

## TIKSLAS

Šiame dokumente pateikiama pagrindinė informacija apie šį investicinį produktą. Tai nėra rinkodaros medžiaga. Pateikti šią informaciją reikalaujama pagal teisės aktus, siekiant padėti jums suprasti šio produkto pobūdį, riziką, išlaidas, galimą pelną bei nuostolius ir padėti jį palyginti su kitais produktais.

## PRODUKTAS

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – UTIB)

ISIN kodas: LT0000127151

UAB „INVL Asset Management“ (toliau - Valdymo įmonė)

[www.invl.com](http://www.invl.com)

Dėl papildomos informacijos prašome kreiptis telefonu +370 527 90601

Už Valdymo įmonės, UTIB ir jo pagrindinės informacijos dokumento priežiūrą yra atsakingas Lietuvos bankas.

2024 m. kovo 6 d.

**Įspėjimas: Jūs ketinate įsigyti produktą, kuris nėra paprastas ir kurį gali būti sudėtinga suprasti.**

## KOKS ŠIS PRODUKTAS?

Rūšis	Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcijos.
Terminas	UTIB veiks 30 metų, o jos veikla, akcininkų sprendimu, galės būti pratęsta dar 20 metų.
Tikslai	<p>UTIB sieks užtikrinti stabilią maksimalią gražą iš investicijų akcininkų naudai, priiimant didesnę nei vidutinę riziką. Investicinę gražą investuotojai gali gauti tiek augant UTIB akcijų vertei, tiek UTIB mokant dividendus. UTIB sukauptas akcininkų lėšas investuos į nekilnojamojo turto objektus (kaip jie apibrėžti LR kolektyvinio investavimo subjektų įstatyme) Baltijos šalyse.</p> <p>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. UTIB nenaudoja lyginamojo indekso.</p> <p>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).</p> <p>UTIB priimdama investicinius sprendimus, siekia vertinti visas rizikas ir veiksnius, galinčius turėti įtakos investicijų vertei ir rezultatams. Atitinkamai UTIB atsižvelgia konkrečiai analizuojamai investicijai aktualius tvarumo (angl. <i>environmental, social, and governance</i> (ESG)) veiksnius bei su jais susijusias rizikas. UTIB neskatina jokių konkrečių ESG ypatybių ir neturi tvarių investicijų tikslo (atskleidžia informaciją pagal Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (ES) 2019/2088 6 straipsnį). Platesnė informacija yra pateikta UTIB prospekte.</p>
Numatomas neprofesionalūs investuotojas	<p>UTIB orientuota į didelę investavimo patirtį turinčius investuotojus, galinčius toleruoti didesnę nei vidutinę, ilgalaikę riziką ir susijusius investicijų nuostolius. Neprofesionaliems investuotojams, prieš investuojant, patariama kreiptis konsultacijos į viešosios apyvartos tarpininkus ar kitus šios srities specialistus. UTIB akcijos nerekomenduojamos investuotojams, kurie dėl bet kokių priežasčių negali toleruoti riboto investicijų likvidumo, nes UTIB neįsipareigoja išpirkti savo akcijų.</p>

UTIB depozitoriumas – AB SEB bankas.

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 kreipiantis į Valdymo įmonę, adresu Gynėjų g. 14, LT-01109 Vilnius, kreipiantis telefonu +370 527 90601 ar el. pašto adresu [info@invl.com](mailto:info@invl.com), interneto svetainėje [www.invl.com](http://www.invl.com).

## KOKIA YRA RIZIKA IR KOKIĄ GRAŽĄ GALĖČIAU GAUTI?

Rizika	Tai yra didelės rizikos produktas. Tai reiškia, kad su būsimais UTIB veiklos rezultatais susiję nuostoliai gali būti dideli ir labai tikėtina, kad prastos rinkos sąlygos padarys poveikį investicinei gražai.							
Rodiklis	<div style="text-align: center;"> <table border="1" style="margin: 0 auto;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;">1</td> <td style="width: 20px; height: 20px;">2</td> <td style="width: 20px; height: 20px;">3</td> <td style="width: 20px; height: 20px;">4</td> <td style="width: 20px; height: 20px;">5</td> <td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #d9e1f2;">6</td> <td style="width: 20px; height: 20px;">7</td> </tr> </table> <p style="margin: 5px 0;">← Mažesnė rizika <span style="margin-left: 100px;">Didesnė rizika</span> →</p> </div> <p>Nustatant rizikos rodiklį daroma prielaida, kad produktą laikysite 10 metų. Tuo atveju jei produktas nebus laikomas iki nurodyto termino arba rekomenduojamąjį laikotarpį, produkto rizika gali būti daug didesnė, nei rodo suminis rizikos rodiklis.</p>	1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7		

Faktinė rizika gali labai skirtis, todėl galite atgauti mažesnę sumą.  
Negalite išgryninti anksti.

Gali būti neįmanoma lengvai parduoti produktą arba gali tekti parduoti produktą už tokią kainą, kuri turės didelį poveikį Jūsų atgaunamai sumai.

Suminis rizikos rodiklis parodo šio produkto rizikos lygį, palyginti su kitais produktais. Jis parodo, kiek tikėtina, kad dėl produkto bus patirta nuostolių dėl pokyčių rinkose arba dėl to, kad negalėsime jums sumokėti.

Šį produktą priskyrėme prie 6 iš 7 rizikos klasių, kuri yra didelė. Tai reiškia, kad su būsimais veiklos rezultatais susiję nuostoliai gali būti dideli ir labai tikėtina, kad prastos rinkos sąlygos padarys poveikį mūsų gebėjimui jums sumokėti. Šiam produktui nenumatyta jokia apsauga nuo būsimų rinkos veiklos rezultatų, todėl galite netekti dalies arba visos savo investuotos sumos.

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

**Nekilnojamojo turto sektoriaus cikliškumas.** Sandorių skaičius ir pelningumas reikšmingai svyruoja priklausomai nuo nekilnojamojo turto rinkos ciklo etapo.

**Priklausomybė nuo nuomininkų.** Jei nepavyks gauti numatytų pajamų arba jei nebus išlaikytas aukštas turto užimtumo lygis, gali būti susidurta su investicijų neatsipirkimo problema.

Visos UTIB investavimo rizikų rūšys pateikiamos UTIB įstatuose ir UTIB prospekte.

UTIB naudodama išvestines finansines priemones gali siekti tam tikram laikui apsidrausti nuo neigiamų rinkos pokyčių bei sumažinti nepageidaujamų rizikos veiksnių įtaką.

## VEIKLOS REZULTATŲ SCENARIJAI

Pateikti skaičiai rodo visas paties produkto išlaidas, bet gali neapimti visų išlaidų sumų, kurias mokate savo konsultantui ar platintojui. Šiais skaičiais neatsižvelgiama į jūsų asmeninę mokestinę padėtį, kuri taip pat gali turėti įtakos sumai, kurią atgausite. Tai, ką gausite už šį produktą, priklauso nuo būsimų rinkos rezultatų. Rinkos pokyčiai ateityje yra neišskūs ir negali būti tiksliai prognozuojami.

Parodyti nepalankūs, nuosaikūs ir palankūs scenarijai yra pavyzdžiai, kuriuose naudojami prasčiausi, vidutiniai ir geriausi produkto veiklos rezultatai. Palankaus, nuosaikaus ir nepalankaus scenarijų atveju prognozuojama grąža prieš visus mokesčius ir UTIB kaštus yra atitinkamai 20%, 12%, 6%. Prognozuojant sąnaudų įtaką naudojamos paskutinių 3 metų vidutinės einamosios sąnaudos bei atitinkamam scenariju patiriama sėkmės mokesčio įtaka. Veiklos scenarijai yra pagrįsti ekspertiniu vertinimu, kaip konservatyvus tiksliausias tikėtinos veiklos rezultatų verčių įvertis.

**Rekomenduojamas laikymo laikotarpis:  
10 metų**

**Investicijos pavyzdys: 10 000 EUR**

**Jeigu pasitraukiate  
po 1 metų**

**Jeigu pasitraukiate  
po 5 metų**

**Jeigu pasitraukiate  
po 10 metų**

### Scenarijai

Minimalus	<b>Nėra minimalios garantuotos grąžos. Galite prarasti dalį ar visas investicijas.</b>			
Nepalankus	<b>Ką galite atgauti atskaičius išlaidas</b> Metinė vidutinė grąža	<b>10 234 EUR</b> 2,3 proc.	<b>11 228 EUR</b> 2,3 proc.	<b>12 607 EUR</b> 2,3 proc.
Nuosaikus	<b>Ką galite atgauti atskaičius išlaidas</b> Metinė vidutinė grąža	<b>10 819 EUR</b> 8,2 proc.	<b>14 819 EUR</b> 8,2 proc.	<b>21 947 EUR</b> 8,2 proc.
Palankus	<b>Ką galite atgauti atskaičius išlaidas</b> Metinė vidutinė grąža	<b>11 448 EUR</b> 14,5 proc.	<b>19 515 EUR</b> 14,3 proc.	<b>37 508 EUR</b> 14,1 proc.

## KAS ATSTITINKA, JEI UAB „INVL ASSET MANAGEMENT“ NEGALI SUMOKĖTI IŠMOKŲ?

UTIB turtas yra atskirtas bei apskaitomas atskirai nuo Valdymo įmonės turto, todėl investuotojai į UTIB nepatirs jokių nuostolių valdymo įmonės įsipareigojimų nevykdymo arba nemokumo atveju. Investuotojas gali patirti finansinių nuostolių dėl UTIB įsipareigojimų neįvykdymo. UTIB nedalyvauja jokiaje investicijų draudimo ar garantijų sistemoje, UTIB turtas nėra draudžiamas indėlių ir įsipareigojimų investuotojams draudimu, todėl gali būti prarasta visa investuota suma.

## KOKIOS YRA IŠLAIDOS?

Šį produktą Jums parduodantis arba jo klausimais konsultuojantis asmuo gali nustatyti ir kitus mokesčius. Tokiu atveju šis asmuo suteiks jums informacijos apie šias išlaidas ir tai, kokią įtaką jos turi jūsų investicijoms.

### Išlaidos per tam tikrą laikotarpį

Lentelėse parodytos sumos, išskaičiuojamos iš jūsų investicijų įvairioms išlaidoms padengti. Šios sumos priklauso nuo to, kiek investuojate, kiek laiko laikote produktą ir nuo produkto pelningumo. Čia pateiktos sumos yra pavyzdžiai, pagrįsti investicijų pavyzdžio suma ir skirtingais galimais investavimo laikotarpiais.

Darome šias prielaidas:

- pirmaisiais metais atgausite sumą, kurią investavote (0% metinės grąžos). Kitų laikymo laikotarpių atvejais darome prielaidas, kad produkto pelningumas yra toks, kaip pagal nuosaikų scenarijų,
- investuojama 10 000 EUR.

	Jeigu pasitraukiate po 1 metų	Jeigu pasitraukiate po 5 metų	Jeigu pasitraukiate po 10 metų
<b>Bendrosios išlaidos</b>	355 EUR	2 247 EUR	5 588 EUR
Metinis išlaidų poveikis (*)	3,55 proc.	3,82 proc. kiekvienais metais	3,82 proc. kiekvienais metais

(\*) Tai parodo, kaip išlaidos kasmet sumažina jūsų grąžą per laikymo laikotarpį. Pavyzdžiui, tai parodo, kad jeigu pasitrauksite rekomenduojamu laikymo laikotarpiu, numatoma, kad jūsų vidutinė metinė grąža bus 12 proc. neatskaičius mokesčių ir UTIB kaštus.

## IŠLAIDŲ SUDĖTIS

Vienkartinės investavimo arba pasitraukimo išlaidos		Jeigu pasitraukiate po 1 metų
Investavimo išlaidos	0 proc. sumos, kurią sumokate investuodami	0 EUR
Pasitraukimo išlaidos	Mes neimame pasitraukimo mokesčio už šį produktą	0 EUR
Einamosios išlaidos (patiriamos kiekvienais metais)		
Tvarkymo mokesčiai ir kt. administracinės ar veiklos išlaidos	3,55 proc. jūsų investicijų vertės per metus. Tai įvertis, kuris grindžiamas faktinėmis istorinėmis išlaidomis.	355 EUR
Sandorių išlaidos	0 proc. jūsų investicijų vertės per metus. Tai yra išlaidų, kurios patiriamos perkant ir parduodant pagrindines produkto investicijas, įvertis. Tikroji suma gali skirtis priklausomai nuo to, kiek perkame ir parduodame.	0 EUR
Tam tikromis sąlygomis patiriamos papildomos išlaidos		
Veiklos rezultatais grindžiami mokesčiai	Teisių į pelno dalį UTIB poveikis. Šis, 20 proc. mokestis yra taikomas viršijus 8 proc. metinės grąžos barjerą.	0 EUR

## KIEK LAIKO TURĖČIAU JŲ LAIKYTI IR AR GALIU PINIGUS PASIIMTI ANKSČIAU?

## REKOMENDUOJAMAS LAIKYMO LAIKOTARPIS: 10 METŲ.

Minimalus rekomenduojamas laikymo laikotarpis skiriasi nuo UTIB veiklos trukmės. UTIB akcijų išpirkimas yra apribotas. UTIB akcijos akcininkų pareikalavimu nebus išperkamos, išskyrus atvejus kai egzistuos visos UTIB akcijų išpirkimo sąlygos, numatytos UTIB įstatuose. Išgryninimo mokesčiai, suėjus UTIB veiklos terminui, nėra taikomi.

## KAIP GALIMA PATEIKTI SKUNDAŲ?

Skundai teikiami Valdymo įmonės el. pašto adresu [info@invl.com](mailto:info@invl.com) ir adresu Gynėjų g. 14, 01109, Vilnius. Skunde būtina informacija: pareiškėjo vardas ir pavardė arba pavadinimas, pareiškėjo adresas, skundo esmė, skundžiamos paslaugos arba produktai, jų rūšys. Vartotojų ginčai su finansų rinkos dalyviu ir skundų nagrinėjimo taisyklės yra prieinamos Valdymo įmonės interneto svetainėje [www.invl.com](http://www.invl.com).

## KITA SVARBI INFORMACIJA

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).

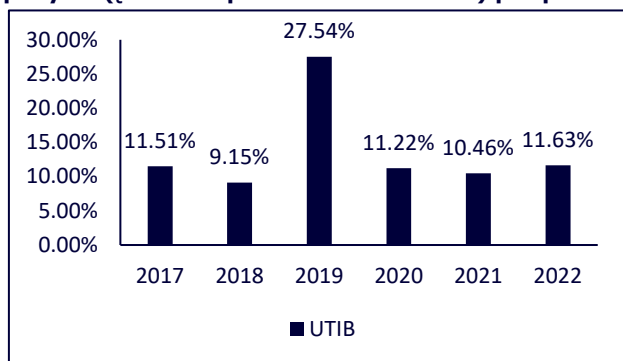
Valdymo įmonė, UTIB internetinėje svetainėje adresu [www.invlbalticrealestate.lt](http://www.invlbalticrealestate.lt) viešai skelbia: UTIB Įstatus, Prospektą, Pagrindinės informacijos dokumentą, informaciją asmenims, įsigyjantiems UTIB išleistų nuosavybės vertybinių popierių pagal AKISVĮ 18 str., UTIB ataskaitas, informaciją apie bendrą akcijų suteikiamų balsavimo teisių kiekį ir įstatinio kapitalo dydį, akcijų kiekį ir jų nominaliąją vertę. Kiti dokumentai, UTIB akcininko raštišku reikalavimu ne vėliau kaip per 7 dienas nuo reikalavimo gavimo dienos, pateikiami susipažinti Valdymo įmonės darbo valandomis jos buveinėje ar kitoje Valdymo įmonės nurodytoje vietoje, kurioje dokumentai yra saugomi. Auditorius: UAB „PricewaterhouseCoopers“.

Šiame dokumente pateikti mokesčių, grąžos ir rizikos skaičiavimai atlikti vadovaujantis Europos Sąjungos patvirtinta metodika. UTIB galioja Lietuvos Respublikos mokesčių įstatymai, galintys turėti įtakos investuotojo asmeninei mokesčių situacijai. 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.

## Praeities veiklos rezultatai

Ankstesnės veiklos rezultatai nėra patikimas būsimų veiklos rezultatų rodiklis. Ateityje rinkos gali vystytis labai skirtingai. Veiklos rezultatai gali padėti įvertinti, kaip fondas buvo valdomas praeityje.

**Šioje diagramoje UTIB veiklos rezultatai rodomi kaip procentinė UTIB vienai akcijai tenkančio grynujų aktyvų vertės pokyčio (įskaitant paskirtus dividendus) per pastaruosius 5 metus išraiška.**



UTIB licencijos (leidimo patvirtinti steigimo dokumentus ir pasirinkti depozitoriumą) gavimo data – 2016 m. gruodžio 22 d. Veiklos rezultatai rodomi atėmus UTIB išlaidas. Į skaičiavimą neįtraukiami jokie investavimo arba pasitraukimo mokesčiai. Praeities rezultatai apskaičiuoti eurais. Daugiau informacijos apie UTIB veiklos rezultatus galite rasti <https://bre.invl.com/investuotojams/finansine-informacija/>