

SPECIALIOJO UŽDARO TIPO NEKILNOJAMOJO TURTO  
INVESTICINIO FONDO  
**LORDS LB BALTIC FUND III**

---

**METINĖ VEIKLOS ATASKAITA**  
2016 m.



LORDS LB  
Asset Management

LORDS LB ASSE



## I. BENDROJI INFORMACIJA

1. Kolektyvinio investavimo subjekto pavadinimas, teisinė forma, Komisijos pritarimo kolektyvinio investavimo subjekto sudarymo dokumentams data:

**Specialusis uždaro tipo nekilnojamojo turto investicinis fondas LORDS LB BALTIC FUND III. Fondo sudarymo dokumentams pritarta 2012 m. gegužės 30 d. Lietuvos Banko Priežiūros Tarnybos Direktorius sprendimu Nr. 241-21**

2. Ataskaitinis laikotarpis, už kurį pateikta ataskaita:

**2016 m. sausio 1 d. – 2016 m. gruodžio 31 d.**

3. Valdymo įmonės duomenys:

- 3.1. Pavadinimas ir įmonės kodas:

Pavadinimas: **UAB „LORDS LB ASSET MANAGEMENT“**  
Įmonės kodas: **301849625**

- 3.2. Adresai:

Registracijos adresas: **Jogailos g. 4, LT-01103 Vilnius, Lietuva**  
Buveinės adresas: **Jogailos g. 4, LT-01103 Vilnius, Lietuva**

- 3.3. Telefono nr, el. pašto adresas, tinklalapio adresas:

Telefono nr.: **(8 5) 261 9470**  
El. pašto adresas: **info@lordslb.lt**  
Tinklalapio adresas: **www.lordslb.lt**

- 3.4. Veiklos licencijos numeris:

**Valdymo įmonės, veikiančios pagal Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, veiklos Licencija Nr. VĮK – 016, išduota 2008 m. gruodžio 23 d.**  
**Valdymo įmonės, veikiančios pagal Profesionaliesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų valdymo įmonių įstatymą, licencija Nr. 1, išduota 2015 m. birželio 23 d.**

- 3.5. Kolektyvinio investavimo subjekto valdytojo vardas, pavardė, pareigos:

**Rasa Sušinskaitė, Fondo valdytoja**

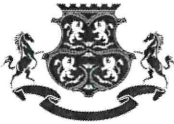
4. Depozitoriumo pavadinimas, kodas, adresas, telefono ir fakso numeriai:

Pavadinimas: **“Swedbank”, AB**  
Įmonės kodas: **112029651**  
Adresas: **Konstitucijos pr. 20A, LT-03502 Vilnius, Lietuva**  
Telefono nr.: **(8 5) 268 4422**

## II. GRŪNŪJŲ AKTYVŲ, INVESTICINIŲ VIENETŲ SKAIČIUS IR VERTĖ

5. Grynujų aktyvų, investicinių vienetų skaičius ir vertė:

	Laikotarpio pradžioje	Laikotarpio pabaigoje	Prieš vienerius metus	Prieš dvejus metus
Investicinių vienetų skaičius	39.679.071,2199	40.850.597,7665	39.679.071,2199	40.783.142,6006
Grynujų aktyvų vertė	51.124.701,99	61.894.000,29	51.124.701,99	48.882.113,71
Investicinio vieneto vertė	1,2885	1,5151	1,2885	1,1986



6. Per ataskaitinį laikotarpį išplatintų ir išpirktų investicinių vienetų skaičius bei vertė:

	Investicinių vienetų skaičius	Rinkos vertė
Išplatinta	2.829.666,5686	3.676.250,00
Išpirkta	1.658.140,0220	2.400.000,51
Skirtumas	1.171.526,5466	1.276.249,49

### III. KOLEKTYVINIO INVESTAVIMO SUBJEKTO IŠLAIDŲ RODIKLIAI

7. Atskaitymų iš kolektyvinio investavimo subjekto turto rūšys, sumos, procentinė išraiška, bendrasis išlaidų koeficientas:

Atskaitymai	Atskaitymo dydis, %, nuo laikotarpio vidutinės GAV		Per laikotarpį priskaičiuoti atskaitymai	% nuo laikotarpio vidutinės GAV
	Maksimalus leistinas	Šį laikotarpį taikytas		
<b>SU ADMINISTRAVIMU SUSIJUSIOS IŠLAIDOS:</b>				
Už valdymą			794.091,53	1,42%
<i>nekintamas dydis</i>	1,50%	1,42%	794.091,53	1,42%
<i>sėkmės mokestis</i>			0,00	0,00%
Už depozitoriumo paslaugas	0,20%	0,10%	56.403,16	0,10%
Už sandorių sudarymą			0,00	0,00%
Už auditą	1,00%	0,00%	1.694,00	0,00%
Už apskaitos paslaugas			16.843,20	0,03%
Už teisinės paslaugas			-7.853,65	-0,01%
Už gautų paskolų palūkanas			98.261,12	0,18%
Už kitas administravimo išlaidas			18.099,38	0,03%
<i>Bendrosios išlaidos ir koeficientas</i>			879.277,62	1,57%*
<b>Visų išlaidų suma</b>	<b>15,00%</b>	<b>1,75%</b>	<b>977.538,74</b>	<b>1,75%</b>

\* Bendrasis išlaidų koeficientas (BIK) – procentinis dydis, kuris rodo, kokia vidutinė fondo grynujų aktyvų dalis skiriama jo valdymo išlaidoms padengti. Šios išlaidos tiesiogiai sumažina investuotojo investicijų grąžą. Pažymėtina, kad skaičiuojant BIK į sandorių sudarymą ir gautų paskolų palūkanų išlaidas neatsižvelgiama.

8. Konkretus pavyzdys, iliustruojantis atskaitymų įtaką galutinei investuotojui tenkančiai investicijų grąžai. Pavyzdyje pateiktas skaičiavimas, kiek būtų atskaityta (eurais) nuo kolektyvinio investavimo subjekto dalyvio įmokų, esant dabartiniam atskaitymų dydžiui ir kokią sumą jis atgautų po 1, 3, 5, 10 metų, jei būtų investuota 10<sup>4</sup>000 EUR, o metinė investicijų grąža – 5 proc.:

	Po 1 metų	Po 3 metų	Po 5 metų	Po 10 metų
Sumokėta atskaitymų	179,38	565,48	991,16	2.256,16
Sukaupta suma, jei nebūtų atskaitymų	10.500,00	11.576,25	12.762,82	16.288,95
Sukaupta suma esant dabartiniam dydžiui	10.320,63	11.010,77	11.771,66	14.032,79



**IV. INFORMACIJA APIE KOLEKTYVINO INVESTAVIMO SUBJEKTO  
INVESTICINIŲ PRIEMONIŲ PORTFELĮ**

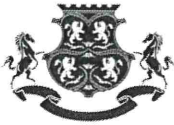
**9. Ataskaitinio laikotarpio pabaigos kolektyvinio investavimo subjekto investicinių priemonių portfelio sudėtis:**

Kredito įstaigos / emitento pavadinimas	Šalis	Valiuta	ISIN (reg.) kodas	Pabaiga / Išpirkimas	Pelnin-gumas, %	Išsigijimo vertė	Rinkos vertė	GA dalis, %
<b>PINIGAI</b>								
AB „Swedbank“	LT	EUR					421.133,65	0,68%
Iš viso:							421.133,65	0,68%
<b>INDĖLIAI:</b>								
Iš viso:								
<b>NE NUOSAVYBĖS VP:</b>								
UAB „SMI Lietuva“	LT	EUR	LT125221OB01	2020.03.20	8,00%	8.539.600,00	9.594.044,85	15,50%
UAB „BFIII G1“	LT	EUR	LT301849OB01	2020.03.20	8,00%	13.402.000,00	14.598.928,72	23,59%
UAB „BFIII G1“	LT	EUR	LT301849OB05	2020.03.20	8,00%	1.500.000,00	1.633.792,95	2,64%
UAB „BFIII G1“	LT	EUR	LT301849OB06	2020.03.20	8,00%	1.000.000,00	1.087.577,89	1,76%
UAB „BFIII G1“	LT	EUR	LT301849OB07	2017.06.01	8,00%	5.900.000,00	6.318.935,68	10,21%
UAB „BFIII G1“	LT	EUR	LT301849OB08	2020.03.20	8,00%	400.000,00	495.907,26	0,80%
UAB „BFIII G1“	LT	EUR	LT301849OB09	2020.03.20	8,00%	800.000,00	890.382,72	1,44%
UAB „BFIII G1“	LT	EUR	LT301849OB10	2020.03.20	8,00%	4.880.000,00	4.991.427,52	8,06%
Iš viso:						36.421.600,00	39.610.997,59	64,00%
<b>NUOSAVYBĖS VP:</b>								
UAB „SMI Lietuva“	LT	EUR	LT125221025U			5.388.549,00	7.972.303,73	12,88%
UAB PC „Mandarinus“	LT	EUR	LT300528043U			4.751.766,99	5.580.850,00	9,02%
UAB „BFIII G1“	LT	EUR	LT302964388U			4.344,30	9.055.102,78	14,63%
Iš viso:						10.144.660,29	22.608.256,51	36,53%
<b>GAUTINOS SUMOS:</b>								
Iš viso:								
Iš viso:							62.640.387,75	101,21%

**10. Investicinių priemonių, į kurias investuotos kolektyvinio investavimo subjekto lėšos, apibūdinimas:**

Fondo tikslas – uždirbti grąžą Fondo Investuotojams iš investicijų į pajamas generuojančius Baltijos šalių komercinius nekilnojamojo turto objektus ir (arba) komercinius nekilnojamojo turto objektus, reikalaujančius investicijų ar koncepcijos pakeitimų, ir (arba) vystymo projektus.

Laikiniai laisvos Fondo lėšos gali būti investuojamos į: ne ilgesnės kaip 3 metų trukmės, likvidžias, investicinio reitingo (S&P ar alternatyvaus sertifikuoto vertintojo) Europos Sąjungos valstybių vyriausybės obligacijas, ne ilgesnės kaip 1 metų trukmės indėlius investicinio reitingo (S&P ar alternatyvaus sertifikuoto vertintojo) Europos Sąjungos valstybių kredito įstaigose.



11. Investicijų pasiskirstymas pagal investavimo strategiją atitinkančius kriterijus:

Investicijų pasiskirstymas	Laikotarpio pradžioje		Laikotarpio pabaigoje	
	Rinkos vertė	GA dalis, %	Rinkos vertė	GA dalis, %
<b>PAGAL TURTO KLASE:</b>	56.256.171,94	110,04%	62.640.387,75	101,21%
Pinigai	545.128,11	1,07%	421.133,65	0,68%
Indėliai	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Pinigų rinkos priemonės	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Ne nuosavybės VP	39.088.776,46	76,45%	39.610.997,59	64,00%
Nuosavybės VP	16.616.456,37	32,51%	22.608.256,51	36,53%
Kitos priemonės ir gautinos sumos	5.811,00	0,01%	0,00	0,00%
<b>Nekilnojamasis turtas pagal rūšį:</b>	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Aukštos kokybės turtas	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Vystymo projektai	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Probleminis turtas	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Nekilnojamasis turtas pagal sektorius:</b>	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Biurų centrai	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Prekybos centrai	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Logistikos centrai	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Nekilnojamasis turtas pagal geografiją:</b>	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Lietuva	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Latvija	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Estija	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>PAGAL VALIUTAS:</b>	56.256.171,94	110,04%	62.640.387,75	101,21%
EUR	56.256.171,94	110,04%	62.640.387,75	101,21%

12. Sandoriai dėl išvestinių finansinių priemonių ir bendra įsipareigojimų, kylančių iš išvestinių finansinių priemonių sandorių, vertė ataskaitinio laikotarpio pabaigoje:

Išvestinių finansinių priemonių sandorių šį ataskaitinį periodą nebuvo.

**V. KOLEKTYVINIO INVESTAVIMO SUBJEKTO  
INVESTICIJŲ GRĄŽA IR RIZIKOS RODIKLIAI**

13. Lyginamasis indeksas ir trumpas jo apibūdinimas:

Lyginamasis indeksas šiam kolektyviniam investavimo subjektui nerenkamas

14. To paties laikotarpio investicinio vieneto vertės pokyčio, investicinių priemonių portfelio metinės grynosios investicijų grąžos rodikliai per paskutinius dešimt subjekto veiklos metų:

	Laikotarpis			
	Šis	Prieš 1 metus	Prieš 2 metus	Prieš 10 metų
Investicinio vieneto vertės pokytis, €	0,2266 €	0,0899 €	0,1543 €	-
Metinė bendroji investicijų grąža*, %	13,99%	12,01%	14,46%	-
Metinė grynoji investicijų grąža*, %	12,76%	10,68%	13,00%	-
Investicinio vieneto vertės pokyčio standartinis nuokrypis, €	0,0496 €	0,0375 €	0,0289 €	-

\* Nuo Fondo veiklos pradžios.



15. To paties laikotarpio vidutinio investicinio vieneto vertės pokyčio, vidutinės grynosios investicijų reikšmės pokytis per paskutinius trejus, penkerius, dešimt metų:

	Per paskutinius			Nuo veiklos pradžios
	3 metus	5 metus	10 metų	
Vidutinis investicinio vieneto vertės pokytis, %	13,21%	-	-	10,95%
Vidutinė bendroji investicijų grąža, %	13,48%	-	-	13,99%
Vidutinė grynoji investicijų grąža, %	12,14%	-	-	12,76%
Investicinio vieneto vertės pokyčio standartinis nuokrypis, €	0,0387 €	-	-	0,0353 €

16. Mažiausia ir didžiausia nustatyta investicinio vieneto vertė:

	Per šį laikotarpį		Per praėjusį laikotarpį	
	Data	Vertė	Data	Vertė
Mažiausia nustatyta investicinio vieneto vertė	2016.04.30	1,2807	2015.10.31	1,1678
Didžiausia nustatyta investicinio vieneto vertė	2016.11.30	1,5175	2015.11.30	1,2910

17. Kiti rodikliai, atskleidžiantys investicinių priemonių portfelio riziką, jų paaiškinimai ir apskaičiavimo metodika:

-

## VI. KOLEKTYVINIO INVESTAVIMO SUBJEKTO FINANSINĖ BŪKLĖ

18. Kolektyvinio investavimo subjekto finansinės būklės ataskaitos, parengtos vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymų ir teisės aktų reikalavimais:

- 18.1. Balansai, išdėstyti palyginamojoje lentelėje:

	Laikotarpio pabaigoje	Laikotarpio pradžioje
<b>TURTAS:</b>	62.640.387,75	56.256.171,94
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	421.133,65	545.128,11
Terminuoti indėliai	0,00	0,00
Investicijos:	62.219.254,10	55.705.232,83
Vyriausybės ir centrinių bankų VP	0,00	0,00
Skolos vertybiniai popieriai	39.610.997,59	39.088.776,46
Nuosavybės vertybiniai popieriai	22.608.256,51	16.616.456,37
KIS investiciniai vienetai	0,00	0,00
Nekilnojamasis turtas	0,00	0,00
Kitos investicijos	0,00	0,00
Gautinos sumos:	0,00	5.811,00
Investicijų pardavimo sandorių gautinos sumos	0,00	0,00
Kitos gautinos sumos	0,00	5.811,00
<b>ĮSIPAREIGOJIMAI IR GRYNIEJI AKTYVAI:</b>	62.640.387,75	56.256.171,94
Įsipareigojimai:	746.387,46	5.131.469,95
Investicijų pirkimo įsipareigojimai	0,00	0,00
Mokėtinos sumos Valdymo įmonei ir depozitoriumui	244.670,16	173.081,91
Kitos mokėtinos sumos ir įsipareigojimai	501.717,30	4.958.388,04
Grynieji aktyvai	61.894.000,29	51.124.701,99



18.2. Paskutinių 3 finansinių metų grynujų aktyvų pokyčių ataskaitos, išdėstytos palyginamojoje lentelėje:

	Laikotarpis		
	Šis	Prieš 1 metus	Prieš 2 metus
<b>GRYNIEJI AKTYVAI LAIKOTARPIO PRADŽIOJE</b>	51.124.701,99	48.882.113,71	32.769.257,67
<b>PADIDĖJIMAS:</b>	14.146.837,55	5.314.504,61	17.983.350,54
Išplatinti KIS vienetai	3.676.250,00	700.000,00	10.960.000,00
Gautos palūkanos	3.152.221,13	3.061.893,44	2.833.455,15
Gautos veiklos pajamos	0,00	0,00	0,00
Investicijų pardavimo pelnas	0,00	0,00	0,00
Investicijų vertės padidėjimo suma	5.991.800,14	1.552.611,13	4.189.895,39
Turto vertės padidėjimas dėl valiutų kursų	0,00	0,04	0,00
Kitos pajamos	1.326.566,28	0,00	0,00
<b>SUMAŽĖJIMAS:</b>	3.377.539,25	3.071.916,33	1.870.494,49
Išpirkti KIS vienetai	2.400.000,51	2.050.000,00	1.100.000,04
Sumokėti dividendai	0,00	0,00	0,00
Priskaičiuotos palūkanos	98.261,12	271.063,82	84.105,52
Valdymo sąnaudos	794.091,53	635.263,14	591.220,23
Investicijų pardavimo nuostoliai	0,00	0,00	0,00
Investicijų vertės sumažėjimo suma	0,00	0,00	0,00
Turto vertės sumažėjimas dėl valiutų kursų	0,00	0,00	0,02
Kitos sąnaudos	85.186,09	115.589,37	95.168,68
<b>GRYNIEJI AKTYVAI LAIKOTARPIO PABAIGOJE</b>	61.894.000,29	51.124.701,99	48.882.113,71
<b>APSKAITOS VIENETO VERTĖ</b>	1,5151	1,2885	1,1986
<b>APSKAITOS VIENETŲ SKAIČIUS</b>	40.850.597,7665	39.679.071,2199	40.783.142,6006

\* "Šis laikotarpis" yra periodas nuo 2016-01-01 iki 2016-12-31

"Prieš 1 metus" yra periodas nuo 2015-01-01 iki 2015-12-31

"Prieš 2 metus" yra periodas nuo 2014-01-01 iki 2014-12-31



19. Informacija apie kolektyvinio investavimo subjekto investicinės veiklos pajamas ir patirtas sąnaudas per ataskaitinį laikotarpį:

<b>PAJAMOS</b>	<b>10.470.587,55</b>
Palūkanų pajamos	3.152.221,13
<b>Realizuotas pelnas (nuostolis) iš investicijų į:</b>	<b>0,00</b>
Nuosavybės vertybinius popierius	0,00
Ne nuosavybės vertybinius popierius	0,00
Pinigų rinkos priemonės	0,00
Išvestines finansines priemones	0,00
Kitų kolektyvinio investavimo subjektų vienetus	0,00
Nekilnojamojo turto objektus	0,00
Kitas investicines priemones	0,00
<b>Nerealizuotas pelnas (nuostolis) iš:</b>	<b>5.991.800,14</b>
Nuosavybės vertybinių popierių	5.991.800,14
Ne nuosavybės vertybinių popierių	0,00
Pinigų rinkos priemonių	0,00
Išvestinių finansinių priemonių	0,00
Kitų kolektyvinio investavimo subjektų vienetus	0,00
Nekilnojamojo turto objektų	0,00
Kitų investicinių priemonių	0,00
<b>Kitos pajamos:</b>	<b>1.326.566,28</b>
Nekilnojamojo turto nuomos pajamos	0,00
Teigiamas rezultatas iš valiutų kursų skirtumo	0,00
Kitos	1.326.566,28
<b>SĄNAUDOS</b>	<b>977.538,74</b>
<b>Veiklos sąnaudos:</b>	<b>879.277,62</b>
Atskaitymai už valdymą	794.091,53
Atskaitymai depozitoriumui	56.403,16
Mokėjimai tarpininkams	0,00
Išlaidos už auditą	1.694,00
Kiti mokėjimai ir išlaidos	27.088,93
<b>Kitos išlaidos:</b>	<b>98.261,12</b>
Palūkanų išlaidos	98.261,12
Išlaidos, susijusios su valdomais nekilnojamojo turto objektais	0,00
Neigiamas rezultatas iš valiutų kursų skirtumo	0,00
Kitos	0,00
<b>Grynosios pajamos</b>	<b>9.493.048,81</b>
Išmokos (dividendai) investicinių vienetų savininkams	0,00
Reinvestuotos pajamos	9.493.048,81





20. Informacija apie pelną ir (arba) nuostolį, patirtą per finansinius metus pardavus kiekvieną nekilnojamojo turto objektą:

-

21. Informacija apie nekilnojamojo turto agentūras, kurių paslaugomis naudojasi Valdymo įmonė valdydama kolektyvinio investavimo subjekto turtą:

-

22. Paskutinė nekilnojamojo turto vertintojų nustatyta kolektyvinio investavimo subjekto investicinį portfelį sudarančių nekilnojamojo turto objektų vertė:

UAB „Newsec Valuations“ vertinimas:

**EUR 141.289.000**

#### VII. KITA INFORMACIJA

23. Kita reikšminga informacija apie kolektyvinio investavimo subjekto finansinę būklę, veiksniai ir aplinkybės, turėję įtakos kolektyvinio investavimo subjekto turtui ar įsipareigojimams:

-

24. Paaiškinimai, komentarai, iliustruojamoji grafinė medžiaga ir kita svarbi informacija apie kolektyvinio investavimo subjekto veiklą, kad investuotojas galėtų tinkamai įvertinti subjekto veiklos pokyčius ir rezultatus:

-

#### VIII. INFORMACIJA APIE DIVIDENDŲ IŠMOKĖJIMĄ

25. Informacija apie priskaičiuotų ir (ar) išmokėtų dividendų sumas, laikotarpis, už kurį dividendai buvo mokami, išmokėjimo datos, dividendų, tenkančių vienam investiciniam vienetui dydis ir kita svarbi informacija:

-

#### IX. INFORMACIJA APIE KOLEKTYVINO INVESTAVIMO SUBJEKTO PASISKOLINTAS AR PASKOLINTAS LĖŠAS

26. Kolektyvinio investavimo subjekto pasiskolintos lėšos ataskaitinio laikotarpio pabaigoje:

Eil. Nr.	Suma	Valiuta	Paėmimo data	Gražinimo terminas	Palūkanų dydis	Kreditorius	GA dalis, %
1	301.424,92	EUR	2014.12.23	2017.12.31	6,00%	Juridinis asmuo	0,49%
2	170.000,00	EUR	2016.05.23	2020.03.20	3,00%	UAB PC "Mandarinas"	0,27%
Iš viso:	471.424,92						0,76%



## X. ATSAKINGI ASMENYS

27. Konsultantų, kurių paslaugomis buvo naudotasi rengiant ataskaitą, vardai, pavardės (juridinių asmenų pavadinimai), adresai, leidimų verstis atitinkama veikla pavadinimas ir numeris:

**Konsultantų paslaugomis nebuvo naudotasi.**

28. Ataskaitą parengusių asmenų vardai, pavardės, pareigos:

**Rasa Sušinskaitė, Fondo valdytoja**

29. Informacija pateikta šioje ataskaitoje yra teisinga ir nėra nutylėtų faktų, galinčių daryti esminę įtaką pateikiamų rodiklių vertėms.

30. Asmenys, atsakingi už ataskaitoje pateiktą informaciją:

- 30.1. Už ataskaitą atsakingi įmonės valdymo organų nariai, darbuotojai ir administracijos vadovas:

Direktorius:  
Telefono nr.:  
El. pašto adresas:

**Domas Kačinskas**  
(8 5) 261 9470  
info@lordslb.lt

Fondo valdytojas  
Telefono nr.  
El. pašto adresas

**Rasa Sušinskaitė**  
(8 5) 261 9470  
info@lordslb.lt

- 30.2. Vyriausiasis finansininkas parengęs kolektyvino investavimo subjekto finansinės būklės informaciją:

Darbo grupės vadovė:  
Įmonės pavadinimas:  
Telefono nr.:

**Kristina Majauskaitė-Adomavičienė**  
Ernst & Young Baltic, UAB  
(8 5) 274 2346