

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)

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

<https://bre.invl.com/>, www.invl.com

Dėl papildomos informacijos prašome kreiptis telefonu +370 527 90601

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

2025 m. lapkričio 13 d.

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

KOKS ŠIS PRODUKTAS?

Rūšis	UTIB akcijos.
Terminas	UTIB veiks 30 metų, o jos veikla, akcininkų sprendimu, galės būti pratęsta dar 20 metų.
Tikslai	UTIB siekiamas tikslas – uždirbti grąžą akcininkų naudai iš investicijų į atskirus nekilnojamojo turto objektus sudarančią žemę, pastatus ir (arba) patalpas, statomus nekilnojamojo turto objektus, kuriuos numatoma pastatyti per priimtina laikotarpį, nekilnojamojo turto bendrovių (bendrovių, kurių pagrindinę veiklą sudaro nekilnojamojo turto įsigijimas, rekonstravimas, nuoma, prekyba ir (arba) plėtra) vertybinius popierius ir pinigų rinkos priemones, jeigu tokių bendrovių turtas investuotas į UTIB investavimo strategiją atitinkantį nekilnojamąjį turtą, Europos Sąjungos valstybėse narėse įsteigtą nekilnojamojo turto kolektyvinio investavimo subjektą, kurių priežiūra yra ne mažiau griežta negu nustatyta Lietuvos Respublikoje, investicinius vienetus ar akcijas, kilnojamąjį turtą ir įrenginius, būtinus UTIB investicijų portfelyje esantiems nekilnojamojo turto objektams eksploatuoti, perleidžiamuosius vertybinius popierius ir pinigų rinkos priemones, įtrauktas į prekybą daugiašalėje prekybos sistemoje bei kitus teisės aktais nedraudžiamus investavimo objektus. Įgyvendinant UTIB investavimo strategiją, UTIB turtas gali būti investuojamas į bet kokios paskirties nekilnojamojo turto objektus (žemės sklypus, statinius ir bet kokią kitą turtą, kuris laikomas nekilnojamu pagal jo buvimo valstybės teisę), esančius bet kurioje Europos Sąjungos valstybėje narėje. UTIB gali investuoti iki 100 % GAV į nekilnojamojo turto objektus tiesiogiai arba per NT bendroves. Viena investicija negali viršyti 30 % GAV (išskyrus investicijas per specialios paskirties bendroves). Ne daugiau kaip 20 % GAV gali būti investuojama į likvidžias finansines priemones. Kiti apribojimai numatyti UTIB įstatuose. UTIB akcijos nėra išperkamos Valdymo įmonės iniciatyva pagal investuotojo prašymą. Tačiau investuotojas gali bet kada pasitraukti iš UTIB investicijos, parduodamas akcijas reguliuojamoje antrinėje rinkoje (biržoje) ar sudarydamas užbiržinius sandorius, atsižvelgiant į rinkos sąlygas. Todėl PRIIPs reikalavimų kontekste UTIB laikomas likvidžiu produktu. 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 nenaudoja lyginamojo indekso. UTIB naudoja finansinį svertą, t. y. gali skolintis lėšų ir jomis pasinaudodamas padidinti investicijų apimtį ir galimą grąžą. Finansinio sverto naudojimas tiesiogiai daro įtaką UTIB veiklos rezultatams, kadangi skolinimasis gali didinti investicijų grąžą, tačiau gali ir padidinti galimus nuostolius, dėl ko UTIB investavimo rizika didėja. UTIB naudojamas sverto rodiklis neviršija 300 proc. pagal bendrąjį metodą ir 300 proc. pagal įsipareigojimų metodą, kaip apibrėžta 2012 m. gruodžio 19 d. Komisijos deleguotame reglamente (ES) Nr. 231/2013 kuriuo papildomos Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 2011/61/ES nuostatos dėl išimčių, bendrųjų veiklos sąlygų, depozitoriumų, finansinio sverto, skaidrumo ir priežiūros. Su šiuo finansiniu produktu susijusiomis investicijomis neatsižvelgiama į ES aplinkos atžvilgiu tvoros ekonominės veiklos kriterijus.
Numatomas neprofesionalusis investuotojas	UTIB išleisti nuosavybės vertybiniai popieriai skirti tik investuotojams, kuriems priimtina su investavimu į juos susijusi rizika. Akcijų įsigyti turėtų tik asmuo, kuriam priimtina didesnė nei vidutinė ilgalaikė rizika. Akcijos turėtų būti įsigyjamos siekiant jas laikyti iki UTIB veiklos termino pabaigos. Investuotojai investuoti į UTIB akcijas turėtų tik tuo atveju, jeigu yra sukaupę pakankamai patirties investuodami į akcinių bendrovių ir kolektyvinio investavimo subjektų išleistus nuosavybės vertybinius popierius ir gali prisiimti su šiuo investicijų vertės sumažėjimu arba netekimu susijusią riziką, t. y. jiems priimtina, kad gali netekti dalies ar visos investuotos sumos.

UTIB depozitoriumas – AB SEB bankas

Detalesnė informacija apie UTIB, UTIB įstatai, UTIB prospektas, metų ir pusmečio ataskaitos, informaciją apie grynųjų aktyvų vertę bei kiti dokumentai lietuvių ir anglų kalba nemokamai pateikiami internetinėje svetainėje <https://bre.invl.com/>. Šią informaciją taip pat galima gauti kreipiantis į Valdymo įmonę, adresu Gynėjų g. 14, LT-01110 Vilnius, kreipiantis telefonu +370 527 90601 ar el. pašto adresu info@invl.com.

KOKIA YRA RIZIKA IR KOKIĄ GRAŽĄ GALĖČIAU GAUTI?

Rizika	Tai yra didelės rizikos produktas. Tai reiškia, kad su UTIB būsima veikla susiję nuostoliai gali būti reikšmingi, o nepalankios rinkos sąlygos gali turėti didelės įtakos investicijų gražai.	
Rodiklis	1 2 3 4 5 6 7 ← Mažesnė rizika Didesnė rizika → 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, kur 6 = „didelė“. Šiam produktui nenumatyta jokia apsauga nuo būsimų rinkos veiklos rezultatų, todėl galite netekti dalies arba visos savo investuotos sumos. Nustatant rizikos rodiklį, daroma prielaida, kad produktą laikysite 5 metus. Tuo atveju jei produktas nebus laikomas iki nurodyto termino arba rekomenduojamąjį laikotarpį, produkto rizika gali būti daug didesnė, nei rodo suminis rizikos rodiklis. Faktinė rizika gali labai skirtis, todėl galite atgauti mažesnę sumą. Negalite išsigryninti lėšų anksčiau laiko. Išpirkimas yra apribotas; ankstyvas pasitraukimas galimas tik per antrinę rinką. Gali būti neįmanoma lengvai parduoti produktą arba gali tekti parduoti produktą už tokią kainą, kuri turės didelį poveikį Jūsų atgaunamai sumai. Visos UTIB investavimo rizikų rūšys pateikiamos UTIB prospekte.	

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 neaiškūs ir negali būti tiksliai prognozuojami.

Nepalankiausias scenarijus parodo, kiek galėtumėte atgauti esant itin nepalankioms rinkos sąlygoms.

Parodyti nepalankūs, nuosaikūs ir palankūs scenarijai yra pavyzdžiai, kuriuose naudojami prasčiausi, vidutiniai ir geriausi produkto veiklos rezultatai. Nepalankiausio, nepalankaus, nuosaikaus ir palankaus scenarijų atveju prognozuojama gražą prieš visus mokesčius ir UTIB kaštus yra atitinkamai 0%; 9%; 13% ir 22%. Prognozuojant sąnaudų įtaką naudojamos paskutinių 2 metų vidutinės einamosios sąnaudos bei atitinkamu scenariju patiriama sėkmės mokesčio įtaka. Veiklos scenarijai yra pagrįsti ekspertiniu vertinimu, kaip konservatyvus tiksliausias tikėtinos veiklos rezultatų verčių įvertis.

Rekomenduojamas laikymo laikotarpis:
5 metai

Jeigu pasitraukiate
po 1 metų

Jeigu pasitraukiate
po 5 metų

Investicijos pavyzdys: 10 000 EUR

Scenarijai

Minimalus	Nėra minimalios garantuotos gražos. Galite prarasti dalį ar visas investicijas.		
Nepalankiausias	Ką galite atgauti atskaičius išlaidas Metinė vidutinė graža	9 500 EUR -5,00 proc.	7 730 EUR -5,02 proc.
Nepalankus	Ką galite atgauti atskaičius išlaidas Metinė vidutinė graža	10 380 EUR 3,80 proc.	12 020 EUR 3,75 proc.
Nuosaikus	Ką galite atgauti atskaičius išlaidas Metinė vidutinė graža	10 760 EUR 7,60 proc.	14 450 EUR 7,64 proc.
Palankus	Ką galite atgauti atskaičius išlaidas Metinė vidutinė graža	11 470 EUR 14,70 proc.	19 720 EUR 14,55 proc.

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

UTIB turtas yra atskirtas bei apskaitomas atskirai nuo Valdymo įmonės turto. Todėl investuotojai investavę 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 indelių 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 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 gražos). 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
Bendrosios išlaidos	532 EUR	3 305 EUR
Metinis išlaidų poveikis (*)	-5,32 proc.	-5,67 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 13,31 proc. neatskaičius mokesčių ir 7,64 proc. atskaičius mokesčius.

IŠLAIDŲ SUDĖTIS

Vienkartinės investavimo arba pasitraukimo išlaidos		Jeigu pasitraukiate po 1 metų (**)
Investavimo išlaidos	Mes neimame platinimo mokesčio už šį produktą	0 EUR
Pasitraukimo išlaidos	Mes neimame pasitraukimo mokesčio už šį produktą	0 EUR
Einamosios išlaidos, kurios patiriamos kiekvienais metais		
Tvarkymo mokesčiai ir kitos administracinės ar veiklos išlaidos	-5,32 proc. jūsų investicijų vertės per metus. Tai įvertis, kuris grindžiamas faktinėmis istorinėmis išlaidomis.	532 EUR
Sandorių išlaidos	Reikšmingų sandorio išlaidų vienerių metų laikymo laikotarpiu neprognazuojama	0 EUR
Tam tikromis sąlygomis patiriamos papildomos išlaidos		
Veiklos rezultatais grindžiami mokesčiai	Teisių į pelno dalį UTIB poveikis. UTIB gauna sėkmės mokestį, kuris lygus 20% nuo pelno viršijančio 8% metinės grąžos barjerą. Vienerių metų scenarijus neįtraukia vertės prieaugio, todėl sėkmės mokestis nėra skaičiuojamas.	0 EUR

(**) Pateikiamas teisės aktų reikalaujamas išlaidų poveikio atvaizdavimas po 1 metų, tačiau praktiškai dėl apriboto UTIB akcijų išpirkimo, pasitraukti po vienerių metų galima tik per sandorius antrinėje rinkoje.

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

REKOMENDUOJAMAS LAIKYMO LAIKOTARPIS: 5 METAI.

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. Akcininkas gali parduoti UTIB akcijas antrinėje rinkoje (per biržą ar sudarant užbiržinius sandorius). Išgryninimo mokesčiai, suėjus UTIB veiklos terminui, nėra taikomi.

KAIP GALIMA PATEIKTI SKUNDĄ?

Skundai teikiami (i) Valdymo įmonės el. pašto adresu info@invl.com, (ii) registruotu pašto adresu Gynėjų g. 14, LT-01110, Vilnius arba (iii) tiesiogiai atvykus į Valdymo įmonę. Skunde būtina informacija: pareiškėjo vardas ir pavardė arba pavadinimas, pareiškėjo adresas, skundo esmė, skundžiamos paslaugos arba produktai, jų rūšys. Klientų skundų nagrinėjimo reikalavimai yra prieinami Valdymo įmonės interneto svetainėje 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.

Vykdant teisės aktuose nurodytus reikalavimus, UTIB investuotojui taip pat pateikiami šie dokumentai: (i) UTIB įstatai, (ii) UTIB prospektas (iii) papildomos informacijos pagal LR alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų įstatymą dokumentas; (iv) kiti privalomi ikisutartiniai dokumentai. Daugiau aktualios informacijos apie UTIB nemokamai galima gauti kreipiantis į Valdymo įmonę arba interneto svetainėje <https://bre.invl.com/>.

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 prospekto atitinkamose dalyse pateiktos informacijos.

UTIB buvo įsteigtas 2016 m. gruodžio 22 d.