

II SANTRAUKA

Šią Santrauką sudaro informacijos atskleidimo reikalavimai, vadinami „Punktais“, sudaryti pagal Prospekto reglamento XXII priedą (Informacijos atskleidimo reikalavimai santraukose). Šie Punktai yra sunumeruoti toliau pateiktuose A – E (A.1 – E.7) skirsniuose. Ši Santrauka apima visus Punktus, kuriuos yra būtina įtraukti į Santrauką pagal šį vertybinių popierių ir emitento tipą. Kai kurių Punktų neprivaloma įtraukti, todėl Santraukoje gali būti Punktų sekos numeravimo spragų. Nors į Santrauką gali reikėti įterpti Punktą dėl vertybinių popierių ir emitento tipo, tačiau apie tą Punktą gali būti nepateikta jokios susijusios informacijos. Tokiu atveju Santraukoje yra nurodomas trumpas Punkto apibūdinimas su priedašu „netaikoma“. Šioje Santraukoje didžiosiomis raidėmis rašomos sąvokos turi 1.6 skirsnyje *Sąvokos ir sutrumpinimai* nurodytas reikšmes.

A skirsnis. Įvadas ir įspėjimai

Punktas	Pavadinimas	Informacijos atskleidimas
A.1	Įvadas ir įspėjimai	<p>Ši Santrauka nėra Siūlomų akcijų viešam Siūlymui skirtas prospektas ir jį turėtų būti skaitoma tik kaip Prospekto įvadas. Šioje Santraukoje yra pateikti faktai ir aplinkybės, kurios, Bendrovės nuomone, yra svarbios Bendrovės verslo ir Bendrovės Siūlomų akcijų viešo Siūlymo atžvilgiu, ir joje yra pateikiama tam tikros informacijos, kuri išsamiau aptariama Prospekte, santrauka. Kiekvienas Investuotojas turėtų priimti sprendimą dalyvauti Siūlyme ir investuoti į Bendrovės Akcijas vadovaudamasis visu Prospektu (įskaitant jo pataisais ir priedus), o ne tik šia Santrauka.</p> <p>Galimi Investuotojai yra įspėjami, kad jei teismui pateikiamas ieškinys dėl Prospekte esančios informacijos, ieškovui investuotojui pagal nacionalinius atitinkamos šalies teisės aktus gali tekti padengti viso Prospekto vertimo išlaidas prieš pradėdant teisminį procesą. Bendrovė prisiima civilinę atsakomybę, susijusią su šios Santraukos pateikimu (įskaitant bet kokį jos vertimą), tačiau tik tuo atveju, jei Santrauka yra klaidinanti, netiksli ar nenuosekli skaitant kartu su kitomis Prospekto dalimis arba jei joje, skaitant kartu su kitomis Prospekto dalimis, nepateikiama pagrindinė informacija, kuria siekiama padėti investuotojams svarstant galimybę investuoti į šiuos vertybinius popierius.</p>
A.2	Emitento sutikimas leisti naudoti Prospektą paskesnio vertybinių popierių perpardavimo ar galutinio vertybinių popierių platinimo per finansinius tarpininkus atvejais	Netaikoma. Šis Prospektas buvo parengtas išimtinai šiame Prospekte aprašyto Siūlymo tikslu. Taigi, jis negali būti naudojamas finansiniams tarpininkams parduodant arba vėliau perparduodant vertybinius popierius ir (arba) jų galutinio neviešo platinimo atveju.

B skirsnis. Emitentas

Punktas	Pavadinimas	Informacijos atskleidimas																														
B.1	Teisinis ir komercinis pavadinimas	Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ (UTIB „INVL Baltic Real Estate“).																														
B.2	Buveinės vieta / teisinė forma / teisės aktai / įsisteigimo šalis	Emitentas yra akcinė bendrovė, veikianti kaip specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė, kurios buveinė registruota adresu Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva. Emitentas yra įsteigtas ir veikia pagal Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, Akcinių bendrovių įstatymą, Vertybinių popierių įstatymą ir kitus taikomus Lietuvos Respublikos teisės aktus.																														
B.5	Grupės apibūdinimas. Bendrovės padėtis Grupėje	<p>Emitentas nepriklauso įmonių grupei, kaip tai yra numatyta taikytinuose Lietuvos įstatymuose, t. y., Emitento nekontroliuoja jokie asmenys, kaip tai yra nurodyta Akcinių bendrovių įstatyme – nei vienas Bendrovės akcininkas atskirai neturi Bendrovės Akcijų, kurios suteiktų daugiau nei 1/2 balsų Visuotiniame susirinkime.</p> <p>Bendrovė kartu su Dukterinėmis įmonėmis sudaro įmonių Grupę, kaip nurodyta toliau.</p> <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Bendrovė</th> <th rowspan="2">Registracijos šalis</th> <th colspan="2">Prospekto sudarymo diena</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Grupės turimas akcijų paketas (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UAB „Rovelija“</td> <td>Lietuva</td> <td></td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>DOMMO grupa SIA</td> <td>Latvija</td> <td></td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>UAB „Perspektyvi veikla“*</td> <td>Lietuva</td> <td></td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>UAB „Proprietas“</td> <td>Lietuva</td> <td></td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>DOMMO biznesa parks SIA *</td> <td>Latvija</td> <td></td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>DOMMO SIA *</td> <td>Latvija</td> <td></td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table>	Bendrovė	Registracijos šalis	Prospekto sudarymo diena		Grupės turimas akcijų paketas (%)		UAB „Rovelija“	Lietuva		100	DOMMO grupa SIA	Latvija		100	UAB „Perspektyvi veikla“*	Lietuva		100	UAB „Proprietas“	Lietuva		100	DOMMO biznesa parks SIA *	Latvija		100	DOMMO SIA *	Latvija		100
Bendrovė	Registracijos šalis	Prospekto sudarymo diena																														
		Grupės turimas akcijų paketas (%)																														
UAB „Rovelija“	Lietuva		100																													
DOMMO grupa SIA	Latvija		100																													
UAB „Perspektyvi veikla“*	Lietuva		100																													
UAB „Proprietas“	Lietuva		100																													
DOMMO biznesa parks SIA *	Latvija		100																													
DOMMO SIA *	Latvija		100																													

		DBP Invest SIA *	Latvija	100																																																	
		* Netiesiogiai valdomos Dukterinės įmonės																																																			
B.6	Asmenys, tiesiogiai ar netiesiogiai turintys Bendrovės kapitalo dalį arba balsavimo teisių dalį, apie kurią reikia pranešti pagal Lietuvos įstatymus, ir tokios dalies dydis. Pagrindinių akcininkų balsavimo teisė. Bendrovės tiesioginė arba netiesioginė kontrolė	<p>Šio Prospekto sudarymo dieną Bendrovės įstatinis kapitalas yra 19 067 500 EUR ir yra padalintas į 13 150 000 paprastųjų vardinių Akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra 1,45 EUR. Visos Bendrovės išleistos Akcijos suteikia jų turėtojams lygias balsavimo teises.</p> <p>Toliau esančioje lentelėje yra pateikta informacija apie Bendrovės akcininkus, kuriems Prospekto patvirtinimo dieną priklauso daugiau nei 5 proc. Bendrovės įstatinio kapitalo:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Akcininkas</th> <th>Nuosavybės teise tiesiogiai priklausančių akcijų ir balsų skaičius</th> <th>Nuosavybės teise tiesiogiai priklausantis procentas, %</th> <th>Netiesiogiai turimi balsai, %</th> <th>Iš viso, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AB „Invalda INVL“</td> <td>4 238 747</td> <td>32,23</td> <td>0</td> <td>32,23</td> </tr> <tr> <td>UAB „LJB Investments“</td> <td>2 631 695</td> <td>20,01</td> <td>0</td> <td>20,01</td> </tr> <tr> <td>Irena Ona Mišeikienė</td> <td>2 498 596</td> <td>19,00</td> <td>0</td> <td>19,00</td> </tr> <tr> <td>Alvydas Banys</td> <td>663 640</td> <td>5,05</td> <td>20,01(*)</td> <td>25,06</td> </tr> </tbody> </table> <p>Šaltinis: Bendrovė</p> <p>* Pagal Vertybinių popierių įstatymo 26 straipsnio 1 dalies 6 punktą laikoma, kad Alvydas Banys turi savo kontroliuojamos UAB „LJB Investments“ balsus.</p> <p>Siūlymo metu AB „Invalda INVL“ vykdė Bendrovės akcijų supirkimą biržoje pagal išankstinės prekybos gaires, patvirtintas 2017 metų gruodžio 4 dieną AB „Invalda INVL“ valdybos. Prekybos plano tikslas yra padidinti Bendrovės akcijų likvidumą bei sumažinti skirtumą tarp grynųjų aktyvų vertės ir akcijų kainos biržoje.</p> <p>Nei Bendrovėje, nei jos Dukterinėse įmonėse nėra galiojančių akcininkų sutarčių.</p> <p>Be šiame skirsnyje nurodomos informacijos, Bendrovė neturi informacijos apie jokią kitą galimą Emitento kontrolę.</p>			Akcininkas	Nuosavybės teise tiesiogiai priklausančių akcijų ir balsų skaičius	Nuosavybės teise tiesiogiai priklausantis procentas, %	Netiesiogiai turimi balsai, %	Iš viso, %	AB „Invalda INVL“	4 238 747	32,23	0	32,23	UAB „LJB Investments“	2 631 695	20,01	0	20,01	Irena Ona Mišeikienė	2 498 596	19,00	0	19,00	Alvydas Banys	663 640	5,05	20,01(*)	25,06																								
Akcininkas	Nuosavybės teise tiesiogiai priklausančių akcijų ir balsų skaičius	Nuosavybės teise tiesiogiai priklausantis procentas, %	Netiesiogiai turimi balsai, %	Iš viso, %																																																	
AB „Invalda INVL“	4 238 747	32,23	0	32,23																																																	
UAB „LJB Investments“	2 631 695	20,01	0	20,01																																																	
Irena Ona Mišeikienė	2 498 596	19,00	0	19,00																																																	
Alvydas Banys	663 640	5,05	20,01(*)	25,06																																																	
B.7	Atrinkta istorinė pagrindinė finansinė informacija. Reikšmingų Bendrovės finansinės būklės ir veiklos rezultatų pokyčių, įvykusių po atrinktos istorinės pagrindinės finansinės informacijos laikotarpio, aprašymas	<p>Grupė buvo įsteigta 2014 m. balandžio 29 d. nuo AB „Invalda INVL“ atskyrus investicijas į subjektus, kurie užsiima investavimu į nekilnojamąjį investicinį turtą, kurį numatoma vystyti, į komercinį nekilnojamąjį turtą ir jo nuomą.</p> <p>Toliau esančiose lentelėse pateikiama atrinkta Grupės finansinė informacija (tūkst. EUR) už metus, pasibaigusius 2017 m. gruodžio 31 d. ir 2016 m. gruodžio 31 d., ir už 6 mėn., pasibaigusius 2018 m. birželio 30 d. bei 2017 m. birželio 30 d., kuri yra paimta, be jokių esminių korekcijų, iš TFAS finansinių ataskaitų ir iš Konsoliduotos tarpinės informacijos, taip pat pagrindiniai koeficientai ir rodikliai.</p> <p>Koeficientai ir rodikliai toliau esančioje lentelėje pateikiami, kad parodytų tam tikrus Grupės veiklos ir jos finansinių rezultatų aspektus. Dauguma šių koeficientų ir rodiklių yra Alternatyvios veiklos rezultatų vertinimo priemonės, kaip ši sąvoka apibrėžta Europos vertybinių popierių ir rinkų institucijos (ESMA) išleistose gairėse. Vadovybė naudoja kai kuriuos iš šių koeficientų ir rodiklių, kad įvertintų Grupės veiklos rezultatus, o kiti pateikiami galimų investuotojų į Bendrovę naudai. Šie koeficientai ir rodikliai nėra skaičiuojami pagal TFAS, bet jie skaičiuojami remiantis duomenimis, paimtais iš TFAS finansinių ataskaitų ir iš Konsoliduotos tarpinės informacijos. Vadovybė tiki, kad toliau pateikiami koeficientai ir rodikliai yra įprasti ir dažnai naudojami bendrovių, kurių akcijomis prekiaujama viešai, kad parodytų jų veiklą ir finansinius rezultatus. Jie nėra vieningai apibrėžiami ir kitos įmonės skaičiuoja juos kitaip, todėl gali būti, kad tokių koeficientų ir rodiklių nebus galima palyginti su kitų įmonių pateiktomis vertinimo priemonėmis, įskaitant įmones, veikiančias tame pačiame ūkio sektoriuje kaip ir Grupė.</p> <p>1 lentelė. Finansinės būklės ataskaitos, tūkst. EUR</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">6 mėnesiai, pasibaigę birželio 30 d.</th> <th colspan="2">Gruodžio 31 d. pasibaigę metai</th> </tr> <tr> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2017</th> <th>2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5">TURTAS</td> </tr> <tr> <td>Investicinis turtas</td> <td>57 517</td> <td>54 070</td> <td>56 341</td> <td>52 410</td> </tr> <tr> <td>Kitas ilgalaikis turtas</td> <td>303</td> <td>269</td> <td>251</td> <td>174</td> </tr> <tr> <td>Trumpalaikis turtas</td> <td>1 527</td> <td>1 715</td> <td>1 397</td> <td>2 625</td> </tr> <tr> <td>Turtas iš viso</td> <td>59 347</td> <td>56 054</td> <td>57 989</td> <td>55 209</td> </tr> <tr> <td colspan="5">NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</td> </tr> <tr> <td>Nuosavas kapitalas iš viso</td> <td>34 058</td> <td>31 812</td> <td>33 861</td> <td>31 073</td> </tr> <tr> <td>Ilgalaikės paskolos</td> <td>22 150</td> <td>20 151</td> <td>20 162</td> <td>20 792</td> </tr> </tbody> </table>				6 mėnesiai, pasibaigę birželio 30 d.		Gruodžio 31 d. pasibaigę metai		2018	2017	2017	2016	TURTAS					Investicinis turtas	57 517	54 070	56 341	52 410	Kitas ilgalaikis turtas	303	269	251	174	Trumpalaikis turtas	1 527	1 715	1 397	2 625	Turtas iš viso	59 347	56 054	57 989	55 209	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI					Nuosavas kapitalas iš viso	34 058	31 812	33 861	31 073	Ilgalaikės paskolos	22 150	20 151	20 162	20 792
	6 mėnesiai, pasibaigę birželio 30 d.		Gruodžio 31 d. pasibaigę metai																																																		
	2018	2017	2017	2016																																																	
TURTAS																																																					
Investicinis turtas	57 517	54 070	56 341	52 410																																																	
Kitas ilgalaikis turtas	303	269	251	174																																																	
Trumpalaikis turtas	1 527	1 715	1 397	2 625																																																	
Turtas iš viso	59 347	56 054	57 989	55 209																																																	
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI																																																					
Nuosavas kapitalas iš viso	34 058	31 812	33 861	31 073																																																	
Ilgalaikės paskolos	22 150	20 151	20 162	20 792																																																	

Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	1 434	1 124	1 207	990
Trumpalaikės paskolos ir ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis	958	1 115	1 519	815
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	747	1 852	1 240	1 539
Įsipareigojimai iš viso	25 289	24 242	24 128	24 136
Nuosavas kapitalas ir įsipareigojimai iš viso	59 347	56 054	57 989	55 209
<i>Šaltiniai: TFAS finansinės ataskaitos ir Konsoliduota tarpinė informacija</i>				
2 lentelė. Bendrųjų pajamų ataskaitos, tūkst. EUR				
	6 mėnesiai, pasibaigę birželio 30 d.		Gruodžio 31 d. pasibaigę metai	
	2018	2017	2017	2016
Pajamos	2 924	3 281	6 203	6 290
Veiklos pelnas	2 134	1 762	4 050	1 051
Ataskaitinio laikotarpio	1 902	1 528	3 577	490
Grynasis ataskaitinio	1 907	1 528	3 577	4 507
<i>Šaltiniai: TFAS finansinės ataskaitos ir Konsoliduota tarpinė informacija</i>				
3 lentelė. Pinigų srautų ataskaitos, tūkst. EUR				
	6 mėnesiai, pasibaigę birželio 30 d.		Gruodžio 31 d. pasibaigę metai	
	2018	2017	2017	2016
Grynieji pinigų srautai iš pagrindinės veiklos	1 327	1 053	2 177	1 795
Grynieji pinigų srautai iš investicinės veiklos	(649)	(802)	(1 346)	(5 860)
Grynieji pinigų srautai iš finansinės veiklos	(478)	(677)	(1 171)	4 423
Grynasis grynųjų pinigų ir jų ekvivalentų (sumažėjimas) padidėjimas	200	(426)	(340)	358
<i>Šaltiniai: TFAS finansinės ataskaitos ir Konsoliduota tarpinė informacija</i>				
4 lentelė. Pagrindiniai koeficientai ir rodikliai				
	6 mėnesiai, pasibaigę birželio 30 d.		Gruodžio 31 d. pasibaigę metai	
	2018	2017	2017	2016
Valdomas nuomojamas plotas, kv. m	46 576	48 476	46 276	48 476
Pelnas akcijai (EPS), kaip pateikta TFAS finansinėse ataskaitose ¹	-	-	0,05	0,07
Pelnas akcijai (EPS), perskaičiuotas sustambinus Akcijas, EUR ²	0,15	0,12	0,27	0,37
GAV Akcijai, kaip paskelbta Nasdaq biržoje, EUR ³	2,5900	0,4838	0,5150	0,4726
GAV Akcijai, perskaičiuota sustambinus Akcijas, EUR ⁴	2,5900	2,4191	2,5749	2,3629

¹ TFAS finansinėse ataskaitose pelnas akcijai (EPS) buvo paskaičiuotas prieš Akcijų sustambinimą, kai Akcijų nominali vertė buvo 0,29 EUR.

² Rodikliai perskaičiuoti sustambinus Akcijas, kai Akcijų nominali vertė buvo pakeista iš 0,29 EUR į 1,45 EUR 2018 m. sausio 15 d.

³ Prieš įvykusį Akcijų sustambinimą GAV Akcijai buvo skaičiuojama padalinant GAV iš 65 750 000 Akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė 0,29 EUR.

⁴ Rodikliai perskaičiuoti sustambinus Akcijas, kai Akcijų nominali vertė buvo pakeista iš 0,29 EUR į 1,45 EUR 2018 m. sausio 15 d. ir Akcijų skaičius sumažėjo nuo 65 750 000 iki 13 150 000.

		<p>Grynosios veiklos pajamos iš nuosavybės teise turimo nekilnojamojo turto, tūkst. EUR</p> <p>1 695 1 182 2 678 2 349</p> <p>Normalizuotas veiklos pelnas, tūkst. EUR</p> <p>1 369⁵ 896⁶ 2 048⁷ 1 703⁸</p> <p>Normalizuoto veiklos pelno marža, %</p> <p>46,82% 27,31% 33,02% 27,07%</p> <p>Grynojo pelno marža, %</p> <p>65,22% 46,57% 57,67% 71,65%</p> <p>Nuosavybės graža (ROE), %</p> <p>5,62% 4,86% 11,02% 18,15%</p> <p>Sverto rodiklis</p> <p>0,40 0,40 0,39 0,40</p> <p>Įsiskolinimo koeficientas</p> <p>0,43 0,43 0,42 0,44</p> <p>Palūkanų padengimo koeficientas</p> <p>5,93 3,85 4,34 3,11</p> <p><i>Šaltiniai: TFAS finansinės ataskaitos, Konsoliduota tarpinė informacija ir Bendrovė (neaudituota)</i></p>
B.8	Atrinkta pagrindinė formali finansinė informacija	Netaikoma. Prospekte nėra pateikta formali finansinė informacija.
B.9	Pelno prognozė	2017 m. gruodžio 21 d. Bendrovė patvirtino 2018 metų prognozę (toliau – Prognozė). Prognozė parengta nevertinant investicinio turto tikrosios vertės pokyčių. Po to, kai 2018 m. balandžio 30 diena buvo atliktas naujas investicinio turto vertinimas, nustatyti dideli investicinio turto tikrosios vertės pokyčiai lyginant su prognozuotu pelnu už 2018 (grynojo pelno prognozė buvo 2,57 mln. eurų, investicinio turto tikrosios vertės pokytis yra 0,85 mln. eurų) ir Prognozė turi būti perskaičiuota arba paskelbta negaliojančia. Bendrovė nusprendė Prognozės neperskaičiuoti. Todėl Bendrovė skelbia Prognozę negaliojančia ir Bendrovės investuotojas neturėtų remtis Prognozėje pateikiamais duomenimis. Atitinkamai UAB “PricewaterhouseCoopers” atšaukia 2018 metų balandžio 17 dienos nepriklausomą užtikrinimo išvadą dėl perspektyvinės informacijos.
B.10	Istorinės finansinės informacijos išlygos, nurodytos audito ataskaitoje	Netaikoma. Auditorių išvadose dėl istorinės finansinės informacijos, įtrauktos į šį Prospektą nuorodos būdu, nėra jokių išlygų.
B.34	Investavimo tikslas ir politika, įskaitant investavimo apribojimus su naudojamų priemonių aprašu	<p>Investavimo tikslo ir politikos aprašymas</p> <p>Bendrovės paskirtis yra kaupti ir investuoti akcininkų lėšas, siekiant didžiausios grąžos investuojant į toliau nurodytus investavimo objektus.</p> <p>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.</p> <p>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 vienetus 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.</p>

⁵ 2,134 (operating profit) – 849 (net gains from fair value adjustment) +84 (re-estimation of provision for The Performance Fee) = 1,369.

⁶ 1,762 (operating profit) – 21 (other income) – 960 (net gains from fair value adjustment) +115 (re-estimation of provision for The Performance Fee) = 896.

⁷ 4 050 (veiklos pelnas) – 25 (kitos pajamos) – 2 326 (grynasis padidėjimas pakoregavus tikrąją vertę) + 349 (atidėjinio Sėkmės mokesčiui perskaičiavimas) = 2 048.

⁸ 1 051 (veiklos pelnas) – 15 (kitos pajamos) – 147 (grynasis padidėjimas pakoregavus tikrąją vertę) + 814 (atidėjinio Sėkmės mokesčiui perskaičiavimas) = 1 703.

Valdymo įmonė iki 100 proc. Grynųjų aktyvų vertės tiesiogiai ar naudojantis Nekilnojamojo turto bendrovėmis investuos į pirmiau esančioje pastraipoje nurodytus investavimo objektus.

Investuojant tiesiogiai ar naudojantis Nekilnojamojo turto bendrovėmis, Valdymo įmonė (Bendrovės vardu) siekia įgyti pirmiau nurodytus 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 nuolatines ilgalaikes pajamas, o jo vertė augtų. Todėl Bendrovės turimas turtas bus valdomas, o naujo turto įsigijimai bus daromi, atsižvelgiant į vertės kūrimą Bendrovės akcininkams.

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

Bendrovė nenaudoja lyginamojo indekso.

Investicijų apribojimai

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

1. ne daugiau kaip 20 procentų Bendrovės turtą sudarančių grynųjų aktyvų gali būti investuota į:
 - 1.1. perleidžiamuosius vertybinius popierius ir pinigų rinkos priemones, įtrauktas į rinkos, pagal Finansinių priemonių rinkų įstatymą laikomos reguliuojama ir veikiančia Lietuvos Respublikoje ar kitoje valstybėje narėje, prekybos sąrašą, ir (arba)
 - 1.2. 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)
 - 1.3. 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)
 - 1.4. 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 vienerius metus nuo jų išleidimo, ir (arba)
 - 1.5. suderintųjų kolektyvinio investavimo subjektų investicinius vienetus ir akcijas bei į tokių kolektyvinio investavimo subjektų investicinius vienetus ir akcijas, kurie atitinka šias sąlygas:
 - 1.5.1. subjektų vienintelis tikslas – viešai siūlant investicinius vienetus 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 turėtojui 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;
 - 1.5.2. subjektų dalyvių teisių apsauga, įskaitant turto atskyrimo, skolinimosi, skolinimo ir turto neatlygintino perdavimo reglamentavimą, yra ne mažiau griežta negu pagal Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą nustatyta suderintiesiems kolektyvinio investavimo subjektams;
 - 1.5.3. subjektai apie savo veiklą teikia pusmečio ir metų ataskaitas, leidžiančias įvertinti jų turtą ir įsipareigojimus, pelną ir veiklą per ataskaitinį laikotarpį;
 - 1.5.4. ne daugiau kaip 10 procentų jų grynųjų aktyvų, vadovaujantis jų steigimo dokumentais, gali būti investuota į kitų kolektyvinio investavimo subjektų investicinius vienetus ar akcijas, ir (arba)
 - 1.6. 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)
 - 1.7. išvestines finansines priemones (įskaitant ir tas, kurios suteikia teisę tik gauti pinigus), kurios atitinka šias sąlygas:
 - 1.7.1. jos įtrauktos į prekybą rinkose, kurias pagal 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;

1.7.2. jos susietos su pirmiau esančiose 1.1 – 1.6 pastraipose nurodytomis investicinėmis priemonėmis, finansiniais indeksais, palūkanų normomis, valiutomis ar valiutos kursais, į kuriuos Bendrovė investuos;

1.7.3. kita šalis sandoriuose, sudarytuose už pirmiau esančioje 1.7.1 pastraipoje nurodytų rinkų ribų, atitinka priežiūros institucijos nustatytus kriterijus ir jai yra taikoma riziką ribojanti priežiūra;

1.7.4. kuriomis prekiaujama už pirmiau esančioje 1.7.1 pastraipoje nurodytų 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)

1.8. 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:

1.8.1. 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

1.8.2. išleistos subjekto, kurio vertybiniai popieriai įtraukti į prekybą pirmiau esančioje 1.7.1 pastraipoje nurodytose reguliuojamose rinkose, ar

1.8.3. 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

1.8.4. 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 pirmiau esančioje 1.7.1 pastraipoje, ir (arba)

1.9. į perleidžiamuosius vertybinius popierius ir pinigų rinkos priemones, įtrauktus į prekybą daugiašalėje prekybos sistemoje ar neįtrauktas į prekybą pirmiau esančioje 1.7.1 pastraipoje nurodytus kriterijus atitinkančiose rinkose;

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

2.1. Kontroliuojama bendrovė laikosi visų Bendrovei keliamų turto investavimo reikalavimų, kai Bendrovė į tokią bendrovę investuoja 100 procentų jos turtą sudarančių grynųjų aktyvų;

2.2. Bendrovė kartu su Kontroliuojama bendrove laikosi visų Bendrovei keliamų turto investavimo reikalavimų, kai Bendrovė į Kontroliuojamą bendrovę investuoja daugiau kaip 30 procentų, tačiau mažiau kaip 100 procentų jos turtą sudarančių grynųjų aktyvų;

2.3. Depozitoriumui pateikiami visi su investicijomis į Kontroliuojamą bendrovę susiję dokumentai ir informacija, reikalingi Depozitoriumo funkcijoms tinkamai atlikti;

3. bendra investicijų į statomus nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 20 procentų Bendrovės turtą sudarančių grynųjų aktyvų;

4. bendra investicijų į nekilnojamojo turto objektą ir jo eksploatacijai būtina kilnojamąjį turtą ir (ar) įrenginius suma negali viršyti 40 procentų Bendrovės turtą sudarančių grynųjų aktyvų;

5. bendra investicijų į tos pačios Kontroliuojamos bendrovės išleistus vertybinius popierius, pinigų rinkos priemones ir įsipareigojimų, atsirandančių Bendrovei dėl išvestinių finansinių priemonių sandorių su ta bendrove, suma negali viršyti 30 procentų Bendrovės turtą sudarančių grynųjų aktyvų;

6. bendra investicijų į 5 pastraipoje nurodytas investicines priemones ir 4 pastraipoje nurodytus investavimo objektus, į kuriuos yra investavusi tokia Nekilnojamojo turto bendrovė ir Bendrovė, suma negali viršyti 30 procentų Bendrovės turtą sudarančių grynųjų aktyvų.

Visi investavimo sprendimai, susiję su Bendrovės turtu, turi būti priimami atsižvelgiant į taikomuose teisės aktuose numatytus Bendrovės turto investavimo apribojimus.

Bendrovės investicijų portfelis 4 metus nuo dienos, kai LB išdavė leidimą patvirtinti jos steigimo dokumentus ir pasirinkti Depozitoriumą (išdavė Licenciją verstis uždarojo tipo investicinės bendrovės veikla; tai buvo padaryta 2016 m. gruodžio 22 d.), gali neatitikti nustatytų diversifikavimo reikalavimų. Visais atvejais teisė nesilaikyti nustatytų diversifikavimo reikalavimų nepanaikina Valdymo įmonės pareigos Bendrovės turtą investuoti laikantis pirmiau nurodytų reikalavimų.

Jei praėjus 4 metų terminui investavimo reikalavimai yra pažeidžiami dėl priežasčių, nepriklausančių nuo Valdymo įmonės, neatitiktis turi būti pašalinta kuo greičiau, bet ne vėliau kaip per vienerius metus. Šis terminas gali būti ilgesnis tik išskirtiniais atvejais, kai Valdymo įmonė negali ištaisyti padėties dėl nuo jos nepriklausančių priežasčių. Tokiu atveju, pasibaigus vienerių metų terminui, Valdymo įmonė privalo nedelsdama raštu apie

UTIB „INVL Baltic Real Estate“ prospekto santraukos vertimas į lietuvių kalbą

		<p>susidariusią padėtį ir jos priežastis pranešti LB. Pranešime taip pat turi būti nurodytas planuojamas reikalavimo įvykdymo terminas.</p> <p>Bendrovei yra žinomas toliau nurodytas pirmiau pateiktų reikalavimų neatitikimas: 2018 m. birželio 30 d. investicija į „Vilniaus vartų“ verslo kompleksą sudaro 42,63 proc. Emitento Grynųjų aktyvų vertės.</p>
B.35	Skolinimosi ir (arba) sverto apribojimai	<p>Esant poreikiui Bendrovės vardu gali būti skolinamasi lėšų siekiant papildomai finansuoti Bendrovės (ar naudojantis Nekilnojamojo turto bendrovėmis) įsigyjamus investavimo objektus ir tokiu būdu siekti didesnės investicinės grąžos. Valdymo įmonė gali priimti sprendimą Bendrovės vardu skolintis iki 50 procentų nekilnojamojo turto vertės ne ilgiau nei iki Bendrovės veiklos pabaigos. 2018 m. birželio 30 d. Grupės įsiskolinimo lygis buvo 40,18% nuo jos investicinio turto rinkos vertės (2017 m. birželio 30 d. – 39,33%, 2017 m. gruodžio 31 d. – 38,5% ir 2016 m. gruodžio 31 d. – 41,2%).</p> <p>Bendrovė gali paskolinti savo turto bendrovėms, kurias Bendrovė kontroliuoja tiesiogiai.</p>
B.36	Reguliavimas ir priežiūros institucijos pavadinimas	<p>Emitentas vykdo veiklą kaip specialioji uždaro tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė, kuriai taikomas Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymas. Emitento veiklą prižiūri LB.</p>
B.37	Informacija apie tipinį investuotoją, kuriam skirtas kolektyvinio investavimo subjektas	<p>Investicijos į Bendrovę yra susijusios su didesne nei vidutine, ilgalaikė rizika. Pagal pagrindinės informacijos investuotojams dokumentą Bendrovės Akcijos patenka į aukščiausios rizikos (7-ą) grupę. Todėl Bendrovės Akcijos tinkamos tik tiems investuotojams, kurie siekia didesnės ilgalaikės grąžos, bet gali sau leisti prisiimti didesnę nei vidutinę riziką, įskaitant investuoto kapitalo praradimą.</p>
B.38	Kai daugiau kaip 20 proc. bendro turto gali: a) būti tiesiogiai arba netiesiogiai investuota į vienintelį pagrindinį turtą arba b) būti investuota į vieną ar kelis kolektyvinio investavimo subjektus, galinčius daugiau kaip 20 % bendrojo turto investuoti į kitus kolektyvinio investavimo subjektus arba c) priklausyti nuo bet kurios sandorio šalies kreditingumo arba mokumo, turėtų būti atskleista subjekto tapatybė, kartu apibūdinant poziciją (pvz., sandorio šalis) ir pateikiant informaciją apie rinką, kurioje jo vertybiniai popieriai įtraukti į prekybos sąrašą	<p>Netaikoma kadangi Emitentas nėra investavęs daugiau kaip 20% savo bendro turto į objektus nurodytus šioje Dalyje ir jis nepriklauso nuo bet kurios sandorio šalies kreditingumo arba mokumo.</p>

<p>B.39</p>	<p>Kai kolektyvinio investavimo subjektas gali investuoti daugiau kaip 40 proc. savo bendro turto į kitą kolektyvinio investavimo subjektą, trumpai paaiškinti: a) poziciją, pagrindinio kolektyvinio investavimo subjekto tapatybę, taip pat pateikti informaciją, kurią santraukos rašte turėtų pateikti tas kolektyvinio investavimo subjektas, arba b) pagrindinio kolektyvinio investavimo subjekto tapatybę, kai pagrindinio kolektyvinio investavimo subjekto išleisti vertybiniai popieriai jau įtraukti į prekybos reguliuojamoje arba lygiavertėje rinkoje sąrašą</p>	<p>Netaikoma, kadangi Emitentui neleidžiama investuoti daugiau kaip 40% savo bendro turto į kitą kolektyvinio investavimo subjektą.</p>
<p>B.40</p>	<p>Emitento paslaugų teikėjų apibūdinimas, įskaitant didžiausius mokamus mokesčius</p>	<p>Bendrovės patiriamas išlaidas, kurios gali būti dengiamos iš Bendrovės turto, sudaro:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Valdymo įmonei mokamas valdymo mokestis (toliau – Valdymo mokestis) yra atlygis už Bendrovės turto valdymą, kuris turi būti mokamas už kiekvieną kalendorinių metų ketvirtį. Valdymo mokestis už visą kalendorinių metų ketvirtį yra 0,25 proc. nuo Bendrovės vidutinės svertinės kapitalizacijos; – išlaidos, susijusios su Depozitoriumo teikiamomis paslaugomis. Pagal Depozitoriumo paslaugų sutartį minimali mokama suma už paslaugas per ketvirtį yra 5 000 EUR, o metinės išlaidos susijusios su Depozitoriumo paslaugomis negali viršyti 0,11 proc. vidutinės metinės Bendrovės Grynujų aktyvų vertės; – atlyginimas turto ir verslo vertintojams; – Bendrovės apskaitos, Akcijų vertės nustatymo paslaugų išlaidos; – išlaidos, susijusios su investavimo objektų įsigijimu, valdymu ir realizavimu; – konsultacinės išlaidos; – prospektų ir Įstatų parengimo bei jų keitimo išlaidos; – išlaidos, susijusios su licencijų ir leidimų gavimu bei keitimu; – išlaidos, susijusios Bendrovės Akcijų Įtraukimu į prekybą reguliuojamoje rinkoje ir atlyginimas reguliuojamos rinkos operatoriui už jo teikiamas paslaugas; – išlaidos, susijusios su Nasdaq CVPD teikiamomis paslaugomis; – išlaidos notarams ir registrams; – su Bendrovės vardu gautomis paskolomis susijusios išlaidos ir kt. <p>Papildomai Valdymo įmonei mokamas Sėkmės mokestis Įstatuose nustatyta tvarka. Sėkmės mokestis ir jo diskontavimo įtaka į toliau esančioje pastraipoje nurodytą didžiausią išlaidų dydį neįskaičiuojamas.</p>

UTIB „INVL Baltic Real Estate“ prospekto santraukos vertimas į lietuvių kalbą

		<p>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 paslaugoms, išlaidomis fizinei apsaugai, geodezinių ir kadastrinių matavimų išlaidomis ir kt.).</p> <p>Bendrovės išlaidos, susijusios išimtinai su konkrečiu nekilnojamojo turto objektu patobulinimu, yra laikomos Bendrovės investicijų į atitinkamą nekilnojamojo turto objektą dalimi ir joms nėra taikomas bendras išlaidų limitas, nurodytas pirmiau esančioje pastraipoje.</p>
B.41	<p>Investicijų valdytojo, investicijų konsultanto, investicijų saugotojo, patikėtinio ar patikos valdytojo (įskaitant perduotų saugojimo teisių susitarimus) tapatybė ir reguliavimo apibūdinimas</p>	<p>Investicijų valdytojas (Valdymo įmonė), kuris valdo Emitento turta, yra UAB „INVL Asset Management“, licencijuota turto valdymo įmonė (turinti LB išduotą valdymo įmonės licenciją Nr. VJK-005), įsteigta ir veikianti pagal Lietuvos Respublikos įstatymus, juridinio asmens kodas 126263073, kurios buveinė registruota adresu Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva.</p> <p>Saugotojas (Depozitoriumas), kuris saugo Bendrovės turta, yra AB SEB bankas, pagal Lietuvos Respublikos įstatymus įsteigta ir veikianti akcinė bendrovė, juridinio asmens kodas 112021238, kurios buveinė registruota adresu Gedimino pr. 12, Vilnius, Lietuva, turinti banko licenciją Nr. 2, išduotą LB.</p>
B.42	<p>Aprašymas dėl Grynujų aktyvų vertės nustatymo periodiškumo ir dėl to, kaip apie tokią Grynujų aktyvų vertę informuojami investuotojai</p>	<p>Valdymo įmonė privalo užtikrinti, kad Bendrovės investicijų portfelį sudarančius ar ketinamus įsigyti nekilnojamojo turto objektus vertintų ne mažiau kaip du nepriklausomi, teisę verstis nekilnojamojo turto vertinimo veikla turintys turto vertintojai, kurie pateikia atskiras išvadas. Tuo atveju, jeigu Bendrovės investicijų portfelį sudarys ne Lietuvos Respublikoje esantys nekilnojamojo turto objektai, Valdymo įmonė privalo užtikrinti, kad jo vertę nustatytų bent vienas tos valstybės teisės aktuose nustatytus nekilnojamojo turto vertintojams taikomus reikalavimus atitinkantis nekilnojamojo turto vertintojas.</p> <p>Nekilnojamojo turto vertintoju negali būti Valdymo įmonės, Bendrovės ar Depozitoriumo vadovai ar darbuotojai. Tas pats nekilnojamojo turto vertintojas gali atlikti Bendrovės turto vertinimą ne ilgiau kaip 3 metus iš eilės.</p> <p>Grynujų aktyvų vertė yra apskaičiuojama iš Bendrovės turto atimant įsipareigojimus, įskaitant Valdymo mokesčio įsipareigojimus ir Sėkmės mokesčio įsipareigojimus.</p> <p>Grynujų aktyvų vertės skaičiavimas turi būti grindžiamas tikrąja verte įvertintomis Bendrovės turto ir įsipareigojimų vertėmis. Tikroji vertė yra vertė, už kurią vertinimo dieną būtų parduotas turtas arba perleistas įsipareigojimas pagal tvarkingą sandorį tarp rinkos dalyvių. Grynujų aktyvų vertės skaičiavimai atliekami ne rečiau nei kartą per 3 mėnesius remiantis nepriklausomų turto vertintojų, turinčių teisę verstis tokia veikla, atliktu turto vertinimu.</p> <p>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.</p> <p>Bendrovės turta 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 vertės pokyčiui Valdymo įmonė privalo j juos atsižvelgti.</p> <p>Nekilnojamojo turto bendrovių vertė nustatoma remiantis nepriklausomo verslo vertintojo, turinčio teisę verstis tokia veikla, nustatytomis jų vertėmis. Verslo vertintojas turi atitikti Valdymo įmonės apskaitos politikos ir Grynujų aktyvų vertės apskaičiavimo taisyklėse ir teisės aktuose numatytus kvalifikacijos, skaidrumo ir patirties reikalavimus.</p> <p>Grynujų aktyvų vertės skaičiavimas atliekamas paskutinę kalendorinio metų ketvirčio dieną ir nustatyta vertė paskelbiama:</p> <ul style="list-style-type: none"> – už pirmą kalendorinių metų ketvirtį ir pirmus tris kalendorinių metų ketvirčius – ne vėliau nei per vieną mėnesį po ataskaitinio ketvirčio pabaigos; – už pusę metų – ne vėliau nei per 2 mėnesius po ataskaitinio pusmečio pabaigos; – už metus – ne vėliau kaip per 4 mėnesius po ataskaitinių metų pabaigos. <p>Grynujų aktyvų vertės skaičiavimas detalizuojamas Valdymo įmonės apskaitos politikos ir Grynujų aktyvų vertės apskaičiavimo taisyklėse.</p>

B.43	Sudėtinio kolektyvinio investavimo subjekto atveju pateikiamas pareiškimas apie bet kokius kryžminius įsipareigojimus, galinčius atsirasti tarp klasių ar investicijų į kitą kolektyvinio investavimo subjektą	Netaikoma, kadangi Emitentas veikia kaip specialusis kolektyvinio investavimo subjektas, o ne kaip sudėtinis kolektyvinio investavimo subjektas.																																																																											
B.44	Jei kolektyvinio investavimo subjekto nepradėjo veiklos ir iki registracijos dokumento datos neparengta jokių finansinių ataskaitų, tai atitinkamai nurodoma	Netaikoma.																																																																											
B.45	Kolektyvinio investavimo subjekto portfelio apibūdinimas	<p>Didžiausios ir pagrindinės Bendrovės investicijos šiuo metu yra investicijos į nekilnojamojo turto objektus Lietuvoje ir Latvijoje. Grupei nuosavybės teise priklausančių atskirų nekilnojamojo turto objektų vertė nurodyta toliau pateiktoje lentelėje.</p> <p>5 lentelė. Atskirų nekilnojamojo turto objektų vertė (tūkst. EUR)</p> <table border="1" data-bbox="470 1041 1428 1780"> <thead> <tr> <th>Objektas</th> <th>Vertė 2018 m. balandžio 30 d. (Newsec)</th> <th>Vertė 2018 m. balandžio 30 d. (Ober-Haus)</th> <th>Viso portfelio procentinė dalis (Newsec)</th> <th>Viso portfelio procentinė dalis (Ober-Haus)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>IBC verslo centro A korpusas, Vilnius</td> <td>2 051</td> <td>2 140</td> <td>4,2</td> <td>3,7</td> </tr> <tr> <td>IBC verslo centro B korpusas, Vilnius</td> <td>6 939</td> <td>6 550</td> <td>14,1</td> <td>11,3</td> </tr> <tr> <td>IBC verslo centro C korpusas, Vilnius</td> <td>191</td> <td>230</td> <td>0,4</td> <td>0,4</td> </tr> <tr> <td>IBC verslo centro D korpusas, Vilnius</td> <td>1 608</td> <td>1 270</td> <td>3,3</td> <td>2,2</td> </tr> <tr> <td>IBC verslo centro F korpusas, Vilnius</td> <td>5 385</td> <td>6 670</td> <td>11,0</td> <td>11,6</td> </tr> <tr> <td>IBC verslo centro G korpusas, Vilnius</td> <td>6 772</td> <td>5 440</td> <td>13,8</td> <td>9,4</td> </tr> <tr> <td>Biurų pastato A korpusas, Palangos g. 4, Vilnius</td> <td>4 645</td> <td>5 000</td> <td>9,5</td> <td>8,7</td> </tr> <tr> <td>Biurų pastato B korpusas, Palangos g. 4, Vilnius</td> <td>4 245</td> <td>4 000</td> <td>8,6</td> <td>6,9</td> </tr> <tr> <td>„Žygio“ verslo centras, Vilnius</td> <td>2 837</td> <td>2 830</td> <td>5,8</td> <td>4,9</td> </tr> <tr> <td>Gyvenamasis namas Kalvarijų g. 11, Vilnius</td> <td>330</td> <td>350</td> <td>0,7</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>„Dommo“ verslo parkas, Ryga⁹</td> <td></td> <td>8 182</td> <td></td> <td>14,2</td> </tr> <tr> <td>„Vilniaus vartų“ kompleksas, Gynėjų g. 14, Vilnius</td> <td>13 954</td> <td>15 005</td> <td>28,5</td> <td>26,0</td> </tr> <tr> <td>Automobilių stovėjimo vietos, Tumėno g. 4</td> <td>53</td> <td>76</td> <td>0,1</td> <td>0,1</td> </tr> <tr> <td>Iš viso</td> <td>49 007</td> <td>57 744</td> <td>100,0</td> <td>100,0</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Šaltinis: Turto vertinimo ataskaitos, Bendrovė</i></p>	Objektas	Vertė 2018 m. balandžio 30 d. (Newsec)	Vertė 2018 m. balandžio 30 d. (Ober-Haus)	Viso portfelio procentinė dalis (Newsec)	Viso portfelio procentinė dalis (Ober-Haus)	IBC verslo centro A korpusas, Vilnius	2 051	2 140	4,2	3,7	IBC verslo centro B korpusas, Vilnius	6 939	6 550	14,1	11,3	IBC verslo centro C korpusas, Vilnius	191	230	0,4	0,4	IBC verslo centro D korpusas, Vilnius	1 608	1 270	3,3	2,2	IBC verslo centro F korpusas, Vilnius	5 385	6 670	11,0	11,6	IBC verslo centro G korpusas, Vilnius	6 772	5 440	13,8	9,4	Biurų pastato A korpusas, Palangos g. 4, Vilnius	4 645	5 000	9,5	8,7	Biurų pastato B korpusas, Palangos g. 4, Vilnius	4 245	4 000	8,6	6,9	„Žygio“ verslo centras, Vilnius	2 837	2 830	5,8	4,9	Gyvenamasis namas Kalvarijų g. 11, Vilnius	330	350	0,7	0,6	„Dommo“ verslo parkas, Ryga ⁹		8 182		14,2	„Vilniaus vartų“ kompleksas, Gynėjų g. 14, Vilnius	13 954	15 005	28,5	26,0	Automobilių stovėjimo vietos, Tumėno g. 4	53	76	0,1	0,1	Iš viso	49 007	57 744	100,0	100,0
Objektas	Vertė 2018 m. balandžio 30 d. (Newsec)	Vertė 2018 m. balandžio 30 d. (Ober-Haus)	Viso portfelio procentinė dalis (Newsec)	Viso portfelio procentinė dalis (Ober-Haus)																																																																									
IBC verslo centro A korpusas, Vilnius	2 051	2 140	4,2	3,7																																																																									
IBC verslo centro B korpusas, Vilnius	6 939	6 550	14,1	11,3																																																																									
IBC verslo centro C korpusas, Vilnius	191	230	0,4	0,4																																																																									
IBC verslo centro D korpusas, Vilnius	1 608	1 270	3,3	2,2																																																																									
IBC verslo centro F korpusas, Vilnius	5 385	6 670	11,0	11,6																																																																									
IBC verslo centro G korpusas, Vilnius	6 772	5 440	13,8	9,4																																																																									
Biurų pastato A korpusas, Palangos g. 4, Vilnius	4 645	5 000	9,5	8,7																																																																									
Biurų pastato B korpusas, Palangos g. 4, Vilnius	4 245	4 000	8,6	6,9																																																																									
„Žygio“ verslo centras, Vilnius	2 837	2 830	5,8	4,9																																																																									
Gyvenamasis namas Kalvarijų g. 11, Vilnius	330	350	0,7	0,6																																																																									
„Dommo“ verslo parkas, Ryga ⁹		8 182		14,2																																																																									
„Vilniaus vartų“ kompleksas, Gynėjų g. 14, Vilnius	13 954	15 005	28,5	26,0																																																																									
Automobilių stovėjimo vietos, Tumėno g. 4	53	76	0,1	0,1																																																																									
Iš viso	49 007	57 744	100,0	100,0																																																																									
B.46	Naujausia informacija apie vertybinių popierių vieneto grynujų aktyvų vertę (jei taikoma)	2018 m. birželio 30 d. Akcijų skaičius buvo 13 150 000, Bendrovės Grynujų aktyvų vertė buvo 34 058 tūkst. EUR, Grynujų aktyvų vertė vienai Akcijai buvo 2,5900 EUR. Vėlesnės Grynujų aktyvų vertės (įskaitant Grynujų aktyvų vertes, pagal kurias bus nustatoma skirtingų Siūlymo laikotarpių Siūlymo kaina) Bendrovė skelbs, kaip ir buvo daroma iki šio Prospekto paskelbimo, t. y. skelbiant pranešimus apie esminį įvykį, ir tam nereikės pildyti Prospekto.																																																																											

⁹ Šį turtą vertino tik „Ober Haus Vertesanas Serviss SIA“.

UTIB „INVL Baltic Real Estate“ prospekto santraukos vertimas į lietuvių kalbą
C skirsnis. Vertybiniai popieriai

Punktas	Pavadinimas	Informacijos atskleidimas
C.3	Išleistų ir visiškai apmokėtų, taip pat išleistų, bet nevisiškai apmokėtų akcijų skaičius. Akcijos nominali vertė	Šio Prospekto dieną Bendrovės įstatinis kapitalas yra 19 067 500 EUR ir jis yra padalintas į 13 150 000 paprastųjų vardinių Akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra 1,45 EUR. Prospekto dieną visos išleistos Akcijos yra visiškai apmokėtos ir Bendrovė nėra išleidusi kitokio tipo akcijų.
C.7	Dividendų mokėjimo tvarka	<p>Bendrovė pasitvirtino savo dividendų mokėjimo politiką, kuri nuorodos būdu įtraukta į šį Prospektą, 2016 m. sausio 15 d. įvykusiame Visuotiniame susirinkime, ir koregavo ją 2017 m. gruodžio 29 d. įvykusiame Visuotiniame susirinkime. Bendrieji šios politikos principai yra tokie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – su sąlyga, kad galiojantys teisės aktai ir Bendrovės sutartiniai įsipareigojimai neriboja Bendrovės teisės išmokėti dividendus, dividendams skiriama tokia pelno dalis, kad kiekvienai paprastajai vardinei Bendrovės akcijai tektų 0,13 euro, nebent, jei būtų poreikis investuoti, taip pat atsižvelgiant į Bendrovės grynojo pinigų srauto pakankumą, bendrą finansinę situaciją arba neigiamas tendencijas rinkoje, dividendų išmokėjimas galėtų turėti neigiamos įtakos Bendrovės veiklai; – jeigu ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas yra didesnis, nei aukščiau aptarta dividendams skirtina pelno dalis, Investicinis komitetas, įvertinęs investicijų ir apyvartinio kapitalo poreikį, rinkos sąlygas, planuojamus grynujų pinigų srautus ir kitas, Investicinio komiteto nuomone, svarbias aplinkybes, gali siūlyti Visuotiniam susirinkimui skirti dividendams didesnę, nei aukščiau numatyta, pelno dalį. <p>Sprendimą išmokėti dividendus tvirtina Visuotinis susirinkimas, kuris skirtas paskirstyti Bendrovės pelną. Bendrovė nenumato mokėti dividendų už trumpesnį nei finansiniai metai laikotarpį.</p> <p>Papildomai prie to, kas numatyta pirmiau, įstatai (jų 10 dalis), kurie nuorodos būdu įtraukti į šį Prospektą, numato tokias dividendų mokėjimo taisykles:</p> <p>Sprendimą dėl dividendo išmokėjimo priima Bendrovės Visuotinis susirinkimas atsižvelgdamas į Valdymo įmonės pateiktas rekomendacijas.</p> <p>Išmokant tarpinius dividendus, ne anksčiau kaip prieš 30 dienų iki sprendimo paskirti dividendus priėmimo, privalo būti sudarytas ir auditoriaus patikrintas Bendrovės finansinių ataskaitų rinkinys.</p> <p>Bendrovė paskirtus dividendus išmoka per vieną mėnesį nuo Visuotinio susirinkimo sprendimo išmokėti dividendus priėmimo dienos, išskyrus tuos atvejus, kuomet Valdymo įmonė vadovaudamasi įstatais priima sprendimą atidėti dividendų išmokėjimą.</p> <p>Valdymo įmonė motyvuotu sprendimu gali atidėti dividendų išmokėjimą, jeigu dividendų išmokėjimas:</p> <ul style="list-style-type: none"> – sąlygotų, kad būtų pažeisti reikalavimai, keliami Bendrovės investicijų diversifikavimui, arba – keltų pavojų Bendrovės finansų tvarumui; – 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)). <p>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, kuomet išnyko pagrindai, sąlygoję dividendų išmokėjimo sustabdymą, tačiau bet kuriuo atveju dividendų išmokėjimas negali būti atidėtas daugiau kaip vieneriems metams po atitinkamo Visuotinio susirinkimo sprendimo dėl dividendų išmokėjimo priėmimo dienos.</p> <p>Akcininkams mokėtini dividendai pervedami į acininkų nurodytas sąskaitas arba (jei acininko duomenys nėra žinomi) – į depozitinę sąskaitą teisės aktų nustatyta tvarka.</p> <p>Bendrovė dividendus išmoka Eurais. Dividendus turi teisę gauti tie asmenys, kurie Visuotinio susirinkimo teisių apskaitos dienos pabaigoje buvo acininkai ar kitokiu teisėtu pagrindu turėjo teisę į dividendus.</p> <p>Vadovaudamasi pirmiau pateikta dividendų mokėjimo politika, Bendrovė pasiūlė, o Visuotinis susirinkimas pritarė mokėti 1 709 500 EUR dydžio dividendus už 2017 finansinius metus, t. y. 0,13 EUR už vieną Akciją. Už 2016 metus Visuotinis susirinkimas pritarė mokėti 789 000 EUR dydžio dividendus, t. y. 0,012 EUR už vieną Akciją (kai Akcijos nominali vertė buvo 0,29 EUR, o bendras Akcijų skaičius buvo 65 750 000).</p>

D skirsnis. Rizika

Punktas	Pavadinimas	Informacijos atskleidimas
---------	-------------	---------------------------

D.2	Pagrindinė rizika, būdinga Emitentui	<p>Investicijos į Bendrovės (turinčios Licenciją) Akcijas yra susijusios su didesne nei vidutine, ilgalaikė rizika. Bendrovė negali garantuoti, kad akcininkai susigrąžins investuotas lėšas. Todėl Bendrovės Akcijos yra tinkamos tik tiems investuotojams, kurie siekia didesnės ilgalaikės grąžos, bet gali sau leisti prisiimti didesnę nei vidutinę riziką, įskaitant riziką prarasti investuotą kapitalą.</p> <p>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.</p> <p>Nekilnojamojo turto sektoriaus cikliškumas. Nekilnojamojo turto vystymo sektorius pasižymi cikliškumu. Su nekilnojamojo turto susijusių sandorių skaičius ženkliai svyruoja priklausomai nuo nekilnojamojo turto sektoriaus ciklo etapo. Cikliškumas Baltijos šalys pastaruoju metu buvo gana didelis, nes po greito kainų augimo, kurį skatino pigių paskolų galimybė, sekė staigus kritimas, kurį sukėlė finansinė krizė.</p> <p>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 visą laiką bus atsakingi už Bendrovės valdymą, tačiau bus dedamos pastangos, kad Bendrovės veikla visą laiką rūpintųsi atitinkamą kvalifikaciją turintys asmenys</p> <p>Priklausomybė nuo mažo didelių projektų skaičiaus. Iš esmės visą Grupės nekilnojamojo turto vystymo verslą sudaro mažas didelių projektų Lietuvos ir Latvijos sostinėse arba netoli jų skaičius. Didelių projektų koncentracija gali pagilinti Grupės rezultatų svyravimą ir padidinti patiriamą su atskirais projektais susijusią riziką. Išlaidų sąmatų viršijimas dėl didelių projektų taip pat gali būti proporcingai didesnis, kas gali turėti neigiamos įtakos Bendrovės veiklos pelno maržoms.</p> <p>Sveto rizika. Sveto rizika yra susijusi su skolintais pinigais įsigytų nekilnojamojo turto objektų galimu nuvertėjimu. Kuo didesnis svetas, tuo didesnė tokios rizikos tikimybė. 2018 m. birželio 30 d. Grupės paimtos paskolos sudarė 40,18% jos investicinio turto rinkos vertės (2017 m. birželio 30 d. – 39,33%, 2017 m. gruodžio 31 d. – 38,5%, 2016 m. gruodžio 31 d. – 41,2%).</p> <p>Likvidumo rizika. Egzistuoja rizika patirti nuostolių dėl mažo rinkos likvidumo, kai tampa sunku parduoti turtą norimu metu už norimą kainą.</p> <p>Bendra investavimo rizika. Investicijų į nekilnojamojį turtą vertė trumpuoju laikotarpiu gali kisti, priklausomai nuo bendrųjų ekonominių sąlygų, nekilnojamojo turto nuomos ir pirkimo kainų, paklausos ir pasiūlos svyravimą ir kt. Į nekilnojamojį turtą turėtų būti investuojama vidutiniam ir ilgam laikotarpiui, kad investuotojas galėtų išvengti trumpalaikių kainos svyravimų. Investavimas į nekilnojamojį turtą yra susijęs su didesne nei vidutine rizika.</p> <p>Nuomininkų rizika. Bendrovė sieks išnuomoti nekilnojamojo turto objektus kuo brangiau. Nors šiuo metu nuomos mokesčiai mokamas laiku (pradelsti nuomininkų įsipareigojimai yra labai nedideli ir nėra reikšmingi Bendrovės veiklai), yra rizika, kad pasikeitus (suprastėjus) ekonominei situacijai, nuomininkai pradės nevykdyti savo įsipareigojimų – tai turėtų neigiamos įtakos Bendrovės pelnui ir pinigų srautams.</p> <p>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 savo 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.</p> <p>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.</p>
-----	--------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

E skirsnis. Siūlymas

Punktas	Pavadinimas	Informacijos atskleidimas
E.1	Grynųjų pajamų bendra suma. Numatoma Siūlymo išlaidų bendra suma (įskaitant numatomas išlaidas, kurias dengia investuotojas)	<p>Bendrovė negaus jokių Siūlymo pajamų dėl Siūlomų akcijų pardavimo – visas grynąsias pajamas iš Siūlomų akcijų pardavimo gaus Parduodantis akcininkas.</p> <p>Pagal preliminarinius skaičiavimus, fiksuotos su šiuo Siūlymu susijusios išlaidos, kurias dengs Bendrovė, sudarys iki 50 tūkst. EUR (įskaitant, be kita ko, teisiniam patarėjui mokamus mokesčius, mokesčių LB už Prospekto patvirtinimą, mokesčius už Prospekto parengimą, mokesčius auditoriams).</p> <p>Nei Emitentas, nei Parduodantis akcininkas, nei Siūlymo tarpininkas nereikalaus, kad Investuotojai dengtų su Siūlymu susijusias išlaidas. Tačiau Investuotojai turi dengti visas atitinkamos finansų įstaigos, per kurią jie pateikia savo Pirkimo pavidimą, išlaidas ir taikomus mokesčius. Tarp jų gali būti išlaidos ir mokesčiai už Pirkimo pavidimo pateikimą, koregavimą arba atsiėmimą, arba už su sandoriu susijusį atsiskaitymą. Šios išlaidos ir mokesčiai gali priklausyti nuo konkrečios finansų įstaigos nustatytų taisyklių ir kainų.</p>

E.2a	Siūlymo priešastys / Pajamų naudojimas / Numatoma grynoji pajamų suma	<p>Bendrovė negaus jokių Siūlymo pajamų dėl Siūlomų akcijų pardavimo – visas grynasis pajamas iš Siūlomų akcijų pardavimo gaus Parduodantis akcininkas.</p> <p>Siūlymas suteiks Parduodančiam akcininkui galimybę iš dalies realizuoti savo investicijas Bendrovėje. Parduodantis akcininkas tiki, kad Siūlymas leis:</p> <ul style="list-style-type: none"> – užtikrinti nuolatinę likvidžią Emitento Akcijų rinką po Siūlymo; – diversifikuoti Bendrovės akcininkų bazę; – dar labiau pagerinti viešą Grupės įvaizdį, jos veiklą ir statusą santykiuose su klientais, investuotojais ir verslo partneriais; – išlaikyti Bendrovės prieigą prie kapitalo rinkų ateityje, jei reikėtų. 						
E.3	Siūlymo sąlygos	<p>Pagal šį Prospektą Parduodantis akcininkas siūlo iki 2 893 000 Siūlomų akcijų, kurios sudaro iki 22% Bendrovės įstatinio kapitalo.</p> <p>Siūlymą sudaro: (i) viešas siūlymas Lietuvos Respublikoje; ir (ii) neviešas platinimas Instituciniams investuotojams už Jungtinių Amerikos Valstijų ribų (išskyrus Lietuvą), kaip tai numatyta 1933 m. JAV vertybinių popierių įstatymo (su pakeitimais) S taisyklėse (toliau – JAV vertybinių popierių įstatymas). Siūlymas taip pat apima neviešą Siūlomų akcijų siūlymą individualiai pasirinktiems neinstituciniams ir nekvalifikuotiems investuotojams. Minėtas Siūlymas Instituciniams investuotojams ir neinstituciniams ir nekvalifikuotiems investuotojams nėra viešas ir bus vykdomas pagal atitinkamas išimtis tose jurisdikcijose, kuriose jis bus vykdomas. Siūlomos akcijos nesiūlomos viešai jokiaje šalyje, išskyrus Lietuvą. Parduodantis akcininkas pasilieka teisę iš viso parduoti mažesnę Siūlomų akcijų skaičių nei 2 893 000, neatskleisdamas priežasties, kodėl taip daro. Tokiu atveju Siūlomų akcijų skaičius, kurį ketinama parduoti Investuotojams, gali būti sumažintas. Taigi nustatoma, kad maksimalus Siūlymo dydis yra 2 893 000 Siūlomų akcijų. Minimalus Siūlymo dydis nenustatomas.</p> <p>Nenumatomos jokios atskiros Siūlomo dalys įvairioms investuotojų arba rinkų kategorijoms. Be to, nėra jokių apribojimų arba slenksčių dėl Siūlomų akcijų skaičiaus, kuris bus paskirstytas kiekvienai investuotojų kategorijai.</p> <p>Taip yra dėl to, kad Siūlomos akcijos bus pateikiamos ir parduodamos pagal pirmumo laiko atžvilgiu principą („pirmas atėjai, pirmas gavai“ principą), t. y. tiems Investuotojams, kurie pirmi pateiks savo Pirkimo pavedimus, bus pirmiems parduodamos Siūlomos akcijos, iki to laiko ir iki tos sumos, kai bus pateikti ir visiškai apmokėti Pirkimo pavedimai dėl visų Siūlomų akcijų (2 893 000), nebent Siūlymas būtų sustabdytas arba atšauktas.</p> <p>Numatomi Siūlymo laikotarpiai</p> <p>Toliau pateiktoje numatomų Siūlymo laikotarpių ¹⁰ lentelėje išvardytos numatomos pagrindinės su Siūlymu susijusios datos, kuriomis arba maždaug kuriomis turėtų įvykti toliau nurodyti įvykiai. Parduodantis akcininkas pasilieka teisę keisti Siūlymo tvarkaraštį. Jei Parduodantis akcininkas nuspręstų iš esmės koreguoti tvarkaraštyje nurodytas datas, LB tvirtinti bus pateiktas atitinkamas Prospekto papildymas, kuris bus paskelbtas (jį patvirtinus) pagal taikomas taisykles ir rinkos praktiką Lietuvoje.</p> <table border="1" data-bbox="470 1232 1420 1444"> <tr> <td>Nuo 2018 m. gegužės 2 d. iki 2018 m. liepos 4 d. (nuo 9 val. iki 17 val. Vilniaus laiku)</td> <td>Pirkimo pavedimai priimami iš Investuotojų</td> </tr> <tr> <td>Nuo 2018 m. rugpjūčio 18 d. iki 2018 m. rugsėjo 18 d. (nuo 9 val. iki 17 val. Vilniaus laiku)</td> <td>Pirkimo pavedimai priimami iš Investuotojų</td> </tr> <tr> <td>Nuo 2018 m. lapkričio 2 d. iki 2018 m. gruodžio 13 d. (nuo 9 val. iki 17 val. Vilniaus laiku)</td> <td>Pirkimo pavedimai priimami iš Investuotojų</td> </tr> </table> <p>Mažmeninių investuotojų teisė dalyvauti Siūlyme</p> <p>Kad galėtų pasirašyti Siūlomas akcijas, Mažmeniniai investuotojai turi turėti vertybinių popierių sąskaitas finansų įstaigoje, kuri yra Nasdaq narė (toliau – finansų įstaiga). Pirkimo pavedimai bus priimami tik iš tų Mažmeninių investuotojų, kurie savo Pirkimo pavedimų pateikimo metu turi atsidarę vertybinių popierių sąskaitas Investuotojo pasirinktose finansų įstaigose, turinčiose licencijas teikti tokias paslaugas Lietuvos, Latvijos ar Estijos teritorijoje.</p> <p>Siūlymo kaina</p> <p>Siūlomos akcijos siūlomos už Siūlymo kainą, kuri nustatoma pagal šią formulę:</p> $SK = GAV / \text{Akcijos, kur}$ <p>SK – konkrečiam Siūlymo laikotarpiui taikoma Siūlymo kaina;</p> <p>GAV – vėliausia Grynujų aktyvų vertė (skirtumas tarp Bendrovei nuosavybės teise priklausančio turto vertės ir Bendrovės ilgalaikių ir trumpalaikių įsipareigojimų), kuri buvo paskelbta prieš prasidedant konkrečiam Siūlymo laikotarpiui;</p> <p>Akcijos – Bendrovės išleistų Akcijų skaičius (13 150 000).</p> <p>Siūlymo kaina yra ta pati visiems Investuotojams. Tačiau, atsižvelgiant į tai, kad pagal taikomų teisės aktų reikalavimus ir pagal įstatus Grynujų aktyvų vertės paskaičiavimai atliekami ir skelbiami ne rečiau kaip kartą per tris mėnesius, Siūlymo kaina skirtingais</p>	Nuo 2018 m. gegužės 2 d. iki 2018 m. liepos 4 d. (nuo 9 val. iki 17 val. Vilniaus laiku)	Pirkimo pavedimai priimami iš Investuotojų	Nuo 2018 m. rugpjūčio 18 d. iki 2018 m. rugsėjo 18 d. (nuo 9 val. iki 17 val. Vilniaus laiku)	Pirkimo pavedimai priimami iš Investuotojų	Nuo 2018 m. lapkričio 2 d. iki 2018 m. gruodžio 13 d. (nuo 9 val. iki 17 val. Vilniaus laiku)	Pirkimo pavedimai priimami iš Investuotojų
Nuo 2018 m. gegužės 2 d. iki 2018 m. liepos 4 d. (nuo 9 val. iki 17 val. Vilniaus laiku)	Pirkimo pavedimai priimami iš Investuotojų							
Nuo 2018 m. rugpjūčio 18 d. iki 2018 m. rugsėjo 18 d. (nuo 9 val. iki 17 val. Vilniaus laiku)	Pirkimo pavedimai priimami iš Investuotojų							
Nuo 2018 m. lapkričio 2 d. iki 2018 m. gruodžio 13 d. (nuo 9 val. iki 17 val. Vilniaus laiku)	Pirkimo pavedimai priimami iš Investuotojų							

¹⁰ Atsižvelgiant į tai, kad Bendrovė paskelbė savo investuotojų kalendorių 2018 finansiniams metams, Siūlymo laikotarpiai apima tik šiuos finansinius metus. Jei reikia, vėliau taip pat bus paskelbti Siūlymo laikotarpiai 2019 metams, laikantis taikomų įstatymų reikalavimų ir rinkos praktikos Lietuvoje.

		<p>Siūlymo laikotarpiais gali būti skirtinga (priklausomai nuo paskelbtos GAV). Bet kokiu atveju bus užtikrinta, kad tuo pačiu Siūlymo laikotarpiu pagal pirmiau pateiktą formulę paskaičiuota Siūlymo kaina būtų tokia pati.</p> <p>Pirkimo pavedimų pateikimo tvarka</p> <p>Pirkimo pavedimai dėl Siūlomų akcijų pirkimo iš Investuotojų bus priimami Siūlymo laikotarpiais (nuo 9 val. iki 17 val. Vilniaus laiku) Siūlymo tarpininko biuruose šiais adresais: Gynėjų g. 14, Vilnius, Savanorių pr. 349, Kaunas, ir Minijos g. 19, Klaipėda. Jie taip pat gali būti priimami kitais Siūlymo tarpininko nurodytais adresais, jei vykdant Siūlymą bus pasitelkti papildomi tarpininkai (ne tik Siūlymo tarpininkas). Visas aktualus adresų sąrašas ir kita atitinkama informacija (pvz., tikslios patalpos, tikslus laikas ir kt.) bus pateikiamas Siūlymo tarpininko interneto svetainėje www.invlfinasta.com.</p> <p>Pirkimo pavedimai bus priimami pagal pavedimus lietuvių arba anglų kalba (asmenims, kurie nėra Lietuvos rezidentai). Mažmeniniai investuotojai turi atvykti į Siūlymo tarpininko biurą (arba kitu adresu (jei taikoma), kaip nurodyta pirmiau) pasirašyti Pirkimo pavedimą. Instituciniai investuotojai gali pateikti pasirašytą Pirkimo pavedimo kopiją faksu arba elektroniniu paštu ir neprivalo pateikti dokumento originalo.</p> <p>Kiekvienas Investuotojas gali pasirašyti ne mažiau kaip penkis šimtus Siūlomų akcijų.</p> <p>Visos neteisingo Siūlomų akcijų Pirkimo pavedimo formos užpildymo pasekmės tenka Investuotojui.</p> <p>Firmos, kurios valdo vertybinių popierių portfelius savo nuožiūra, turėtų teikti siūlymus dėl Siūlomų akcijų teikdamos Pirkimo pavedimo formą kartu su investuotoju, kurių vardu teikiamas Pirkimo pavedimas, sąrašu. Sąraše turi būti nurodyti duomenys, kuriuos reikia įrašyti į Pirkimo pavedimo formą dėl kiekvieno sąraše nurodyto investuotojo, sąrašas turi būti pasirašytas firmai atstovauti įgaliotų asmenų.</p> <p>Pirkimo pavedimai yra besąlyginiai, neatšaukiami (tačiau taikoma teisė juos atsiimti, jei paskelbiamas Prospekto papildymas, kaip nurodyta toliau), juose negali būti jokių išlygų, jie yra privalomi Investuotojui iki Siūlomų akcijų gavimo vykdant Siūlymą arba iki Siūlymo sustabdymo, atšaukimo arba keitimo datos.</p> <p>Siūlomų akcijų apmokėjimo ir jų platinimo Investuotojams tvarka ir datos</p> <p>Pateikdamas Pirkimo pavedimą, kiekvienas Investuotojas įgalios ir duos nurodymus įstaigai, kuri tvarko Investuotojo pinigų sąskaitą, susietą su jo vertybinių popierių sąskaita, (kuri gali būti ta finansų įstaiga, per kurią teikiamas Pirkimo pavedimas, arba kita finansų įstaiga) ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo Pirkimo pavedimo pateikimo rezervuoti visą sandorio sumą Investuotojo pinigų sąskaitoje iki galutinio atsiskaitymo arba lėšų atlaisvinimo pagal šį Prospektą. Rezervuojama sandorio suma bus lygi Siūlymo kainai, padaugintai iš Siūlomų akcijų skaičiaus, kurį Investuotojas nori pirkti. Investuotojas turi užtikrinti, kad per nurodytą 3 darbo dienų laikotarpį būtų pakankamai lėšų jo pinigų sąskaitoje atsiskaitymui pagal sandorį. Jei rezervuotos lėšos šiuo laikotarpiu yra nepakankamos, Pirkimo pavedimas bus laikomas negaliojančiu ta apimtimi, kiek trūksta lėšų.</p> <p>Mokėjimams už Siūlomas akcijas palūkanos neskaičiuojamos.</p> <p>Atitinkamai, aiškumo dėlei, šiame Siūlyme nenustatoma jokia paskirstymo diena ir Siūlomų akcijų pirkimas ir pardavimas skirtingais Siūlymo laikotarpiais bus vykdomas iš karto (bet ne vėliau kaip 5-tą dieną) po to, kai kiekvienas atskiras investuotojas pateiks Pirkimo pavedimą ir sukaups pakankamą lėšų sumą rezervavimui ir atsiskaitymui dėl sandorio savo pinigų sąskaitoje, susietoje su jo vertybinių popierių sąskaita.</p> <p>Siūlomos akcijos bus pateikiamos ir parduodamos pagal pirmumo laiko atžvilgiu principą („pirmas atėjai, pirmas gavai“ principą), t. y. tiems Investuotojams, kurie pirmi pateiks savo Pirkimo pavedimus, bus pirmiems parduodamos Siūlomos akcijos, iki to laiko ir iki tos sumos, kai bus pateikti ir visiškai apmokėti Pirkimo pavedimai dėl visų Siūlomų akcijų (2 893 000), nebent Siūlymas būtų sustabdytas arba atšauktas. Siūlymo tarpininkas užtikrina, kad vykdant Siūlymą ir atsiskaitymą būtų tinkamai užtikrintas pirmumo laiko atžvilgiu principas.</p> <p>Kai bus pasiektas ši bendras pagrindinis Siūlomų akcijų skaičius, daugiau Siūlomų akcijų Investuotojams nebus parduodama. Jei susidarys situacija, kurioje atitinkamas Investuotojas, teikdamas Pirkimo pavedimą, pasieks ir viršys bendrą pagrindinį Siūlomų akcijų skaičių, jo Pirkimo pavedimas bus atitinkamai mažinamas, kad nebūtų viršytas pagrindinis Siūlomų akcijų skaičius (2 893 000).</p> <p>Siūlomų akcijų pateikimas Investuotojams ir Prekyba jomis</p> <p>Siūlomos akcijos, priskirtos kiekvienam atskiram Investuotojui per kiekvieną atskirą Siūlymo laikotarpį, bus pervestos į jų vertybinių popierių sąskaitas ne vėliau nei dieną T+8 po Pirkimo pavedimo pateikimo. Nuosavybės teisė į Siūlomas akcijas pereis atitinkamam Investuotojui, kai jo vertybinių popierių sąskaitoje bus padaryti atitinkami įrašai apie Siūlomų akcijų įsigijimą.</p>
E.4	Interesai, reikšmingi siūlymui / Konfliktinio	<p>Siūlymo tarpininkas yra sudaręs sutartį su Parduodančiu akcininku dėl Siūlymo ir yra įgaliotas vykdyti Siūlymą.</p> <p>Siūlymo tarpininkas konsultuoja Parduodantį akcininką dėl Siūlymo ir koordinuoja sandorio struktūros parengimą ir sandorio vykdymą. Jei sandoris bus sėkmingai įvykdytas, Siūlymo</p>

UTIB „INVL Baltic Real Estate“ prospekto santraukos vertimas į lietuvių kalbą

	pobūdžio interesai	<p>tarpininkas gaus komisinius, kurių dydis priklausys nuo faktinės parduotų Siūlomų akcijų vertės.</p> <p>Siūlymo tarpininkas ar su juo susiję asmenys gali dėl Siūlymo įsigyti Siūlomų akcijų kaip Investuotojai ir tokias Akcijas laikyti arba jas parduoti savo vardu taip pat ir ne Siūlymo laikotarpio metu, ir tai nebus laikoma pirmenybiniu paskirstymu. Siūlymo tarpininkas neketina atskleisti tokių investicijų arba sandorių apimties, nebent to reikalautų įstatymas.</p> <p>Siūlymo tarpininkas ir su juo susiję asmenys dalyvavo ir ateityje gali dalyvauti teikiant investicinės bankininkystės, konsultacines paslaugas ir kituose komerciniuose sandoriuose savo įprastiniuose verslo santykiuose su Bendrove ir Parduodančiu akcininku ar su juo susijusiais asmenimis. Siūlymo tarpininkas ir su juo susiję asmenys gavo ir ateityje gali gauti įprastinius mokesčius ir komisinius dėl šių sandorių ir paslaugų.</p>
E.5	Asmens arba subjekto, siūlančio parduoti vertybinius popierius, vardas, pavardė arba pavadinimas. Susitarimai dėl kapitalo įšaldymo: susijusios šalys; kapitalo įšaldymo laikotarpis	<p>Siūlymą vykdo Parduodantis akcininkas (AB „Invalda INVL“), kuris Prospekto sudarymo dieną yra didžiausias Bendrovės akcininkas, turintis 32,23% Akcijų. Siūlymo metu Parduodantis akcininkas parduoda iki 22% (iki 2 893 000 vnt.) esamų paprastųjų vardinių Bendrovės Akcijų.</p> <p>Parduodantis akcininkas paskyrė UAB FMĮ „INVL Finasta“ – pagal Lietuvos Respublikos įstatymus įsteigtą ir veikiančią uždaryją akcinę bendrovę, finansų maklerio įmonę, juridinio asmens kodas 304049332, kurios buveinė registruota adresu Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva, vykdyti Siūlymą Lietuvoje. Siūlymo tarpininkas taip pat gali pasitelkti kitus tarpininkus Siūlymo vykdymui. Tačiau tai neturėtų turėti įtakos galimoms su Siūlymu susijusioms išlaidoms.</p> <p>Dėl Siūlymo nebuvo pasirašyti jokie susitarimai dėl kapitalo įšaldymo.</p>
E.6	Tiesioginis sumažėjimas. Tiesioginio sumažėjimo suma ir procentinis dydis, kai esamas akcininkas nepasirašo per siūlymą	<p>Kadangi Siūlymo metu siūlomos tik esamos Siūlomos akcijos ir Bendrovė jokių naujų Akcijų neišleidžia, esami Bendrovės akcininkai, kurie nedalyvaus Siūlyme, nepatirs jokio tiesioginio sumažėjimo.</p>
E.7	Numatomos Bendrovės išlaidos, kurias dengia investuotojas	<p>Netaikoma. Nei Emitentas, nei Parduodantis akcininkas, nei Siūlymo tarpininkas nereikalauja, kad Investuotojai dengtų su Siūlymu susijusias išlaidas. Tačiau Investuotojai turi dengti visas atitinkamos finansų įstaigos, per kurią jie pateikia savo Pirkimo pavedimus, išlaidas ir taikomus mokesčius. Tarp jų gali būti išlaidos ir mokesčiai už Pirkimo pavedimo pateikimą, koregavimą arba atsiėmimą, arba už su sandoriu susijusį atsiskaitymą. Šios išlaidos ir mokesčiai gali priklausyti nuo konkrečios finansų įstaigos nustatytų taisyklių ir kainų.</p>