

MĒRĶIS

Šajā dokumentā sniegta pamatinformācija par šo ieguldījumu produktu. Šis nav mārketinga materiāls. Šāda informācija ir jāsniedz saskaņā ar normatīvajiem aktiem, lai palīdzētu Jums izprast, kas raksturīgs šim ieguldījumu produktam, kādi ir tā riski, izmaksas, iespējamie ieguvumi un zaudējumi, kā arī palīdzētu to salīdzināt ar citiem ieguldījumu produktiem.

IEGULDĪJUMU PRODUKTS

Slēgtā speciālā nekustamā īpašuma ieguldījumu fonda Baltic Core Property Fund, fonda kods – F107 (turpmāk – **Fonds**), ieguldījumu daļas (ISIN kods: LT0000138661).

Izveidotājs: UAB "LORDS LB ASSET MANAGEMENT" (turpmāk tekstā – **Pārvaldnieks**). Tīmekļvietne: www.lordslb.lt.

Lai saņemtu papildu informāciju, lūdzam zvanīt uz tālruni Nr. +370 5 261 9470.

Par Pārvaldnieka uzraudzību saistībā ar šo pamatinformācijas dokumentu atbildīga ir Lietuvas Banka.

PD sagatavošanas (precizēšanas) datums: 2026-08-20.

Jūs gatavojaties iegādāties ieguldījumu produktu, kurš nav vienkāršs un kuru var būt grūti izprast.

KAS IR ŠIS IEGULDĪJUMU PRODUKTS?

Veids: Fonds ir slēgts speciālais nekustamā īpašuma ieguldījumu fonds, kam nav juridiskās personas statusa, un kas reģistrēts un darbojas saskaņā ar Lietuvas Republikas Kolektīvo ieguldījumu uzņēmumu likumu. Fonds ir arī alternatīvo ieguldījumu fonds. Fonda ieguldījumu daļas tiek piedāvātas publiski, tās paredzēts iekļaut tirdzniecībā regulētajā tirgū un / vai daudzpusējā tirdzniecības sistēmā Fonda noteikumos paredzētos termiņos. Fondu pārvalda sabiedrība UAB "LORDS LB ASSET MANAGEMENT", kas nodibināta un reģistrēta Lietuvas Republikā un kam ir Lietuvas Bankas izdota alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieka licence un speciālo kolektīvo ieguldījumu uzņēmumu pārvaldes sabiedrības licence.

Termiņš: Fonda darbības termiņš nav noteikts, t. i., Fonds darbosies bez termiņa ierobežojuma. Fondu var likvidēt likumā un Fonda noteikumos paredzētos gadījumos un kārtībā.

Mērķi: Fonda mērķis – gūt atdevi Fonda ieguldītājiem no ieguldījumiem ieņēmumus ģenerējošos augstas klases komerciāla un jaukta tipa nekustamā īpašuma objektos, kas atrodas pilsētu centros Lietuvā, Latvijā, Igaunijā, Somijā, Zviedrijā, Dānijā, Polijā un Vācijā. Vienā nekustamā īpašuma objektā un / vai nekustamā īpašuma sabiedrībā var ieguldīt ne vairāk par 30 % no Fonda neto aktīvu vērtības (NAV) (šis ierobežojums netiek piemērots ieguldījumiem caur Fonda kontrolētajām sabiedrībām, ievērojot Fonda noteikumos paredzētos nosacījumus). Fonda īslaicīgi neieguldītos līdzekļus (līdz 20 % NAV) var ieguldīt Eiropas Savienības valstu valdību un / vai sabiedrību emitētos parāda vērtspapīros, naudas tirgus instrumentos un noguldījumos. Fonds var ieguldīt atvasinātos finanšu instrumentos valūtas riska pārvaldības nolūkā; ieguldīšanas nolūkiem atvasinātie finanšu instrumenti netiek izmantoti. Fonds neizmanto atsauces rādītāju. Fondam var tieši piederēt nekustamā īpašuma objekts un Fondam var piederēt kontrolētu sabiedrību un / vai nekustamā īpašuma sabiedrību vērtspapīri. Lai palielinātu ieguldījumu atdevi, uz Fonda vārda var tikt aizņemti līdzekļi; aizņemto līdzekļu apmērs nepārsniedz 70 % no Fonda aktīvu tirgus vērtības, un Pārvaldnieks tieksies, lai šī attiecība būtu 50–60 % apmērā; maksimālais finanšu sviras rādītājs nepārsniedz 4. Ieguldītāju saņemtā ieguldījumu atdeve būs atkarīga no ar Fondu saistīto būtiskāko ieguldījumu risku pārvaldības, kas var negatīvi ietekmēt ieguldītāju saņemot ieguldījumu atdevi. Fonda ieguldījumu atdevi samazinās dažādas ar Fonda pārvaldīšanu saistītie darbības izdevumi.

Fonda līdzekļus (ieņēmumus) ieguldītājiem var izmaksāt naudā un / vai atpakaļpērkot daļu no viņiem piederošajām Fonda ieguldījumu daļām. Fonda ieguldījumu daļu atpakaļpirkšana un Fonda līdzekļu (ieņēmumu) sadale naudā pēc ieguldītāju pieprasījuma ir ierobežota – to dara tikai ar Pārvaldnieka lēmumu Fonda noteikumos paredzētos gadījumos, tostarp, kad tiek realizēts Fonda ieguldījumu objekts vai to grupa, vai arī tiek gūti ieņēmumi, un Pārvaldnieks nolēmj tos vēlreiz neieguldīt. Pārvaldnieks centīsies katru gadu ieguldītājiem izmaksāt (naudā un / vai atpakaļpērkot Fonda ieguldījumu daļas) summu, kas sasniedz 5 % no kopējās Fondā ieguldītās summas, taču tas nav Pārvaldnieka pienākums.

Fonds veicina vides aizsardzības raksturlielumus, kā tas definēts Eiropas Parlamenta un Padomes Regulas (ES) 2019/2088 (2019. gada 27. novembris) par informācijas atklāšanu, kas saistīta ar ilgtspēju, finanšu pakalpojumu nozarē, 8. pantā. Detalizētāka informācija par Fonda veicināmajiem vides aizsardzības raksturlielumiem sniegta Fonda prospekta 2. pielikumā.

Fonda turētājbanka – AB "SEB bankas".

Detalizētāka informācija par Fondu, kā arī Fonda ieguldīšanas stratēģiju un mērķiem, Fonda noteikumi, Fonda prospekts, Fonda gada un pusgada pārskati, cita praktiska informācija, ieskaitot informāciju par Fonda NAV, jaunākajām Fonda ieguldījumu daļu vērtībām bez maksas pieejama Pārvaldnieka tīmekļa vietnē www.lordslb.lt/bcpf.

Paredzētais privātais ieguldītājs: Fonds paredzēts ieguldītājiem (gan profesionāliem, gan privātiem), kas tiecas pēc kapitāla vērtības pieauguma un / vai periodiski ienākumiem no ieguldījumiem nekustamajā īpašumā, un kuri spēj uzņemties ilgtermiņa risku, kas pārsniedz vidējo riska līmeni. Ieguldītājiem ir jābūt pieņemamam ilglaicīgam (ieteicams – vismaz 5 gadi) ieguldīšanas periodam. Privātiem ieguldītājiem Latvijas Republikā piemērojamo tiesību aktu prasību dēļ tiek piemērotas papildu prasības ieguldīšanai Fondā: minimālā ieguldījuma summa 100 000 EUR un rakstisks paziņojums par spēju patstāvīgi pieņemt lēmumus par ieguldīšanu.

KĀDS IR RISKS? KO ES VARĒTU IEGŪT?

RISKS

Šis ieguldījumu produkts pieskaitāms augstāka riska ieguldījumu produktiem Fonda ieguldīšanas stratēģijas, ierobežotas likviditātes un iespējamo nozīmīgu ieguldījumu vērtības svārstību dēļ.

RĀDĪTĀJS

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Zemāks risks

Augstāks risks



Nosakot riska rādītāju, tiek pieņemts, ka Fonda ieguldījumu daļas turēsiet vismaz 5 gadus. Faktiskais risks var ievērojami atšķirties, ja nolemsiet pārdot Fonda ieguldījumu daļas ātrāk, tāpēc varat atgūt mazāku summu. Var būt neiespējami viegli pārdot Fonda ieguldījumu daļas ātrāk nekā pēc 5 gadiem, vai var nākties tās pārdot otrreizējā tirgū par tādu cenu, kam būs liela ietekme uz Jūsu atgūstamo summu.

Riska kopsavilkuma rādītājs norāda uz šā ieguldījumu produkta riska līmeni salīdzinājumā ar citiem ieguldījumu produktiem. Tas parāda, cik ticams, ka produkts radīs zaudējumus vai nu tirgus svārstību dēļ, vai arī tāpēc, ka mēs nespēsim veikt Jums maksājumus. Šo produktu esam klasificējuši 6. no 7. riska klasēm, kur 6. klase ir otra augstākā riska klase. Tas nozīmē, ka ar nākotnes darbības rezultātiem saistītie potenciālie zaudējumi var būt lieli, un ir ļoti ticams, ka sarežģīti apstākļi tirgū ietekmēs Fonda spēju atpakaļpirkt ieguldījumu daļas.

Šis ieguldījumu produkts nenodrošina nekādu aizsardzību pret turpmāko tirgus darbību, tāpēc varat zaudēt daļu vai visu savu ieguldīto summu. Ja nevarēsiet samaksāt Jums pienākošos summu, varat zaudēt visu ieguldījumu.

DARBĪBAS REZULTĀTU PROGNOZES

Norādītie skaitļi ietver visas ar pašu produktu saistītās izmaksas, bet var neietvert visas izmaksas, ko maksājat savam konsultantam vai izplatītājam. Šajos skaitļos nav ņemta vērā Jūsu personiskā nodokļu situācija, kas arī var ietekmēt summu, ko Jūs atgūsi.

Tas, ko Jūs saņemsiet no šā produkta, ir atkarīgs no turpmākās tirgus darbības. Turpmāka tirgus attīstība ir neskaidra, un to nevar precīzi prognozēt.

Norādītās prognozes ilustrē, kā varētu mainīties Jūsu ieguldījuma vērtība. Tie ir pagātnes rezultātos un noteiktos pieņēmumos balstīti piemēri. Nākotnē tirgi var attīstīties ļoti atšķirīgi.

Stresa scenārijs parāda, ko Jūs varētu atgūt ekstremālos tirgus apstākļos.

Ieteicamais ieguldījuma turēšanas periods: 5 gadi Ieguldījuma piemērs: 10 000 EUR			
		Ja izbeidzat ieguldījumu pēc 1 gada	Ja izbeidzat ieguldījumu pēc 5 gadiem
Prognozes			
Minimālais		Varat zaudēt daļu vai visu ieguldījumu	
Stresa	Ko iespējams varat atgūt pēc izmaksu atskaitīšanas	8 915 EUR	6 071 EUR
	Vidējā gada atdeve	-10,85 %	-9,50 %
Nelabvēlīgais	Ko iespējams varat atgūt pēc izmaksu atskaitīšanas	7 933 EUR	8 140 EUR
	Vidējā gada atdeve	-20,65 %	-4,03 %
Mērenais	Ko iespējams varat atgūt pēc izmaksu atskaitīšanas	10 800 EUR	14 696 EUR
	Vidējā gada atdeve	8,00 %	8,00 %
Labvēlīgais	Ko iespējams varat atgūt pēc izmaksu atskaitīšanas	10 960 EUR	15 827 EUR
	Vidējā gada atdeve	9,60 %	9,61 %

Darbības rezultātu prognožu novērtēšanai izmantotas Pārvaldnieka uzkrātās zināšanas par tirgu, ekonomisko rādītāju prognozēm un vēsturiskajiem līdzīgu ieguldījumu produktu darbības rezultātiem.

KAS NOTIEK, JA PĀRVALDNIIEKS NESPĒJ VEIKT IZMAKSAS?

Fonda ieguldītājs var piedzīvot finansiālus zaudējumus tāpēc, ka Pārvaldnieks neizpilda saistības. Pārvaldnieks Fondu veidojošo mantu tur uz fiduciāra pamata, ievērojot prasību nošķirt Fonda mantu no Pārvaldnieka mantas, tāpēc Pārvaldnieka maksātnespējas gadījumā tā kreditori nevarētu vērst savus prasījumus pret Pārvaldnieku uz Fonda aktīvu rēķina.

Fonds nepiedalās nevienā garantiju sistēmā, tostarp ieguldītāju kompensāciju sistēmā.

KĀDAS IR IZMAKSAS?

Persona, kas Jums pārdod šo produktu vai sniedz Jums konsultācijas par to, var noteikt arī citus maksājumus. Šādā gadījumā šī persona sniegs Jums informāciju par šīm izmaksām un to, kā visas izmaksas ietekmē jūsu ieguldījumu laika gaitā.

IZMAKSAS LAIKA GAITĀ

Tabulās norādītās summas, kas tiek atskaitītas no jūsu ieguldījuma dažādu izmaksu segšanai. Šīs summas ir atkarīgas no tā, cik ieguldāt, cik ilgi paturēsiet produktu un no produkta darbības rezultātiem. Šeit norādītās summas ir ilustratīvas un balstītas uz piemērā norādīto ieguldījuma summu un dažādiem iespējamiem ieguldījuma turēšanas periodiem.

Mēs pieņemam, ka:

- pirmajā gadā Jūs atgūsiat ieguldīto summu (0 % gada atdeve). Citu turēšanas periodu gadījumos izdarījām pieņēmumus, ka produkta darbības rezultāti ir tādi, kā norādīts mērenajā scenārijā;
- tiek ieguldīti 10 000 EUR.

	Ja izbeidzat ieguldījumu pēc 1 gada	Ja izbeidzat ieguldījumu pēc 5 gadiem
Kopējās izmaksas	745 EUR	2 397 EUR
Gada izmaksu ietekme (*)	-6,84 %	-4,25 %

(*) Tas parāda, kā izmaksas samazina Jūsu ieguldījumu atdevi katru gadu ieguldījuma turēšanas periodā. Piemēram, tas parāda, ka tad, ja ieguldījumu izbeigsiet ieteiktajā turēšanas periodā, paredzams, ka jūsu vidējā gada atdeve būs 12,25 % pirms un 8,0 % pēc izmaksu atskaitīšanas.

IZMAKSU SASTĀVS

Vienreizējās izmaksas ieguldījuma sākumā vai beigās		Ja izbeidzat ieguldījumu pēc 5 gadiem
Izmaksas, veicot ieguldījumu	3,00 % izplatīšanas un mārketinga maksa no ieguldītās summas, ja tiek ieguldīts caur galveno izplatītāju un / vai viņa piesaistītiem apakšizplatītājiem; vai 1,00 %, ja neiegulda caur galveno izplatītāju un / vai viņa piesaistītiem apakšizplatītājiem. Šo maksu nemaksā katrs ieguldītājs atsevišķi, tomēr tā samazina Fonda neto aktīvu vērtību (maksā no Fonda aktīviem)	300 EUR
Izmaksas, izbeidzot ieguldījumu	Katru reizi, kad Fonda līdzekļi (ienākumi) tiek izmaksāti naudā un / vai tiek atpakaļpirktas Fonda ieguldījumu daļas, pamatojoties uz Pārvaldnieka lēmumu, no Fonda aktīviem tiek maksāta 1,00 % liela Izplatīšanas maksa. Šo maksu nemaksā katrs ieguldītājs atsevišķi, tomēr tā samazina Fonda neto aktīvu vērtību (maksā no Fonda aktīviem)	147 EUR
Ikgadējās pastāvīgās izmaksas		
Atlīdzība par pārvaldīšanu un citas administratīvās vai darbības izmaksas	Līdz 3 % no jūsu ieguldījuma vērtības gadā. Tas ir Fonda noteikumos noteiktais izdevumu maksimālais apmērs. Šī aplēse pamatota ar plānotajiem (budžetā paredzētajiem) izdevumiem, jo Fonds ir jaundibināts fonds, tam nav iepriekšējās darbības perioda faktisko izdevumu datu. Aplēse tiks precizēta, kad būs pieejami faktiskie dati	337 EUR
Portfeļa darījumu izmaksas	0 % no Jūsu ieguldījuma vērtības gadā. Tā ir to izmaksu aplēse, kādas rodas, pērkot un pārdodot produkta pamatā esošos ieguldījumus. Faktiskais izmaksu apmērs var atšķirties atkarībā no iegādāto un pārdoto ieguldījumu apjoma un darījumu skaita. Fonds ir jaundibināts fonds, tam nav iepriekšējās darbības perioda faktisko izdevumu datu. Šī aplēse tiks precizēta, kad būs pieejami faktiskie dati.	0 EUR
Papildu izmaksas, kas tiek piemērotas noteiktos apstākļos		
Rezultātu maksa un pārnestā peļņa daļa	Pārnestās peļņas daļas (rezultātu maksas) ietekme. Ja gada korigētie Fonda darbības iegūrumi, dalīti ar Fondā ieguldīto līdzekļu gada vidējo rādītāju (ko aprēķina katru mēnesi) pārsniedz 8 %, Pārvaldniekam ir tiesības uz rezultāta maksu 20 % apmērā no summas, par kādu ir pārsniegts 8 % sliekšnis. Tomēr gada rezultātu maksa nepārsniegs 0,5 % no vidējās Fonda gada neto aktīvu vērtības (rezultātu maksas maksimālais apmērs). Faktiskais maksas apmērs būs atkarīgs no Jūsu ieguldījuma darbības rezultātiem	0 EUR

CIK ILGU LAIKU IEGULDĪJUMU VAJADZĒTU TURĒT? VAI VARU NAUDU IZŅEMT ĀTRĀK?

Ieteicamais ieguldījuma turēšanas periods – 5 gadi.

Fonda ieguldījumu daļu atpakaļpirkšana ir ierobežota. Fonda ieguldījumu daļas netiks atpakaļpirktas pēc ieguldītāju pieprasījuma, izņemot Fonda noteikumos paredzētos gadījumus. Fonda ieguldījumu daļas var tikt pārdotas otrreizējā tirgū, saņemot Pārvaldnieka piekrišanu. Pēc Fonda ieguldījumu daļu iekļaušanas tirdzniecībā regulētā tirgū un / vai daudzpusējā tirdzniecības sistēmā ieguldītājiem būs tiesības savas Fonda ieguldījumu daļas pārdot otrreizējā tirgū (caur biržu), ja būs pieprasījums. Šādas pārdošanas rezultātā atgūtā summa var būt mazāka par ieguldīto summu. Fonda ieguldījumu daļas ieteicams turēt visus 5 gadus, lai gūtu pēc iespējas lielāku atdevi no ieguldījuma.

KĀ VAR IESNIEGT SŪDZĪBU?

Sūdzību Pārvaldniekam var iesniegt, personīgi ierodoties pie Pārvaldnieka Jogailos g. 4, Viļņā, nosūtot sūdzību uz iepriekš norādīto Pārvaldnieka adresi vai uz e-pasta adresi info@lordslb.lt. Sūdzībā jānorāda šāda informācija: pieteicēja vārds un uzvārds vai nosaukums, pieteicēja adrese, pieteicēja pārstāvja vārds, uzvārds; sūdzības datums; skaidri jāizklāsta sūdzības būtība; kontaktinformācija (korespondences adrese, tālruna numurs, elektroniskā pasta adrese); sūdzībai jābūt parakstītai. Plašāku informāciju par sūdzību iesniegšanu un izskatīšanu varat atrast Pārvaldnieka tīmekļa vietnē www.lordslb.lt.

CITA SVARĪGA INFORMĀCIJA

Šis pamatinformācijas dokuments neietver visu informāciju, kas saistīta ar šo produktu. Izpildot juridiskās prasības, detalizētāka informācija par Fondu, tā noteikumi, prospekts un jaunākie gada un pusgada pārskati bez maksas ir pieejami pie Pārvaldnieka, pie tā ieceltajiem izplatītājiem vai tīmekļa vietnē www.lordslb.lt/bcpf. Šo dokumentu drukātās versijas pēc ieguldītāju lūguma tiek izsniegtas bez maksas, personīgi ierodoties pie Pārvaldnieka Jogailos g. 4, Viļņā.