

## TIKSLAS

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

## PRODUKTAS

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „TEWOX“ (toliau – **Bendrovė**).

UAB „LORDS LB ASSET MANAGEMENT“ (toliau – **Valdymo įmonė**).

[www.lordslb.lt](http://www.lordslb.lt)

Dėl papildomos informacijos prašome kreiptis telefonu: +370 5 261 9470.

Už Valdymo įmonės ir jos pagrindinės informacijos dokumento peržiūrą atsakingas Lietuvos bankas. Valdymo įmonei leidimas suteiktas Lietuvos Respublikoje, o jos veiklą reguliuoja Lietuvos bankas. Bendrovei leidimas suteiktas Lietuvos Respublikoje.

**PID patikslinimo data:** 2024-07-05.

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

## KOKS ŠIS PRODUKTAS?

**Rūšis:** Bendrovė yra specialusis uždarojo tipo nekilnojamojo turto kolektyvinio investavimo subjektas, kurio veiklos forma yra investicinė bendrovė. Bendrovės teisinė forma – akcinė bendrovė. Bendrovė įsteigta pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą.

**Terminas:** Bendrovės veiklos terminas yra 50 (penkiasdešimt) metų, t. y. iki 2071 m. balandžio 26 d.

**Tikslai:** Bendrovės siekiamas tikslas – uždirbti grąžą Akcininkų naudai iš investicijų į atskirus pajamas generuojančius Baltijos jūros regiono šalių (Lietuva, Latvija, Estija, Suomija, Švedija, Danija, Lenkija, Vokietija) prekybinės ar kitos (komercinės ir/ar gyvenamosios) paskirties vystomus ir išvystytus nekilnojamojo turto objektus. Pagal Bendrovės investavimo strategiją prekybinės paskirties objektais laikomi prekybos centrai, kurių pagrindinis nuomininkas vykdo mažmeninės maisto prekių prekybos veiklą. Ne mažiau kaip 50 proc. Bendrovės turtą sudarančių grynųjų aktyvų vertės investuojama į nuomos mokesčio pajamas Eurais uždirbančius objektus. Bendra investicijų už Baltijos jūros regiono esančių valstybių ribų suma negali viršyti 15 proc. Bendrovės turtą sudarančių grynųjų aktyvų vertės. Bendra investicijų į ES valstybių vyriausybių ir (ar) įmonių skolos vertybinius popierius (ne ilgesnės kaip 3 metų trukmės, likvidžias, investicinio reitingo (S&P ar alternatyvaus sertifikuoto vertintojo) Europos Sąjungos valstybių vyriausybių ir (ar) įmonių obligacijas), pinigų rinkos priemonės bei banko terminuotuosius indėlius suma negali viršyti 20 proc. Bendrovės turtą sudarančių grynųjų aktyvų vertės. Galima tiesioginė Bendrovės nekilnojamojo turto objektų nuosavybė bei kontroliuojamų bendrovių ir (ar) nekilnojamojo turto bendrovių vertybinių popierių nuosavybė. Esant poreikiui, Bendrovės vardu gali būti skolinamasi lėšų, siekiant didesnės investicinės grąžos (papildomai finansuojant įsigyjamus investavimo objektus). Skolintas kapitalas bus ne didesnis kaip 80 proc. paskolos sudarymo diena buvusios Bendrovės turto, įvertinto rinkos verte, vertės. Bendrovės vardu bus skolinamasi ne ilgesniam terminui, nei yra Bendrovės veiklos terminas. Bendrovė sieks, kad bendras skolinto kapitalo ir turimo turto vertės santykis viso Bendrovės turto mastu būtų apie 60 proc.

Bendrovės tikslas nėra tvarios investicijos, kaip tai apibrėžta 2019 m. lapkričio 27 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamente (ES) Nr. 2019/2088 dėl su tvarumu susijusios informacijos atskleidimo finansinių paslaugų sektoriuje, taip pat Bendrovės tikslas nėra skirtas skatinti aplinkos ar socialinius ypatumus arba koki nors šių ypatumų derinį. Informacija apie Bendrovės vykdomas investicijas yra atskleidžiama vadovaujantis minėto reglamento 6 straipsniu. Su Bendrove susijusiomis investicijomis neatsižvelgiama į ES aplinkos atžvilgiu tvarios ekonominės veiklos kriterijus pagal 2020-06-18 Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (ES) 2020/852. Detalesnė informacija apie tvarumo integravimą į veiklą pateikiama Bendrovės prospekte.

Bendrovės akcijų išpirkimas yra apribotas. Bendrovės veiklos laikotarpiu Bendrovės akcijos investuotojų pareikalavimu nebus išperkamos. Bendrovė nenaudoja lyginamojo indekso.

Bendrovės pajamos gali būti skirstomos: a) su Bendrovės veikla susijusioms išlaidoms padengti; b) reinvestavimui; c) dividendams; d) Bendrovės akcijų išpirkimui (esant teisės aktuose numatytiems pagrindams).

Bendrovės investicijų grąža investuotojams priklausys nuo Bendrovei aktualių pagrindinių investavimo rizikų, kurios gali neigiamai paveikti investuotojams tenkančią investicijų grąžą, valdymo.

Bendrovės investicinę grąžą mažins įvairios su Bendrovės valdymu susijusios veiklos išlaidos.

Bendrovės depozitoriumas – Swedbank, AB.

Daugiau informacijos apie Bendrovę, taip pat Bendrovės investavimo strategijos ir tikslų aprašymo kopijas, naujausią Bendrovės metinę ataskaitą ir kitą praktinę informaciją, įskaitant informaciją apie naujausias akcijų vertes galima gauti Valdymo įmonės tinklalapyje [www.lordslb.lt](http://www.lordslb.lt) (turint prisijungimą), kreipiantis el. paštu [info@lordslb.lt](mailto:info@lordslb.lt), Valdymo įmonės buveinėje (Jogailos g. 4, Vilnius), taip pat pas Bendrovės platintoją nemokamai lietuvių kalba.

**Numatomas neprofesionalusis investuotojas:** Bendrovė yra orientuota į investuotojus, linkusius prisiimti didesnę nei vidutinę investavimo riziką bei kuriems priimtinas ilgalaikis investavimas.

## KOKIA YRA RIZIKA IR KOKIĄ GRĄŽĄ GALĖČIAU GAUTI?

**Rizika**

Tai yra didelės rizikos produktas, nes Bendrovė siekia didesnės nei vidutinė metinės investicinės grąžos.

**Rodiklis**



Mažesnė rizika

Didesnė rizika



Nustatant rizikos rodiklį, daroma prielaida, kad Bendrovės akcijas išlaikysite bent 5 metus. Faktinė rizika gali labai skirtis, jeigu nuspręsite parduoti Bendrovės akcijas anksčiau, todėl galite atgauti mažesnę sumą. Gali būti neįmanoma lengvai parduoti Bendrovės akcijų anksčiau negu po 5 metų arba gali tekti jas parduoti antrinėje rinkoje už tokią kainą, kuri turės didelį poveikį Jūsų atgaunamai sumai.

Suminis rizikos rodiklis rodo šio produkto rizikos lygį, palyginti su kitais produktais. Jis parodo, kiek tikėtina, kad dėl produkto bus patirta nuostolių dėl pokyčių rinkose arba dėl to, kad negalėsime Jums sumokėti. Šį produktą priskyrėme prie 6 iš 7 rizikos klasių, kur 6 = „didelė“. Tai reiškia, kad su būsimais veiklos rezultatais susiję nuostoliai gali būti dideli ir labai tikėtina, kad prastos rinkos sąlygos padarys poveikį Bendrovės gebėjimui išpirkti akcijas.

Šiam produktui nenumatyta jokia apsauga nuo būsimų rinkos veiklos rezultatų, todėl galite netekti dalies arba visos savo investuotos sumos. Jeigu negalėsime Jums sumokėti Jums priklausančios sumos, galite netekti visos investuotos sumos. Tačiau galite pasinaudoti vartotojų apsaugos sistema (žr. skirsnį „Kas atsitinka, jei negalėsime jums sumokėti“). Pirmiau nurodytame rodiklyje į tokią apsaugą neatsižvelgiama.

### VEIKLOS REZULTATŲ SCENARIJAI

Pateikti skaičiai rodo visas paties produkto išlaidas, bet gali neapimti visų išlaidų sumų, kurias mokate savo konsultantui ar platintojui ir apima Jūsų konsultantui ar platintojui mokamas išlaidų sumas. Šiais skaičiais neatsižvelgiama į Jūsų asmeninę mokestinę padėtį, kuri taip pat gali turėti įtakos sumai, kurią atgausite.

Tai, ką gausite už šį produktą, priklauso nuo būsimų rinkos rezultatų. Rinkos pokyčiai ateityje yra neaiškūs ir negali būti tiksliai prognozuojami.

Rodomi scenarijai yra praeities rezultatais ir tam tikromis prielaidomis grindžiami pavyzdžiai. Ateityje rinkos gali vystytis labai skirtingai.

Rekomenduojamas laikymo laikotarpis: 50 metų Investicijos pavyzdys: 10 000 EUR		Jeigu perleidžiate po 1 metų	Jeigu perleidžiate po 25 metų	Jeigu perleidžiate po 50 metų
Scenarijai	Galite prarasti dalį ar visas investicijas			
Minimalus	Galite prarasti dalį ar visas investicijas			
Nepalankus	Ką galite atgauti atskaičius išlaidas	8.322 EUR	11.728 EUR	17.549 EUR
	Metinė vidutinė grąža	-16,73 proc.	0,64 proc.	1,13 proc.
Nuosaikus	Ką galite atgauti atskaičius išlaidas	10.903 EUR	86.373 EUR	745.861 EUR
	Metinė vidutinė grąža	9,00 proc.	9,00 proc.	9,00 proc.
Palankus	Ką galite atgauti atskaičius išlaidas	11.384 EUR	281.333 EUR	8.861.688 EUR
	Metinė vidutinė grąža	13,80 proc.	14,27 proc.	14,53 proc.

Veiklos rezultatų scenarijams įvertinti naudotasi Valdymo įmonės sukauptomis žiniomis apie rinką, ekonominių rodiklių prognozėmis bei istoriniais panašių investicinių produktų rezultatais.

### KAS ATSTITINKA, JEI VALDYMO ĮMONĖ NEGALI SUMOKĖTI IŠMOKŲ?

Akcininkas gali patirti finansinių nuostolių Bendrovės įsipareigojimų nevykdymo atveju. Valdymo įmonė privalo imtis priemonių, užtikrinančių Bendrovės turto atskyrimą ir saugojimą atskirai nuo Valdymo įmonės turto, todėl Valdymo įmonės bankroto atveju jos kreditoriai negalėtų išieškoti savo reikalavimų į Valdymo įmonę iš Bendrovės turto.

Bendrovė nedalyvauja kokiose nors garantijose, įskaitant įsipareigojimų akcininkams draudimo, sistemose.

### KOKIOS YRA IŠLAIDOS?

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

### IŠLAIDOS PER TAM TIKRĄ LAIKOTARPĮ

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

Darome šias prielaidas:

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

	Jei perleidžiate po 1 metų	Jei perleidžiate po 25 metų	Jeigu perleidžiate po 50 metų
Bendrosios išlaidos	227 EUR	21.509 EUR	207.292 EUR
Metinis išlaidų poveikis (%)	-2,3 proc. kiekvienais metais	-2,5 proc. kiekvienais metais	-2,5 proc. kiekvienais metais

(\*) Tai parodo, kaip išlaidos kasmet sumažina Jūsų grąžą per laikymo laikotarpį. Pavyzdžiui, tai parodo, kad jeigu akcijas perleisite rekomenduojamu laikymo laikotarpiu, numatoma, kad Jūsų vidutinė metinė grąža bus 11,5 proc. neatskaičius mokesčių ir 9,0 proc. atskaičius mokesčius.

### IŠLAIDŲ SUDĖTIS

<b>Vienartinės investavimo arba pasitraukimo išlaidos</b>		Jeigu perleisite po 1 metų
Investavimo išlaidos	0-2 proc. nuo sumos, kurią sumokate investuodami	0 - 200 EUR
Pasitraukimo išlaidos	Mes neimame pasitraukimo mokesčio už šį produktą	0 EUR
<b>Einamosios išlaidos patiriamos kiekvienais metais</b>		
<b>Tvarkymo mokesčiai ir kt. administracinės ar veiklos išlaidos</b>	Iki 5 proc. Jūsų investicijų vertės per metus. Tai įvertis, kuris grindžiamas faktinėmis praėjusių metų išlaidomis	227 EUR
<b>Sandorių išlaidos</b>	0 proc. Jūsų investicijų vertės per metus. Tai yra išlaidų, kurios patiriamos perkant ir parduodant pagrindines produkto investicijas, įvertis. Tikroji suma gali skirtis priklausomai nuo to, kiek perkame ir parduodame	0 EUR
<b>Tam tikromis sąlygomis patiriamos papildomos išlaidos</b>		
<b>Veiklos rezultatais grindžiami mokesčiai ir teisės į pelno dalį</b>	20 proc. Šiuos mokesčius taikome, kai investicijų rezultatai geresni nei 9 proc. Tikroji suma gali skirtis priklausomai nuo Jūsų investicijų rezultatų. Pirmiau nurodytas bendras išlaidų įvertis apima paskutinių 5 metų vidurkį	0 EUR

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

**Rekomenduojamas laikymo laikotarpis: 50 metų.**

Bendrovės akcijų išpirkimas yra apribotas, t. y. Bendrovės akcijos yra išperkamos tik Bendrovės veiklos pabaigoje (suėjus Bendrovės veiklos terminui) arba skirstant laisvas Bendrovės lėšas akcininkams.

Bendrovės akcijos nėra išperkamos akcininkų pareikalavimu, t. y. akcininkai negali savo nuožiūra pateikti paraiškų išpirkti Bendrovės akcijas. Tačiau akcininkai turi teisę savo turimas Bendrovės akcijas parduoti vadinamojoje antrinėje rinkoje, esant tokių akcijų paklausai. Parduodant turimas Bendrovės akcijas antrinėje rinkoje, išpirkimo mokesčiai nėra taikomi. Atkreiptinas dėmesys, jog Bendrovės akcijų pardavimas antrinėje rinkoje gali sąlygoti mažesnes atgautinas sumas, nei buvo investuota.

Bendrovės akcijas rekomenduojama išlaikyti iki Bendrovės veiklos termino pabaigos, siekiant atgauti kuo didesnę investicinę grąžą.

### KAIP GALIMA PATEIKTI SKUNDĄ?

Skundą Valdymo įmonei pateikti galima asmeniškai atvykus į Valdymo įmonę adresu Jogailos g. 4, Vilnius, išsiunčiant skundą prieš tai nurodytu Valdymo įmonės adresu arba pateikiant skundą elektroniniu paštu [info@lordslb.lt](mailto:info@lordslb.lt). Skunde turi būti pateikiama ši informacija: pareiškėjo vardas ir pavardė arba pavadinimas, pareiškėjo adresas, pareiškėjo atstovo vardas, pavardė; skundo data; aiškiai išdėstyta skundo esmė; kontaktinė informacija (korespondencijos adresas, telefono numeris, elektroninio pašto adresas); skundas turi būti pasirašytas. Platesnę informaciją apie skundų pateikimą bei nagrinėjimą galite rasti Valdymo įmonės interneto svetainėje [www.lordslb.lt](http://www.lordslb.lt).

### KITA SVARBI INFORMACIJA

Vykdamas teisinį reikalavimą, prieš Bendrovės akcijų įsigijimo sutarties sudarymą Valdymo įmonė investuotojui nemokamai pateikia šio pagrindinės informacijos dokumento, Bendrovės įstatų, prospekto ir Bendrovės metų veiklos ataskaitos (jeigu parengta) kopijas. Po Bendrovės akcijų įsigijimo sutarties sudarymo Valdymo įmonė, akcininkui pareikalavus, teikia Bendrovės prospekto, įstatų, kiekvienų finansinių metų Bendrovės veiklos ataskaitos bei Valdymo įmonės veiklos ataskaitos kartu su auditoriaus išvadomis kopijas. Nurodyti dokumentai pasiekiami Valdymo įmonės tinklalapyje [www.lordslb.lt](http://www.lordslb.lt) (turint prisijungimą), kreipiantis el. paštu [info@lordslb.lt](mailto:info@lordslb.lt), Valdymo įmonės buveinėje (Jogailos g. 4, Vilnius), taip pat pas Bendrovės platintoją nemokamai lietuvių kalba.