

EESMÄRK

Käesolevas dokumendis esitatakse põhiteave käesoleva investeerimistoote kohta. See ei ole turundusmaterjal. Siin esitatud teave on õigusaktidega ette nähtud selleks, et aidata Teil mõista selle toote olemust, sellega seotud riske ja kulusid ning toote potentsiaalset kasumlikkust ja kahjumlikkust ning aidata Teil võrrelda seda muude toodetega.

TOODE

Suletud tüüpi spetsiaalne kinnisvarainvesteeringufond Baltic Core Property Fund, fondi kood – F107 (edaspidi – **Fond**), investeerimisosakud (ISIN-kood: LT0000138661).

Teenuseosutaja: UAB LORDS LB Asset Management (edaspidi - **Fondivalitseja**) Veebileht: www.lordslb.lt.

Lisateabe saamiseks võtke meiega ühendust telefonil +370 5 261 9470.

Fondivalitseja ja selle põhiteabedokumendi järelevalve eest vastutab Leedu Pank.

Põhiteabedokumendi koostamise (täpsustamise) kuupäev: 2026-08-20.

Te olete ostmas keerukat toodet, mis võib olla raskesti mõistetav.

MIS TOODE SEE ON?

Liik: Fond on juriidilise isiku staatusega suletud tüüpi kinnisvarainvesteeringufond, mis on registreeritud ja tegutseb vastavalt Leedu Vabariigi ühisinvesteeringusettevõtete seadusele. Fond on ka alternatiivfond. Fondi investeerimisosakuid pakutakse avalikult ja need on mõeldud kauplemisele võtmiseks reguleeritud turul ja/või mitmepoolses kauplemissüsteemis Fondi tingimustes sätestatud tähtaegadel. Fondi haldab Leedu Vabariigi asutatud ja registreeritud UAB LORDS LB ASSET MANAGEMENT, millel on Leedu Panga väljastatud fondivalitseja tegevusluba alternatiivsete ühisinvesteeringusettevõtete valitsemiseks ja fondivalitseja tegevusluba spetsiaalsete ühisinvesteeringusettevõtete valitsemiseks.

Tähtaeg: Fondi tegevuse tähtaeg on määramata, st Fond tegutseb tähtajatult. Fondi tegevuse võib lõpetada (likvideerida) seaduses ja Fondi tingimustes sätestatud juhtudel ja korras.

Eesmärgid: Fondi eesmärk on teenida Fondi investoritele tootlust investeeringutelt tulu teenivatesse kõrgetasemelistesse äri- ja segakasutusega kinnisvaraobjektidesse, mis asuvad Leedu, Läti, Eesti, Soome, Rootsi, Taani, Poola ja Saksamaa linnade kesksetes piirkondades. Ühte kinnisvaraobjekti ja/või kinnisvaraettevõttesse võib investeerida kuni 30% Fondi puhasväärtusest (NAV) (see piirang ei kehti investeeringute kohta Fondi kontrollitavate äriühingute kaudu Fondi tingimustes sätestatud juhtudel). Ajutiselt investeerimata Fondi vahendid (kuni 20% NAV-st) võib investeerida Euroopa Liidu riikide valitsuste ja/või ettevõtete võlakirjadesse, rahaturuinstrumentidesse ja hoiustesse. Fond võib investeerida tuletisinstrumentidesse valuutariski maandamise eesmärgil; tuletisinstrumente investeerimise eesmärgil ei kasutata. Fond ei kasuta võrdlusindeksit. Fond võib omada kinnisvaraobjekte otse ja võib omada Fondi poolt kontrollitavate ettevõtete ja/või kinnisvaraettevõtete väärtusvahendeid. Fondi nimel võib võtta laenu investeerimistootluse suurendamiseks; laenatud kapital ei või ületada 70% Fondi varade turuväärtusest ning Fondivalitseja püüdleb selle poole, et see suhtarv oleks 50–60%; maksimaalne finantsvõimendus ei või ületada 4. Fondi investorite saadav investeerimistootlus sõltub Fondiga seotud peamiste investeerimisriskide maandamisest, mis võib negatiivselt mõjutada investorite investeerimistootlust. Fondi investeeringute tootlust vähendavad mitmesugused Fondi juhtimisega seotud tegevuskulud.

Fondi vahendeid (tulu) võib Investoritele välja maksta rahas ja/või nende omandis olevate Fondi investeerimisosakute tagasivõtmise teel. Fondi investeerimisosakute tagasivõtmine ja Fondi vahendite (tulu) väljamaksmine rahas Investorite taotlusel on piiratud – seda tehakse ainult Fondivalitseja otsusega Fondi tingimustes sätestatud juhtudel, sealhulgas juhul, kui Fondi investeerimisobjekt või nende rühm realiseeritakse või saadakse tulu ja Fondivalitseja otsustab seda mitte reinvesteerida. Fondivalitseja püüab Investoritele igal aastal (rahas ja/või Fondi investeerimisosakute tagasivõtmise teel) välja maksta summa, mis moodustab 5% Fondi investeeritud kogusummast, kuid see ei ole Fondivalitseja kohustus.

Fond edendab keskkonnanälgelisi omadusi, nagu on määratletud Euroopa Parlamendi ja nõukogu 27.novembri 2019. aasta määruse (EL) 2019/2088, mis käsitleb jätkusuutlikkusega seotud teabe avalikustamist finantsteenuste sektoris, artiklis 8. Detailsemat teavet Fondi edendatavate keskkonnanälgeliste omaduste kohta leiate Fondi prospekti lisast nr 2.

Fondi depositoorium on AB SEB bankas.

Detailsemat teavet Fondi, samuti Fondi investeerimisstrateegia ja -eesmärkide, Fondi tingimuste, Fondi prospekti, Fondi aasta- ja poolaastaruannete ning muu praktilise teabe, sh teabe Fondi netovara väärtuse ja investeerimisosakute viimaste väärtuste kohta, saab tasuta kätte Fondivalitseja veebilehelt www.lordslb.lt/bcpf.

Jaeinvestorite sihtrühm: Fond on mõeldud investoritele (nii professionaalsetele kui ka jaeinvestoritele), kes soovivad kapitalikasvu ja/või perioodilist tulu kinnisvarainvesteeringutelt ning kes taluvad keskmisest kõrgemat pikaajalist riski. Investoritele peab olema vastuvõetav ka pikaajaline (soovitavalt vähemalt 5 aastat) investeerimisperiood. Läti Vabariigi jaeinvestoritele kehtivad õigusaktide nõuete tõttu fondi investeerimiseks täiendavad nõuded: minimaalne investeerimissumma 100 000 eurot ja kirjalik kinnitus võime kohta teha iseseisvalt investeerimisotsuseid.

MILLISED ON RISKID JA MIS KASU MA SAAN?

RISK

See toode liigitatakse Fondi investeerimisstrateegia, piiratud likviidsuse ja investeeringute väärtuse võimalike oluliste kõikumiste tõttu kõrgema riskiga investeerimistooteks.

NÄITAJA



Riskinäitaja määramisel eeldatakse, et hoiate Fondi investeerimisosakuid vähemalt 5 aastat. Tegelik risk võib oluliselt varieeruda, kui otsustate Fondi osakud maha müüa varem, ning sellisel juhul võite tagasi saada vähem raha. Fondi osakuid ei pruugi olla võimalik enne 5 aasta möödumist lihtsalt müüa või peate need müüma järelturul hinnaga, mis mõjutab oluliselt tagasi saadavat summat.

Riski koondnäitaja on suunis käesoleva toote riskitaseme kohta võrreldes teiste toodetega. See näitab, kui tõenäoline on, et toote tõttu tekib kahju turgudel toimunud arengu tõttu või seetõttu, et me ei saa Teile maksta. Oleme määranud selle toote 6-sse 7-st riskiklassist, kus 6 = „kõrguselt teine“. See tähendab, et potentsiaalne kahjum tulevases arengust on suur ja on väga tõenäoline, et kehvad turutingimused mõjutavad Fondi võimet Teile maksta.

Sellele tootele ei ole ette nähtud mingit kaitset tulevase turu toimimise eest, mistõttu võite kaotada osa või kogu oma investeeritud summa. Kui me ei suuda tasuda Teile võlgnetavat summat, võite kaotada kogu oma investeeringu.

TEGEVUSE TULEMUSTE STSENAARIUMID

Esitatud näitajad sisaldavad toote enda kogumaksumust, kuid ei pruugi sisaldada kõiki kulusid, mida maksate oma tootenõustajale või turustajale. Need näitajad ei võta arvesse Teile isiklikku maksuolukorda, mis võib samuti mõjutada seda, kui palju Te tagasi saate. Selle toote tulemused sõltuvad tulevases turu tootlusest. Tulevased turusuundumused ei ole teada ja neid ei ole võimalik täpselt prognoosida.

Esitatud stsenaariumid on varasematel tulemustel ja teatavatel eeldustel põhinevad näited. Edasised turusuundumused võivad olla väga erinevad.

Stressistsenaarium näitab, kui palju raha võite tagasi saada äärmuslikes turutingimustes.

Soovitav hoidmisaeg: 5 aastat Investeeringu näide: 10 000 eurot			
		Kui väljute 1 aasta pärast	Kui väljute 5 aasta pärast
Stsenaariumid			
Minimaalne	Võite kaotada kogu oma investeeringu või osa sellest		
Stressistsenaarium	Kui palju võite kuludejärgselt tagasi saada	8.915 EUR	6.071 EUR
	Iga aasta keskmine tulu	-10,85%	-9,50%
Ebasoodne	Kui palju võite kuludejärgselt tagasi saada	7.933 EUR	8.140 EUR
	Iga aasta keskmine tulu	-20,65%	-4,03%
Mõõdukas	Kui palju võite kuludejärgselt tagasi saada	10.800 EUR	14.696 EUR
	Iga aasta keskmine tulu	8,00%	8,00%
Soodne	Kui palju võite kuludejärgselt tagasi saada	10.960 EUR	15.827 EUR
	Iga aasta keskmine tulu	9,60%	9,61%

Tootlusstsenaariumide hindamiseks kasutati Fondivalitseja kogunenud turualaseid teadmisi, majandusnäitajate prognoose ja sarnaste investeerimistoodete ajaloolisi tulemusi.

MIS JUHTUB, KUI FONDIVALITSEJA EI SAA VÄLJAMAKSEID TEHA?

Fondi jaeinvestor võib kanda rahalist kahju Fondivalitseja kohustuste täitmata jätmise tõttu. Fondivalitseja haldab Fondi moodustavaid varasid usalduse alusel, järgides nõuet eraldada Fondi vara Fondivalitseja varast, et Fondivalitseja pankroti korral ei saaks tema võlausaldajad oma nõudeid Fondivalitseja vastu Fondi vara arvelt rahuldada.

Fond ei osale üheski tagatissüsteemis, sealhulgas investorite hüvitusskeemis.

MILLISED ON KULUD?

Seda toodet müüv või seoses selle tootega nõustav isik võib nõuda ka muid tasusid. Sel juhul annab see isik Teile teavet nende kulude ja selle kohta, kuidas nad mõjutavad Teie investeeringuid.

KULUD AJA JOOKSUL

Tabelites on esitatud Teie investeeringust eri liiki kulude katmiseks võetavad summad. Need summad sõltuvad investeeringu suuruselt, toote hoidmisajast ja toote tulemustest. Esitatud summad on näited, mis põhinevad väljamõeldud investeeringusummal ja erinevatel võimalikel investeerimisperioodidel.

Eeldused:

- Esimesel aastal saaksite tagasi investeeritud summa (tulu 0% aastas). Teiste hoidmisaegade puhul oleme eelduseks võtnud mõõdukas stsenaariumis näidatud tootluse;
- Kui investeerite 10 000 eurot.

	Kui väljute 1 aasta pärast	Kui väljute 5 aasta pärast
Kogukulud	745 EUR	2.397 EUR
Kulude mõju igal aastal (*)	-6,84%	-4,25%

(*) See näitab, mil määral vähendavad kulud Teie aastast tulu kogu hoidmisaja jooksul. Näiteks juhul, kui väljute soovitatava hoidmisaja lõpus, on Teie keskmine aastane tulu prognooside kohaselt enne kulude mahaarvamist 12,25% ja pärast kulude mahaarvamist 8,0%.

KULUDE KOOSSEIS

Ühekordsed kulud sisenemisel või väljumisel		Kui väljute 5 aasta pärast
Sisenemiskulud	3,00% investeeritud summalt turustus- ja levitamistasu, kui investeeritakse peamise levitaja ja/või tema kaasatud alllevitaja kaudu, või 1,00%, kui investeeritakse mitte peamise levitaja ja/või tema kaasatud alllevitaja kaudu. Seda tasu ei maksa iga Investor eraldi, vaid see vähendab Fondi netovara väärtust (makstakse Fondi vahenditest).	300 EUR
Väljumiskulud	Iga kord, kui Fondivalitseja otsusega Fondi vahendeid (tulu) rahas välja makstakse ja/või Fondi investeerimisosakuid tagasi võetakse, makstakse Fondi vahenditest 1,00% suurune Fondi jaotustasu. Seda tasu ei maksa iga Investor eraldi, vaid see vähendab Fondi netovara väärtust (makstakse Fondi vahenditest).	147 EUR
Jooksvad kulud, mis tekivad igal aastal		
Haldustasud ja muud haldus- või tegevuskulud	Kuni 3% Teie investeeringu väärtusest aastas. Tegemist on Fondi eeskirjades sätestatud kulude piirmääraga. See hinnang põhineb kavandatud kuludel, kuna Fond on äsja loodud ja tal puuduvad tegelikud kulud eelmisest tegevusperioodist. Seda täpsustatakse, kui tegelikud andmed muutuvad kättesaadavaks.	337 EUR
Tehingute kulud	0% Teie investeeringu väärtusest aastas. See on hinnang toote aluseks olevate investeringute ostmisel ja müümisel tehtud kulutustele. Tegelik summa võib erineda sõltuvalt ostetavate ja müüdavate investeringute mahust. Fond on äsja loodud ja tal puuduvad tegelikud kulud eelmisest tegevusperioodist. Seda täpsustatakse, kui tegelikud andmed muutuvad kättesaadavaks.	0 EUR
Teatavatel tingimustel nõutavad lisakulud		
Edukustasud ja fondivalitseja edukustasud (carried interest)	Fondivalitseja edukustasu (carried interest) mõju. Kui Fondi aastane korrigeeritud tegevustulu, jagatud Fondi investeeritud vahendite aasta keskmisega (arvutatuna igakuiselt), ületab 8%, on Fondivalitsejal õigus tulemustasule, mis moodustab 20% summast, mis ületab 8%. Aastane tulemustasu ei ületa siiski 0,5% Fondi keskmisest aastasest puhasväärtusest (edukustasu ülempiir). Tegelik summa võib erineda sõltuvalt Teie investeringute tulemustest	0 EUR

KUI KAUA PEAKSIN MA SEDA INVESTEERINGUT HOIDMA JA KAS MA SAAN RAHA VAREM VÄLJA VÕTTA?

Soovitatav hoidmisaeg: 5 aastat.

Fondi investeerimisosakute väljaostmine on piiratud. Fondi investeerimisosakuid ei võeta investorite nõudmisel tagasi, välja arvatud Fondi tingimustes sätestatud juhtudel. Fondi osakuid võib järelturul müüa Fondivalitseja nõusolekul. Pärast Fondi investeerimisosakute kauplemisele võtmist reguleeritud turul ja/või mitmepoolses kauplemissüsteemis on investoritel nõudluse olemasolul õigus müüa neile kuuluvaid Fondi investeerimisosakuid järelturul (börsi kaudu). Selline müük võib kaasa tuua investeringust väiksema tagasimakse summa. Fondi investeerimisosakuid on soovitatav hoida vähemalt 5 aastat, et saada võimalikult suurt investeringutulu.

KUIDAS MA SAAN ESITADA KAEBUSE?

Kaebuse saab Fondivalitsejale esitada isiklikult Fondivalitseja aadressil Jogailos tn 4, Vilnius, saates kaebuse Fondivalitseja eelnevalt nimetatud aadressil või esitades kaebuse e-posti teel aadressile info@lordslb.lt. Kaebus peab sisaldama järgmist teavet: taotleja ees- ja perekonnanimi või ärinimi, taotleja aadress, taotleja esindaja ees- ja perekonnanimi; kaebuse kuupäev; kaebuse sisu selge kirjeldus; kontaktandmed (kirjavahetuse aadress, telefoninumber, e-posti aadress); kaebus peab olema allkirjastatud. Rohkem teavet kaebuste esitamise ja menetlemise kohta leiate Fondivalitseja veebilehel www.lordslb.lt.

MUU ASJAKOHANE TEAVE

See põhiteabe dokument ei sisalda kogu selle tootega seotud teavet. Kooskõlas seadusest tuleneva nõudega saab Fondi, selle tingimuste, prospekti ning uusimate aasta- ja poolaastaruannete kohta üksikasjalikumalt teavet tasuta Fondivalitsejalt, selle volitatud turustajatelt või veebilehelt www.lordslb.lt/bcpf. Nende dokumentide paberversioonid väljastatakse investorile taotlusel tasuta, kui investor tuleb isiklikult Fondivalitseja aadressile Jogailos g. 4, Vilnius.