelbimo datą 2022-05-06 yra tiksli.