



SPECIALIOSIOS UŽDAROJO TIPO NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINĖS BENDROVĖS „INVL BALTIC REAL ESTATE“ PROSPEKTAS

PAGRINDINIAI RIZIKOS VEIKSNIAI, SUSIJĘ SU BENDROVĖS NUOSAVYBĖS VERTYBINIŲ POPIERIŲ ĮSIGIJIMU:

Bendroji rizika, Nekilnojamojo turto vystymo rizika, Infliacijos bei defliacijos rizika, Makroekonominės aplinkos rizika, Nekilnojamojo turto sektoriaus cikliškumo rizika, priklausomybės nuo išorinio finansavimo rizika, rizika, susijusi su nuomos sutartimis, pasiklovimo Bendrovės turto administratoriumi rizika, palūkanų, sverto, kredito rizikos, Bendrovės investicijų likvidumo rizika, bendra investicijų rizika, investicijų diversifikavimo rizika (daugiau apie su investavimu į Akcijas susijusias rizikas skaitykite Prospekto V skyriuje).

Prospektas paskelbtas Bendrovės interneto svetainėje www.invlbalticrealestate.lt 2025 m. rugsėjo 24 d.



SPECIALIOSIOS UŽDAROJO TIPO NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINĖS BENDROVĖS „INVL BALTIC REAL ESTATE“ PROSPEKTAS

I. BENDROJI INFORMACIJA APIE KOLEKTYVINIO INVESTAVIMO SUBJEKTĄ

1. PAGRINDINĖ INFORMACIJA IR PERSPĖJIMAI

Šis Prospektas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų ir Lietuvos Respublikos alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų įstatymu bei 2012 m. liepos 12 d. Lietuvos banko valdybos nutarimu Nr. 03-150 patvirtintomis Kolektyvinio investavimo subjekto Prospekto ir pagrindinės informacijos investuotojams dokumento turinio ir pateikimo taisyklėmis.

Už šio Prospekto turinio teisingumą atsako UAB „INVL Asset Management“, kuri yra Bendrovės valdymo įmonė. Prospekto turinys reikalui esant gali būti keičiamas ar papildomas, apie tai bus pranešama teisės aktuose numatyta tvarka ir sąlygomis.

Šis Prospektas nėra raginimas pirkti ar parduoti Bendrovės nuosavybės vertybinius popierius. Investuotojas svarstydamas ir (arba) vertindamas Bendrovės nuosavybės vertybinių popierių įsigijimą, turėjimą ar perleidimą turėtų pasikonsultuoti su jo pasirinktu teisininku, investavimo, finansinių paslaugų teikėju dėl teisinių, mokestinių ir kitų pasekmių įsigyjant Bendrovės nuosavybės vertybines popierius.

Bendrovės nuosavybės vertybiniais popieriais prekiaujama antrinėje rinkoje. Prieš priimant sprendimą įsigyti, neperleisti (laikyti) ar perleisti Bendrovės nuosavybės vertybinius popierius turėtų būti atsižvelgiant į informaciją šiame Prospekte, Bendrovės steigimo dokumentuose ir pagrindinės informacijos apie Bendrovę investuotojams dokumente. Prospekte pateikta informacija turi būti suprantama kaip atitinkanti faktines aplinkybes šio Prospekto paskelbimo dieną. Nei šio Prospekto pateikimas, nei Bendrovės nuosavybės vertybinių popierių įsigijimas antrinėje rinkoje, nei Bendrovės savų akcijų supirkimas jokiais aplinkybėmis negali būti pagrindu daryti prielaidą, kad nuo šio Prospekto paskelbimo dienos Bendrovės veikloje neįvyko jokių (finansinių ar kitokių) pokyčių.

Prospekte yra teiginių būsimuoju laiku, kurie grindžiami Valdymo įmonės nuomone, lūkesčiais bei prognozėmis dėl ateities įvykių ir finansinių tendencijų, galimai darysiančių įtaką Bendrovės veiklai (šie lūkesčiai ir prognozės nesudaro viešai neatskleistos Bendrovės informacijos, kuri viešinama teisės aktuose numatyta tvarka). Teiginiai būsimuoju laiku apima ir (arba) gali apimti informaciją apie galimus ar numanamus Bendrovės veiklos rezultatus, investicijų strategiją, sutartinius santykius, skolinimosi planus, investavimo sąlygas, būsimo reguliavimo poveikį ir kitą informaciją. Teiginiai būsimuoju laiku yra paremti informacija, turima šio Prospekto parengimo dieną. Valdymo įmonė neįsipareigoja patikslinti ar pakeisti šių teiginių, išskyrus, kiek tai yra reikalaujama pagal taikytinus teisės aktus.

Investuotojas įsigydamas Akcijų patvirtina, kad jam yra žinoma ir jis sutinka, kad jo turimos Akcijos būtų privalomai išperkamos įstatuose ir (arba) šiame Prospekte numatytais atvejais ir tvarka.

Visi ginčai, nesutarimai ar reikalavimai, kylantys dėl Bendrovės nuosavybės vertybinių popierių ar dėl šiame Prospekte pateikiamos informacijos, sprendžiami kompetentingame Lietuvos Respublikos teisme, vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktais.

SAVOKOS

Visos sąvokos, kurios yra naudojamos šiame Prospekte suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos Bendrovės steigimo dokumente (įstatuose), kurie pateikiami kaip Prospekto priedas.

2. PAGRINDINIAI DUOMENYS APIE KOLEKTYVINIO INVESTAVIMO SUBJEKTĄ

2.1.	Pavadinimas	Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“.
2.2.	Įstatyminė veiklos forma	Specialioji uždarojo tipo investicinė bendrovė.
2.3.	Veiklos pradžios data	Uždarojo tipo investicinės bendrovės licencijos (leidimo patvirtinti Bendrovės steigimo dokumentus ir pasirinkti depozitoriumą) išdavimo diena – 2016 m. gruodžio 22 d.
	Veiklos trukmė	Bendrovė veiks 30 metų nuo Priežiūros institucijos leidimo patvirtinti Bendrovės steigimo dokumentus ir pirmą kartą pasirinkti depozitoriumą dienos (t. y. 2016 m. gruodžio 22 d.). Bendrovės veiklos laikotarpis gali būti pratęstas ne ilgiau kaip 20 metų.
2.4.	Valdymo įmonės pavadinimas Buveinės adresas Telefonas Elektroninis paštas Interneto svetainės adresas	UAB „INVL Asset Management“ Gynėjų g. 14, LT-01110 Vilnius +370 527 90601 info@invl.com www.invl.com

3. TRUMPAS INVESTAVIMO STRATEGIJOS APIBŪDINIMAS

Bendrovės paskirtis – kaupti ir investuoti Akcininkų lėšas, siekiant didžiausios grąžos investuojant į toliau nurodytus investavimo objektus. Diversifikuodama investicijas ir valdydama riziką Valdymo įmonė sieks sumažinti riziką ir užkirsti kelią galimam Bendrovės investicijų vertės sumažėjimui bei sukurti vertę parinkdama investavimo objektus bei pasinaudodama kitų rinkos dalyvių patirtimi.

Bendrovės 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 vertybinius popierius ir pinigų rinkos priemones, jeigu tokių bendrovių turtas investuotas į Bendrovės investavimo strategiją atitinkantį nekilnojamąjį turtą, Europos Sąjungos valstybėse narėse įsteigtų nekilnojamojo turto kolektyvinio investavimo subjektų, kurių priežiūra yra ne mažiau griežta negu nustatyta Lietuvos Respublikoje, investicinius vienetų ar akcijas, kilnojamąjį turtą ir įrenginius, būtinus Bendrovės 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 Bendrovės investavimo strategiją, Bendrovės 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.

Valdymo įmonė iki 100 proc. Grynujų aktyvų vertės tiesiogiai ar naudojantis Nekilnojamojo turto bendrovėmis investuos į prieš tai minėtus investavimo objektus.

Investuojant tiesiogiai ar naudojantis Nekilnojamojo turto bendrovėmis, Valdymo įmonė (Bendrovės vardu), siekia įgyti investavimo objektus, duodančius ar galinčius duoti nuolatinių pajamų.

Bendrovė sieks padidinti grąžą iš investicijų dėdama pastangas, kad jos valdomas turtas duotų nuolatines ilgalaikes pajamas, o jo vertė augtų. Todėl Bendrovės turimas turtas bus valdomas, o naujo turto įsigijimai bus daromi, atsižvelgiant į vertės kūrimą Akcininkams.

4. INVESTUOTOJO, KURIAM REKOMENDUOJAMA ĮSIGYTI KOLEKTYVINIO INVESTAVIMO SUBJEKTO AKCIJŲ, APIBŪDINIMAS

Bendrovės išleisti nuosavybės vertybiniai popieriai skirti tik investuotojams, kuriems priimtina su investavimu į juos susijusi rizika, nurodyta Įstatuose ir šiame Prospekte. Akcijų įsigyti turėtų tik asmuo, kuriam priimtina didesnė nei vidutinė ilgalaikė rizika. Akcijos turėtų būti įsigyjamos siekiant jas laikyti iki Bendrovės veiklos termino pabaigos. Investuotojai investuoti į 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 šių investicijų vertės sumažėjimu arba netekimu susijusią riziką, t. y. jiems priimtina, kad gali netekti dalies ar visos investuotos sumos.

5. INFORMACIJA, KUR IR KADA GALIMA SUSIPAŽINTI SU PROSPEKTU, KOLEKTYVINIO INVESTAVIMO SUBJEKTO STEIGIMO DOKUMENTAIS, METINĖMIS IR PUSMEČIO ATASKAITOMIS BEI KUR GAUTI INFORMACIJĄ APIE KOLEKTYVINIO INVESTAVIMO SUBJEKTĄ

Ši informacija viešai skelbiama Bendrovės interneto svetainėje www.invlbalticrealestate.lt. Akcininkai turi teisę kreiptis raštu atvykti į Valdymo įmonės buveinę ir nemokamai gauti popierines šių dokumentų kopijas.

6. VALSTYBINĖ MOKESČIŲ POLITIKA KOLEKTYVINIO INVESTAVIMO SUBJEKTO ATŽVILGIU, ŠIO SUBJEKTO DALYVIŲ ATŽVILGIU

Šiame Prospekto punkte pateikiama tik trumpa mokesčių pasekmių, susijusių su Akcijų įsigijimu ir perleidimu, apžvalga. Ji parengta atsižvelgiant į Prospekto paskelbimo dieną galiojusius teisės aktus, kurie gali būti keičiami, įskaitant pakeitimus, kurie galioja iki tokių teisės aktų įsigaliojimo susiklosčiusioms aplinkybėms. Apžvalga nėra išsamus mokesčių pasekmių sąvadas, kurio pakaktų priimant sprendimus dėl Akcijų įgijimo, turėjimo ir perleidimo. Akcininkai ir asmenys, svarstantys galimybę įsigyti Akcijų, turėtų pasitelkti mokesčių patarėjus tam, kad būtų įvertintos jiems svarbios su mokesčių apskaičiavimu ir sumokėjimu susijusios aplinkybės.

Bendrovės veiklos apmokestinimas. Bendrovė veikia laikydamasi visų jai taikomų teisės aktų reikalavimų, todėl jos veiklai taikoma įprastinė investicinėms bendrovėms nustatyta apmokestinimo politika. Bendrovė pelno mokesčio nemoka. Kitų mokesčių tarifai atitinka nustatytuosius Lietuvos Respublikos teisės aktuose.

Dividendų apmokestinimas. Juridiniai asmenys. Lietuvos ir užsienio juridinių asmenų pajamos, gautos kaip dividendai iš Lietuvos Respublikoje registruotų juridinių asmenų, yra apmokestinamos 16% dydžio pelno mokesčiu. Šis mokestis nėra taikomas kai dividendų gavėjas buvo ne mažiau kaip 10% Lietuvos Respublikoje registruoto juridinio asmens akcijų savininku 12 kalendorinių mėnesių iš eilės (įskaitant dividendų išmokėjimo momentą). Svarbu atkreipti dėmesį į tai, kad ši išimtis nėra taikoma, jeigu dividendai yra išmokami tikslinėse teritorijose (kaip jie apibrėžti Lietuvos Respublikos teisės aktuose) įsteigtiems juridiniams asmenims. Atsižvelgiant į tai, kad Bendrovė veikia kaip Priežiūros institucijos leidimą patvirtinti jos steigimo dokumentus ir pasirinkti depozitoriumą gavusi investicinė bendrovė, jos išmokėtus dividendus gavę juridiniai asmenys neturi prievolės už juos mokėti pelno mokesčio. **Fiziniai asmenys.** Lietuvos Respublikos ir užsienio šalių fizinių asmenų pajamos, gautos kaip dividendai iš Lietuvos Respublikoje registruotų juridinių asmenų, yra apmokestinamos 15% dydžio gyventojų pajamų mokesčiu. Jeigu dividendus kaip pajamas gauna užsienio šalių, su kuriais Lietuvos Respublika yra sudariusi dvigubo apmokestinimo išvengimo sutartį, rezidentai ir tokia sutartis apriboja Lietuvos Respublikos teisę apmokestinti dividendus – taikomos tokios sutarties nuostatos. Išmokant dividendus fiziniam asmeniui pareigą apskaičiuoti ir sumokėti mokestį turi juos išmokantis Lietuvos Respublikoje registruotas juridinis asmuo.

Kapitalo prieaugio apmokestinimas. Juridiniai asmenys. Realizuotas kapitalo prieaugis iš investicinių vienetų, akcijų ar dalių kolektyviniuose investavimo subjektuose (įskaitant ir Bendrovę) nėra apmokestinamas. Realizuotas užsienio juridinių asmenų kapitalo prieaugis iš Lietuvos Respublikoje registruotų juridinių asmenų akcijų pardavimo Lietuvos Respublikoje nėra apmokestinamas. **Fiziniai asmenys.** Realizuotas Lietuvos rezidentų kapitalo prieaugis iš akcijų pardavimo apmokestinamas 15% arba 20% gyventojų pajamų mokesčiu atsižvelgiant konkretaus atskiro rezidento individualią mokestinę situaciją konkrečiais atskirais mokestiniais metais. Tačiau jeigu tokio prieaugio suma neviršija 500 EUR per vienerius kalendorinius metus – mokestis netaikomas. Ši išimtis netaikoma, jeigu akcijos Lietuvos rezidento perleidžiamos juos išleidusiai bendrovei. Mokėtinas gyventojų pajamų mokestis turi būti apskaičiuojamas ir sumokamas iki kiekvienų kalendorinių metų gegužės 1 d. už praėjusius pilnus kalendorinius metus. Realizuotas užsienio fizinių asmenų kapitalo prieaugis iš Lietuvos Respublikoje registruotų juridinių asmenų akcijų pardavimo Lietuvos Respublikoje nėra apmokestinamas.

Dovanų ir paveldimo turto apmokestinimas. Jeigu Akcijos dovanojamos fiziniam asmeniui, toks Akcijų įgijimas būtų apmokestinamas 15% gyventojų pajamų mokesčiu. Mokestis nėra taikomas, jeigu Akcijas dovanoja jų gavėjo sutuoktinis, vaikai (įvaikiai), tėvai (įtėviai), broliai, seserys, vaikaičiai ir seneliai, dovanojimo būdų per mokestinį laikotarpį gautų pajamų (Akcijų) suma (vertė) neviršija 2 500 EUR arba donanovas gavėjas nėra Lietuvos rezidentas. Paveldėjimo atveju Akcijų vertei neviršijant 150 000 EUR taikomas 5% dydžio paveldėjimo mokestis, kai Akcijų vertei viršijant minėtą sumą būtų taikomas 10% paveldėjimo mokestis. Paveldimo turto mokestis nėra taikomas vienam sutuoktiniui mirus kito sutuoktinio paveldimam turtui, vaikų (įvaikių), tėvų (įtėvių), globėjų (rūpintojų), globotinių (rūpintinių), senelių, vaikaičių, brolių, seserų paveldimam turtui arba paveldimo turto (Akcijų) vertė neviršija 3 000 EUR.

Pridėtinės vertės mokestis. Lietuvos Respublikoje Akcijų įgijimas ar perleidimas nėra pridėtinės vertės mokesčio objektu.

7. DALYVIO TEISĖS

Akcininkai turi šias turtines teises:

- 7.1. gauti Bendrovės pelno dalį (dividendą), jeigu visuotinis Akcininkų susirinkimas nusprendžia jį paskirstyti;
- 7.2. parduoti ar kitokiu būdu perleisti visas arba dalį Akcijų kitų asmenų nuosavybėn antrinėje rinkoje arba Bendrovei, jai vykdant Akcijų supirkimą;



SPECIALIOSIOS UŽDAROJO TIPO NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINĖS BENDROVĖS „INVL BALTIC REAL ESTATE“ PROSPEKTAS

- 7.3. Bendrovės Įstatuose nustatyta tvarka gauti dalį Bendrovės lėšų, išmokamų visuotiniam Akcininkų susirinkimui priėmus sprendimą išpirkti dalį Akcijų;
 - 7.4. Lietuvos Respublikos teisės aktuose ir Bendrovės Įstatuose nustatyta tvarka gauti dalį Bendrovės lėšų, išmokamų panaikinant Bendrovę (t. y. likviduojant Bendrovę);
 - 7.5. kitas teisės aktuose ir Bendrovės Įstatuose numatytas turtines teises.
- Akcijos suteikia Akcininkams šias neturtines teises:
- 7.6. dalyvauti visuotiniuose Akcininkų susirinkimuose;
 - 7.7. pagal Akcijų suteikiamas teises balsuoti visuotiniuose Akcininkų susirinkimuose. Viena Akcija visuotiniame Akcininkų susirinkime suteikia vieną balsą;
 - 7.8. Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka gauti informaciją apie Bendrovę;
 - 7.9. iš anksto pateikti Valdymo įmonei klausimų, susijusių su visuotinių Akcininkų susirinkimų darbotvarkės klausimais;
 - 7.10. kitas teisės aktuose ir Bendrovės Įstatuose numatytas neturtines teises.

II. DUOMENYS APIE KAPITALĄ, PAJAMŲ IR IŠLAIDŲ PASKIRSTYMĄ

8. NUOSAVAS KAPITALAS

- 8.1. Bendrovės išleistų Akcijų skaičius yra 7 953 934 vienetų, Bendrovės įstatinis kapitalas yra 11 533 204,30 EUR. Bendrovė išleidžia paprastąsias vardines Akcijas. Akcijos yra nematerialios. Jos fiksuojamos įrašais Akcininkų asmeninėse vertybinių popierių sąskaitose. Šios sąskaitos tvarkomos finansinių priemonių rinką reglamentuojančių teisės aktų nustatyta tvarka. Vienos Akcijos nominali vertė yra 1,45 EUR. Visų Akcijų nominali vertė yra vienoda. Akcijų vertė kinta priklausomai nuo Grynųjų aktyvų vertės.
- 8.2. –

9. TURTO ĮVERTINIMO TVARKOS APRAŠAS (DETALIZAVIMAS); NUSTATYMO (SKAIČIAVIMO) TAISYKLIŲ APRAŠAS (DETALIZAVIMAS); VERTĖS, TENKANČIOS VIENAM INVESTICINIAM VIENETUI AR AKCIJAI, APSKAIČIAVIMO TVARKA.

Bendrovės apskaita tvarkoma ir finansinės ataskaitos rengiamos vadovaujantis TAS, Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos įstatymu, Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, Lietuvos banko valdybos priimtais teisės aktais, apibrėžiančiais finansinės apskaitos tvarkymą ir ataskaitų sudarymą, bei kitais finansinę apskaitą ir ataskaitas reglamentuojančiais teisės aktais. Valiuta, kuria skaičiuojama Grynųjų aktyvų vertė, yra euras. Grynųjų aktyvų vertė yra apskaičiuojama iš Bendrovės turto atimant įsipareigojimus, įskaitant Valdymo mokesčio įsipareigojimus ir Sėkmės mokesčio įsipareigojimus.

Bendrovės turtas ir įsipareigojimai turi būti įvertinami tikrąja verte, išskyrus TAS nustatytus atvejus. Tikroji vertė yra vertė, už kurią vertinimo dieną būtų parduotas turtas arba perleistas įsipareigojimas pagal tvarkingą sandorį tarp rinkos dalyvių. Grynųjų aktyvų vertės skaičiavimai atliekami ne rečiau nei kartą per 3 mėnesius remiantis nepriklausomo turto vertintojo, turinčio teisę verstis tokia veikla, atliktu turto vertinimu.

Turto vertintojas turi atitikti šiuos reikalavimus:

- 9.1. išorės turto vertintojas privalo būti kompetentingas ir teisės aktų nustatyta tvarka turėti teisę verstis turto ar verslo vertinimo veikla;
- 9.2. išorės turto vertintojas privalo turėti galiojantį profesinės civilinės atsakomybės draudimą ne mažesnei nei 100 000 EUR sumai;
- 9.3. išorės turto vertintojas privalo būti nepriekaištingos reputacijos;
- 9.4. išorės turto vertintojas nėra vertinamo turto bendrasavininkis, nėra susijęs šeimos ar giminystės ryšiais su vertinamo turto savininku (bendrasavininkiu) ar Valdymo įmonės vadovais;
- 9.5. išorės turto vertintojas atitinka ir vykdo teisės aktų reikalavimus, kurie yra keliami Bendrovės turto išorės vertintojui.

Išorės turto vertintojas gali būti keičiamas dėl neigiamų audito, Lietuvos banko pastabų, paslaugų teikimo sutarties esminio nevykdymo ar netinkamo vykdymo, esminio vertintojo reputacijos pablogėjimo, kompetentingos valdžios institucijos išduoto kvalifikacijos atestato galiojimo panaikinimo, vertintojo veiklos vykdymo nutraukimo ir kitais atvejais dėl svarbių priežasčių.

Bendrovės turtą sudarantys nekilnojamojo turto objektai yra laikomi įvertintais, jeigu jų vertė buvo nustatyta ne anksčiau kaip prieš 6 mėnesius ir tik tuo atveju, jeigu nebuvo esminių ekonominių ar nekilnojamojo turto rinkos kainų pasikeitimų, dėl kurių reikia atlikti naują vertinimą. Esant esminiam nekilnojamojo turto objekto vertės pokyčiui Valdymo įmonė privalo į juos atsižvelgti.

Nekilnojamojo turto bendrovių vertė nustatoma remiantis nepriklausomo verslo vertintojo, turinčio teisę verstis tokia veikla, nustatytomis jų vertėmis. Verslo vertintojas turi atitikti Valdymo įmonės nustatytos Bendrovės Apskaitos politikos ir Grynųjų aktyvų vertės apskaičiavimo taisyklėse ir teisės aktuose numatytus kvalifikacijos, skaidrumo ir patirties reikalavimus.

Grynųjų aktyvų vertės skaičiavimas atliekamas paskutinei kalendorinio metų ketvirčio dienai ir nustatyta vertė bus paskelbiama:

- 9.6. už pirmą kalendorinių metų ketvirtį ir pirmus tris kalendorinių metų ketvirčius – ne vėliau nei per mėnesį po atskaitinio ketvirčio pabaigos;
- 9.7. už pusę metų – ne vėliau nei per 2 mėnesius po atskaitinio pusmečio pabaigos;
- 9.8. už metus – ne vėliau kaip per 4 mėnesius po atskaitinių metų pabaigos.

10. KOLEKTYVINIO INVESTAVIMO SUBJEKTO METINIŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ SUDARYMO IR PELNO PASKIRSTYMO DATOS, FINANSINIAI METAI

Bendrovės finansiniai metai sutampa su kalendoriniais metais. Metinės finansinės ataskaitos už praėjusius finansinius metus sudaromos ne vėliau kaip per keturis kalendorinius mėnesius nuo jų pabaigos. Sprendimą dėl pelno skirstymo turi teisę priimti tik visuotinis Akcininkų susirinkimas, todėl pelno paskirstymo datos iš anksto nėra žinomos.

11. PAJAMŲ PASKIRSTYMO IR PANAUDOJIMO TAISYKLĖS

Sprendimus dėl Bendrovės pajamų paskirstymo ir panaudojimo priima Valdymo įmonė, atsižvelgdama į Bendrovės investavimo strategiją. Pajamos skiriamos Bendrovės veiklos sąnaudų padengimui, investavimui (reinvestavimui). Pajamų panaudojimo tikslų procentinė išraiška nėra nustatyta. Naujų Akcijų priskyrimas nėra numatomas.

12. DIVIDENDAI

Dividendas – Akcininkui paskirta Bendrovės pelno dalis, proporcinga jam nuosavybės teise priklausančių Akcijų nominaliai vertei. Sprendimą dėl dividendų išmokėjimo priima visuotinis Akcininkų susirinkimas atsižvelgdamas į Valdymo įmonės pateiktas rekomendacijas. Išmokant tarpinius dividendus, ne anksčiau kaip prieš 30 dienų iki sprendimo paskirti dividendus priėmimo, privalo būti sudarytas ir auditoriaus patikrintas Bendrovės finansinių ataskaitų rinkinys. Bendrovė paskirtus dividendus išmoka per vieną mėnesį nuo visuotinio Akcininkų susirinkimo sprendimo išmokėti dividendus priėmimo dienos, išskyrus tuos atvejus, kuomet Valdymo įmonė, vadovaudamasi Bendrovės Įstatais, priima sprendimą atidėti dividendų išmokėjimą. Valdymo įmonė motyvuotu sprendimu gali atidėti dividendų išmokėjimą, jeigu dividendų išmokėjimas:

12.1. sąlygotų, kad būtų pažeisti reikalavimai, keliama Bendrovės investicijų diversifikavimui; arba

12.2. keltų pavojų Bendrovės finansų tvarumui;

12.3. keltų riziką tinkamam Bendrovės prisiimtų įsipareigojimų vykdymui arba keltų riziką, kad Bendrovė galėtų neužbaigti pradėtų įgyvendinti investavimo objektų įsigijimo ar papildomo investavimo į juos sandorių (sandorio įgyvendinimas šiuo atveju suprantamas kaip procesas nuo derybų su kontrahentu pradėjimo iki sandorio užbaigimo (įvykdymo)).

Valdymo įmonė privalo priimti atitinkamą sprendimą ir atnaujinti dividendų išmokėjimą užtikrinant, kad dividendai Akcininkams būtų išmokėti ne vėliau kaip per vieną mėnesį nuo to momento, kai išnyko pagrindai, sąlygoję dividendų išmokėjimo sustabdymą, tačiau bet kuriuo atveju dividendų išmokėjimas negali būti atidėtas daugiau kaip vieneriems metams po atitinkamo Akcininkų susirinkimo sprendimo dėl dividendų išmokėjimo priėmimo dienos. Akcininkams mokėtini dividendai perdujami į Akcininkų nurodytas sąskaitas arba (jei Akcininko duomenys nėra žinomi) – į depozitinę sąskaitą teisės aktų nustatyta tvarka. Bendrovė dividendus išmoka eurais. Dividendus turi teisę gauti tie asmenys, kurie visuotinio Akcininkų susirinkimo teisių apskaitos dienos pabaigoje buvo Bendrovės Akcininkai ar kitokiu teisėtu pagrindu turėjo teisę į dividendus.

13. IŠLAIDOS

13.1. Iš Bendrovės turto dengiamų ir su Bendrovės veikla susijusių išlaidų bendra suma neviršys 10 proc. Bendrovės vidutinės metinės Grynujų aktyvų vertės. Į šį išlaidų limitą nėra įtraukiamos Bendrovės patiriamos išlaidos išimtinai susijusios su jai priklausančių nekilnojamojo turto objektų išlaikymu ir (arba) vystymu (įskaitant, bet neapsiribojant nekilnojamojo turto objektų statybos išlaidomis, komunalinėmis išlaidomis, objektų valymo paslaugomis, išlaidomis fizinei apsaugai, geodezinių ir kadastrinių matavimų išlaidomis ir kt.). Bendrovės išlaidos, susijusios išimtinai su konkrečiu nekilnojamojo turto objekto patobulinimu yra laikomos Bendrovės investicijų į atitinkamą nekilnojamojo turto objektą dalimi ir joms nėra taikomas bendras išlaidų limitas. Valdymo įmonei mokamas Sėkmės mokestis. Sėkmės mokestis ir jo diskontavimo įtaka į didžiausią išlaidų dydį (sumą) neįskaičiuojamas.

13.1.1. Valdymo mokestis yra Valdymo įmonei mokamas atlyginimas už Bendrovės turto valdymą, kuris mokamas už kiekvieną kalendorinių metų ketvirtį. Valdymo mokestis už visą kalendorinį metų ketvirtį yra iki 0,375 proc. nuo Bendrovės vidutinės svertinės kapitalizacijos. Jo dydis vertine išraiška apskaičiuojamas pagal formulę:

$$VM_{ketv} = VSK_{ketv} * A$$

kur:

VM_{ketv} – Valdymo mokesčio dydis;

A – ketvirtinis Valdymo mokesčio procentinis dydis, taikomas ketvirčio valdymo mokesčio dydžiui apskaičiuoti;

VSK_{ketv} – vidutinė svertinė Bendrovės kapitalizacija per ketvirtį, kuri apskaičiuojama pagal formulę:

$$VSK_{ketv} = \frac{T_{ketv}}{Q_{ketv}} * \sum_{i=1}^{n_{ketv}} \frac{Vnt_i}{n_{ketv}}$$

kur:

Vnt_i – Bendrovės akcijų skaičius i-tosios darbo dienos pabaigoje. Į jį neįtraukiamos savos akcijos;

Q_{ketv} – Akcijų kiekis perleistas reguliuojamoje rinkoje per ketvirtį;

n_{ketv} – Darbo dienų skaičius per ketvirtį (išskyrus kai Valdymo mokestis apskaičiuojamas už nevisą kalendorinį metų ketvirtį, šiuo atveju imamas Darbo dienų skaičius už atitinkamą laikotarpį), nepriklausomai nuo prekybos dienų skaičiaus;

T_{ketv} – Akcijų apyvarta per ketvirtį pagal Akcijų prekybos duomenis reguliuojamoje rinkoje, apskaičiuojama pagal formulę:

$$T_{ketv} = \sum_{j=0}^k (P_j * Q_j)$$

kur:

k – sandorių kiekis reguliuojamoje rinkoje per ketvirtį;

P_j – reguliuojamos rinkos j-ojo sandorio Akcijos kaina;

Q_j – reguliuojamos rinkos j-ojo sandorio Akcijų kiekis.

Jei Valdymo mokestis skaičiuojamas už nevisą kalendorinį metų ketvirtį – Valdymo mokesčio procentinis dydis perskaičiuojamas jį padalinus iš visų kalendorinio ketvirčio Darbo dienų skaičiaus ir padauginus iš laikotarpio (ketvirčio dalies), už kurį skaičiuojamas Valdymo mokestis, Darbo dienų skaičiaus. Jei prekyba Akcijomis nevyksta per visą kalendorinį ketvirtį, kalendorinių metų ketvirčio Valdymo mokestis yra iki 0,375 proc. nuo Bendrovės vidutinės ketvirčio Grynųjų aktyvų vertės, kuri apskaičiuojama kaip verčių ketvirčio pradžioje ir pabaigoje aritmetinis vidurkis.

Valdymo mokesčio apskaičiavimas, apskaita ir įtraukimas į Grynųjų aktyvų vertę yra detalizuojamas Valdymo įmonės nustatytoje Bendrovės Apskaitos politikos ir Grynųjų aktyvų vertės apskaičiavimo taisyklėse.

Sėkmės mokestis

Valdymo įmonei priklausanti Bendrovės pelno dalis – Sėkmės mokestis – tiesiogiai priklauso nuo Bendrovės grąžos, kuri skaičiuojama visos Bendrovės, o ne individualaus Akcininko atžvilgiu. Bendrovės grąžos nustatymui naudojama MS Excel funkcija XIRR, kur įvertinamos dienos (t. y. atsižvelgiama į periodiškumą), kada įvyko teigiami ir neigiami srautai ir šių srautų dydis.

Bendrovės pelnas yra teigiamų ir neigiamų srautų Akcininkų atžvilgiu suma per visą Bendrovės veiklos laikotarpį, kur:

- Pradinis neigiamas srautas –
 - o iki paskutinės ataskaitinio laikotarpio (Bendrovės veiklos kalendorinio metų ketvirčio), kuriam pasibaigus pirmą kartą Valdymo įmonei bus išmokėtas Sėkmės mokestis, dienos – pradinis neigiamas srautas laikomas lygiu Grynųjų aktyvų vertės dydžiui paskutinę praėjusio mėnesio, prieš Bendrovei suteikiant uždarąjo tipo investicinės bendrovės licenciją, dieną;
 - o po pirmiau nurodytos dienos – pradinis neigiamas srautas bus laikomas lygiu lėšų sumai, naudotai apskaičiuojant paskutinį kartą Valdymo įmonei išmokėtą Sėkmės mokestį (jeigu apskaičiuojant išmokėtą Sėkmės mokestį buvo naudojama Grynųjų aktyvų vertė, tuomet pradinis neigiamas srautas artimiausiam skaičiavimui turi būti laikomas Grynųjų aktyvų vertės dydis, nustatytas ataskaitinio laikotarpio (už kurį paskutinį kartą turėjo būti sumokėtas Sėkmės mokestis) pabaigoje, sumažintas po ataskaitinio laikotarpio (už kurį paskutinį kartą turėjo būti sumokėtas Sėkmės mokestis) Valdymo įmonei sumokėto Sėkmės mokesčio dydžiu);
- Teigiamas srautas – Akcininkams sumokėti dividendai, jeigu tokie buvo išmokėti skirstant Bendrovės grynąjį pelną;
- Teigiamas srautas – Bendrovės superkant savo Akcijas Akcininkams išmokėtos lėšos;
- Teigiamas srautas – Bendrovės privalomai išperkant Akcijas Akcininkams išmokėtos lėšos;
- Teigiamas srautas – Bendrovės mažinant įstatinį kapitalą Akcininkams išmokėtos lėšos;
- Teigiamas srautas – Grynųjų aktyvų vertė, padidinta Sėkmės mokesčio priskyrimo Valdymo įmonei skaičiavimo laikotarpio pabaigos Bendrovės balanse pripažintu Sėkmės mokesčio įsipareigojimu;
- Teigiamas srautas – bet kokios kitos išmokos Akcininkams;

- Neigiamas srautas – kiekvienos naujos Akcijų emisijos dydis.

Bendrovės pelnas bus skirstomas tokia tvarka:

- Bendrovės pelnas priskiriamas tik Akcininkams tol, kol jiems skirta Bendrovės pelno dalis pasiekia vidutinę 8 proc. Bendrovės grąžą nuo nurodytų neigiamų srautų (Akcininkų investuotų lėšų sumų) per Sėkmės mokesčio priskyrimo Valdymo įmonei skaičiavimo laikotarpį;
- po vidutinės grąžos išmokų paskirstymo, 80 proc. visų likusių laisvų lėšų yra priskiriama Akcininkams, o 20 proc. – Valdymo įmonei, kaip Sėkmės mokestis. Ankstesniais skaičiavimo laikotarpiais priskaičiuotas, bet neišmokėtas Sėkmės mokestis sumažina per naują skaičiavimo laikotarpį priskaičiuotą Sėkmės mokestį;
- tuo atveju, jeigu Bendrovės metinė grąža yra mažesnė arba lygi 8 proc., Sėkmės mokestis Valdymo įmonei nepriskiriamas – visa Bendrovės grąža tenka Akcininkams.

Sėkmės mokesčio priskyrimui taikomas aukščiausios pasiektos ribos (angl. *high – water mark*) principas, kuriuo apibrėžiama, jog Sėkmės mokestis gali būti priskiriamas tik tuo atveju, jei Grynųjų aktyvų vertės dydis arba Akcijų paskutiniojo pasibaigusio ketvirčio vidutinė svertinė kapitalizacija Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržoje (mažesnis iš šių dviejų dydžių) viršija aukščiausią iki tol apskaičiuotą ar perskaičiuotą šių dydžių vertę, pagal kurią buvo išmokėtas Sėkmės mokestis. Tokiu atveju, vėlesniems laikotarpiams pradinio tašku Sėkmės mokesčio apskaičiavimui laikomas paskutinės aukščiausios pasiektos ribos (Grynųjų aktyvų vertės dydis arba Akcijų paskutiniojo pasibaigusio ketvirčio vidutinė svertinė kapitalizacija Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržoje) dydis (imant mažesnę iš šių dydžių) už kurį Valdymo įmonei buvo išmokėtas Sėkmės mokestis.

Sėkmės mokesčio įsipareigojimas yra perskaičiuojamas Grynųjų aktyvų vertės apskaičiavimo dieną (kiekvieną ketvirtį), atsižvelgiant į Bendrovės grąžą nuo pradinio neigiamo srauto nustatymo dienos iki atitinkamos Grynųjų aktyvų vertės apskaičiavimo dienos. Perskaičiuojant Sėkmės mokestį kartu perskaičiuojama ir, esant poreikiui, nustatoma (atsižvelgiant į tai, pagal kurią iš jų paskutinį kartą turėjo būti sumokėtas Sėkmės mokestis) (a) nauja aukščiausios pasiektos ribos Grynųjų aktyvų vertė ir (arba) (b) nauja aukščiausios pasiektos ribos Akcijų paskutiniojo pasibaigusio ketvirčio vidutinės svertinės kapitalizacijos Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržoje vertė, atsižvelgiant į visas sumas, kurios buvo faktiškai išmokėtos akcininkams arba akcininkų sumokėtos Bendrovei per laikotarpį nuo ataskaitinio laikotarpio (už kurį paskutinį kartą turėjo būti sumokėtas Sėkmės mokestis) pabaigos.

Sėkmės mokesčio įsipareigojimo apskaičiavimas, apskaita ir įtraukimas į Grynųjų aktyvų vertę yra detalizuojamas Valdymo įmonės nustatytoje Bendrovės Apskaitos politikos ir Grynųjų aktyvų vertės apskaičiavimo taisyklėse.

Priskirtas Sėkmės mokestis Valdymo įmonei išmokamas pasibaigus kalendoriniam Bendrovės veiklos ketvirčiui.

Sėkmės mokestis Valdymo įmonei išmokamas, jei tenkinamos šios sąlygos:

- Akcininkams išmokėta Bendrovės pelno dalis pasiekia vidutinę 8 proc. Bendrovės grąžą nuo nurodytų neigiamų srautų;
- Bendrovės grąža Akcininkams, skaičiuojant tiek pagal Grynųjų aktyvų vertę, tiek ir pagal Akcijų paskutiniojo pasibaigusio ketvirčio vidutinę svertinę kapitalizaciją Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržoje, viršija vidutinę 8 proc. Bendrovės grąžą nuo neigiamų srautų (Akcininkų investuotų lėšų sumų);
- Valdymo įmonei išmokamas Sėkmės mokestis negali viršyti Bendrovės grąžos Akcininkams, skaičiuojant nuo mažesnio iš šių dydžių – Grynųjų aktyvų vertė arba Akcijų paskutiniojo pasibaigusio ketvirčio vidutinė svertinė kapitalizacija Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržoje. Nustatant Sėkmės mokesčio sumą, kuri turi būti išmokėta Valdymo įmonei artimiausiu ataskaitiniu laikotarpiu laikomasi įstatuose numatytų skaičiavimo taisyklių;
- Akcijų paskutiniojo pasibaigusio ketvirčio vidutinė svertinė kapitalizacija Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržoje viršija aukščiausią iki tol apskaičiuotą ar perskaičiuotą vertę, pagal kurią buvo išmokėtas Sėkmės mokestis.

13.1.2. Pagal su Depozitoriumu pasirašytą sutartį Bendrovei bus taikomas depozitoriumo paslaugų teikimo sutartyje numatyto dydžio metinis Depozitoriumo paslaugų mokestis. Depozitoriumo paslaugų mokestis per metus neviršys 0,15 proc. nuo Bendrovės vidutinės metinės Grynųjų aktyvų vertės.

13.1.3. Atlyginimas auditoriams bus mokamas pagal kiekvienais Bendrovės veiklos metais Valdymo įmonės su atitinkamais paslaugų teikėjais sudaromų sutarčių sąlygas. Atlygis bus įtraukiamas į 13.1 punkte numatytą bendrą išlaidų sumą.

13.1.4. –

13.1.5. –

13.1.6. –

13.1.7. iš Bendrovės grynųjų aktyvų bus dengiamos taip pat ir šios išlaidos:

13.1.7.1. atlyginimas turto ir verslo vertintojams;

13.1.7.2. Bendrovės steigimo (veiklos struktūrizavimo) išlaidos;

13.1.7.3. Bendrovės apskaitos, akcijų vertės nustatymo paslaugų išlaidos;

13.1.7.4. atlyginimas už audito paslaugas ir konsultacijas;

- 13.1.7.5. atlyginimas konsultantams už teisinę konsultacijas, teisinę pagalbą ir atstovavimą;
- 13.1.7.6. bylinėjimosi ir teisminių procesų išlaidos;
- 13.1.7.7. kitos teisinės išlaidos, Valdymo įmonės patirtos ginant Akcininkų ir (arba) Bendrovės interesus;
- 13.1.7.8. baudos ir delspinigiai (įskaitant palūkanas), kylantys ir (arba) susiję su Bendrovės prievolėmis;
- 13.1.7.9. atlyginimas finansų įstaigoms už jų teikiamas paslaugas (sąskaitų atidarymo ir tvarkymo, piniginių lėšų ir vertybinių operacijų atlikimo, pavedimų vykdymo, valiutų keitimo ir pan.) ir išlaidos, susijusios su tokiomis paslaugomis (komisiniai ir kiti mokesčiai);
- 13.1.7.10. Patariamojo komiteto (jeigu pastarasis yra sudarytas) patirtos išlaidos;
- 13.1.7.11. Investicinio komiteto patirtos išlaidos;
- 13.1.7.12. Audito komiteto patirtos išlaidos;
- 13.1.7.13. valstybiniai ir savivaldos mokesčiai bei rinkliavos;
- 13.1.7.14. išlaidos, susijusios su investavimo objektų įsigijimu, valdymu ir realizavimu, įskaitant, bet neapsiribojant išlaidomis, susijusiomis su turto nuoma, turto administravimu ir kt.;
- 13.1.7.15. informacijos apie Bendrovę (įskaitant Bendrovės dokumentų ir sutarčių) parengimo ir išvertimo bei pateikimo Akcininkams išlaidos;
- 13.1.7.16. konsultacinės išlaidos;
- 13.1.7.17. Prospektų ir įstatų parengimo bei jų keitimo išlaidos;
- 13.1.7.18. išlaidos, susijusios su licencijų ir leidimų gavimu bei keitimu;
- 13.1.7.19. išlaidos, susijusios Bendrovės akcijų įtraukimu į prekybą reguliuojamoje rinkoje ir atlyginimas reguliuojamos rinkos operatoriui už jo teikiamas paslaugas;
- 13.1.7.20. išlaidos, susijusios su Nasdaq CSD SE Lietuvos filialo teikiamomis paslaugomis;
- 13.1.7.21. atlyginimas reguliuojamos rinkos operatoriui, finansų tarpininkams susijęs su naujų Akcijų platinimu ar išpirkimu;
- 13.1.7.22. išlaidos notarams ir registrams;
- 13.1.7.23. su Bendrovės vardu gautomis paskolomis susijusios išlaidos;
- 13.1.7.24. valiutų kurso ir palūkanų normos pasikeitimo draudimo išlaidos;
- 13.1.7.25. Bendrovei priklausančio turto išlaikymo išlaidos;
- 13.1.7.26. su Bendrovės verslo vystymu susijusios išlaidos (įskaitant projektavimo, statybos ir jų valdymo, turto pardavimo išlaidos);
- 13.1.7.27. prievolių užtikrinimo priemonių įforminimo, registravimo ir išregistravimo išlaidos;
- 13.1.7.28. komisiniai mokesčiai nekilnojamojo turto tarpininkams;
- 13.1.7.29. priverstinio išieškojimo išlaidos;
- 13.1.7.30. informacijos apie Bendrovę parengimo ir pateikimo išlaidos;
- 13.1.7.31. už Bendrovės veiklą atsakingų asmenų draudimo (t. y. draudimo dėl žalos padarymo ir (ar) atsakomybės atsiradimo) išlaidos;
- 13.1.7.32. Bendrovės turto draudimo išlaidos;
- 13.1.7.33. Bendrovės ir jos turto pristatymo (reprezentacinės, reklamos ir pan.) ir rinkodaros išlaidos (įskaitant, bet neapsiribojant paramos išlaidomis);
- 13.1.7.34. Sėkmės mokesčio diskontavimo įtaka (įskaitant apskaitines korekcijas, būtinas atlikti pagal TAS ir (arba) Apskaitos politikos ir (arba) Grynųjų aktyvų vertės apskaičiavimo taisykles);
- 13.1.7.35. Bendrovės dokumentų archyavavimo išlaidos;
- 13.1.7.36. kitos Depozitoriumui ir Valdymo įmonei kompensuojamos jų Bendrovės naudai turėtos išlaidos.

13.2. Valdymo įmonės ir (arba) Depozitoriumui dėl bet kokių priežasčių patyrus išlaidų Bendrovės ir (arba) Akcininkų (kai tai susiję su jų dalyvavimu Bendrovėje) naudai, šios išlaidos kompensuojamos Valdymo įmonei ir (arba) Depozitoriumui pateikiant atitinkamą sąskaitą Bendrovei ir (arba) Valdymo įmonei ir Valdymo įmonei atliekant lėšų pervedimą iš Bendrovės lėšų sąskaitos į Valdymo įmonės ir (arba) Depozitoriumo lėšų sąskaitą.

13.3. –



SPECIALIOSIOS UŽDAROJO TIPO NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINĖS BENDROVĖS „INVL BALTIC REAL ESTATE“ PROSPEKTAS

13.4. Valdymo įmonė yra sudariusi susitarimus UAB FMĮ „INVL Financial Advisors“ dėl dalies Valdymo įmonės gaunamo Bendrovės valdymo mokesčio pasidalinimo. Pagal šiuos susitarimus Valdymo įmonė moka 12,5 proc. jos gaunamo Bendrovės valdymo mokesčio UAB FMĮ „INVL Financial Advisors“ už jos tvarkomose Akcininkų vertybinių popierių sąskaitose apskaitomas Akcijas. Šis mokestis nesukuria interesų konfliktų tarp Bendrovės ir (arba) Valdymo įmonės ir (arba) Akcininkų ir (arba) UAB FMĮ „INVL Financial Advisors“. Tuo atveju, jeigu taikant interesų konfliktų valdymo procedūras, Valdymo įmonė identifikuotų galimą interesų konfliktą – būtų imamasi priemonių jį tinkamai valdyti. Valdant Bendrovę nenumatoma gauti ir (arba) mokėti paslėptų komisinių.

13.5. –

III. DUOMENYS APIE INVESTICINIUS VIENETUS AR AKCIJAS

14. PAGRINDINIAI DUOMENYS APIE KOLEKTYVINIO INVESTAVIMO SUBJEKTO SIŪLOMUS INVESTICINIUS VIENETUS AR AKCIJAS:

- 14.1. Bendrovės paprastoji vardinė nematerialioji 1,45 euro nominaliosios vertės akcija.
- 14.2. –
- 14.3. –
- 14.4. Išleistų Akcijų Akcininkų asmeninių sąskaitų tvarkytoją turi teisę pasirinkti kiekvienas Akcininkas. Asmeninės vertybinės sąskaitos tvarkomos, atsižvelgiant į taikomų teisės aktų nuostatas.
- 14.5. Išleistų Akcijų suteikiamos teisės ir sukuriamos pareigos numatytos Prospekto 7 punkte, Įstatuose bei atitinkamuose Bendrovės veiklą reguliuojančiuose teisės aktuose. Akcijos visiems Akcininkams suteikia vienodas balso teises ir jos gali būti ribojamos tik Bendrovės veiklai taikomuose teisės aktuose numatytais atvejais. Akcijų perleidimui Bendrovė ir (arba) Valdymo įmonė apribojimų nenustato.
- 14.6. –
- 14.7. Akcijos nominali vertė – 1,45 EUR.

15. INVESTICINIŲ VIENETŲ AR AKCIJŲ IŠLEIDIMO SĄLYGOS IR SPRENDIMŲ IŠLEISTI INVESTICINIUS VIENETUS AR AKCIJAS PRIĖMIMO PROCEDŪROS

Naujos Akcijos gali būti išleidžiamos didinant Bendrovės įstatinį kapitalą visuotinio Akcininkų susirinkimo sprendimu pagal Valdymo įmonės teikimą. Valdymo įmonės teikime dėl įstatinio kapitalo didinimo *inter alia* turi būti detalizuota naujų Akcijų išleidimo procedūra ir atsiskaitymo už jas terminai, taip pat pagrindimas, kodėl yra siūloma didinti Bendrovės įstatinį kapitalą. Naujai išleidžiamas Akcijas pirmumo teise galės įsigyti esami Akcininkai (teisių apskaitos dienos pabaigoje) proporcingai jų turimų Akcijų skaičiui. Naujai išleistos Akcijos gali būti siūlomos ne Bendrovės Akcininkams tik tuo atveju, jeigu esami Akcininkai per Valdymo įmonės sprendimu nustatytą laikotarpį, kuris negali būti trumpesnis nei 10 kalendorinių dienų ir ilgesnis kaip 30 kalendorinių dienų, nepasirašė visų numatytų išleisti Akcijų. Naujos Akcijų emisijos Akcijos turi būti apmokamos per Akcijų pasirašymo sutartyje nustatytą terminą, kuris negali būti ilgesnis kaip 30 Darbo dienų. Akcijos gali būti apmokamos pinigais ir nepiniginiais įnašais. Akcijų apmokėjimo nepiniginiais įnašais tvarka nustatoma visuotinio Akcininkų susirinkimo atsižvelgiant į teisės aktų reikalavimus. Naujos Akcijos yra išleidžiamos tik gavus pinigus į Bendrovės sąskaitą arba nepiniginiam įnašui tapus Bendrovės nuosavybe. Naujai išleidžiamos Akcijos gali būti viešai siūlomos tik po to, kai Bendrovė Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka paskelbia Prospektą. Bendrovė Prospektą teisės aktų nustatyta tvarka paskelbia viešai iki Akcijų viešo siūlymo pradžios ar Akcijų įtraukimo į prekybą reguliuojamoje rinkoje.

16. INVESTICINIŲ VIENETŲ AR AKCIJŲ PLATINIMO (PARDAVIMO) SĄLYGOS IR TVARKA:

- 16.1. Akcijomis prekiaujama Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržoje (antrinėje rinkoje). Sandoriai dėl Akcijų sudaromi laikantis vertybinių popierių biržos nustatytų taisyklių, su kuriomis galima susipažinti internete adresu: www.nasdaqbaltic.com. Akcininkas taip pat gali perleisti Akcijas tretiesiems asmenims, sudarydamas įvairius užbiržinius sandorius (pirkimo-pardavimo, dovanojimo ir pan.). Akcininkas, sudaręs tokius sandorius, privalo ne vėliau kaip per 5 dienas nuo sandorio sudarymo momento pateikti sandorio dokumentus viešosios vertybinių popierių apyvartos tarpininkui, kad sudaryti sandoriai būtų tinkamai apskaityti pažymint nuosavybės teisių į Akcijas pasikeitimą vertybinių popierių sąskaitose.
- 16.2. Už Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržoje (antrinėje rinkoje) parduotas Akcijas atsiskaitoma Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržos bei sutarties su viešosios vertybinių popierių apyvartos tarpininku nustatyta tvarka. Su Akcininku už parduotas Akcijas atsiskaitoma antrą Darbo dieną nuo Akcijų pardavimo sandorio biržoje sudarymo dienos, jeigu sutartyje su viešosios vertybinių popierių apyvartos tarpininku nėra nustatyta kitaip. Viešosios vertybinių popierių apyvartos tarpininkas viešąją vertybinių popierių apyvartą reglamentuojančių teisės aktų ir biržos taisyklių nustatyta tvarka atsako už tai, kad atsiskaitymai būtų atlikti laiku ir tinkamai.
- 16.3. Nuosavybės teisės į Akcijas atsiranda nuo atitinkamo įrašo padarymo asmeninėje Akcininko vertybinių popierių sąskaitoje, tvarkomoje jo pasirinkto viešosios vertybinių popierių apyvartos tarpininko.

17. INVESTICINIŲ VIENETŲ AR AKCIJŲ IŠPIRKIMO SĄLYGOS IR TVARKA:

- 17.1. Akcijų išpirkimas yra apribotas. Bendrovės veiklos laikotarpiu Bendrovės Akcijos Akcininkų reikalavimu nebus išperkamos. Jei Akcininkas norėtų parduoti Akcijas, jis galės tai padaryti antrinėje rinkoje (per biržą ar sudarant už biržinius sandorius)

17.2. Akcijų išpirkimas suėjus Bendrovės veiklos terminui (jeigu jis nebus pratęstas) bus vykdomas Valdymo įmonės (kontaktinė informacija, nurodoma Prospekto 2.4 punkte). Išpirkimas bus vykdomas pasitelkiant viešosios vertybinių popierių apyvartos tarpininkus apie kuriuos informacija Akcininkams bus pateikiama prieš išperkant Akcijas.

17.3. Bendrovė įsigyja Akcijų, laikydamasi Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo reikalavimų. Bendrovė Akcijų gali įsigyti pati arba ar per asmenį, veikiantį savo vardu, bet dėl Bendrovės interesų.

Akcijų išpirkimo apribojimas

Bendrovė savų akcijų supirkimą, kai Akcininkai turi galimybę pasirinkti parduoti savo Akcijas arba jų neparduoti, gali vykdyti siekiant sumažinti Bendrovės Akcijų kainos skirtumą Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržoje lyginant su Akcijų verte, kuri apskaičiuojama pagal Bendrovės Grynųjų aktyvų vertę. Akcijų supirkimo kaina nustatoma ir pagrindžiama Valdymo įmonės siūlymu. Bendrovė savų Akcijų įsigyja laikydamasi Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo reikalavimų. Bendrovė Akcijų gali įsigyti pati arba per asmenį, veikiantį savo vardu, bet dėl Bendrovės interesų.

Vykdamas Bendrovės savų Akcijų supirkimą, kai siekiama paskirstyti lėšas visiems Akcininkams proporcingai, Bendrovė Akcijas įsigyja laikydamasi Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo reikalavimų. Bendrovė Akcijų gali įsigyti pati arba per asmenį, veikiantį savo vardu, bet dėl Bendrovės interesų.

Nepaisant aukščiau nurodytų išimčių, Akcijų išpirkimas yra apribotas ir nesant pirmiau nurodytų sąlygų - Bendrovės veiklos laikotarpiu Akcijos nėra išperkamos Akcininkui pareikalavus. Bendrovės veiklos laikotarpiu Akcijos bus išperkamos tik įstatuose numatytais atvejais.

Akcijų išpirkimas, kai yra keičiami Bendrovės steigimo dokumentai ir (arba) Prospektas

Jeigu Bendrovės visuotinio Akcininkų susirinkimo metu yra priimamas sprendimas dėl Bendrovės steigimo dokumentų esminių pakeitimų, turinčių įtakos Akcininkų interesams, ar kiti sprendimai, kurių priėmimas vadovaujantis Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu suteikia teisę Akcininkams reikalauti, kad jų turimos Akcijos būtų išperkamos, Bendrovė privalo užtikrinti Akcininkų teisės reikalauti, kad jų turimos Akcijos būtų išpirktos be jokių atskaitymų, tinkamą įgyvendinimą.

Valdymo įmonė apie šiuos visuotinio Akcininkų susirinkimo sprendimus raštu informuoja kiekvieną Akcininką ne vėliau kaip prieš 1 mėnesį iki atitinkamų dokumentų pakeitimo įsigaliojimo dienos išsiųsdama atitinkamą pranešimą. Valdymo įmonė apie esminių dokumentų pakeitimus, susijusius su Bendrovės investavimo strategijos keitimu, kiekvieną Akcininką raštu informuoja ne vėliau kaip prieš 2 mėnesius iki atitinkamų dokumentų pakeitimų įsigaliojimo datos išsiųsdama atitinkamą pranešimą.

Valdymo įmonė apie sprendimą Bendrovę jungti su kitu kolektyvinio investavimo subjektu, Akcininkus informuoja išsiųsdama atitinkamą pranešimą po to, kai Priežiūros institucija suteikia leidimą jungti kolektyvinio investavimo subjektus, bet ne vėliau kaip prieš 30 dienų iki paskutinės termino dienos, per kurį Akcininkai turi teisę reikalauti, kad jų Akcijos būtų išpirktos be jokių atskaitymų, dienos. Akcininko teisė pasinaudoti šia teise pasibaigia likus 5 Darbo dienoms iki planuojamos jungimo užbaigimo dienos. Pranešime Akcininkams pateikiama informacija, kurią pateikti įpareigoja taikomi teisės aktai bei kita Valdymo įmonės nuožūra Akcininkams svarbi informacija.

Akcininkai turi teisę pareikšti prieštaravimą ir pareikalauti išpirkti jų Akcijas per 1 mėnesį iki atitinkamų dokumentų pakeitimų įsigaliojimo dienos, išskyrus atvejus, kai yra keičiama Bendrovės investavimo strategija. Kai yra keičiama Bendrovės investavimo strategija Akcininkai gali pareikšti prieštaravimą ir pareikalauti išpirkti jų Akcijas per 2 mėnesius iki atitinkamų dokumentų pakeitimų įsigaliojimo dienos. Valdymo įmonė gali nustatyti ilgesnius nei šiame punkte nurodytus terminus per kuriuos Akcininkai gali pasinaudoti savo teise išpirkti Akcijas.

Esminiai Bendrovės steigimo dokumentų ir (arba) Prospekto pakeitimai atliekami tik tuomet, jeigu tam neprieštarauja nė vienas Akcininkas. Laikoma, kad nė vienas Akcininkas neprieštaravo, jeigu, laikantis Bendrovės įstatų ir teisės aktų reikalavimų, Akcininkams, paprieštaravusiems dėl esminių dokumentų pakeitimų ir pareikalavus išpirkti jų Akcijas, be jokių atskaitymų ši Akcininkų teisė buvo užtikrinta.

Visuotiniam akcininkų susirinkimui priėmus sprendimą dėl Bendrovės steigimo dokumentų ir (arba) Prospekto esminių pakeitimų, turinčių įtakos Akcininkų interesams, ar kitą sprendimą, kurio priėmimas vadovaujantis Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu suteikia teisę Akcininkams reikalauti, kad jų turimos Akcijos būtų išperkamos, Valdymo įmonė priima sprendimą, kuriame nurodoma, kokiomis sąlygomis bus atliekami esminiai Bendrovės dokumentų pakeitimai, įskaitant, tačiau neapsiribojant sprendimu dėl galimų išpirkti Akcijų skaičiaus, kurį viršijus Bendrovė nevykdo privalomo Akcijų išpirkimo iš to pareikalavusių Akcininkų ir, atitinkamai, esminiai Bendrovės dokumentų pakeitimai nėra atliekami, jeigu tokie pakeitimai gali turėti neigiamos įtakos tolimesnei Bendrovės veiklai.

Pakeitimai laikomi esminiais, jeigu:

- šie pakeitimai gali turėti tiesioginę neigiamą įtaką Bendrovės ar Akcininkų finansinei padėčiai (didinami nustatyti arba įvedami nauji mokesčiai, mokėjimai ar atskaitymai ir pan.);
- šiais pakeitimais tiesiogiai apribojamos arba panaikinamos Akcininkams suteiktos teisės arba kitu būdu daroma įtaka Akcininkų galimybėms pasinaudoti savo teisėmis, susijusiomis su jų investicijomis;

- jie įtraukti į esminių pakeitimų sąrašą, tvirtinamą Priežiūros institucijos.

Valdymo įmonės valdyba, atsižvelgdama į steigimo dokumentų ir (arba) Prospekto pakeitimų turinį, pobūdį, mastą ir poveikį Akcininkų interesams, kiekvienu atveju sprendžia, ar dokumentų pakeitimai yra laikomi esminiais.

Informacija apie tai, ar inicijuojami steigimo dokumentų ir (ar) Prospekto pakeitimai laikomi esminiais, yra nurodoma visuotinio Akcininkų susirinkimo darbotvarkėje.

Valdymo įmonė užtikrina, kad organizuojamo visuotinio Akcininkų susirinkimo sprendimo projektuose atskirai būtų nurodytos Akcijų išpirkimo sąlygos. Pranešimas apie Bendrovės vykdomą Akcijų išpirkimą turi būti paskelbtas viešai Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka. Valdymo įmonė neprivalo informuoti Akcininkų apie esminius dokumentų pakeitimus, jeigu šie pakeitimai daromi dėl pasikeitusių Lietuvos Respublikos teisės aktų nuostatų.

17.4. –

17.5. Išperkant Akcijas su Akcininku bus atsiskaitoma Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržos nustatyta tvarka. Akcininkas lėšas gaus pagal jo su jo pasirinktu viešosios vertybinių popierių apyvartos tarpininku sudarytos sutarties sąlygas. Atsiskaitymas su Akcininkais Bendrovės likvidavimo atveju vykdomas Akcininkams mokėtinas sumas pervedant į Akcininkų nurodytas sąskaitas arba (jei Akcininko duomenys nėra žinomi) – į depozitinę sąskaitą teisės aktų nustatyta tvarka. Atsiskaitymas su Akcininkais vykdomas eurais.

17.6. Valdymo įmonė imsis tiesiogiai nuo jos priklausančių ekonomiškai pagrįstų priemonių, kad atsiskaitymas su Akcininkais išperkant Akcijas būtų vykdomas kaip įmanoma greičiau, tačiau atsiskaitymo terminai priklausys nuo kitų atsiskaityme dalyvaujančių ir nebūtinai Valdymo įmonės pasirinktų asmenų, todėl Valdymo įmonė negali nurodyti atsiskaitymo su Akcininkais terminų. Atsiskaitymas su Akcininkais pasibaigus Bendrovės veiklos terminui.

17.7. –

18. INVESTICINIŲ VIENETŲ AR AKCIJŲ KEITIMAS

-

19. INVESTICINIŲ VIENETŲ AR AKCIJŲ IŠPIRKIMO SUSTABDYMO SĄLYGOS IR TVARKA

19.1. Akcijų išpirkimas gali būti stabdomas, jeigu:

- 19.1.1. tai būtina siekiant apsaugoti visuomenės, o kartu ir Akcininkų interesus nuo galimo Bendrovės nemokumo ar išpirkimo kainos kritimo, kai nepalanki investicinių priemonių rinkos padėtis ir sumažėjusi investicinių priemonių portfelio vertė;
- 19.1.2. nepakanka lėšų išmokėti už išperkamas Akcijas, o turimų investicinių priemonių pardavimas (realizavimas) būtų nuostolingas;
- 19.1.3. tokią poveikio priemonę pritaiko Priežiūros institucija.

Valdymo įmonės sprendimu atsiskaitymas su likviduojamos Bendrovės Akcininkais gali būti sustabdomas arba atsiskaitoma tik dalinai, kol Bendrovė negaus mokesčių administratoriaus patvirtinimo apie atsiskaitymą su valstybės ir (arba) savivaldybės biudžetais ir valstybės pinigų fondais.

19.2. Informacija apie Akcijų išpirkimo ir (arba) atsiskaitymo sustabdymą su likviduojamais Bendrovės Akcininkais bus pateikiama per Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržą ir Bendrovės interneto puslapyje www.invlbalticrealestate.lt.

20. INVESTICINIŲ VIENETŲ AR AKCIJŲ PARDAVIMO IR IŠPIRKIMO KAINOS NUSTATYMO TAISYKLĖS:

20.1. Išperkamų Akcijų kaina yra apskaičiuojama pagal paskutinę skelbtą Grynųjų aktyvų vertę, jeigu nebuvo esminių ekonominių ar nekilnojamojo turto rinkos kainų pasikeitimų, dėl kurių reikia nustatyti naują Grynųjų aktyvų vertę, atsižvelgiant į visas sumas, kurios buvo faktiškai išmokėtos akcininkams nuo atitinkamos Grynųjų aktyvų vertės paskelbimo.

20.2. -

21. INVESTICINIŲ VIENETŲ AR AKCIJŲ PARDAVIMO IR IŠPIRKIMO KAINŲ, VERTĖS, TENKANČIOS VIENAM INVESTICINIAM VIENETUI AR AKCIJAI, SKELBIMO TVARKA

Vertė, tenkanti vienai Akcijai, skelbiama per Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržą ir Bendrovės interneto puslapyje www.invlbalticrealestate.lt Prospekto 9 punkte numatytu Grynųjų aktyvų vertės paskelbimo dažnumu.

IV. INFORMACIJA APIE INVESTICIJAS

22. KOLEKTYVINIO INVESTAVIMO SUBJEKTO TIKSLAI IR INVESTAVIMO STRATEGIJA

Bendrovės paskirtis – kaupti ir investuoti Akcininkų lėšas, siekiant didžiausios grąžos investuojant į toliau nurodytus investavimo objektus. Diversifikuodama investicijas ir valdydama riziką Valdymo įmonė sieks sumažinti riziką ir užkirsti kelią galimam investicijų vertės sumažėjimui bei sukurti vertę parinkdama investavimo objektus bei pasinaudodama kitų rinkos dalyvių patirtimi.

Bendrovės 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 vertybinius popierius ir pinigų rinkos priemones, jeigu tokių bendrovių turtas investuotas į Bendrovės investavimo strategiją atitinkantį nekilnojamąjį turtą, Europos Sąjungos valstybėse narėse įsteigtų nekilnojamojo turto kolektyvinio investavimo subjektų, kurių priežiūra yra ne mažiau griežta negu nustatyta Lietuvos Respublikoje, investicinius vienetų ar akcijas, kilnojamąjį turtą ir įrenginius, būtinus Bendrovės investicijų portfelio 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 Bendrovės investavimo strategiją, Bendrovės 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.

Valdymo įmonė iki 100 proc. Grynujų aktyvų vertės tiesiogiai ar naudojantis Nekilnojamojo turto bendrovėmis investuos į prieš tai nurodytus investavimo objektus.

Investuojant tiesiogiai ar naudojantis Nekilnojamojo turto bendrovėmis, Valdymo įmonė (Bendrovės vardu), siekia įgyti komercinius ir (arba) mišrios paskirties investavimo objektus, duodančius ar galinčius duoti nuolatinių pajamų.

Bendrovė sieks padidinti grąžą iš investicijų dėdama pastangas, kad jos valdomas turtas duotų nuolatinės ilgalaikės pajamas, o jo vertė augtų. Todėl Bendrovės turimas turtas bus valdomas, o naujo turto įsigijimai bus daromi, atsižvelgiant į vertės kūrimą Akcininkams.

Valdymo įmonė valdys Bendrovės investavimo objektų portfelį laikydamasi šių pagrindinių diversifikavimo principų (Bendrovės turto portfelio atitiktis žemiau nurodytiems principams bus pasiekta per ketverius metus nuo Priežiūros institucijos leidimo patvirtinti Bendrovės steigimo dokumentus ir pasirinkti Depozitoriumą išdavimo (dienos, kurią Priežiūros institucija išdavė leidimą versti uždarojo tipo investicinės bendrovės veikla)).

Ne daugiau kaip 20 procentų Bendrovės turtą sudarančių Grynujų aktyvų vertės gali būti investuota į:

- perleidžiamuosius vertybinius popierius ir pinigų rinkos priemones, įtrauktas į rinkos, pagal Lietuvos Respublikos finansinių priemonių rinkų įstatymą laikomos reguliuojama ir veikiančia Lietuvos Respublikoje ar kitoje valstybėje narėje, prekybos sąrašą ir (arba)
- perleidžiamuosius vertybinius popierius ir pinigų rinkos priemones, įtrauktas į prekybą kitoje valstybėje narėje pagal nustatytas taisykles veikiančioje, pripažintoje, prižiūrimoje ir visuomenei prieinamoje rinkoje, ir (arba)
- perleidžiamuosius vertybinius popierius ir pinigų rinkos priemones, įtrauktas į prekybą kitoje valstybėje (išskyrus valstybes nares) pagal nustatytas taisykles veikiančioje, pripažintoje, prižiūrimoje ir visuomenei prieinamoje rinkoje, ir (arba)
- Europos Sąjungos valstybėse narėse įsteigtų emitentų išleidžiamus naujus perleidžiamuosius vertybinius popierius, jeigu emisijos sąlygose numatytas įsipareigojimas įtraukti šiuos vertybinius popierius į prekybą reguliuojamoje rinkoje ir jeigu jie bus įtraukti į prekybą ne vėliau kaip per vienus metus nuo jų išleidimo, ir (arba)
- suderintųjų kolektyvinio investavimo subjektų investicinius vienetų ar akcijas bei į tokių kolektyvinio investavimo subjektų investicinius vienetų ir akcijas, kurie atitinka šias sąlygas:
 - o subjektų vienintelis tikslas – viešai siūlant investicinius vienetų ar akcijas kaupti asmenų lėšas ir padalijant jas kolektyviai investuoti į perleidžiamuosius vertybinius popierius ir (ar) kitą numatytą likvidų turtą ir kurių investiciniai vienetai ar akcijos turi būti išperkami bet kada jų turėtojų pareikalavus, šie subjektai yra licencijuoti Lietuvos Respublikoje ir jų priežiūra yra ne mažiau griežta negu nustatyta Europos Sąjungoje ar licencijuoti tokioje valstybėje, kurioje priežiūra yra ne mažiau griežta negu nustatyta Europos Sąjungoje, o Priežiūros institucija bendradarbiauja su atitinkama kitos valstybės narės ar trečiosios šalies priežiūros institucija;
 - o subjektų dalyvių teisių apsauga, įskaitant turto atskyrimo, skolinimosi, skolinimo ir turto neatlygintino perdavimo reglamentavimą, yra ne mažiau griežta negu pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą nustatyta suderintiesiems kolektyvinio investavimo subjektams;

- subjektai apie savo veiklą teikia pusmečio ir metų ataskaitas, leidžiančias įvertinti jų turtą ir įsipareigojimus, pelną ir veiklą per ataskaitinį laikotarpį;
- ne daugiau kaip 10 procentų jų grynujų aktyvų, vadovaujantis jų steigimo dokumentais, gali būti investuota į kitų kolektyvinio investavimo subjektų investicinius vienetus ar akcijas, ir (arba)
- indėlius ne ilgesniam kaip 12 mėnesių terminui, kuriuos pareikalavus galima atsiimti kredito įstaigoje, kurios buveinė yra valstybėje narėje arba kitoje valstybėje, kurioje riziką ribojanti priežiūra yra ne mažiau griežta negu nustatyta Europos Sąjungoje, ir (arba)
- į išvestines finansines priemones (įskaitant ir tas, kurios suteikia teisę tik gauti pinigus), kurios atitinka šias sąlygas:
 - jos įtrauktos į prekybą rinkose, kurios pagal Lietuvos Respublikos finansinių priemonių rinkų įstatymą laikomos reguliuojamomis ir veikiančiomis Lietuvos Respublikoje ar kitoje valstybėje narėje ir (ar) kitoje valstybėje narėje pagal nustatytas taisykles veikiančioje, pripažintoje, prižiūrimoje ir visuomenei prieinamoje rinkoje, ir (ar) kitoje valstybėje (išskyrus valstybes nares) pagal nustatytas taisykles veikiančioje, pripažintoje, prižiūrimoje ir visuomenei prieinamoje rinkoje arba kuriomis prekiaujama už pirmiau nurodytų rinkų ribų;
 - jos susietos su Bendrovei leidžiamomis investicinėmis priemonėmis, finansiniais indeksais, palūkanų normomis, valiutomis ar valiutos kursais, į kuriuos Bendrovė investuos;
 - kita šalis sandoriuose, sudarytuose už Bendrovei leidžiamų rinkų ribų, atitinka Priežiūros institucijos nustatytus kriterijus ir jai yra taikoma riziką ribojanti priežiūra;
 - kuriomis prekiaujama už Bendrovei leidžiamų rinkų ribų, tačiau kurias kiekvieną dieną galima patikrinti, patikimai ir tiksliai įvertinti ir bet kuriuo metu parduoti ar kitaip atlyginamai realizuoti jų tikrąją vertę, ir (arba)
- į pinigų rinkos priemones, kurios nėra įtrauktos į prekybą reguliuojamoje rinkoje, tačiau šių priemonių emisija ar emitentas yra reguliuojami siekiant saugoti investuotojus ir jų santaupas, o šios priemonės:
 - išleistos arba garantuotos valstybės narės vyriausybės, regioninės valdžios, savivaldybės ar centrinio banko, Europos centrinio banko, Europos Sąjungos ar Europos investicijų banko, trečiosios šalies vyriausybės ar vieno iš federacinę valstybę sudarančių subjektų, ar tarptautinės organizacijos, kuriai priklauso bent viena valstybė narė, ar
 - išleistos subjekto, kurio vertybiniai popieriai įtraukti į prekybą Bendrovei leidžiamose reguliuojamose rinkose, ar
 - išleistos ar garantuotos subjekto, kurio veiklos rizika yra prižiūrima pagal Europos Sąjungos teisės reikalavimus ar tokius reikalavimus, kurie yra ne mažiau griežti negu nustatyti Europos Sąjungoje, ar
 - išleistos priežiūros institucijos patvirtintus kriterijus atitinkančios įmonės, kurios kapitalas ir rezervai sudaro bent 10 milijonų eurų ir kuri rengia konsoliduotąsias finansines ataskaitas bei atlieka įmonių grupės finansavimo funkciją, kai bent vienos iš jos grupei priklausančių įmonių perleidžiamieji vertybiniai popieriai yra įtraukti į prekybą reguliuojamoje rinkoje, arba kuri naudojama banko paskolomis finansuojamiems vertybiniais popieriais išleisti, o investicijos į tokias pinigų rinkos priemones apsaugotos ne mažiau, negu nurodyta įstatų 22.1.7.1 punkte, ir (arba)
- į perleidžiamuosius vertybinius popierius ir pinigų rinkos priemones, įtrauktus į prekybą daugiašalėje prekybos sistemoje ir neįtrauktas į prekybą Bendrovei leidžiamose rinkose.

Į vieną nekilnojamojo turto objektą ir (arba) Nekilnojamojo turto bendrovę gali būti investuota ne daugiau kaip 30 procentų Bendrovės turtą sudarančių Grynujų aktyvų vertės. Šis investavimo apribojimas netaikomas investicijoms į Kontroliuojamas bendroves, jeigu šios bendrovės gautas lėšas investuoja į nekilnojamojo turto objektus, su sąlyga, kad:

- Kontroliuojama bendrovė laikosi visų Bendrovei keliamų turto investavimo reikalavimų, kai Bendrovė į tokią bendrovę investuoja 100 proc. jos turtą sudarančių grynujų aktyvų;
- Bendrovė kartu su Kontroliuojama bendrove laikosi visų Bendrovei keliamų turto investavimo reikalavimų, kai Bendrovė į Kontroliuojamą bendrovę investuoja daugiau kaip 30 proc., tačiau mažiau kaip 100 proc. jos turtą sudarančių grynujų aktyvų;
- Depozitoriumui pateikiami visi su investicijomis į Kontroliuojamą bendrovę susiję dokumentai ir informacija, reikalingi Depozitoriumo funkcijoms tinkamai atlikti;



SPECIALIOSIOS UŽDAROJO TIPO NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINĖS BENDROVĖS „INVL BALTIC REAL ESTATE“ PROSPEKTAS

Bendra investicijų į statomus nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 20 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.

Bendra investicijų į nekilnojamojo turto objektą ir jo eksploatacijai būtiną kilnojamąjį turtą ir (ar) įrenginius suma negali viršyti 40 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.

Bendra investicijų į tos pačios Nekilnojamojo turto bendrovės išleistus vertybinius popierius, pinigų rinkos priemonės ir įsipareigojimų, atsirandančių Bendrovei dėl išvestinių finansinių priemonių sandorių su ta bendrove, suma negali viršyti 30 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.

Bendra investicijų į pastarosiose dvejose pastraipose nurodytas investicines priemones ir investavimo objektus, į kuriuos yra investavusi tokia Nekilnojamojo turto bendrovė ir Bendrovė, suma negali viršyti 30 procentų Bendrovės turtą sudarančių grynųjų aktyvų.

Siekiant Bendrovės veiklos efektyvumo ir investicijų kontrolės, Valdymo įmonės valdybos sprendimu bus sudaromas investicinis komitetas. Investicinį komitetą sudarys ne daugiau nei 3 nariai, kuriais bus skiriami asmenys, turintys teisę priimti investicinius sprendimus Valdymo įmonės atstovai (Valdymo įmonės darbuotojai, valdymo organų nariai, kiti Valdymo įmonės valdybos sprendimu paskirti asmenys). Investicinio komiteto nariai skiriami Valdymo įmonės sprendimu. Investicinio komiteto narius skiria ir atšaukia iš pareigų Valdymo įmonės valdyba. Visoms Bendrovės investicijoms ir jų pardavimui turi būti gautas Investicinio komiteto pritarimas.

Investicinio komiteto sudarymo tvarką, atsakomybę, funkcijas, sprendimų priėmimo tvarką ir procedūras nustato Investicinio komiteto nuostatai.

Siekiant Bendrovės veiklos efektyvumo ir siekiant užtikrinti efektyvų galimų interesų konfliktų sprendimą, Valdymo įmonės valdybos sprendimu gali būti sudaromas Patariamasis komitetas.

Patariamąjį komitetą sudarymo tvarką, atsakomybę, funkcijas, sprendimų priėmimo tvarką ir procedūras nustato Patariamąjo komiteto nuostatai.

Įstatuose įtvirtinta Bendrovės turto investavimo strategija gali būti keičiama atitinkamai pakeičiant Įstatus visuotinio Akcininkų susirinkimo sprendimu.

Bendrovės investavimo objektas (-ai) gali būti perleistas (-i) tik gavus išankstinį Depozitoriumo sutikimą.

Galima tiesioginė Bendrovės investavimo objektų nuosavybė bei Nekilnojamojo turto bendrovių vertybinių popierių nuosavybė. Investuojant per Nekilnojamojo turto bendrovės Depozitoriumui teikiama su investicijomis į Nekilnojamojo turto bendrovės susiję dokumentai, kad Depozitoriumas galėtų atlikti teisės aktuose numatytas savo funkcijas.

Esant poreikiui, Bendrovės vardu gali būti skolinamasi lėšų siekiant didesnės investicinės grąžos (papildomai finansuojant Bendrovės (ar naudojantis Kontroliuojamomis ar Nekilnojamojo turto bendrovėmis) įsigyjamus investavimo objektus) ar finansuoti Bendrovės veiklą. Valdymo įmonė gali priimti sprendimą Bendrovės vardu skolinantis iki 80 procentų nekilnojamojo turto vertės ne ilgiau nei iki Bendrovės veiklos pabaigos.

Didžiausias galimas finansinio svorto rodiklis pagal bendrąjį metodą (kaip apibrėžta Reglamente (ES) Nr. 231/2013) – 300 ir 300 skaičiuojant didžiausią galimą finansinio svorto rodiklį įsipareigojimų metodu (kaip apibrėžta Reglamente (ES) Nr. 231/2013).

Bendrovės turtas nebus skolinamas, juo nebus garantuojama ar laiduojama juo už kitų asmenų įsipareigojimus, išskyrus Kontroliuojamas bendroves arba Nekilnojamojo turto bendroves, į kurias investuoja Bendrovė, jeigu tokios bendrovės turtas investuojamas į Bendrovės investavimo strategiją atitinkančią turtą ir tenkinamos šios dvi sąlygos:

- Bendrovės skolinama lėšų suma, suteikiama garantija ar laidavimas sudaro ne didesnę Nekilnojamojo turto bendrovės arba Kontroliuojamos bendrovės esamų ir būsimų įsipareigojimų pagal paskolų sutartis dalį nei Bendrovės nuosavybės teise priklausančių akcijų dalis tos Nekilnojamojo turto bendrovės arba Kontroliuojamos bendrovės įstatiniame kapitale;
- tai bendrovei paskolintų lėšų, garantijos ir laidavimo bendra suma neviršija 80 proc. Grynųjų aktyvų vertės.

Bendrovė nenaudoja lyginamojo indekso.

Įsteigus Bendrovę jos investicijų portfelis 4 metus nuo dienos, kai Priežiūros institucija išdavė leidimą patvirtinti jos steigimo dokumentus ir pasirinkti Depozitoriumą (išdavė licenciją verstis uždarąjo tipo investicinės bendrovės veikla), gali neatitikti nustatytą diversifikavimo reikalavimų. Visais atvejais teisė nesilaikyti nustatytą diversifikavimo reikalavimų nepanaikina Valdymo įmonės pareigos Bendrovės turtą investuoti laikantis investavimo strategijos.

Jei praėjus nurodytam terminui investavimo reikalavimai yra pažeidžiami dėl priežasčių, nepriklausančių nuo Valdymo įmonės, tokia situacija turi būti pašalinta kuo greičiau, bet ne vėliau kaip per 1 metus nuo dienos, kurią Valdymo įmonė sužinojo apie šią situaciją. Šis terminas gali būti ilgesnis tik išskirtiniais atvejais, kai Valdymo įmonė negali ištaisyti padėties dėl nuo jos



SPECIALIOSIOS UŽDAROJO TIPO NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINĖS BENDROVĖS „INVL BALTIC REAL ESTATE“ PROSPEKTAS

nepriklausančių priežasčių. Tokiu atveju, pasibaigus 1 metų terminui, Valdymo įmonė privalo nedelsdama raštu apie susidariusią padėtį ir jos priežastis pranešti Priežiūros institucijai. Pranešime taip pat turi būti nurodytas planuojamas reikalavimo įvykdymo terminas.

23. INVESTICIJŲ KONSULTANTAI

-

24. VIETOS, KUR GALIMA SUSIPAŽINTI SU KOLEKTYVINIO INVESTAVIMO SUBJEKTO VEIKLOS ISTORIJA

Su Bendrovės veiklos istorija galima susipažinti jos interneto tinklapyje, esančiame adresu www.invlbalticrealestate.lt, skelbiamose Bendrovės veiklos ir finansinėse ataskaitose.

V. INFORMACIJA APIE RIZIKOS RŪŠIS IR JŲ VALDYMĄ

25. RIZIKOS VEIKSNIAI, SUSIJĘ SU INVESTICINIŲ VIENETŲ AR AKCIJŲ ĮSIGIJIMU IR INVESTAVIMU

Bet kokio pobūdžio investavimas neatsiejamai susijęs su rizika, o investavimas į Akcijas papildomai susijęs su specifine didesne nei vidutine, ilgalaikė rizika. Tokia investavimo rūšis tinka tik asmenims, kurie gali prisiimti šią riziką ir supranta, kad įsigydami Akcijas gali netekti visos investuotos sumos.

Be toliau išvardintų rizikos veiksnių, gali būti papildomų rizikos veiksnių, kurie nėra nurodyti dėl to, kad rengdama Prospektą Valdymo įmonė apie juos neturi informacijos ar laiko juos nereikšmingais. Tačiau tokios rizikos gali paveikti Bendrovės finansinius rezultatus ir daryti įtaką Akcijų vertei. Todėl čia pateikiama informacija apie rizikos veiksnius neturėtų būti laikoma išsamiau ir baigtiniu visus rizikos veiksnius apimančiu rizikos veiksnių aprašymu. Atsižvelgiant į tai, sprendimas įsigyti Akcijų neturėtų būti priimamas vertinant tik toliau nurodytus rizikos veiksnius.

Bendrovės grynujų aktyvų vertė gali didėti ir mažėti, todėl Akcininkas gali neatgauti į Bendrovę investuotos sumos. Nėra ir negali būti suteikiama garantijų dėl Bendrovės veiklos bei grąžos ar konkrečios Bendrovės investicijos, o praėjusio laikotarpio investicijų rezultatai negarantuoja, kad jie tokiais bus ir ateityje.

Toliau pateikta rizikos veiksnių išdėstymo (atskleidimo) eilės tvarka nėra paremta atitinkamų veiksnių atsiradimo ir poveikio tikimybės Akcijų vertei analize ir veiksnių tarpusavio palyginimu, nes dėl su Bendrovės veikla susijusios specifikos (veiklos itin cikliškame ekonomikos sektoriuje) tokia analizė ir palyginimas negalėtų būti pakankamai pagrįstas ir galėtų klaidinti Akcininkus.

Toliau nurodytos rizikos veiksnių valdymo priemonės nėra ir negali būti laikomos kaip užtikrinančios atitinkamų rizikos veiksnių eliminavimą.

- 25.1.1. **Bendroji rizika.** Investicijų į nekilnojamąjį turtą vertė gali svyruoti trumpuoju laikotarpiu, priklausomai nuo bendros ekonominės situacijos, nekilnojamo turto nuomos ir pardavimo kainų, paklausos ir pasiūlos svyravimų. Investicijos į nekilnojamą turtą turėtų būti atliekamos vidutiniu ar ilguoju laikotarpiu tam, kad investuotojas galėtų išvengti trumpalaikės kainų svyravimo rizikos. Investicijos į nekilnojamą turtą susijusios su didesne, nei vidutine rizika. Investicijas atlikus nepelningai ar susiklosčius kitoms nepalankios aplinkybėms (negalėjimas laiku sumokėti kreditoriams), Bendrovei gali būti iškeltos bankroto procedūros. Akcijų išpirkimas yra ribotas, t. y., Akcininkas negali reikalauti, kad Bendrovė ar Valdymo įmonė, kuri perėmė valdymą, išpirktų Akcijas. Tačiau akcininkas turės galimybę parduoti Akcijas antrinėje rinkoje.
- 25.1.2. **Nekilnojamojo turto vystymo rizika.** Bendrovės vystomi nekilnojamojo turto projektai gali užtrukti ilgiau nei planuota arba kainuoti daugiau nei planuota, dėl ko gali sumažėti Bendrovės investicijų grąža. Valdydama šią riziką Bendrovė skirs pakankamai resursų nekilnojamojo turto vystymo projektų biudžetų bei vykdymo terminų kontrolei.
- 25.1.3. **Infliacijos bei defliacijos rizika.** Egzistuoja rizika, kad esant infliacijai Akcijos vertė augs lėčiau nei infliacija, kas lemtų mažesnę nei infliacija grąžą. Tokiu atveju Bendrovės akcijas rinkoje pardavusių asmenų reali grąža iš akcijų vertės padidėjimo gali būti mažesnė nei tikėtasi. Defliacijos atveju kiltų rizika, kad Bendrovės investicijų vertė sumažės dėl bendrojo kainų lygio mažėjimo. Valdant šią riziką bus siekiama užtikrinti efektyvią Bendrovės veiklą ir komunikaciją taip didinant jos Akcijų patrauklumą platesniam ratui investuotojų.
- 25.1.4. **Makroekonominė aplinka.** Nekilnojamo turto plėtra yra linkusi atkartoti bendruosius makroekonominės aplinkos pokyčius. Palūkanos, nedarbas, infliacija, privatus vartojimas, kapitalo išlaidos ir kiti makroekonominiai veiksniai daro reikšmingą įtaką nekilnojamo turto plėtrai, taigi, ir Grupės potencialiam pelnui. Palankūs poslinkiai makroekonominėje aplinkoje didina nekilnojamo turto paklausą, leidžia nekilnojamo turto bendrovėms didinti nekilnojamo turto nuomos įkainius ir kitas kainas, susijusias su Grupės veikla. Nepalankūs poslinkiai didina spaudimą nekilnojamo turto kainų, nuomos įkainių ir pelningumo kritimui. Taigi, Grupės rezultatai priklauso nuo bendros makroekonominės aplinkos, ir neigiami jos pasikeitimai gali iššaukti būtinybę persvarstyti Grupės plėtros planus, mažinti Grupės turto kainą ir nuomą, ar sąlygoti kitus pokyčius, susijusius su Grupės turtu, kurie gali turėti ženklią neigiamą įtaką Grupės verslui, veiklos rezultatams, finansinei padėčiai ir pelningumui.
- 25.1.5. **Nekilnojamojo turto sektoriaus cikliškumas.** Nekilnojamo turto plėtra yra cikliškas sektorius. Su nekilnojamu turtu susijusių sandorių skaičius ženkliai svyruoja priklausomai nuo nekilnojamo turto ciklo etapo. Cikliškumas Baltijos šalyse buvo santykinai aukštas, nes po greito kainų augimo, sąlygotos pigaus finansavimo galimybių, sekė staigus nuosmukis ir finansinė krizė. Ateityje, Baltijos nekilnojamo turto rinka gali vėl atgauti prarastą augimą, dėl kurio vėl gali įvykti kainų lygio infliacija, po kurios sektų rinkos perkaitimas ir spaudimas mažinti kainas, ir taip prasidėtų naujas nekilnojamo turto ciklas.

GRUPEI (BENDROVEI IR JOS KONTROLIUOJAMOMS BENDROVĖMS) BŪDINGI RIZIKOS VEIKSNIAI

- 25.1.6. **Priklausomybė nuo išorinio finansavimo.** Šiuo metu Grupės pinigų įplaukos yra pakankamos finansuoti operacines pinigų išmokas bei mokėti mėnesines banko paskolų grąžinimo įmokas ir palūkanas. Tačiau tolimesnei Grupės veiklos plėtrai reikės ženklių kapitalo įnašų, siekiant finansuoti įsigijimų išlaidas. Dėl šios priežasties, nesant tinkamo išorinio finansavimo, gali būti ribojami Grupės augimo planai, ir ji gali atsidurti nepalankioje konkurencinėje padėtyje, lyginant su tinkamai finansuojamomis analogiškoms organizacijomis. Nepavykus gauti išorinio finansavimo, gali prireikti priverstinai parduoti turtą nepalankiomis kainomis, ar netgi paskelbti bankrotą, kas gali turėti esminės neigiamos įtakos Grupės verslui, veiklos rezultatams ar finansinei padėčiai bei sumažinti akcininkų turto vertę.
- 25.1.7. **Rizika, susijusi su nuomos sutartimis.** Grupės nuomos sutartis galima padalinti į dvi kategorijas: neatšauktinos fiksuotos trukmės nuomos sutartys, ir atšauktinos nuomos sutartys, sudarytos konkrečiai nenurodytam laikotarpiui. Atšauktinų nuomos sutarčių atveju, nuomininkai, norėdami atšaukti nuomos sutartį, privalo pranešti administratoriui apie tai prieš 1-6 mėnesius. Grupė sieks naudoti abi sutarčių rūšis, priklausomai nuo padėties rinkoje ir atitinkamo turto. Nepaisant to, yra pavojus, kad didelius skaičius nuomos sutarčių, sudarytų konkrečiai nenurodytam laikotarpiui, gali būti nutrauktas per trumpą laikotarpį. Grupė siekia pratęsti fiksuotos trukmės nuomos sutartis lanksčiai bendradarbiaudama su nuomininkais. Tačiau nėra garantijų, kad Grupei tai sėkmingai pavyks. Siekdama užkirsti kelią nuomininkams nutraukti nuomos sutartis, Grupė taip pat gali būti priversta sutikti mažinti nuomos mokesčius. Grupei mokėtinų nuompinigių sumažinimas pagal didelį nuomos sutarčių skaičių ir/ar didelio skaičiaus nuomos sutarčių nutraukimas vienu metu gali turėti esminį neigiamą poveikį Grupės verslui, veiklos rezultatams ir finansinei padėčiai.
- 25.1.8. **Pasikliovimo Bendrovės turto administratoriumi rizika.** 2013 m. sausio 2 d. Bendrovė sudarė sutartį su trečiaja šalimi dėl Bendrovės turto portfelio valdymo ir turto administravimo paslaugų. Sutartis baigė galioti 2018 m. sausio 1 d., Bendrovės dukterinei įmonei UAB „Proprietas“ ir Bendrovei pasirašius turto administravimo sutartį. Išsamus pastatų, administruojamų pagal šią sutartį sąrašas, yra pateiktas bendrovės konsoliduoto metinio pranešimo 3.3 skirsnyje „Informacija apie įmonių grupę“. Remiantis šia sutartimi, UAB „Proprietas“, kaip turto administratorius, įsipareigoja didinti Bendrovės vertę ir išlaikyti aukštą paslaugų, teikiamų pastatų nuomininkams ir darbuotojams, kokybę. Pasikeitus administravimo kainoms rinkoje, su administratoriumi gali būti sudarytos naujos sutartys mažiau palankiomis sąlygomis, kurios gali tiesiogiai įtakoti Bendrovės sąnaudų padidėjimą.
- 25.1.9. **Palūkanų normos rizika.** Kyla rizika, kad padidėjus bazinėms palūkanų normoms brangs paskolų, susijusių su Bendrovės ir Grupės investicijomis, aptarnavimas, todėl gali sumažėti Bendrovės ir Grupės investicijų grąža. Siekiant mažinti šią riziką, Valdymo įmonė sieks, kad Bendrovė ir Grupė gautų daugumą paskolų su fiksuotomis palūkanomis. Jeigu tai atrodytų būtina, Bendrovė ir Grupė apdraus palūkanų normos riziką sudarydama išvestinių finansinių priemonių sutartis.
- 25.1.10. **Sverto naudojimo rizika.** Sverto naudojimo rizika susijusi su galimu nekilnojamojo turto objektų, įsigytu su skolintais pinigais, nuvertėjimu. Finansinis svertas padidina galimo investicijų nuvertėjimo neigiamą įtaką Bendrovės ir Grupės grynojo turto vertei. Kuo didesnis svertas, tuo didesnė ši įtaka. Šios rizikos valdymui Valdymo įmonė sieks naudoti tokio lygio finansinį svertą, kurį būtų galima pagrįstai tikėtis refinansuoti ir pasikeitus makroekonominiai padėčiai, ir kuris nekeltų didelės grėsmės Bendrovės ir Grupės mokumui investicijų nuvertėjimo atveju.
- 25.1.11. **Kredito rizika.** Bendrovė yra suteikusi ir gali suteikti paskolas kitoms bendrovėms, todėl, pablogėjus šių bendrovių finansinei būklei, yra rizika, kad Bendrovė neatgaus visų jos suteiktų paskolų. Valdymo įmonė sieks, kad Bendrovė imtųsi pagrįstų ir ekonomiškai pateisinamų priemonių vertindama sudaromų sandorių šalis ir jų gebėjimą tinkamai vykdyti prisiimtus įsipareigojimus.
- 25.1.12. **Bendrovės investicijų likvidumo rizika.** Tai yra rizika patirti nuostolius dėl mažo rinkos likvidumo, kai tampa sunku parduoti turtą pageidaujamu metu už pageidaujamą kainą. Siekdama suvaldyti šią riziką, Bendrovė nuolatos stebės nekilnojamojo turto rinką, iš anksto pasirengs turto pardavimo procesui, ir šiuo būdu sumažins likvidumo riziką. Įsigydami akcijas Akcininkai taip pat prisiima vertybinių popierių likvidumo riziką – jeigu kristų Akcijų paklausa ar akcijos būtų išbrauktos iš vertybinių popierių biržų prekybos sąrašo, investuotojai susidurtų su jų realizavimo sunkumais. Pablogėjus Bendrovės finansinei padėčiai, gali sumažėti Akcijų paklausa ar kaina. Likvidumo rizika taip pat apima pinigų srauto sutrikdymo riziką, kuri gali kilti Bendrovei dėl pavėluotų mokėjimų ir/ar visiško piniginių įsipareigojimų nevykdymo nuomininkams tapus nemokiais. Valdydama šią riziką Valdymo įmonė imsis priemonių, kad Bendrovė turėtų pakankamai informacijos apie padėtį rinkoje ir priimtų sprendimus dėl Bendrovės investicijų realizavimo, į ją atsižvelgdama.
- 25.1.13. **Bendra investicijų rizika.** Investicijų į nekilnojamą turtą vertė gali kisti trumpuoju laikotarpiu, priklausomai nuo bendrų ekonominių sąlygų, nekilnojamojo turto nuomos ir pirkimo kainų, paklausos ir pasiūlos svyravimų, kt. Investicijos į nekilnojamą turtą turėtų būti vykdomos vidutiniu ir ilguoju laikotarpiu, kad investuotojas galėtų išvengti kainų svyravimo trumpuoju laikotarpiu. Investavimas į nekilnojamą turtą yra susijęs su didesne, nei vidutine rizika. Grupės nepasiteisinusios investicijos ar investicijos, atliktos neigiamoje aplinkybių įtakoje (negalėjimas sumokėti kreditoriams), gali daryti reikšmingą poveikį Grupės veiklos rezultatams ir finansinei padėčiai, ar, blogiausio scenarijaus atveju, nulemti bankroto procedūros inicijavimą.

- 25.1.14. **Investicijų diversifikavimo rizika.** Tai yra rizika, kad viena nesėkminga investicija gali daryti didelį poveikį Bendrovės rezultatams. Mažindama šią riziką Bendrovė savo portfelyje turės pakankamą skaičių skirtingų nekilnojamojo turto objektų, taip išlaikydama tinkamą diversifikacijos lygį.
- 25.1.15. **Nuomininkų rizika.** Bendrovė sieks išnuomoti nekilnojamojo turto objektus kaip galima aukštesnėmis kainomis. Nors šiuo metu nuompinigiai mokami laiku (nuomininkų nepadengti įsipareigojimai šiuo metu yra labai nedideli ir nėra reikšmingi Bendrovės veiklai), yra rizika, kad pasikeitus (pablogėjus) nuomininkų ekonominei padėčiai, nuomininkai nevykdys savo įsipareigojimų – tai turėtų neigiamos įtakos Bendrovės pelno ir pinigų srautams. Dėl laiku nevykdomos didelės įsipareigojimų dalies gali sutrikti Bendrovės įprastinė veikla, gali prireikti papildomų finansavimo šaltinių, kurie ne visuomet gali būti prieinami. Nepavykus uždirbti numatytų pajamų iš nuomos ar išlaikyti didelį pastatų užimtumo procentą, gali iškilti sąnaudų, kurių nekompensuoja nuolatiniai nuomininkai, problema. Ši rizika gali pasireikšti ženkliu nuomojamų patalpų pasiūlos padidėjimu ir paklausos sumažėjimu, nuomos kainų kritimu. Nepavykus išnuomoti patalpų už planuojamas kainas ar planuotomis apimtimis, taip pat nuomininkams nutraukus nuomos sutartis, Bendrovės pajamos gali sumažėti, o fiksuotos sąnaudos - likti tokios pačios. Atitinkamai, sumažėtų Bendrovės pelnas. Siekdama išvengti tokių situacijų Valdymo įmonė nuolat stebės santykių su Bendrovės turto nuomininkais statusą, kad nuomininkai, keliantys atsiskaitymų grėsmę būtų laiku keičiami nuomininkais, kurie keltų mažesnę atitinkamą riziką. Nepaisant to ši rizika nėra ir negali būti eliminuota.
- 25.1.16. **Bendrovės turto vertinimo rizika.** Bendrovės turtas bus vertinamas pagal įstatuose nustatytas pagrindines taisykles bei Apskaitos politiką. Bendrovės turimo turto vertinimą atliks nepriklausomas vertintojas, tačiau toks turto vertinimas yra tik turto vertės nustatymas, kuris automatiškai nereiškia tikslios Bendrovės turimos investicijos realizavimo kainos, kuri priklauso nuo daugelio aplinkybių, pavyzdžiui, ekonominių ir kitų nekontroliuojamų sąlygų. Taigi Bendrovės turimų investicijų realizavimo kaina gali būti didesnė arba mažesnė nei turto vertintojo nustatyta turto vertė. Valdant šią riziką bus pasitelkiami tik aukštą paslaugų kokybę galintys užtikrinti turto vertintojai.
- 25.1.17. **Konkurencijos rizika.** Bendrovė, investuodama į investavimo objektus, konkuruos su kitais investuotojais, įskaitant, bet neapsiribojant, kitomis investicinėmis bendrovėmis ar nekilnojamojo turto investiciniais fondais. Taigi egzistuoja rizika, jog konkurencija su kitais investuotojais reikalaus, kad Bendrovė sudarytų sandorius mažiau palankiomis sąlygomis nei būtų kitais atvejais. Valdant šią riziką Valdymo įmonė sieks naudotis maksimaliai plačiu verslo kontaktų tinklu tam, kad būtų galimybė sudaryti sandorius, kurių žinomumas nebus pakankamai platus susidaryti reikšmingai konkurencijai.

RIZIKOS VEIKSNIAI, SUSIJĘ SU BENDROVĖS AKCIJOMIS (INVESTICIJOMIS Į JAS)

- 25.1.18. **Rinkos rizika.** Įsigyjant Akcijas prisiimama rizika patirti nuostolius dėl nepalankių Akcijų kainos pokyčių rinkoje. Akcijų kainos kritimą gali lemti neigiami Bendrovės turto vertės bei pelningumo pokyčiai, bendros akcijų rinkos tendencijos regione ir pasaulyje. Prekyba Akcijomis gali priklausyti nuo maklerių ir analitikų komentarų bei skelbiamų nepriklausomų analizių apie Bendrovę ir jos veiklą. Analitikams pateikus nepalankią nuomonę apie akcijų perspektyvas, tai gali neigiamai paveikti ir Akcijų kainą rinkoje. Neprofesionaliems investuotojams vertinant akcijas patariama kreiptis pagalbos į viešosios apyvartos tarpininkus arba kitus šios srities specialistus.
- 25.1.19. **Dividendų mokėjimo rizika.** Egzistuoja rizika, kad Bendrovė nemokės dividendų. Sprendimas mokėti dividendus priklausys nuo veiklos pelningumo, pinigų srautų, investicinių planų bei bendros finansinės situacijos ir kitų aplinkybių. Valdydama šią riziką, Valdymo įmonė sieks teisės aktų leidžiamais terminais informuoti Akcininkus apie Bendrovės finansinius rezultatus, kad Akcininkai atitinkamai galėtų planuoti savo pinigų srautus.
- 25.1.20. **Bendrovės, kaip Emitento, likvidumas nėra garantuotas.** Gali būti, kad jei investuotojas nori skubiai parduoti Bendrovės vertybinius popierius (ypač didelę jų dalį), jų poreikis biržoje nebus pakankamas. Dėl to akcijų pardavimas gali užtrukti ilgiau ar investuotojas gali būti priverstas parduoti akcijas žemesne kaina. Analogiškos pasekmės gali iškilti pašalinus Bendrovės akcijas iš Nasdaq antrino sąrašo. Be to, jei Bendrovės finansinė padėtis pablogės, Bendrovės akcijų poreikis ir tuo pačiu jų kaina gali sumažėti.

KITOS RIZIKOS

- 25.1.21. **Interesų konfliktų rizika.** Egzistuoja rizika, kad bus situacijų, kai Valdymo įmonės (ar su ja susijusių asmenų) ir Bendrovės ar Akcininkų interesai skirsis arba skirsis atskirų Akcininkų interesai, t. y. atsiras interesų konfliktas. Kai interesų konfliktų išvengti neįmanoma, Valdymo įmonė privalo užtikrinti, kad su Akcininkais būtų elgiama sąžiningai. Vadovaujantis kolektyvinio investavimo subjektų veiklos organizavimą reglamentuojančiais teisės aktais, Valdymo įmonė yra įgyvendinusi tinkamas interesų konfliktų vengimo ir valdymo priemones, kurios leidžia interesų konfliktų rizikos ir interesų konfliktų valdymo veiklą vykdyti nepriklausomai, siekiant išvengti arba sumažinti interesų konfliktų riziką ar tinkamai suvaldyti iškilusį interesų konfliktą. Valdymo įmonės darbuotojai privalo nedelsdami, vos tik tokia informacija jiems tapo žinoma, pranešti Investiciniam komitetui ir (arba) Patariamajam komitetui (jeigu pastarasis yra sudarytas) apie potencialų ar esamą interesų konfliktą. Investicinis komitetas, pritardamas investiciniams sprendimams, atsižvelgia į jiems pateiktą informaciją apie potencialius ar esamus interesų konfliktus. Investicinis komitetas apie jam žinomus

interesų konfliktus nedelsdamas informuoja Valdymo įmonės vadovą ir valdybą. Paslaugų teikėjai Bendrovei ir (arba) Valdymo įmonei (kiek tai susiję su Bendrovės valdymu) gali teikti paslaugas kitiems kolektyvinio investavimo subjektams, kurie turi panašius investavimo tikslus, investavimo strategiją ir investavimo politiką kaip ir Bendrovė. Taigi, gali būti situacijų, kai bet kuris iš jų, vykdydamas savo veiklą ir teikdamas paslaugas Bendrovei, Bendrovės atžvilgiu turės galimą interesų konfliktą. Tokiose situacijose kiekvienas iš jų privalės veikti atsižvelgiant į sutarčių, kurias Bendrovė ir (ar) Valdymo įmonė Bendrovės naudai sudarė su jais, nuostatas (įskaitant konfidencialumo įsipareigojimus).

- 25.1.22. **Rizika, susijusi su Bendrovės veiklos teisinio reguliavimo neapibrėžtumu.** Egzistuoja rizika, kad gali būti imamas teisinių veiksmų prieš Bendrovę ir (arba) Valdymo įmonę, įskaitant, bet neapsiribojant, ginčijant uždarąjo tipo investicinės bendrovės licencijos gavimą (leidimą patvirtinti Bendrovės steigimo dokumentus ir pasirinkti depozitoriumą), Valdymo įmonės įgaliojimus valdyti Bendrovę taip pat nukreipiant išieškojimą į Bendrovės turtą pagal Akcininkų ir (arba) Valdymo įmonės kreditorių prievoles arba iš Akcininkų ir (arba) Valdymo įmonės reikalaujant įvykdyti Bendrovės neįvykdytas prievoles.
- 25.1.23. **Stambiųjų akcininkų rizika.** Didžioji dalis (apie 80 proc.) Akcijų ir jų suteikiamų balsų priklauso keliems stambiems Akcininkams, kurie Įstatų įsigaliojimo dieną kontroliuoja AB „Invalda INVL“ ir Valdymo įmonę, todėl šie Akcininkai turi reikšmingą įtaką Bendrovės veiklai. Nėra jokių garantijų, kad šių Akcininkų pozicija visada sutaps su Valdymo įmonės, smulkiųjų akcininkų nuomone bei interesais.
- 25.1.24. **Įstatymų bei reguliavimo pokyčių rizika.** Egzistuoja rizika, kad pasikeitus Lietuvos Respublikos ar valstybių, kuriose investuojamas Bendrovės turtas teisės aktams, šie pokyčiai gali neigiamai paveikti Bendrovės investicijų apsaugą, jų pelningumą bei vertę arba teisės aktų pokyčiai gali kitaip neigiamai paveikti Bendrovės teises ir interesus. Atsižvelgiant į tai, Bendrovė investuos tik į turtą, esanti Europos Sąjungos valstybėse narėse. Valdant šią riziką bus siekiama turėti efektyvią reguliavimo stebėjimo sistemą ir dalyvauti asocijuotose verslo struktūrose, kurios gali daryti teisėtą įtaką teisėkūros procesams, reikšmingiems Bendrovei.
- 25.1.25. **Mokesčių rizika.** Egzistuoja rizika, kad pasikeitus šalies ekonominėms sąlygoms, politinei situacijai ar dėl kitų priežasčių, atsiras nauji Akcininkams ar Bendrovei taikomi mokesčiai arba padidės esamų mokesčių dydžiai, todėl gali sumažėti Akcijų kaina, likvidumas ir (arba) patrauklumas arba gali sumažėti Bendrovės investicijų vertė. Valdydama šią riziką Valdymo įmonė sieks organizuoti Bendrovės veiklą užtikrindama optimalų jai taikomą mokesstinį režimą.
- 25.1.26. **Sandorių su susijusiais asmenimis rizika.** Bendrovė ir (arba) Kontroliuojamos bendrovės ir (arba) Nekilnojamojo turto bendrovės sudaro ir (arba) gali sudaryti tarpusavio sandorius, kuriuos mokesčių administratorius gali pripažinti neatitinkančiais tokiems sandoriams keliamų teisės aktuose numatytų reikalavimų (pvz. „ištiesios rankos taisyklės“ nesilaikymas). Tokiu atveju Bendrovei ir (arba) Kontroliuojamoms bendrovėms ir (arba) Nekilnojamojo turto bendrovėms gali tekti sumokėti atitinkamas teisės aktuose numatytas baudas ir (arba) palūkanas. Siekiant suvaldyti šią riziką Valdymo įmonė sieks vadovautis naujausia mokesčių administratoriaus pagrįstai artikuliuojama mokesčių teisės aktų taikymo praktika, tačiau negali būti laikoma, kad ši rizika yra eliminuota.
- 25.1.27. **Geopolitinė rizika.** Egzistuoja rizika, kad Bendrovės veiklai įtaką gali daryti geopolitiniai pokyčiai (pvz., valstybių konfliktai, kaimyninių valstybių vidaus konfliktai, sukilimai, karai) ir dėl to Bendrovės investicijų vertė gali sumažėti ar gali nepavykti realizuoti Bendrovės investicijų norimu laiku už pageidautiną kainą. Valdymo įmonės vykdomas įprastinis geopolitinės situacijos stebėjimas turėtų prisidėti prie šios rizikos valdymo.
- 25.1.28. **Rizika, susijusi su teiginiais būsimuoju laiku.** Teiginiai būsimuoju laiku grindžiami vertinimu, nuomone, lūkesčiais bei prognozėmis dėl ateities įvykių ir finansinių tendencijų, galimai darysiančių įtaką Bendrovės veiklai. Teiginiai būsimuoju laiku apima informaciją apie galimus ar numanomas Bendrovės veiklos rezultatus, investicijų strategiją, sutartinius santykius, skolinimosi planus, investavimo sąlygas, būsimo reguliavimo poveikį ir kitą informaciją. Bendrovė negali užtikrinti, kad teiginiai būsimuoju laiku teisingai ir išsamiai atitiks būsimuosius įvykius bei aplinkybes. Bendrovė, Valdymo įmonė ir jos darbuotojai neįsipareigoja patikslinti ar pakeisti teiginių būsimuoju laiku, išskyrus, kiek tai yra reikalaujama pagal Įstatymus ir šiuos Įstatus. Akcininkų ar asmenų, ketinančių tapti Akcininkais suklaidinimo siekiama išvengti informuojant apie teiginių būsimuoju laiku sąlygiškumą.
- 25.1.29. **Rizika, susijusi su Bendrovės galima atsakomybe.** Egzistuoja rizika, kad Bendrovės veiklai ir Bendrovės bendram veiklos rezultatui neigiamą įtaką gali daryti reikalavimai ir ieškiniai dėl neatskleistų ar nenustatytų įsipareigojimų ir (arba) pažeidimų, susijusių su Bendrovės įsigytomis investicijomis, todėl gali kilti Bendrovės atsakomybė už tokius įsipareigojimus ir (arba) pažeidimus ir dėl to Bendrovės investicijų vertė ir tuo pačiu Akcijų kaina gali reikšmingai sumažėti. Valdant šią riziką (kiek tai bus įmanoma elgiantis protingai ir atsižvelgiant į ekonominio naudingumo kriterijus) bus siekiama neprisiimti tokių atsakomybės įsipareigojimų arba juos reikšmingai riboti.
- 25.1.30. **Bendrovės nemokumo rizika.** Tuo atveju, jeigu realizuotųsi viena ar kelios aukščiau nurodytos rizikos, kurios neigiamai paveiktų Kontroliuojamos bendrovės ir (arba) Nekilnojamojo turto bendrovės vertę ir (arba) likvidumą, tai gali sukelti Bendrovės mokumo problemas, kuomet Bendrovė bus nepajėgi vykdyti prisiimtų įsipareigojimų. Tokiu atveju Bendrovės akcininkai gali prarasti visas savo lėšas, investuotas į Bendrovę. Valdymo įmonė Akcininkams teiks visą teisės aktų numatomą informaciją, kuri leis Akcininkams priimti atitinkamus sprendimus dėl Akcijų turėjimo arba pardavimo, atsižvelgiant į Bendrovės finansinę būklę.

- 25.1.31. **Rizika, susijusi su pareiga išpirkti Bendrovės akcijas.** Teisės aktai numato pareigą, esant tam tikroms aplinkybėms Bendrovei išpirkti savo akcijas iš to pareikalavusių Akcininkų. Atitinkamai, jeigu Bendrovei kils pareiga pasiūlyti Akcininkams išpirkti Akcijas ir tokio išpirkimo pareikalaus Akcininkai, turintys reikšmingą Akcijų skaičių, Bendrovė gali būti priversta skubiai realizuoti turimas investicijas, kas gali ženkliai sumažinti Bendrovės gaunamą grąžą iš investicijų realizavimo. Šios rizikos valdymui Įstatuose numatytos atitinkamos priemonės.
- 25.1.32. **Vadovybės ir žmogiškųjų išteklių rizika.** Bendrovės investavimo sėkmė didele dalimi priklausys nuo Valdymo įmonėje už Bendrovės valdymą atsakingų žmonių priimtų sprendimų bei nuo minėtų žmonių patirties ir sugebėjimų. Nėra garantijų, kad tie patys asmenys valdys Bendrovę, taip pat Valdymo įmonę visą Bendrovės veiklos terminą. Valdymo įmonė sieks įgyvendinti skatinimo politiką, užtikrinančią pagrindinių vadovų (angl. *key person*) motyvaciją dalyvauti Bendrovės ir jos investicijų veikloje iki Bendrovės veiklos termino pabaigos.
- 25.2. Investicijos į Akcijas yra susijusios su didesne nei vidutine, ilgalaike rizika. Bendrovė negali garantuoti, jog Akcininkai atgaus investuotas lėšas.
- 25.3. –
- 25.4. –

26. SU TVARUMU SUSIJĘ RIZIKOS VEIKSNIAI IR JŲ POVEIKIS

- 26.1. **Bendrosios tvarumo rizikos.** Tvarumo rizika suprantama kaip aplinkos, socialinis ar valdymo (ESG) įvykis ar situacija, kuriai įvykus galėtų būti padarytas realus ar galimas reikšmingas neigiamas poveikis investicijų vertei. Tvarumo rizikos Bendrovės investicijoms gali pasireikšti dėl įvairių priežasčių, pvz. dėl klimato rizikų neigiamo poveikio pastatų ir infrastruktūros eksploatacijai, energijos vartojimo efektyvumo trūkumų, netinkamo atliekų tvarkymo statybų ir renovacijos procesuose, vietos ekosistemų pažeidimų, socialinių rizikų, susijusių su gyventojų sveikata, saugumu ar konfliktų su vietos bendruomenėmis, taip pat dėl teisinių ir reguliacinių pokyčių, susijusių su ES žaliaja darbotvarke ir energinio naudingumo standartų griežtinimu. Bendrovės valdymo įmonė turi patvirtinusi vidines tvarumo rizikų integravimo tvarkas, kuriomis remiantis tvarumo rizikos yra matuojamos, vertinamos ir integruojamos į investicijų valdymą. Tačiau ne visas tvarumo rizikas Bendrovė gali tiesiogiai kontroliuoti ar daryti joms tiesioginę ar netiesioginę įtaką, atitinkamai, išlieka rizika, kad atitinkamos tvarumo rizikos nebus suvaldytos ir sukels reikšmingą neigiamą poveikį investicijų vertei. Kartu pažymėtina, kad tvarumo rizikos ir atskiri ESG veiksniai yra tik viena iš daugelio Bendrovės atsižvelgiamų aplinkybių priimant investicinius sprendimus ir valdant turtą, Bendrovė šiuo finansinius produktus nesiekia skatinti aplinkosauginių ar socialinių ypatybių, dėl to tam tikromis aplinkybėmis kitos aplinkybės gali turėti didesnę svarbą nei tvarumo aspektai. Visais savo investicijų valdymo sprendimais Bendrovė pirmiausiai siekia didžiausios finansinės investicijų grąžos.
- 26.2. **Klimato kaitos rizikos.** Klimato kaita plačiai pripažįstama kaip reikšminga grėsmė pasaulio ekonomikai. Klimato kaitos rizikos yra viena iš bendrųjų tvarumo rizikų sričių, kuriai finansų įstaigos skatinamos skirti ypatingą dėmesį. Bendrovei svarbios yra fizinės klimato rizikos – tiek ūmios (pvz., intensyvūs lietūs, karščio bangos, audros), kurios gali sukelti tiesioginius nuostolius pastatams ar jų infrastruktūrai, sutrikdyti veiklą pastatuose, didinti draudimo kaštus), tiek lėtinės (pvz., šilumos stresai vasarą, šalčio stresai žiemą), kurie palaipsniui mažina veiklos efektyvumą, buvimo pastatuose komfortą, didina eksploatacines išlaidas, gali mažinti nuomos patrauklumą. Fizinį klimato kaitos rizikų vertinimas ir priemonių, reikalingų prisitaikyti prie šių rizikų, pasirinkimas kelia ypatingų iššūkių, ypač dėl duomenų trūkumo, jų kokybės ir patikimumo. Dažnai nėra pakankamai informacijos apie klimato reiškinių dažnumą, intensyvumą, prognozes pagal skirtingus klimato kaitos scenarijus ir lokalizuotą poveikį infrastruktūrai. Be to, skirtingų duomenų tiekėjų pateikiama informacija apie rizikų reikšmingumą gali skirtis. Dėl spartaus klimato kaitos mokslo pažangos ir modelių tobulėjimo tiek duomenys, tiek rizikų vertinimo metodikos nuolat keičiasi. Bendrovė taip pat gali neturėti pakankamos kompetencijos įvertinti naudojamų duomenų patikimumą. Siekdama efektyviai valdyti šias rizikas, Bendrovė taiko pažangias priemones fizinių klimato rizikų vertinimui ir stebėsenai pagrįste remdamasi trečiųjų šalių duomenimis. Taip pat Bendrovei svarbios perėjimo prie klimatui neutralios ekonomikos rizikos (angl. *transition risks*), tokios kaip padidėjusios išlaidos dėl griežtėjančių energinio naudingumo reikalavimų ir renovacijos standartų, rizika, kad pastatai taps mažiau patrauklūs nuomininkams ar pirkėjams dėl didelių eksploatacinių sąnaudų, rizika, kad finansavimo sąlygos blogės arba kapitalo prieinamumas sumažės dėl investuotojų ir finansų institucijų griežtėjančių tvarumo reikalavimų ir kt. Bendrovė reguliariai seka reguliacinius, technologinius ir rinkos pokyčius bei kiekvienos investicijos atžvilgiu vertina prisitaikymo prie šių pokyčių poreikį ir kaštus. Atsižvelgiant į tai, klimato rizikos yra kompleksiškos ir gali turėti neprognozuojamą neigiamą poveikį tiek atskiroms investicijoms, tiek visam portfeliiui.
- 26.3. **Aplinkosaugos ir darbų saugo reikalavimų nesilaikymo statybų procese rizika.** Reikšmingos įtakos Bendrovės inicijuotoms statyboms gali turėti aplinkosaugos reikalavimų nesilaikymas (pavyzdžiui, statybų metu rangovai gali teršti aplinką medžiagomis, kurios gali sukelti pavojų žmonėms ir (arba) gamtai) bei saugumo reikalavimų nepaisymas (kuomet vykdant statybos darbus nepaisoma instrukcijose numatytų saugumo priemonių). Visos šios aplinkybės gali būti svarbios Bendrovės veiklai ir rezultatams.

- 26.4. **Nelegalaus darbo rizika.** Egzistuoja rizika, kad dėl kvalifikuoto darbo jėgos trūkumo Bendrovės paslaugų teikėjai ir (arba) rangovai gali samdyti asmenis: (i) kurie nėra Europos Sąjungos piliečiai arba kurie pagal Europos Sąjungos teisės aktus naudojami judėjimo laisve, įdarbinant juos, nesilaikant norminių teisės aktų nustatytos įdarbinimo tvarkos, arba (ii) su kuriais nebus sudaryta darbo sutartis raštu. Ši rizika gali turėti įtakos Bendrovės reputacijai. Siekdama valdyti šią riziką, Bendrovė atidžiai prižiūri rangovų veiklą, renka patikimus partnerius ir vadovaujasi geriausių pastangų principu, siekdama užtikrinti, kad visi paslaugų teikėjai laikytųsi teisės aktų reikalavimų ir darbo santykių reglamentavimo.
- 26.5. **Atitikties tvarių finansų teisės aktų reikalavimams rizika.** Bendrovės Valdymo įmonė aktyviai stebi tvarumo rizikų valdymą jos valdomuose finansiniuose produktuose bei nuolat tobulina darbo su tvarumo rizikomis procesus, tačiau dėl tvarumo temos brandos trūkumo bei nuolat besikeičiančių teisės aktų reikalavimų susiduria su padidinta atitikties teisės aktų, reglamentuojančių su tvarumu susijusius klausimus finansų sektoriuje, rizika. Tai apima ne tik atitiktį naujiems reguliavimo reikalavimams, bet ir riziką susijusią su ekomanipuliavimu (angl. *greenwashing*), kai pateikiama klaidinanti arba netiksli informacija apie tvarumo klausimų valdymą finansiniuose produktuose. Dėl šių priežasčių Valdymo įmonė negali garantuoti, kad dabartinės taikomos darbo su tvarumo temomis praktikos atitiks būsimus reguliavimo reikalavimus ar gerąją praktiką, todėl didėja su tuo susijusios teisinės atsakomybės rizika. Atitiktis naujiems reikalavimams gali lemti ir didesnę administracinę naštą bei sąnaudas.
- 26.6. **Tikėtino tvarumo rizikos poveikio Bendrovės investicijų grąžai vertinimas.** Bendrovei ir jos valdomoms įmonėms kylant tvarumo rizikoms, gali sumažėti Bendrovės grynųjų aktyvų vertė, o kartu ir investuotojų turto vertė. Bendrovės Valdymo įmonė pripažįsta tvarumo rizikų poveikio Bendrovės investicijų grąžai tikimybę, tačiau taiko įvairias rizikos valdymo priemones, todėl bendras galimas poveikis vertinamas kaip mažas.

27. KUR IR KAIP GALIMA GAUTI PAPILDOMĄ INFORMACIJĄ APIE RIZIKOS RŪŠIS.

Papildomos informacijos apie su investicijomis į Akcijas susijusias rizikas Akcininkai gali rasti Įstatuose ir istoriniuose prospektuose, kurie buvo paskelbti siekiant Akcijas įtraukti į prekybą reguliuojamoje rinkoje. Taip pat informacijos galima gauti raštu kreipiantis į Valdymo įmonę.



VI. INFORMACIJA APIE FINANSUOJANTĮJĮ IR FINANSUOJAMĄJĮ KOLEKTYVINIO
INVESTAVIMO SUBJEKTUS

28. –

29. –

30. –

31. –

32. –

33. –

34. –

VII. TVARUMAS

35. TVARUMO INTEGRAVIMAS Į VEIKLĄ

Bendrovės tikslas nėra tvarios investicijos, kaip tai apibrėžta 2019 m. lapkričio 27 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamente (ES) 2019/2088 dėl su tvarumu susijusios informacijos atskleidimo finansinių paslaugų sektoriuje, taip pat jis nėra skirtas skatinti aplinkos ar socialinius ypatumus arba kokį nors šių ypatumų derinį. Su šiuo finansiniu produktu susijusiomis investicijomis neatsižvelgiama į ES aplinkos atžvilgiu tvarios ekonominės veiklos kriterijus.

Tvarumo rizikų integravimas į investavimo sprendimų procesus atliekamas remiantis Valdymo įmonės patvirtintais vidiniais dokumentais bei Bendrovės investicinio komiteto nuostatais. Remiantis šiais dokumentais investavimo komandos reikšmingas rizikas į investavimo sprendimus integruoja atlikdamos investicijos vertinimą prieš priimant investavimo sprendimą bei stebint reikšmingų rizikų lygį investicijų valdymo laikotarpiu ir, jei reikalinga, imantis proporcingų priemonių reikšmingoms rizikoms mažinti arba prisitaikyti prie jų.

Neatsižvelgimas į neigiamą investavimo sprendimų poveikį tvarumo veiksniams

Pagrindinis neigiamas poveikis (angl. *principal adverse impacts*) suprantamas kaip toks investavimo sprendimų poveikis, dėl kurio atsiranda neigiamas poveikis tvarumo veiksniams. Bendrovė į investicinių sprendimų priėmimų procedūras yra integravusi tvarumo rizikų vertinimą, tačiau į investavimo sprendimų pagrindinį neigiamą poveikį tvarumo veiksniams, kaip tai apibrėžta 2019 m. lapkričio 27 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamente (ES) 2019/2088 dėl su tvarumu susijusios informacijos atskleidimo finansinių paslaugų sektoriuje, neatsižvelgia. Bendrovės Valdymo įmonės vertinimu, patikimos, išsamios ir kokybiškos informacijos surinkimo galimybės šiuo metu yra ribotos.

VIII. VALDYMAS

36. VISUOTINIS AKCININKŲ SUSIRINKIMAS

Visuotinio Akcininkų susirinkimo kompetencija, jo sušaukimo bei sprendimų priėmimo tvarka nesiskiria nuo Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo nustatytos kompetencijos ir tvarkos tiek, kiek įstatuose ar Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatyme nurodyta kitaip. Susirinkimo šaukimo iniciatyvos teisę turi Valdymo įmonė ir Akcininkai, kuriems priklausančios Akcijos suteikia ne mažiau kaip 1/10 visų balsų visuotiniame Akcininkų susirinkime. Visuotinio Akcininkų susirinkimo sušaukimą organizuoja Valdymo įmonė.

Visi visuotinio Akcininkų susirinkimo sprendimai yra priimami 3/4 susirinkime dalyvaujančių Akcininkų Akcijų suteikiamų balsų dauguma, išskyrus žemiau nurodytus sprendimus, kurie priimami 2/3 susirinkime dalyvaujančių Akcininkų Akcijų suteikiamų balsų dauguma, o būtent sprendimus:

- rinkti ir atšaukti atestuotą auditorių ar audito įmonę ir nustatyti audito paslaugų apmokėjimo sąlygas;
- tvirtinti metinių ir tarpinių finansinių ataskaitų rinkinius;
- dėl Bendrovės veiklos termino pratęsimo ir su tuo susijusio įstatų pakeitimo.

Žemiau nurodyti visuotinio Akcininkų susirinkimo sprendimai gali būti priimami tik atsižvelgus į Valdymo įmonės valdybos ir (arba) Bendrovės investicinio komiteto pateiktas rekomendacijas ir įvertinus nurodytas atitinkamo sprendimo pasekmes, būtent sprendimai dėl:

- Bendrovės įstatų keitimo;
- Bendrovės pelno (nuostolio) paskirstymo;
- Akcijų išpirkimo;
- rezervų sudarymo, naudojimo, sumažinimo ir naikinimo;
- įstatinio kapitalo didinimo arba mažinimo;
- pritarimo Sandoriams, darantiems reikšmingą įtaką Bendrovei, Bendrovės sandorių su susijusiomis šalimis politikoje nustatyta tvarka;
- Bendrovės reorganizavimo, atskyrimo ar pertvarkymo;
- Bendrovės jungimo su kitais kolektyvinio investavimo subjektais;
- sutarties su Depozitoriumu tvirtinimo, įgalioto asmens Bendrovės vardu pasirašyti patvirtintą sutartį su Depozitoriumu paskyrimo, Depozitoriumo pakeitimo;
- Bendrovės likvidavimo ar Bendrovės veiklos termino pratęsimo;
- Bendrovės restruktūrizavimo.

Dėl sprendimų šiais nurodytais klausimais projektų savo rekomendacijas Valdymo įmonė privalo pateikti kartu su skelbiamais Valdymo įmonės siūlomais sprendimų projektais. Valdymo įmonės valdyba nustato kuriais klausimais rekomendacijas teikia Bendrovės investicinis komitetas.

Tuo atveju, jeigu sprendimų projektus pasiūlo ne Valdymo įmonė, o Akcininkai, Valdymo įmonė privalo ne vėliau kaip per 5 Darbo dienas nuo tokio sprendimų projekto pateikimo Bendrovei parengti atitinkamą rekomendaciją ir paskelbti ją tokiu pat būdu, kaip skelbiami sprendimų projektai. Bet kuriuo atveju Valdymo įmonės rekomendacijos dėl visų sprendimų projektų atitinkamais darbotvarkės klausimais privalo būti paskelbtos ne vėliau kaip 3 Darbo dienos iki visuotinio Akcininkų susirinkimo dienos.

Tuo atveju, jeigu visuotinis Akcininkų susirinkimas priima sprendimą nesivadovaudamas Valdymo įmonės pateiktomis rekomendacijomis, Valdymo įmonė nėra atsakinga, jeigu dėl tokių sprendimų pažeidžiami Bendrovės valdymo reikalavimai ar kyla kitų neigiamų pasekmių.

Eilinis visuotinis akcininkų susirinkimas turi įvykti ne vėliau nei iki einamųjų metų balandžio 30 d.

Dalyvauti visuotiniuose Akcininkų susirinkimuose turi teisę įgalioti Valdymo įmonės atstovai.

Neeilinis visuotinis Akcininkų susirinkimas turi būti sušauktas, jeigu:

- to reikalauja visuotinio Akcininkų susirinkimo sušaukimo iniciatyvos teisę turintys Akcininkai arba Valdymo įmonė;
- auditorius ar audito įmonė nutraukia sutartį su Bendrove ir (arba) Valdymo įmonę ar dėl kitų priežasčių negali patikrinti Bendrovės metinių finansinių ataskaitų rinkinio;

- Valdymo įmonė siekia nutraukti valdymo sutartį su Bendrove ar atsiranda priežasčių, dėl kurių sutartis tarp Bendrovės ir Valdymo įmonės nebegali būti vykdoma;
- kitais Lietuvos Respublikos teisės aktų ir Įstatų numatytais atvejais.

Visuotinis Akcininkų susirinkimas gali priimti sprendimus ir laikomas įvykusių, nepaisant to, kiek balsų suteikia jame dalyvaujantiems Akcininkams priklausančios Akcijos.

Visuotinis Akcininkų susirinkimas neturi teisės priimti sprendimų, kurie Įstatais yra priskirti Valdymo įmonės kompetencijai arba kurie savo esme yra valdymo sprendimai.

37. VALDYMO ORGANŲ NARIAI

Bendrovėje valdymo organai nėra sudaromi. Bendrovės valdymas perduotas Valdymo įmonei, todėl, vadovaujantis Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, Lietuvos Respublikos alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų įstatymu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nustatytos valdybos ir Bendrovės vadovo teisės ir pareigos perduodamos Valdymo įmonei.

Už Bendrovės valdymą Valdymo įmonei mokamas Prospekto 13.1.1 punkte numatytas Bendrovės valdymo mokestis. Valdymo įmonė taip pat turi teisę į dalį Bendrovės pelno, kuri nustatoma pagal Prospekto 13.1.1 punkto nuostatas.

INFORMACIJA APIE VALDYMO ĮMONĖS VADOVĄ IR VYR.FINANSININKĄ:



Andrius Načajus – Valdymo įmonės generalinis direktorius (nuo 2025 m. balandžio 1 d.)
Pagrindinė darbovietė – UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) Generalinis direktorius

Išsilavinimas, kvalifikacija

- Stokholmo aukštoji ekonomikos ir verslo mokykla Rygoje, ekonomikos ir verslo administravimo bakalauras
- Stokholmo aukštoji ekonomikos ir verslo mokykla Stokholme, tarptautinio verslo ir ekonomikos magistras.

Darbo patirtis

- 2024 – 2025 UAB Koncernas "Achemos Grupė" – Finansų direktorius
- 2019 – 2023 "Luminor bank", AS – Lietuvos skyriaus vadovas
- 2017 – 2019 AB "Luminor bankas" – Administracijos vadovas

Dalyvavimas kitų įmonių veikloje

- UAB FMĮ „INVL Financial Advisors“ (kodas 304049332, Gynėjų g. 14, Vilnius) – Valdybos narys
- AS „INVL atklātais pensiju fonds“ (kodas 40003377918, Elizabetes iela 10B-1, Rīgā, Latvija) – Stebėtojų tarybos narys
- IPAS „INVL Asset Management“ (kodas 40003605043, Elizabetes iela 10B-1, Rīgā, Lavija) – Stebėtojų tarybos narys



Mindaugas Lankas – Valdymo įmonės Finansų vadovas

Pagrindinė darbovietė – UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) INVL grupės finansų vadovas.

Išsilavinimas, kvalifikacija

Vilniaus universiteto vadybos ir verslo administravimo magistro kvalifikacinis laipsnis
Vilniaus universiteto buhalterinės apskaitos ir audito bakalauras

Darbo patirtis

Nuo 2024 m. liepos mėn. UAB „INVL Asset Management“ – Grupės finansų vadovas.
2013 – 2024 m. liepos mėn. UAB „Darnu group“ – Finansų direktorius

Dalyvavimas kitų įmonių veikloje

-

38. INFORMACIJA APIE VALDYMO ĮMONĘ

38.1. Informacija apie Valdymo įmonę nurodoma Prospekto 2 punkte. Valdymo įmonės licencijos verstis valdymo įmonės veikla numeris 3 (Valdymo įmonės, veikiančios pagal Alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų įstatymą, licencija).

38.2. Valdymo įmonės valdybos nariai (informacija apie Valdymo įmonės vadovų veiklą kitose įmonėse) (žemiau pateikiama informacija apie Valdymo įmonės valdybos narius, informacija apie Valdymo įmonės vadovą pateikta aukščiau):



Darius Šulnis - Valdymo įmonės valdybos pirmininkas

Pagrindinė darbovietė – AB „Invalda INVL“ (kodas 121304349, Gynėjų g. 14, Vilnius)
Bendrovės vadovas

Dalyvavimas kitų įmonių veikloje

AB „Invalda INVL“ (kodas 121304349, Gynėjų g. 14, Vilnius) – Bendrovės vadovas
AB „Arteja bankas“ (kodas 112025254, Tilžės g. 149, Šiauliai) – Stebėtojų tarybos narys
UAB „Litagra“ (kodas 304564478, Savanorių pr. 173, Vilnius) – Valdybos narys
UAB „Galinta“ (kodas 134568135, Veiverių g. 51C, Kaunas) – Valdybos narys
UAB FERN Group (kodas 306110392, Granito g. 3-101, Vilnius) – Stebėtojų tarybos pirmininkas
UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL Private Equity Fund II“ – Investicinio komiteto narys
UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL Baltic Sea Growth Fund“ – Investicinio komiteto narys, vadovaujantysis partneris



Asta Jovaišienė – Valdymo įmonės valdybos narė

Pagrindinė darbovietė – UAB FMI „INVL Financial Advisors“ (kodas 304049332, Gynėjų g. 14, Vilnius) INVL Šeimos biuro vadovė, valdybos narė

Dalyvavimas kitų įmonių veikloje

UAB FMI „INVL Financial Advisors“ (kodas 304049332, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva) - šeimos biuro vadovė, valdybos narė

AS „INVL atklātais pensiju fonds“ (kodas 40003377918, Elizabetes iela 10B-1, Rīgā, Latvija) – Stebėtojų tarybos narė

IPAS „INVL Asset Management“ (kodas 40003605043, Elizabetes iela 10B-1, Rīgā, Latvija) – Stebėtojų tarybos narė

Lietuvos šeimos turto valdytojų asociacija (kodas 306720940, Palangos g. 4-101, Vilnius) – Valdybos pirmininkė



Vytautas Plunksnis – Valdymo įmonės valdybos narys

Pagrindinė darbovietė – UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) Privataus kapitalo vadovas

Dalyvavimas kitų įmonių veikloje

UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL Baltic Sea Growth Fund“ - Investicinio komiteto narys, Partneris

UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL Private Equity Fund II“ – Investicinio komiteto narys

UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL BSGF Co-Invest Fund II“ – Fondo valdytojas

AS „Eco Baltia“ (kodas 40103435432, Latgales str. 240-3, Rīga, Latvia) – Stebėtojų tarybos pirmininkas

SIA „Eco Baltia vide“ (kodas 40003309841, Getliņu str. 5, Rumbula, Stopiņu Parish, Ropazu Municipality, LV-2121, Latvija) – Stebėtojų tarybos narys

UAB „Ecoservice“ (kodas 123044722, Dunojaus g. 29, Vilnius) – Valdybos narys

UTIB „INVL Technology“ (kodas 300893533, Gynėjų g. 14, Vilnius) – Investicinio komiteto narys
Norway Registers Development AS (uždaroji akcinė bendrovė, kodas NO 985 221 405 MVA, Lokketangen 20 B, 1337 Sandvika, Norvegija) - Valdybos narys

UAB NRD CS (kodas 303115085, Gynėjų g. 14, Vilnius) – Valdybos narys

UAB „Novian Systems“ (kodas 125774645, Gynėjų g. 14, Vilnius) – Valdybos pirmininkas

NRD Companies AS (uždaroji akcinė bendrovė, kodas NO 921 985 290 MVA, Lokketangen 20 B, 1337 Sandvika, Norvegija) – Valdybos narys

BC MAIB S.A. (kodas 1002600003778, Constantin Tănase str. 9/1, Kišiniovas, Moldova) – Stebėtojų tarybos pirmininkas

Metal-Plast Spółka z.o.o. (kodas 0001007622, Brzozie Lubawskie 95b, 13-306 Kurzętnik, Warmińsko-Mazurskie, Lenkija) – Stebėtojų tarybos narys

DANUVIUS INVEST RO SRL (kodas 1610488, Str. 1 Mai 1 Cod 515800, Rumunija) – Valdybos narys

Asociacija „Investuotojų Asociacija“ (kodas 302351517, Konstitucijos pr. 23, Vilnius) – Valdybos pirmininkas

Siekiant Bendrovės veiklos efektyvumo ir investicijų kontrolės, Valdymo įmonės valdybos sprendimu sudaromas investicinis komitetas. Investicinio komiteto narius skiria ir atšaukia iš pareigų Valdymo įmonės valdyba. Visoms Bendrovės investicijoms ir jų pardavimui turi būti gautas investicinio komiteto pritarimas.

Investicinio komiteto sudarymo tvarką, atsakomybę, funkcijas, sprendimų priėmimo tvarką ir procedūras nustato Investicinio komiteto nuostatai. Investicinį komitetą Prospekto paskelbimo dieną sudaro:



Vytautas Bakšinskas – Investicinio komiteto pirmininkas

Pagrindinė darbovietė – UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) nekilnojamojo turto fondo valdytojas

Dalyvavimas kitų įmonių veikloje

UAB „Proprietas“ (kodas 303252098, Gynėjų g. 14, Vilnius) – Direktorius

UAB „Rovelija“ (kodas 302575846, Gynėjų g. 14, Vilnius) – Direktorius



Andrius Daukšas – Investicinio komiteto narys

Pagrindinė darbovietė – UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) investicijų valdytojas

Dalyvavimas kitų įmonių veikloje

UAB „IPPG“ (kodas 301673796, Gynėjų g. 14, Vilnius) – Direktorius

AB „Vernitas“ (kodas 193052526, Stoties g. 16, Marijampolė) – Stebėtojų tarybos narys

Valdymo įmonė Prospekto parengimo dieną neturi informacijos apie reikšmingus Bendrovės Investicinio narių ir Bendrovės ar jos Akcininkų interesų konfliktus.

38.3. Valdymo įmonė ir Bendrovė 2016 m. lapkričio 11 d. sudarė Investicinės bendrovės valdymo sutartį, kuria buvo sutarta, kad Valdymo įmonė gaus valdymo mokestį ir įgis teisę į Bendrovės pelno dalį (kaip abu apibrėžti Prospekto 13.1.1 punkte) už Bendrovės valdymą, t. y. už Bendrovės investicijų valdymą, administravimą, rinkodarą ir kitą su tuo susijusią veiklą, kaip tai

apibrėžta LR kolektyvinio investavimo subjektų įstatyme. Valdymo sutartis tarp Bendrovės ir Valdymo įmonės buvo pakeista 2017 m. gruodžio 29 d. pritarus Bendrovės visuotiniam Akcininkų susirinkimui (toliau 2016 m. lapkričio 11 d. ir 2017 m. gruodžio 29 d. sutartys abi kartu vadinamos **Sutartimi**)

Šia sutartimi Valdymo įmonė įgijo teisę:

- atlikti visus Bendrovės valdymo organų veiksmus ir kitus veiksmus, priskirtus Valdymo įmonės kompetencijai pagal galiojančius teisės aktus ir (ar) įstatus;
- atstovauti Bendrovės interesams santykiuose su Priežiūros institucija, Bendrovės depozitoriumu, kitomis institucijomis, įstaigomis ir organizacijomis, fiziniais ir juridiniais asmenimis;
- Bendrovės vardu, sąskaityta ir interesais sudaryti ir vykdyti sandorius bei atlikti kitus veiksmus, susijusius su Bendrovės turto valdymu;
- daryti įstatuose numatytus atskaitymus iš Bendrovės turto;
- gauti atlyginimą, kurį sudaro valdymo mokestis ir sėkmės mokestis;
- pavesti dalį savo funkcijų atlikti įmonei, turinčiai teisę teikti atitinkamas paslaugas;
- įstatuose nustatyta tvarka inicijuoti ir vykdyti Bendrovės akcijų išleidimą, platinimą ir pasirašymą;
- įstatuose numatytais pagrindais ir tvarka sustabdyti ir (arba) atnaujinti dividendų Akcininkams išmokėjimą.

Sutartis galioja iki visiško Šalių įsipareigojimų įvykdymo arba iki Sutarties nutraukimo ar kitokio pasibaigimo Sutartyje, įstatuose ar teisės aktuose numatytais pagrindais.

Sutartis Bendrovės iniciatyva gali būti nutraukta Bendrovės visuotiniam Akcininkų susirinkimui įstatuose nustatyta tvarka nusprendus pakeisti Bendrovės valdymo įmonę ir Bendrovės valdymą perduoti kitai valdymo įmonei, kai:

- Valdymo įmonė likviduojama;
- Valdymo įmonė restruktūrizuojama;
- Valdymo įmonei iškeliami bankroto byla;
- Priežiūros institucija priima sprendimą apriboti ar panaikinti Valdymo įmonės veiklos licencijoje numatytas teises, susijusias su investicinių bendrovių valdymu;
- Valdymo įmonė padaro esminį Sutarties, įstatų ar teisės aktų pažeidimą;
- Kitais, teisės aktų nenumatytais atvejais.

Sutartis Valdymo įmonės iniciatyva gali būti nutraukta tik esant svarbioms priežastims. Tokiu atveju Valdymo įmonė privalo sušaukti Bendrovės visuotinį Akcininkų susirinkimą, kuriame būtų sprendžiami klausimai dėl Sutarties nutraukimo, Valdymo įmonės pakeitimo, Bendrovės valdymo perdavimo kitai įmonei ir Priežiūros institucijos pritarimo šių veiksmų atlikimui. Apie ketinimą nutraukti Sutartį Valdymo įmonė bet koku atveju privalo pranešti Bendrovei ir Akcininkams ne vėliau nei prieš 6 mėnesius apie tokį pranešimą informuodama ir Priežiūros instituciją.

Jeigu Sutartis nutraukiama dėl priežasčių, už kurias nėra atsakinga Valdymo įmonė (nepriklausomai nuo to kuri Šalis inicijuoja Sutarties nutraukimą), Valdymo įmonei sumokama kompensacija, kurios dydis yra lygus paskutinių 4 pilnų ketvirčių valdymo mokesčio sumai. Be to, Valdymo įmonei sumokamas visas iki Sutarties nutraukimo dienos priklausantis (sukauptas ir neišmokėtas) sėkmės mokestis.

Sutartis nauja redakcija buvo išdėstyta 2017 m. gruodžio 29 d.

38.4. Kiti Valdymo įmonės valdomi kolektyvinio investavimo subjektai:

SPECIALIEJI KOLEKTYVINIAI INVESTAVIMO SUBJEKTAI:

Specialioji uždarojo tipo privataus kapitalo investicinė bendrovė „INVL Technology“ – investicijų į informacinių technologijų verslus bendrovė, listinguojama AB Nasdaq Vilnius. Bendrovė nuo 2016 m. liepos 14 d. veikia kaip uždarojo tipo investicinė bendrovė. „INVL Technology“ sudaro trys įmonių grupės: „Novian“ (Baltijos šalių IT bendrovė), „NRD Companies“ („GovTech“ bendrovė) ir „NRD Cyber Security“ (kibernetinio saugumo bendrovė). Remiantis bendrovės įstatais, „INVL Technology“ veiks iki 2026 m. liepos 14 d., taip pat numatyta galimybė šį terminą pratęsti dar dvejiems metams.

INFORMUOTIESIEMS INVESTUOTOJAMS SKIRTI KOLEKTYVINIO INVESTAVIMO SUBJEKTAI:

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė „BSGF Salt Invest“ – bendrovė investuoja į bendrovės (-ių), užsiimančios (-ių) žmonių sveikatos priežiūros veikla, įskaitant, bet neapsiribojant atstatomosios medicinos paslaugų, sanatorinio gydymo, slaugos, sveikatinimo ir susijusių ir (ar) panašaus pobūdžio paslaugų teikimu, taip pat nekilnojamojo turto, susijusio su pirmiau nurodytų paslaugų teikimu, valdymu ir vystymu, akcijas, kitas finansines priemones.

Bendrovė gali investuoti tiesiogiai, įsigydama turtą nuosavybėn, arba per specialiosios paskirties bendroves, valdančias investavimo strategiją atitinkantį turtą. Bendrovė turi teisę skolintis iš trečiųjų asmenų ir skolinti lėšas specialiosios paskirties bendrovėms bei kitoms grupės įmonėms.

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtas investicinis fondas „INVL Partner Global Real Estate Fund I“ siekia ilgalaikio į fondą dalyvių investuoto kapitalo vertės padidėjimo tuo pačiu gaudamas nuolatines pajamas iš fondo turto. „INVL Partner Global Real Estate Fund I“ šį investicinį tikslą ketina pasiekti, įsigydamas, laikydamas ir perleisdamas į aukštos kokybės nekilnojamąjį turtą (biurų, mažmeninės prekybos, daugiabučių pastatus ir kt.) investuojančių portfelį sudarančių kolektyvinio investavimo subjektų dalis ar kitų valdytojų valdomų Europoje ir JAV veikiančių fondų dalis.

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtas privataus kapitalo investicinis fondas „INVL Private Equity Fund II“ – Fondas yra profesionaliesiems investuotojams skirtu uždarojo tipo privataus kapitalo investicinio fondo „INVL Baltic Sea Growth Fund“ tęstinis fondas. Fondo tikslas yra vykdyti investuotojo veiklą ir ieškoti Portfelio Investicijų, vesti derybas dėl Portfelio investicijų, tiesiogiai ar netiesiogiai jas vykdyti, taip pat prižiūrėti, valdyti, tvarkyti, parduoti, mainyti Portfelio investicijas ar sudaryti kitus sandorius dėl Portfelio investicijų. Tikslas yra išnaudoti patrauklias galimybes, pirmiausia Baltijos šalyse ir Lenkijoje arba pagal galimybes bet kurioje Europos Sąjungos valstybėje narėje, Islandijoje ir Norvegijoje, įsigyjant Portfelio įmones, kurios potencialiai gali tapti regiono lyderėmis, taip užtikrinant labai patrauklų rizikos ir grąžos santykį Investuotojams.

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtas investicinis fondas „INVL Private Equity Capital Fund II“ – Fondas siekia uždirbti grąžą investuodamas į Europos Sąjungos bei Europos laisvosios prekybos asociacijos valstybėse narėse veikiančias įmones, kurių nuosavybės vertybiniais popieriais nėra prekiaujama reguliuojamose rinkose ir kurios gali tapti regioniniais tam tikros verslo šakos lyderiais. Šios investicijos turėtų atnešti adekvačią, pagal riziką pakoreguotą (angl. *risk adjusted*), grąžą dalyviams. Siekiamą grąžą ketinama pasiekti Fondui investuojant ne tiesiogiai į nurodytą turtą, tačiau investuojant į Finansuojamojo fondo išleistus vertybinius popierius – investicinius vienetus. Į juos bus investuojama ne mažiau kaip 85 (aštuoniasdešimt penki) proc. visos GAV sudarančio turto.

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtas investicinis fondas „INVL BSGF Co-Invest Fund II“ – Fondo investicinės veiklos tikslas yra kartu su uždaro tipo profesionaliems investuotojams skirtu fondu „INVL Baltic Sea Growth Fund“, kurio steigimo dokumentai nustato ko-investavimo galimybę ir tvarką, sukauptas pinigines lėšas kolektyviai investuoti į privataus kapitalo bendroves, kurios turi potencialo tapti regiono lyderėmis ir taip investuotojams teikti labai patrauklų pagal riziką pakoreguotą grąžą. Investicijos gali būti atliekamos tiesiogiai ar naudojantis specialiosios paskirties bendrovėmis (toliau – SPV). Fondo investicinės veiklos geografija – mažiau išsivysčiusios, tačiau didesnę augimo potencialą turinčios Europos Sąjungos šalys. Pagrindinis dėmesys ir didžiausias prioritetas bus kreipiamas į Vidurio Europoje esančias įmones.

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtas investicinis fondas „INVL Partner Power Opportunities Fund“ – Fondas siekia ilgalaikio į Fondą dalyvių investuoto kapitalo vertės padidėjimo. Tam tikslui pasiekti, Fondas investuos į Finansuojamąjį fondą, įkurtą ir veikiančią Liuksemburge, tokia struktūra ir investavimo strategija, kaip ji apibrėžta Fondo Taisyklėse. Pagrindinis Finansuojamojo fondo tikslas yra pasiekti kuo didesnę kapitalo prieaugį, nesukeliant pernelyg didelės rizikos. Finansuojamasis fondas šio tikslo sieks investuodamas į įmones, kurių pagrindinė veikla susijusi su pagrindinių produktų ir paslaugų teikimu ypatingos svarbos infrastruktūros objektų, įskaitant elektros energiją, gamtines dujas, vandenį, nuotekas ir kitas su energetika ir komunalinėmis paslaugomis susijusias įmones, savininkams Šiaurės Amerikoje ir Europoje. Planuojama, kad Finansuojamojo fondo portfelį sudarys investicijos į 10–25 įmones.

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtas investicinis fondas „INVL Bridge Finance“ – Fondo tikslas – uždirbti grąžą Dalyviams, suteikiant įmonėms (toliau – Tikslinės įmonės), kurios turi skolinto kapitalo poreikį, finansavimą. Fondas gali naudoti šiuos skolos finansavimo modelius: obligacijų išleidimas, laikinas finansavimas (angl. *bridge finance*) ar į jį panašūs finansavimo būdai – sutvirtinantysis finansavimas (angl. *mezzanine-type financing*), konvertuojamoji skola (angl. *convertible debt*). Aiškumo dėlei pažymėtina, kad Fondas neteiks finansavimo Tikslinėms įmonėms paskolos sutarčių pagrindu, kaip jos yra apibrėžtos Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.870 straipsnyje.

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtas investicinis fondas „INVL Partner Strategic Lending Fund“ siekia ilgalaikio kapitalo vertės padidėjimo, investuodamas į Liuksemburge įsteigto ir veikiančio finansuojamojo fondo 17Capital Strategic Lending Fund 6 (toliau – Finansuojamasis fondas) EUR kryptį. Finansuojamojo fondo tikslas yra pasiekti kuo didesnę kapitalo prieaugį. Finansuojamojo fondo lėšos investuojamos teikiant finansavimą naudojant skolos ir privilegijuotų akcijų instrumentus: privataus kapitalo fondams, privataus kapitalo fondų investuotojams ir valdymo įmonėms, privataus kapitalo fondų portfeliams ir kt. Finansuojamojo fondo atliekamos investicijos bus laikomos ne trumpiau negu 24 mėnesius.

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtas investicinis fondas „INVL Partner: Strategic Lending Fund USD“ siekia ilgalaikio kapitalo vertės padidėjimo, investuodamas į Liuksemburge įsteigto ir veikiančio finansuojamojo fondo 17Capital Strategic Lending Fund 6 (toliau – Finansuojamasis fondas) svertą naudojančią USD kryptį. Finansuojamojo fondo tikslas yra pasiekti kuo didesnę kapitalo prieaugį. Finansuojamojo fondo lėšos investuojamos teikiant finansavimą naudojant skolos ir

privilegijuotų akcijų instrumentus: privataus kapitalo fondams, privataus kapitalo fondų investuotojams ir valdymo įmonėms, privataus kapitalo fondų portfeliams ir kt. Finansuojamojo fondo investicinėje veikloje bus naudojamas svirtas, o atliekamos investicijos bus laikomos ne trumpiau negu 24 mėnesius.

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtas sudėtinis investicinis fondas „INVL Alternative Assets Umbrella Fund“, kurį sudaro 7 subfondai:

- INVL Special Opportunities Fund investicinės veiklos tikslas – sukauptas pinigines lėšas kolektyviai investuoti į rizikingas, tačiau aukštesnę nei vidutinę grąžą generuojančias įmones. Investicijos gali būti atliekamos tiesiogiai ar naudojantis specialiosios paskirties bendrovėmis. Subfondo investicinės veiklos geografija – mažiau išsivysčiusios, tačiau didesnį augimo potencialą turinčios šalys. Pagrindinis dėmesys ir didžiausias prioritetas bus kreipiamas į Rytų Europoje bei Nepriklausomų valstybių sandraugoje esančias įmones;
- INVL Baltic Sea Growth Capital Fund - Subfondas siekia uždirbti grąžą investuodamas į Europos Sąjungos bei Europos laisvosios prekybos asociacijos valstybėse narėse veikiančias įmones, kurių nuosavybės vertybiniais popieriais nėra prekiaujama reguliuojamose rinkose ir kurios gali tapti regioniniais tam tikros verslo šakos lyderiais. Šios investicijos turėtų atnešti adekvačią, pagal riziką pakoreguotą (angl. *risk adjusted*), grąžą Dalyviams. Siekiamą grąžą ketinama pasiekti Subfondui investuojant ne tiesiogiai į nurodytą turtą, tačiau investuojant į Pagrindinio KIS išleistus vertybinius popierius – investicinius vienetus. Į juos bus investuojama iki 95 proc. visos GAV sudarančio turto. Subfondo turtas nėra tiesiogiai diversifikuotas. Pakankamas Subfondą sudarančio turto diversifikavimas pasiekiamas Pagrindiniam KIS laikantis jo steigimo dokumentuose numatytos investavimo politikos ir strategijos;
- INVL Partner Global Distressed Debt Fund I - Subfondas siekia ilgalaikio į Subfondą dalyvių investuoto kapitalo vertės padidėjimo tuo pačiu gaudamas nuolatines pajamas iš Subfondo turto. Subfondas šį investicinį tikslą ketina pasiekti netiesiogiai įsigydamas, laikydamas ir perleisdamas Leidžiamas investicijas, susijusias su Sunkumus patiriančiais ūkio subjektais. Tiesiogiai Leidžiamos investicijos bus įgyjamos, laikomos ir perleidžiamos Finansuojamojo KIS ir (arba) kito kolektyvinio investavimo subjekto, į kurį investuos Finansuojamasis KIS. Išimtiniais atvejais (pvz. Finansuojamajam KIS realizavus teisę Finansuojamojo KIS veiklos pabaigoje padalinti nerealizuotą Finansuojamojo KIS turtą Finansuojamojo KIS dalyviams (įskaitant Subfondą)) Subfondas gali laikinai įgyti Leidžiamas investicijas tiesiogiai, tačiau prieš tai imsis ekonomiškai pagrįstų priemonių, kad Subfondas neįgytų nuosavybės teisės į Leidžiamas investicijas tiesiogiai (pvz. pasinaudos teise, kad Finansuojamojo KIS valdytojas surastų tokių Leidžiamų investicijų pirkėją iki jų nuosavybės perėjimo Subfondui), atsižvelgiant į tai, kad Subfondo tikslas nėra įgyti Leidžiamų investicijų tiesiogiai;
- INVL Sustainable Timberland and Farmland Fund II – Capital Fund - Subfondas siekia ilgalaikio į Subfondą Dalyvių investuoto kapitalo vertės padidėjimo tuo pačiu gaudamas nuolatines pajamas iš Subfondo turto. Subfondas šį investicinį tikslą ketina pasiekti netiesiogiai įsigydamas, laikydamas ir perleisdamas žemės ir miškų ūkio paskirties žemės sklypus Europos Sąjungos valstybėse narėse. Tiesiogiai (ar per kontroliuojamus asmenis) šis turtas bus įgyjamas, laikomas ir perleidžiamas Finansuojamojo KIS. Subfondas tiesiogiai žemės ir miškų ūkio paskirties žemės sklypų neįgis, tačiau veiks kaip finansuojantysis Finansuojamojo KIS kolektyvinio investavimo subjektas. Išimtiniais atvejais (Finansuojamajam KIS realizavus teisę Finansuojamojo KIS padalinti nerealizuotą Finansuojamojo KIS turtą Finansuojamojo KIS dalyviams (įskaitant Subfondą)) Subfondas gali laikinai įgyti žemės ir miškų ūkio paskirties žemės sklypų (arba jas valdančių juridinių asmenų išleistų nuosavybės ir (arba) skolos vertybinių popierių) tiesiogiai, tačiau prieš tai imsis ekonomiškai pagrįstų priemonių, kad Subfondas neįgytų nuosavybės teisės į šį turtą tiesiogiai, atsižvelgiant į tai, kad Subfondo tikslas nėra įgyti žemės ir miškų ūkio paskirties žemės sklypų tiesiogiai.
- INVL Renewable Energy Fund I – Subfondas siekia ilgalaikio į Subfondą investuotojų investuoto kapitalo vertės padidėjimo tuo pačiu gaudamas nuolatines pajamas iš Subfondo turto. Subfondas šį investicinį tikslą ketina pasiekti investuodamas į Investavimo teritorijoje esančius (ar būsimus) atsinaujinančios energetikos ir (arba) kitus infrastruktūros objektus bei iš to uždirbdamas aukštesnę nei vidutinę pagal riziką pakoreguotą grąžą. Subfondą sudarantis turtas bus investuojamas į ankstyvos (angl. *green field*) ir vidutinės (angl. *brown field*) vystymo stadijos atsinaujinančios energetikos (saulės, vėjo, biudujų ir kt.) projektus, kurie apims, įskaitant, bet neapsiribojant, (i) naujų jėgainių statybą, (ii) jau veikiančių jėgainių įsigijimą, (iii) jėgainių eksploatavimui reikalingos infrastruktūros sukūrimą ir (arba) įsigijimą bei (iv) efektyvų turimų jėgainių valdymą. Investicinė grąža bus kuriama (i) gaunant atlygį už Subfondo kontroliuojamose atsinaujinančios energetikos objektuose (jėgainėse) pagamintą energiją ir (ii) didėjęs šių ir su jais susijusios infrastruktūros objektų vertei.
- INVL Partner Global Infrastructure Fund I - Subfondas siekia ilgalaikio į Subfondą investuotojų investuoto kapitalo vertės padidėjimo tuo pačiu gaudamas nuolatines pajamas iš Subfondo turto. Subfondas šį investicinį tikslą ketina pasiekti netiesiogiai įsigydamas, laikydamas ir perleisdamas į kertinės infrastruktūros (angl. *core infrastructure*) objektus investuojančių Portfelį sudarančių KIS dalis (Portfelį sudarantis KIS - kolektyvinio investavimo subjektas, kurio dalių Subfondo sąskaita ir naudai įsipareigoja įsigyti Valdymo įmonė, arba kurio dalys bet kuriuo metu sudarys Subfondo turtą). Subfondas įgis Portfelį sudarančių KIS dalių, kurių portfelį sudarys infrastruktūros objektai (įskaitant juridinių asmenų tiesiogiai ir (arba) netiesiogiai valdančių tokius objektus išleisti vertybiniai popieriai), turintys (i) stiprią poziciją rinkoje, (ii) aukštus patekimo į atitinkamas rinkas apribojimus, (iii) ribotą paklausos elastingumą, (iv) ilgą funkcionavimo periodą ir (v) ryšį su infliacija.

- INVL Partner Private Equity Fund I – Subfondas siekia ilgalaikio į Subfondą dalyvių investuoto kapitalo vertės padidėjimo tuo pačiu gaudamas nuolatinės pajamas iš Subfondo turto. Subfondas šį investicinį tikslą ketina pasiekti netiesiogiai investuodamas visų pirma į Europos ir JAV sveikatos priežiūros, technologijų ir verslo paslaugų sektoriaus įmones. Sektoriai, į kuriuos investuos Finansuojamasis KIS, gali būti Finansuojamojo KIS valdytojo peržiūrimi ir keičiami, nustatomi ir parenkami nauji sektoriai, atsižvelgiant į įvairius faktorius, įskaitant, bet neapsiribojant, rinkos tendencijas, ekonomines ir reguliacines perspektyvas, rizikos ir grąžos santykį ir kt.

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtas sudėtinis investicinis fondas „INVL Alternative Assets Umbrella Fund II“, kurį sudaro 1 subfondas:

- INVL Partner Energy and Infrastructure Fund - Subfondas siekia uždirbti grąžą iš investicijų į infrastruktūros objektus ir su jais susijusį turtą. Siekiamą grąžą ketinama pasiekti ne investuojant į nurodytą turtą tiesiogiai, tačiau investuojant į Pagrindinio KIS vertybinius popierius. Pagrindinis KIS investuoja į ekonominės ir socialinės infrastruktūros objektus ir su jais susijusį turtą. Subfondo turtas nebus tiesiogiai diversifikuotas. Pakankamas Subfondą sudarančio turto diversifikavimas bus pasiektas Pagrindiniam KIS laikantis jo steigimo dokumentuose numatytos investavimo politikos ir strategijos.

PROFESIONALIESIEMS INVESTUOTOJAMS SKIRTI KOLEKTYVINIO INVESTAVIMO SUBJEKTAI:

Uždarojo tipo profesionaliesiems investuotojams skirtas privatus kapitalo investicinis fondas „INVL Baltic Sea Growth Fund“ investuoja į vidutinio dydžio, patrauklaus rizikos ir grąžos santykio bendroves, suteikdamas joms kapitalą tolimesniam augimui. Fondas siekia suformuoti diversifikuotą Baltijos jūros regiono bendrovių portfelį ir orientuosis į plėtros kapitalo, įmonių išpirkimo ir „investuok ir vystyk“ investicijas.

38.5. Valdymo įmonės pasirašytas ir pilnai apmokėtas įstatinis kapitalas Prospekto išleidimo metu sudarė 5 452 000,00 eurų, jis padalintas į 18 800 000 paprastųjų vardinių 0,29 euro nominalios vertės akcijų.

38.6. Valdymo įmonė yra patvirtinusi Sprendimus dėl rizikos prisiėmimo priimančių darbuotojų atlygio politiką, kuri atitinka Valdymo įmonei ir Bendrovės valdymui taikomų teisės aktų reikalavimus. Kiekvienam sprendimui dėl rizikos prisiėmimo priimančiam darbuotojui mokamas pareiginis atlyginimas. Pareiginis atlyginimas yra darbo užmokestis, mokamas darbuotojui už darbo arba paslaugų sutartimi sutarto darbo atlikimą. Pareiginis atlyginimas ir jo dydis nustatomas darbuotojų darbo sutartyse ir mokamas įstatymų nustatyta tvarka. Įprastai darbuotojo pareiginis atlyginimas peržiūrimas kartą metuose metinių vertinamųjų pokalbių metu. Pareiginis atlyginimas darbuotojams skiriamas ir nustatomas pagal Valdymo įmonės Darbo apmokėjimo ir motyvacinės sistemos nustatymo politikoje nustatytą tvarką ir sąlygas. Darbuotojams, politikoje nustatyta tvarka, greta pareiginio atlyginimo gali būti mokama premija. Premijos skiriamos Valdymo įmonės iniciatyva kaip darbuotojų motyvavimo priemonė, remiantis jų darbo kokybe ir rezultatais. Sprendimą dėl premijų mokėjimo priima Valdymo įmonė savo nuožiūra, išskyrus atvejus, kai darbo sutartyje ar kitame susitarime nurodyta kitaip. Kai Darbuotojas turi teisę gauti pareiginį atlyginimą kartu su premija, pareiginis atlyginimas nustatomas taip, kad būtų užtikrinamos tinkamos pareiginio atlyginimo ir premijos dalių proporcijos. Pareiginis atlyginimas turi sudaryti pakankamai didelę viso darbuotojui mokamo atlyginimo dalį, kad Valdymo įmonė galėtų vykdyti lanksčią skatinimo politiką.

Be to, Valdymo įmonė gali mokėti darbuotojams pensijų ir draudimo įmokas. Darbuotojams taip pat gali būti suteikiamos įvairios nepiniginės naudos, pavyzdžiui, mokymų išlaidų kompensavimas ar vidiniai renginiai. Šios naudos parenkamos atsižvelgiant į Valdymo įmonės finansinę padėtį ir strategiją, laikantis teisingumo ir skaidrumo principų.

Vadovaujantis proporcingumo principu, atlygio komitetas Valdymo įmonėje nėra sudaromas.

Premija, apskaičiuota ir patvirtinta pagal Sprendimus dėl rizikos prisiėmimo priimančių darbuotojų atlygio politikoje nustatytą tvarką, darbuotojui išmokama pinigais. Išmokėjimo terminai yra šie:

- 60 proc. premijos sumos išmokama vienu mokėjimu pagal Valdymo įmonės generalinio direktoriaus įsakymą arba Valdymo įmonės valdybos sprendimą;
- likusi 40 proc. premijos dalis išmokama vadovaujantis *pro rata* principu per tris metus, pradedant mokėti ne anksčiau kaip po metų nuo darbuotojo veiklos rezultatų vertinimo pabaigos, mokant kasmet proporcingą sumą. Kompetentingas Valdymo įmonės organas gali nuspręsti dėl ilgesnio, iki 5 metų, atidėjimo laikotarpio, atsižvelgiant į Valdymo įmonės arba atitinkamo kolektyvinio investavimo subjekto gyvavimo ciklą ir veiklos ypatybes. Jeigu premijos dydis yra ypač didelis, gali būti nuspręsta atidėti ne mažiau kaip 60% sumos.

Prieš išmokant atidėtąją premijos dalį, būtina pakartotinai įvertinti veiklos rezultatus ir atlikti koregavimą pagal riziką. Koregavimas turi būti atliktas, jei nuo premijos skyrimo laiko iki mokėjimo momento pasireiškė klaidos ar rizika.

Valdymo įmonė, valdydama Bendrovę, privalo vadovautis Valdymo įmonės Sprendimus dėl rizikos prisiėmimo priimančių darbuotojų atlygio politika.

Skelbiant informaciją apie Bendrovę, po finansinių metų pabaigos rengiamos atskiros Bendrovės atlygio ataskaitos, apžvelgiančios per paskutinius finansinius metus skirtus atlyginimus Bendrovės vadovams. Šios ataskaitos įtraukiamos į Bendrovės vadovybės ataskaitą ir pateikiamos eiliniams Bendrovės visuotiniams akcininkų susirinkimams. Eiliniame



SPECIALIOSIOS UŽDAROJO TIPO NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINĖS BENDROVĖS „INVL BALTIC REAL ESTATE“ PROSPEKTAS

visuotiniame Bendrovės akcininkų susirinkime, kuriam teikiama Bendrovės atlygio ataskaita, dalyvaujantys akcininkai turi teisę pateikti pastabas. Kitoje atlygio ataskaitoje Bendrovė paaiškina, kaip buvo atsižvelgta į Bendrovės akcininkų pateiktas pastabas.

Kad Bendrovės akcininkai galėtų lengvai gauti atlygio ataskaitą ir potencialūs investuotojai bei suinteresuotieji asmenys galėtų susipažinti su Bendrovės vadovais laikomų asmenų atlygio informacija, po visuotinio susirinkimo atlygio ataskaita viešai paskelbiama Bendrovės interneto svetainėse.

IX. KITA SVARBI INFORMACIJA

39. FUNKCIJŲ DELEGAVIMAS

Valdymo įmonė dėl Bendrovės yra sudariusi platinimo paslaugų sutartį su UAB FMĮ „INVL Financial Advisors“. Ši sutartis nominaliai apima ir veiksmus, susijusius su Akcijų platinimu, tačiau pagal šią paslaugų sutartį *de facto* teikiamos tik paslaugos, neapimančios Akcijų platinimo (teikiamos paslaugos apima ryšio su Akcininkais, esančiais UAB FMĮ „INVL Financial Advisors“ klientais ir saugančias jų turimas Akcijas UAB FMĮ „INVL Financial Advisors“ tvarkomose vertybinių popierių sąskaitose, palaikymą). Valdymo įmonei kartu su Akcininkais priėmus sprendimą dėl naujų Akcijų išleidimo ir platinimo bus sudaromas naujas atitinkamas susitarimas tarp Valdymo įmonės ir UAB FMĮ „INVL Financial Advisors“ kartu atitinkamai pateikiant pagal teisės aktus privalomus pranešimus Priežiūros institucijai.

Valdymo įmonė tretiesiems asmenims, turintiems teisę teikti atitinkamas paslaugas, gali deleguoti funkcijas, laikydamasi teisės aktų reikalavimų.

Valdymo įmonė neturi teisės pavesti kitai įmonei atlikti tiek savo valdymo funkcijų, kad iš esmės jų nebeturėtų.

Tai, kad dalis funkcijų pavesta atlikti kitai įmonei, neatleidžia Valdymo įmonės nuo atsakomybės.

40. INFORMACIJA APIE INVESTICINIŲ VIENETŲ AR AKCIJŲ PLATINTOJUS

Žr. pastabą Prospekto 39 punkte.

41. INFORMACIJA APIE DEPOZITORIUMĄ

41.1. AB SEB bankas, Konstitucijos pr. 24, LT-01103 Vilnius, +370 5 268 2800, +370 5 268 2822 info@seb.lt, www.seb.lt.

41.2. Depozitoriumas yra įsipareigojęs vykdyti šias funkcijas:

- 41.2.1. pagal Bendrovės pateikiamus dokumentus ir informaciją vesti Bendrovės turto, kuris negali būti apskaitomas AB SEB banke atidarytose Bendrovės piniginių lėšų ir vertybinių popierių sąskaitose, apskaitą. Depozitoriumo pareiga vesti tokio Bendrovės turto apskaitą atsiranda tik nuo to momento, kai Depozitoriumui yra pateikiami dokumentai, patvirtinantys, koks turtas sudaro Bendrovės turtą;
- 41.2.2. priimti saugoti Bendrovės turtą (pinigines lėšas ir vertybinius popierius, kurie gali būti apskaitomi AB SEB banke atidarytose Bendrovės piniginių lėšų ir vertybinių popierių sąskaitose) ir apskaityti jį atskirai nuo kito Valdymo įmonės ir Depozitoriumo turto. Atsižvelgiant į tai, kad vertybinių popierių sąskaita pagal Vertybinių popierių sąskaitos tvarkymo sutartį ir banko sąskaita pagal Banko sąskaitos sutartį yra atidarytos Bendrovės vardu, tokiu būdu Depozitoriumas atskiria Bendrovės pinigines lėšas ir vertybinius popierius nuo Depozitoriumo, kitų Depozitoriumo klientų ir Valdymo įmonės turto;
- 41.2.3. įskaityti Bendrovei priklausančias pinigines lėšas ir vertybinius popierius (kuriuos galima saugoti Bendrovės vardu atidarytoje vertybinių popierių sąskaitoje) į Bendrovės vardu AB SEB banke atidarytas piniginių lėšų ir vertybinių popierių sąskaitas;
- 41.2.4. Depozitoriumas arba trečiasis asmuo, kuriam perduotos saugojimo funkcijos įsipareigoja nenaudoti perduoto saugoti Bendrovės turto savo tikslais;
- 41.2.5. saugoti vertybinius popierius, laikomus Bendrovės vardu atidarytoje vertybinių popierių sąskaitoje, pasaugos pagrindais pagal Vertybinių popierių sąskaitos tvarkymo sutartį, Depozitoriumo patvirtintas paslaugų teikimo bendrąsias taisykles ir kitus Depozitoriumo vidaus teisės aktus, reglamentuojančius vertybinių popierių saugojimą Depozitoriume;
- 41.2.6. Depozitoriumas Bendrovės pinigines lėšas saugos Bendrovės vardu atidarytoje banko sąskaitoje pagal Banko sąskaitos sutartį bei Depozitoriumo patvirtintas paslaugų teikimo bendrąsias taisykles ir kitus Depozitoriumo vidaus teisės aktus, reglamentuojančius piniginių lėšų apskaitą ir operacijas. Depozitoriumas atkreipia dėmesį, kad Bendrovės pinigines lėšas banko sąskaitoje pagal Banko sąskaitos sutartį, Bendrovės vardu sudaryti indėliai, ir kitos Bendrovės pinigines lėšas, laikomos Depozitoriume (jei tokių būtų), nėra draudžiamos indėlių draudimu pagal Lietuvos Respublikos indėlių ir įsipareigojimų investuotojams draudimo įstatymą VĮ „Indėlių ir investicijų draudimas“;
- 41.2.7. vykdyti Valdymo įmonės nurodymus, jeigu jie neprieštarauja Lietuvos Respublikos teisės aktų ir įstatų reikalavimams;
- 41.2.8. atlikti mokėjimus ir nemokestinius vertybinių popierių pavedimus iš Bendrovės piniginių lėšų ir vertybinių popierių sąskaitų ne vėliau kaip kitą darbo dieną nuo tokio Bendrovės nurodymo gavimo, nebent Valdymo įmonė nurodo kitą nurodymo vykdymo dieną ir laiką;
- 41.2.9. užtikrinti, kad atlyginimas už perleistą Bendrovės turtą per Lietuvos Respublikos teisės aktuose ir įstatuose nustatytą laiką būtų priskirtas Bendrovei. Tuo atveju, jei yra perleidžiamas kitas nei AB SEB banke atidarytose

Bendrovės piniginių lėšų ir vertybinių popierių sąskaitose saugomas Bendrovės turtas, Depozitoriumo pareiga užtikrinti, kad įplaukos už tokį perleistą Bendrovės turtą būtų priskirtos Bendrovei, atsiranda tik nuo to momento, kai pervedamos piniginės lėšos į AB SEB banke atidarytą Bendrovės piniginių lėšų sąskaitą;

- 41.2.10. tikrinti, kad Bendrovės pajamos (piniginės lėšos) būtų naudojamos pagal Lietuvos Respublikos teisės aktų ir Įstatų reikalavimus;
- 41.2.11. nedelsiant, bet ne vėliau kaip per 5 (penkias) darbo dienas, elektroniniu paštu pranešti Valdymo įmonei apie visus pastebėtus Lietuvos Respublikos teisės aktų ar Bendrovės dokumentų pažeidimus; taip pat, Depozitoriumui iš trečiojo asmens gavus atitinkamą informaciją, pranešti apie tai, kad turto atskyrimas nebepakankamas siekiant užtikrinti apsaugą nuo trečiojo asmens, kuriam perduotos saugojimo funkcijos konkrečioje jurisdikcijoje, nemokumo;
- 41.2.12. prieš tai informavus Valdymo įmonę, pranešti Lietuvos bankui apie visus pastebėtus teisės aktų ar Įstatų pažeidimus;
- 41.2.13. užtikrinti, kad Akcijų vertė būtų skaičiuojama pagal Lietuvos Respublikos teisės aktų ir Įstatų reikalavimus;
- 41.2.14. užtikrinti, kad Akcijų pardavimas, išleidimas, išpirkimas ir panaikinimas vyktų pagal Lietuvos Respublikos teisės aktų ir Įstatų reikalavimus;
- 41.2.15. ne vėliau kaip paskutinę grynųjų aktyvų skaičiavimo darbo dieną, pagal iki 10.00 val. pateiktą informaciją sutikrinti Bendrovės grynųjų aktyvų ir Akcijų vertes ir apie tai iki 14.00 val. informuoti Valdymo įmonę;
- 41.2.16. Valdymo įmonės prašymu arba gavęs svarbią informaciją, kuri būtina, kad Valdymo įmonė galėtų vykdyti savo pareigas, nedelsiant perduoti Valdymo įmonei tokią informaciją, taip pat teikti Valdymo įmonei ataskaitas apie Bendrovės turtą, jo kitimą ir sąskaitas;
- 41.2.17. Bendrovei paprašius, teikti informaciją apie trečiuosius asmenis, kuriuos Depozitoriumas pasitelkė atitinkamoms funkcijoms atlikti, informaciją apie kriterijus, naudotus atrenkant trečiąjį asmenį ir apie veiksmus, kurių numatoma imtis atrinktojo trečiojo asmens veiklai stebėti.

Prospekto rengimo metu Valdymo įmonė nėra gavusi informacijos apie galinčius kilti su Depozitoriumu susijusius interesų konfliktus, tačiau egzistuoja tikimybė, kad Depozitoriumas gali teikti paslaugas kitiems kolektyvinio investavimo subjektams, kurie turi panašius investavimo tikslus, investavimo strategiją ir investavimo politiką kaip ir Bendrovė. Taigi, gali būti situacijų, kai teikdamas paslaugas Bendrovei Depozitoriumas Bendrovės atžvilgiu turės galimą interesų konfliktą. Tokiose situacijose Depozitoriumas privalės veikti atsižvelgiant į sutarčių, kurias Bendrovė ir (arba) Valdymo įmonė Bendrovės naudai sudarė su Depozitoriumu nuostatas. Be to, Depozitoriumas turės užtikrinti, kad su Valdymo įmone, Bendrove ir Akcininkais būtų elgiamasi sąžiningai ir jų geriausiais interesais, kiek tai praktiškai įgyvendinama konkrečioje situacijoje.

- 41.3. Prospekto rengimo metu Valdymo įmonė nėra gavusi informacijos apie Depozitoriumo funkcijas, perduotas kitiems subjektams.
- 41.4. Platesnė ir (arba) atnaujinta informacija apie Prospekto 41.2 - 41.3 punktuose pateiktą informaciją Akcininkams bus suteikta jiems Valdymo įmonei pateikus atitinkamą rašytinį prašymą.

42. INFORMACIJA APIE AUDITO ĮMONĘ

2024 m. Bendrovės auditą atliko nepriklausoma audito įmonė UAB „BDO auditas ir apskaita“, K. Baršausko g. 66, LT-51436 Kaunas, +3703 732 0390, Nr. 001496, 2019 m. lapkričio 21 d.

43. INFORMACIJA APIE FINANSŲ TARPININKUS

-

44. INFORMACIJA APIE TURTO VERTINTOJUS

Bendrovės investicijų į portfelio vertinimas yra atliekamas UAB „OBER-HAUS nekilnojamasis turtas“ (+370 5 2109 700, Geležinio Vilko g. 18a, Vilnius 08104), - SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“ (+371 67 28 45 44, Ieriku street 5, Riga, 1084), SIA „Merhels Revidenti Konsultanti“ (Republikas laukums street 3-124, Riga, 1010). Daugiau informacijos konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotosiose ir Bendrovės finansinėse ataskaitose (paskelbta www.invlbalticrealestate.lt).

45. LIKVIDAVIMAS AR PANAIKINIMAS

Bendrovė gali būti likviduojama:

- kai yra teismo ar kreditorių sprendimas likviduoti bankrutavusią Bendrovę;
- Bendrovės veiklos termino pabaigoje;

- kitais įstatymuose numatytais atvejais.

Nusprendus Bendrovę likviduoti Bendrovės likvidatoriumi automatiškai tampa Valdymo įmonė, kuri vykdo visas likvidatoriaus funkcijas.

Bendrovė veiks 30 metų nuo Priežiūros institucijos leidimo patvirtinti Bendrovės steigimo dokumentus ir pirmą kartą pasirinkti depozitoriumą dienos (t. y. 2016 m. gruodžio 22 d.). Bendrovės veiklos terminas gali būti papildomai pratęstas ne ilgiau kaip 20 metų. Sprendimas dėl Bendrovės veiklos termino pratęsimo gali būti priimtas visuotiniame Akcininkų susirinkime ne vėliau nei likus 6 mėnesiams iki Bendrovės veiklos termino ar pratęsto veiklos termino (jei Bendrovės veiklos terminas buvo pratęstas mažiau nei 20 metų) pabaigos. Likus ne mažiau nei 3 mėnesiams iki Bendrovės veiklos termino pabaigos, visuotinis Akcininkų susirinkimas turi priimti sprendimą dėl Bendrovės likvidavimo. Atsiskaitymas su Akcininkais Bendrovės likvidavimo atveju vykdomas laikantis įstatuose numatytos tvarkos.

Įsigaliojus sprendimui likviduoti Bendrovę, likvidatorius privalo nedelsdamas pateikti Priežiūros institucijai tokios Bendrovės finansinių ataskaitų rinkinį, sudarytą pagal Bendrovės sprendimo likviduoti priėmimo dienos duomenis, šio rinkinio audito išvadą ir audito ataskaitą. Likviduojamos Bendrovės turtas turi būti parduodamas veikiant geriausioms Akcininkams sąlygoms ir jų interesais. Visuotinis Akcininkų susirinkimas neturi teisės priimti sprendimų, kurie įpareigotų likvidatorių veikti ne geriausioms Akcininkams sąlygoms ir jų interesais, įskaitant, bet neapsiribojant, nustatyti likvidavimo procedūros užbaigimo terminus, Bendrovės turto pardavimo tvarką ir sąlygas. Su Akcininkais atsiskaitoma pinigais.

Bendrovės likvidavimo metu Bendrovės turtas parduodamas ir po skolinių įsipareigojimų įvykdymo likę pinigai padalijami Akcininkams proporcingai turimų Akcijų skaičiui. Atsiskaitymas su Akcininkais Bendrovės likvidavimo atveju vykdomas Akcininkams mokėtinas sumas pervedant į Akcininkų nurodytas sąskaitas arba (jei Akcininko duomenys nėra žinomi) – į depozitinę sąskaitą teisės aktų nustatyta tvarka. Atsiskaitymas su Akcininkais vykdomas eurai. Valdymo įmonės sprendimu atsiskaitymas su likviduojamos Bendrovės Akcininkais gali būti sustabdomas arba atsiskaitoma tik dalinai, kol Bendrovė negaus mokesčių administratoriaus patvirtinimo apie atsiskaitymą su valstybės ir (arba) savivaldybės biudžetais ir valstybės pinigų fondais.

46. KITA, VADOVŲ NUOMONE, SVARBI INFORMACIJA, GALINTI TURĖTI ĮTAKOS INVESTUOTOJAMS PRIIMANT SPRENDIMĄ

-

46. ASMENYS, ATSAKINGI UŽ PROSPEKTE PATEIKTĄ INFORMACIJĄ:

46.1. Už Prospekte pateiktą informaciją atsakingi Valdymo įmonės vadovas ir vyriausiasis finansininkas:

46.1.1. Generalinis direktorius Andrius Načajus, tel. +370 6 14 04 496.

46.1.2. Grupės finansų vadovas Mindaugas Lankas, tel. +370 6 11 23 290.

46.2. Konsultantų paslaugomis rengiant Prospektą nesinaudota.

Aš, UAB „INVL Asset Management“ Generalinis direktorius Andrius Načajus, patvirtinu, kad šiame Prospekte pateikta informacija yra teisinga ir nėra nutylėtų faktų, galinčių daryti esminę įtaką investuotojų sprendimams

(parašas)

Aš, UAB „INVL Asset Management“ Grupės finansų vadovas Mindaugas Lankas, patvirtinu, kad šiame Prospekte pateikta informacija yra teisinga ir nėra nutylėtų faktų, galinčių daryti esminę įtaką investuotojų sprendimams

(parašas)