



ATSAKINGŲ ASMENŲ PATVIRTINIMAS

2020 m. kovo 18 d.

Vadovaujantis Lietuvos Banko informacijos atskleidimo taisyklėmis bei Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 12 straipsniu, SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ vadovybė patvirtina, kad mūsų žiniomis pateikiamos Konsoliduotos ir bendrovės 2019 m. finansinės ataskaitos yra sudarytos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje, ir atitinka tikrovę bei teisingai parodo SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ bei bendrą konsoliduotą įmonių grupės turtą, įsipareigojimus, finansinę būklę, pelną ar nuostolius ir pinigų srautus.

Pateiktame konsoliduotajame 2019 m. metiniame pranešime yra teisingai nurodyta verslo plėtros ir veiklos apžvalga, bendrovės ir bendra konsoliduotų įmonių būklė kartu su pagrindinių rizikų ir neapibrėžtumų, su kuriais susiduriama, aprašymais.

PRIDEDAMA:

1. Konsoliduotos ir bendrovės 2019 m. finansinės ataskaitos.
2. 2019 m. konsoliduotasis metinis pranešimas.

Valdymo įmonės UAB „INVL Asset Management“
Nekilnojamojo turto fondo valdytojas

Vytautas Bakšinskas

Valdymo įmonės UAB „INVL Asset Management“
Finansų padalinio vadovas

Vytenis Lazauskas



BALTIC REAL ESTATE

Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės
„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotasis metinis
pranešimas, konsoliduotos ir Bendrovės 2019 metų
finansinės ataskaitos,

parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti
Europos Sąjungoje, pateikiamos kartu su nepriklausomo auditoriaus išvada

TURINYS

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA.....	3
---------------------------------------	---

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS FINANSINĖS ATASKAITOS:

PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE BENDROVĘ	10
KONSOLIDUOTOJI IR BENDROVĖS BENDRŲJŲ PAJAMŲ ATASKAITOS	11
KONSOLIDUOTOJI IR BENDROVĖS FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITOS	12
KONSOLIDUOTOJI IR BENDROVĖS NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITOS.....	14
KONSOLIDUOTOJI IR BENDROVĖS PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITOS.....	16
FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS.....	18
1 BENDROJI INFORMACIJA.....	18
2 REIŠKŲMŲ APSKAITOS PRINCIPŲ APIBENDRINIMAS.....	20
3 FINANSINIS RIZIKOS VALDYMAS.....	33
3.1. <i>Finansinės rizikos veiksniai</i>	33
3.2. <i>Kapitalo valdymas</i>	36
4 TIKROSIOS VERTĖS VERTINIMAS.....	36
5 INVESTICIJOS Į DUKTERINES ĮMONES	37
6 INFORMACIJA PAGAL SEGMENTUS	40
7 PAJAMOS, NUOMOS SĄNAUDOS, NUOMOS ĮSIPAREIGOJIMAI IR ATIDĖJINIAI.....	43
8 FINANSINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS	49
9 PELNO MOKESTIS	50
10 PELNAS, TENKANTIS VIENAI AKCIJAI	52
11 INVESTICINIS TURTAS.....	53
12 FINANSINĖS PRIEMONĖS PAGAL KATEGORIJAS	61
13 PIRKĖJŲ ĮSISKOLINIMAI IR KITOS GAUTINOS SUMOS	62
14 ĮSTATINIS KAPITALAS IR REZERVAI.....	65
15 DIVIDENDAI	65
16 GAUTOS PASKOLOS	66
17 KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	68
18 SUSIJUSIŲ ŠALIŲ SANDORIAI	68
19 ĮVYKIAI PO ATASKAITINIO LAIKOTARPIO.....	71

KONSOLIDUOTAS METINIS PRANEŠIMAS.....	72
---------------------------------------	----

Nepriklausomo auditoriaus išvada

Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams

Išvada dėl atskirųjų ir konsoliduotųjų finansinių ataskaitų audito

Mūsų nuomonė

Mūsų nuomone, Bendrovės atskirosios ir konsoliduotosios finansinės ataskaitos parodo tikrą ir teisingą specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Bendrovė) ir jos patronuojamųjų įmonių (toliau visos kartu – Grupė) 2019 m. gruodžio 31 d. Bendrovės bei konsoliduotosios finansinės būklės ir tuomet pasibaigusio metų Bendrovės bei konsoliduotųjų finansinių veiklos rezultatų ir Bendrovės bei konsoliduotųjų pinigų srautų vaizdą pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, patvirtintus taikyti Europos Sąjungoje.

Mūsų nuomonė atitinka papildomą ataskaitą Audito komitetui.

Mūsų audito apimtis

Bendrovės ir Grupės atskirąsias bei konsoliduotąsias finansines ataskaitas sudaro:

- 2019 m. gruodžio 31 d. Bendrovės bei konsoliduotoji finansinės būklės ataskaitos;
- tuomet pasibaigusio metų Bendrovės bei konsoliduotoji bendrųjų pajamų ataskaitos;
- tuomet pasibaigusio metų Bendrovės bei konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos;
- tuomet pasibaigusio metų Bendrovės bei konsoliduotoji pinigų srautų ataskaitos; ir
- Bendrovės bei konsoliduotųjų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, apimantis reikšmingus apskaitos principus ir kitą aiškinamąją informaciją.

Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal Tarptautinius audito standartus (TAS). Mūsų atsakomybė pagal TAS toliau aprašyta mūsų išvados pastraipoje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“.

Manome, kad gauti audito įrodymai suteikia pakankamą ir tinkamą pagrindą mūsų audito nuomonei.

Nepriklausomumas

Esame nepriklausomi nuo Bendrovės ir Grupės vadovaujantis Tarptautinių buhalterijų etikos standartų valdybos Buhalterijų profesionalų etikos kodeksu (TBESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu, kurie taikytini atliekant Bendrovės ir konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą Lietuvos Respublikoje. Taip pat laikomės kitų TBESV kodekse bei Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatyme numatytų etikos reikalavimų.

Remdamiesi savo žiniomis ir įsitikinimu, pareiškiame, kad ne audito paslaugos, kurias suteikėme Bendrovei ir Grupei, atitinka Lietuvos Respublikoje taikomus įstatymus ir kitus teisės aktus. Taip pat pareiškiame, kad nesuteikėme ne audito paslaugų, kurios yra draudžiamos pagal Reglamento (ES) Nr. 537/2014 5 straipsnio 1 dalį, atsižvelgiant į Reglamento (ES) Nr. 537/2014 išimtis, patvirtintas Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatyme.

Laikotarpiu nuo 2019 m. sausio 1 d. iki 2019 m. gruodžio 31 d. Bendrovei ir Grupei neteikėme ne audito paslaugų.

Mūsų audito metodika

Apžvalga



- Bendrovei ir Grupei nustatytas bendras reikšmingumo lygis: 360 tūkst. Eur ir 360 tūkst. Eur (2018 m. – 350 tūkst. Eur ir 353 tūkst. Eur), kas sudaro 0,8% atitinkamai Bendrovės ir Grupės nuosavybės.
- Bendrovei atliktas pilnos apimties auditas. Grupės užduoties komanda atliko patronuojamųjų įmonių pasirinktų likučių ir sandorių auditą, kurie buvo įvertinti kaip reikšmingi Grupės audito atžvilgiu.
- Mūsų auditas apėmė visas Grupės pajamas ir apytiksliai 99 % Grupės viso turto.
- Investicinio turto vertinimas

Planuodami auditą nustatėme reikšmingumo lygį ir įvertinome reikšmingo iškraipymo Bendrovės ir konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose (toliau – finansinės ataskaitos) rizikas. Būtent, atsižvelgėme į tas sritis, kuriose vadovybė priėmė subjektyvius sprendimus: pavyzdžiui, sprendimus dėl reikšmingų apskaitinių įvertinimų, kuriems nustatyti buvo remtasi prielaidomis ir atsižvelgta į būsimus įvykius, kurie savo prigimtimi yra neapibrėžti. Kaip ir visų kitų mūsų auditų metu, įvertinome vadovybės vidaus kontrolės procedūrų nesilaikymo riziką, taip pat, be kitų dalykų, įvertinome, ar buvo tam tikrą tendencingumą patvirtinančių įrodymų, kurie liudytų apie reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės riziką.

Reikšmingumo lygis

Mūsų audito apimčiai įtakos turėjo mūsų taikomas reikšmingumo lygis. Audito paskirtis – gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinėse ataskaitose nėra reikšmingų iškraipymų. Iškraipymai gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos. Iškraipymai yra laikomi reikšmingais, jei galima pagrįstai numatyti, kad kiekvienas atskirai ar visi kartu jie turės įtakos finansinių ataskaitų naudotojų priimamiems ekonominiais sprendimams remiantis šiomis finansinėmis ataskaitomis.

Remdamiesi savo profesiniu sprendimu nustatėme tam tikras kiekybines ribas reikšmingumo lygiui, įskaitant bendrą Bendrovės ir Grupės reikšmingumo lygį Bendrovės ir konsoliduotosioms finansinėms ataskaitoms kaip visumai, kuris pateiktas lentelėje toliau. Šios kiekybinės ribos kartu su kokybiniais aspektais padėjo mums apibrėžti audito apimtį bei audito procedūrų pobūdį, atlikimo laiką ir aprėptį, taip pat įvertinti kiekvieno atskirai ir visų kartu iškraipymų, jei tokių buvo, poveikį finansinėms ataskaitoms kaip visumai.

Bendras reikšmingumo lygis Bendrovei

Bendrovei ir Grupei nustatytas bendras reikšmingumo lygis lygus atitinkamai 360 tūkst. Eur ir 360 tūkst. Eur. (2018 m. – 350 tūkst. Eur ir 353 tūkst. Eur)

Kaip mes jį nustatėme

0,8% atitinkamai Bendrovės ir Grupės nuosavybės.

Taikyto reikšmingumo lygio išaiškinimas

Kaip kriterijų reikšmingumo lygiui nustatyti pasirinkome Grupės ir Bendrovės nuosavybę, nes, mūsų nuomone, jis yra tinkamas veiklos rezultatams įvertinti ir būtent šiuo kriterijumi finansinių ataskaitų naudotojai dažniausiai remiasi vertindami Grupės, Bendrovės ir kitų šiame pramonės sektoriuje veikiančių įmonių veiklos rezultatus, ir tai yra bendrai priimtas kriterijus. Pagrindinis veiksnys, turintis įtakos Bendrovės ir

Grupės veiklai ir vertei, yra investicijos į įvairų turtą. Dėl to pagrindinė sritis, į kurią buvo kreipiamas dėmesys Grupės ir Bendrovės finansinių ataskaitų audito metu, buvo investicinio turto vertinimas. Atsižvelgiant į tai, nustatant bendrą Grupės ir Bendrovės reikšmingumo lygį, buvo remtasi visos nuosavybės verte.

Pasirinkome 0,8%, kuris yra priimtinos kiekybinio reikšmingumo ribose.

Sutarėme su Audito komitetu, kad informuosime jį apie audito metu nustatytus iškraipymus, viršijančius 36 tūkst. Eur sumą tiek Bendrovei, tiek Grupei, taip pat apie iškraipymus, nesiekiančius šios sumos, apie kuriuos, mūsų nuomone, būtina informuoti dėl kokybinių priežasčių.

Pagrindiniai audito dalykai

Pagrindiniai audito dalykai – tai dalykai, kurie mūsų profesiniu sprendimu buvo svarbiausi atliekant einamojo laikotarpio finansinių ataskaitų auditą. Šiuos dalykus nagrinėjome atlikdami finansinių ataskaitų kaip visumos auditą ir formuluodami apie jas savo nuomonę, todėl apie šiuos dalykus mes nepareiškiamo jokios atskiros savo nuomonės.

Pagrindinis audito dalykas

Kaip audito metu nagrinėjome pagrindinį audito dalyką

Investicinio turto vertinimas

Žr. finansinių ataskaitų 2.22 ir 11 pastabas atitinkamai 30 ir 53 puslapiuose.

Grupės/Bendrovės investicinis turtas sudaro reikšmingiausią Grupės/Bendrovės turto grupę. Investicinis turtas yra apskaitomas tikrąja verte. Vadovybės įvertinta Grupės/Bendrovės investicinio turto tikroji vertė 2019 m. gruodžio 31 d. buvo lygi atitinkamai 71 884 tūkst. Eur ir 62 995 tūkst. Eur, lyginant su atitinkamai 58 295 tūkst. Eur ir 49 693 tūkst. Eur 2018 m. gruodžio 31 d.

Konsoliduotojoje ir Bendrovės bendrųjų pajamų ataskaitose atitinkamai 11 499 tūkst. Eur ir 11 212 tūkst. Eur (2018 m. 1 473 tūkst. Eur ir 1 379 tūkst. Eur) vertės perkainojimo grynas pelnas buvo apskaitytas kaip grynas pelnas (nuostoliai) dėl tikrosios vertės pasikeitimo.

Investicinio turto vertinimas atliktas remiantis nepriklausomų išorės vertintojų nustatytais vertėmis arba verte, nustatyta pagal preliminarąją pardavimo sutartį, sudarytą su nepriklausomu rinkos dalyviu iki 2019 m. gruodžio 31 d.

Nustatydami nuomojamo turto vertę, išorės vertintojai remiasi turtui būdinga dabartine

Mūsų procedūros, susijusios su vadovybės atliktu investicinio turto vertinimu, apėmė:

- nepriklausomų išorės vertintojų kompetencijos, gebėjimų ir objektyvumo vertinimą;
- taikytų metodologijų ir pagrindinių prielaidų tinkamumo vertinimą, remiantis mūsų turimomis žiniomis apie nekilnojamojo turto sektorį;
- atrinktos imties testus, skirtus nustatyti, ar vertintojams pateikta konkrečiam turtui būdinga informacija atspindėjo Grupės/Bendrovės turimus duomenis apie susijusį turtą;
- atrinktos turto imties vertinimui panaudų duomenų, įskaitant duomenis apie nuomos pajamas ir kapitalinių investicijų sąnaudas, testus, sutikrinant juos su pagrindžiančiais dokumentais.
- preliminarosios bei galutinės pardavimo sutarčių, sudarytų su nepriklausomu rinkos dalyviu, peržiūra ir vėliau gautų piniginių įplaukų tikrinimas.

Kadangi investicinio turto vertės nustatymui yra būdingas subjektyvumas ir alternatyvių prielaidų bei vertinimo metodų egzistavimas, mes peržiūrėjome Grupės vadovybės atliktą

informacija, tokia kaip esamos nuomos sutartys ir iš turto nuomos uždirbamos pajamos. Dėl to vertintojai naudoja prielaidas, susijusias su kapitalizacijos rodikliais ir dabartinėmis rinkos nuomos kainomis bei jų augimu, remdamiesi turimais rinkos duomenimis ir rinkoje vykdomais sandoriais, kad galėtų nustatyti verčių intervalą, kurio pagrindu jie nustato vieną geriausią įvertinimą. Kadangi kiekvienas turtas yra unikalaus pobūdžio, darant prielaidas tenka atsižvelgti į kiekvieno turto individualias savybes kiekvieno nuomininko atžvilgiu ir į turto savybes kaip visumą.

Vystomo investicinio turto vertės taip pat priklauso nuo įvertintų sąnaudų, kurių prireiktų norint užbaigti darbus, taip pat nuo numatomos turto vystytojo pelno maržos.

Investicinio turto, kurio atžvilgiu iki metų pabaigos buvo vykdomos pardavimo procedūros, tikroji vertė nustatyta atsižvelgiant į sutartą pardavimo kainą.

Atsižvelgiant į investicinio turto reikšmingumą, tikrosios vertės perkainojimas turėjo reikšmingos įtakos finansinėms ataskaitoms. Pagrindinį dėmesį skyrėme šiai sričiai dar ir dėl to, kad daromos išvados priklauso nuo priimamų svarbių sprendimų atliekant vertinimą ir šiems sprendimas didžiausios įtakos turi vertinimo metu naudojamos prielaidos. Būtent, svarbūs sprendimai yra susiję su kapitalizacijos rodikliais, diskonto normomis ir palyginamo turto rinkos nuomos ar pardavimo kainomis, įvertintomis sąnaudomis darbams užbaigti bei rizikos priedo prielaidomis.

Dėl pirmiau nurodytų priežasčių, kadangi egzistuoja reikšmingas apskaitinio įvertinimo neaiškumas, ypatingą dėmesį skyrėme būtent šiai sričiai.

investicinio turto tikrosios vertės jautrumo pagrindinių prielaidų pokyčiams analizę.

Kaip pritaikėme Grupės audito apimtį

Audito apimtį pritaikėme taip, kad mūsų atlikti darbai būtų pakankami, kad galėtume pareikšti savo nuomonę apie konsoliduotąsias finansines ataskaitas kaip visumą, atsižvelgiant į Grupės struktūrą, apskaitos procesus ir kontroles, taip pat į verslo sektorių, kuriame Grupė vykdo savo veiklą.

Grupę sudaro aštuonios įmonės – Bendrovė ir jos patrunuojamosios įmonės – iš kurių trys patrunuojamosios įmonės yra įsikūrusios Lietuvoje, o keturios – Latvijoje. Visų reikšmingų ataskaitas teikiančių įmonių Lietuvoje ir Latvijoje auditą atliko viena Grupės audito užduoties komanda. Atlikome patrunuojamųjų įmonių pasirinktų likučių ir sandorių auditą, kurie buvo įvertinti kaip reikšmingi Grupės

audito atžvilgiu. Grupės konsolidavimo ir atskleidimų finansinėse ataskaitose auditą atliko Grupės audito užduoties komanda. Mūsų auditas apėmė visas Grupės pajamas ir 99% Grupės viso turto.

Išvada apie kitą informaciją, įskaitant konsoliduotąjį metinį pranešimą

Už kitą informaciją yra atsakinga vadovybė. Kita informacija apima konsoliduotąjį metinį pranešimą, įskaitant bendrovių valdymo ataskaitą (tačiau neapima finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie šias ataskaitas), kurį gavome iki šios auditoriaus išvados išleidimo dienos.

Mūsų nuomonė apie finansines ataskaitas neapima kitos informacijos, įskaitant konsoliduotąjį metinį pranešimą.

Mums atliekant finansinių ataskaitų auditą mūsų atsakomybė – perskaityti pirmiau minėtą kitą informaciją ir įvertinti, ar yra reikšmingas nesuderinamumas tarp kitos informacijos ir finansinių ataskaitų ar per auditą mūsų įgytų žinių ir ar kitaip nepaaiškėja, kad šioje kitoje informacijoje yra reikšmingų iškraipymų.

Konsoliduotojo metinio pranešimo atžvilgiu mes įvertinome, ar konsoliduotajame metiniame pranešime pateikta Lietuvos Respublikos įmonių grupių konsoliduotosios finansinės atskaitomybės įstatyme, Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatyme, kuriais įgyvendinami Direktyvos 2013/34/ES 19 straipsnio reikalavimai, numatyta informacija.

Remiantis audito metu atliktu darbu, mūsų nuomone:

- 2019 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių finansinių metų, už kuriuos parengtos finansinės ataskaitos, konsoliduotajame metiniame pranešime pateikta informacija atitinka duomenis, pateiktus finansinėse ataskaitose; ir
- konsoliduotasis metinis pranešimas yra parengtas laikantis Lietuvos Respublikos įmonių grupių konsoliduotosios finansinės atskaitomybės įstatymo bei Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

Be to, privalome informuoti, ar, atsižvelgiant į auditą metu gautą informaciją ir įgytą supratimą apie Bendrovę ir Grupę bei jų aplinką, nustatėme reikšmingų iškraipymų konsoliduotajame metiniame pranešime, kurį gavome iki šios auditoriaus išvados išleidimo dienos. Šiuo atžvilgiu nėra nieko, apie ką turėtume informuoti.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, patvirtintus taikyti Europos Sąjungoje, bei už tokią vidaus kontrolės sistemą, kuri, vadovybės nuomone, yra būtina finansinių ataskaitų parengimui be reikšmingų iškraipymų, galinčių atsirasti dėl apgaulės ar klaidos.

Rengdama finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Bendrovės ir Grupės gebėjimą toliau tęsti veiklą ir atitinkamai atskleisti dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Bendrovę ir Grupę ar nutraukti jų veiklą arba yra priversta tai padaryti, neturėdama jokios kitos realios alternatyvos.

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti Bendrovės ir Grupės finansinių ataskaitų rengimo procesą.

Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas – gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir parengti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, tačiau jis nėra garantija, kad auditas, atliktas pagal TAS, visada atskleis reikšmingą iškraipymą, jei toks yra. Iškraipymai, galintys atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, laikomi reikšmingais, jei galima pagrįstai numatyti, kad kiekvienas atskirai ar visi kartu jie gali

turėti įtakos finansinių ataskaitų naudotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis šiomis finansinėmis ataskaitomis.

Atlikdami auditą pagal TAS, viso audito metu priimame profesinius sprendimus ir vadovaujamės profesinio skepticizmo principu. Taip pat:

- nustatome ir įvertiname finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės ar klaidos rizikas, suplanuojame ir atliekame procedūras kaip atsaką į tokias rizikas ir surenkame audito įrodymus, kurie suteikia pakankamą ir tinkamą pagrindą mūsų audito nuomonei. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidos neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas;
- išsiaiškiname su auditu susijusią vidaus kontrolę, kad galėtume parengti esant konkrečioms aplinkybėms tinkamas audito procedūras, tačiau ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Bendrovės ir Grupės vidaus kontrolės efektyvumą;
- įvertiname taikomų apskaitos principų tinkamumą bei vadovybės naudojamų apskaitinių įvertinimų ir susijusių atskleidimų pagrįstumą;
- padarome išvadą dėl vadovybės taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais audito įrodymais, egzistuoja reikšmingas neapibrėžtumas, susijęs su įvykiais ar sąlygomis, dėl kurių gali kilti reikšmingų abejonių dėl Bendrovės ir Grupės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus finansinėse ataskaitose arba, jei tokių atskleidimų nepakanka, privalome modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, surinktais iki auditoriaus išvados išleidimo dienos. Tačiau būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Bendrovė ir Grupė negalės toliau tęsti savo veiklos;
- įvertiname bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pagrindžiantys sandoriai bei įvykiai pateikti taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją;
- surenkame pakankamų ir tinkamų audito įrodymų apie įmonių finansinę informaciją ar jų vykdomą veiklą Grupėje, kad galėtume pareikšti nuomonę apie konsoliduotąsias finansines ataskaitas. Atsakome už vadovavimą Grupės auditui, jo priežiūrą ir atlikimą. Tik mes atsakome už pareikštą audito nuomonę.

Mes, be kitų dalykų, informuojame už valdymą atsakingus asmenis apie planuojamą audito apimtį, audito atlikimo laiką ir reikšmingus pastebėjimus audito metu, įskaitant visus svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatome audito metu.

Be to, už valdymą atsakingiems asmenims patvirtiname, kad laikėmės visų svarbių etikos reikalavimų dėl nepriklausomumo, taip pat informavome juos apie visus ryšius ir kitus dalykus, kurie galėtų būti pagrįstai vertinami kaip turintys įtakos mūsų nepriklausomumui ir, jei reikia, apie susijusias apsaugos priemones.

Iš visų dalykų, apie kuriuos informavome už valdymą atsakingus asmenis, išskyrėme tuos, kurie buvo svarbiausi atliekant einamojo laikotarpio finansinių ataskaitų auditą ir kurie dėl to laikomi pagrindiniais audito dalykais. Šiuos dalykus aprašome savo auditoriaus išvadoje, nebent pagal įstatymą ar kitą teisės aktą būtų draudžiama juos viešai atskleisti arba, labai retomis aplinkybėmis, nustatome, kad dalykas neturėtų būti pateikiamas mūsų išvadoje dėl to, kad galime pagrįstai tikėtis, jog neigiamos tokio atskleidimo pasekmės nusvers visuomenės gaunamą naudą.



Išvada dėl kitų teisinių ir priežiūros reikalavimų

Paskyrimas

Pirmą kartą buvome paskirti atlikti Bendrovės ir Grupės finansinių metų auditą 2014 m. gruodžio 23 d. Mūsų paskyrimas buvo pratęsiamas kasmet remiantis akcininko nutarimu ir viso nenutrūkstamo užduoties vykdymo laikotarpis apima šešerius metus.

Audito, kurį atlikus išleidžiama ši nepriklausomo auditoriaus išvada, atestuota auditorius yra Rimvydas Jogėla.

UAB „PricewaterhouseCoopers“ vardu

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a long horizontal stroke.

Rimvydas Jogėla
Partneris
Auditoriaus pažymėjimo Nr.000457
Vilnius, Lietuvos Respublika
2020 m. kovo 18 d.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

Vadovybė

Valdymo įmonė

UAB „INVL Asset Management“

Investicinis komitetas

p. Vytautas Bakšinskas
p. Andrius Daukšas

Pagrindinės buveinės adresas ir įmonės kodas

Gynėjų g. 14,
Vilnius,
Lietuva

Įmonės kodas 152105644

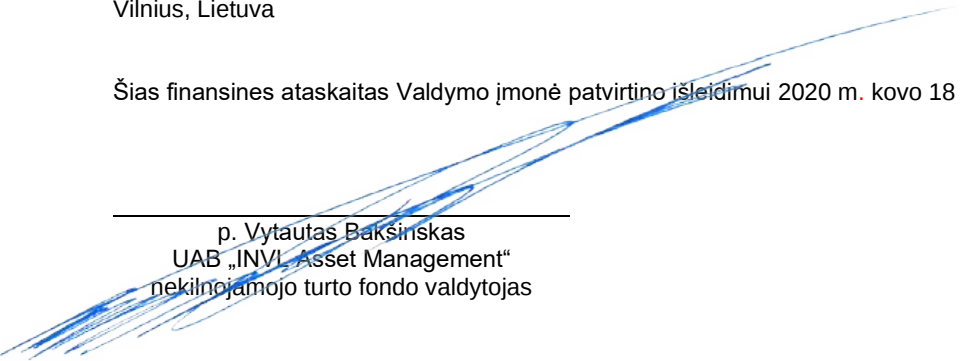
Bankai

AB Šiaulių bankas
AB SEB bankas
AS „SEB banka“

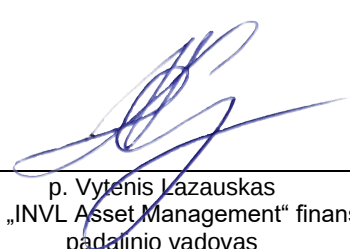
Auditorius

UAB „PricewaterhouseCoopers“
J. Jasinskio g. 16B,
Vilnius, Lietuva

Šias finansines ataskaitas Valdymo įmonė patvirtino išleidimui 2020 m. kovo 18 d.



p. Vytautas Bakšinskas
UAB „INVL Asset Management“
nekilnojamojo turto fondo valdytojas



p. Vytenis Lazauskas
UAB „INVL Asset Management“ finansų
padalinio vadovas

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji ir Bendrovės bendrųjų pajamų ataskaitos

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2019 m.	2018 m.	2019 m.	2018 m.
Pajamos	7	5.897	5.822	4.211	4.307
Palūkanų pajamos		23	-	23	-
Kitos pajamos		9	4	9	4
Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas	5			793	662
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas	11	11.499	1.473	11.212	1.379
Patalpų nuomos sąnaudos	6, 7	(101)	(309)	(103)	(309)
Komunalinės sąnaudos	6	(880)	(822)	(38)	(41)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	6	(2.444)	(1.265)	(1.887)	(795)
Sėkmės ir valdymo mokesčiai	7, 18	(2.244)	(391)	(2.244)	(391)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	6	(52)	(42)	(381)	(389)
Turto mokesčiai	6	(321)	(322)	(303)	(303)
Išmokos darbuotojams		(142)	(93)	-	-
Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimas	13	(20)	(38)	(15)	(23)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		(43)	(30)	(41)	(28)
Kitos veiklos sąnaudos		(283)	(350)	(167)	(286)
Veiklos pelnas		10.898	3.637	11.069	3.787
Finansinės veiklos sąnaudos	8	(496)	(463)	(454)	(415)
Pelnas prieš apmokestinimą		10.402	3.174	10.615	3.372
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	9	21	(5)	12	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS		10.423	3.169	10.627	3.372
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį		-	-	-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŲJŲ PAJAMŲ IŠ VISO		10.423	3.169	10.627	3.372
Priskirtinos:					
Patronuojančios įmonės akcininkams		10.423	3.169	10.627	3.372
Vienai akcijai tenkantis paprastas ir sumažintas pelnas (eurais)	10	0,79	0,24		

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2019 m. gruodžio 31 d.	2018 m. gruodžio 31 d.	2019 m. gruodžio 31 d.	2018 m. gruodžio 31 d.
TURTAS					
Ilgalaikis turtas					
Ilgalaikis materialusis turtas		464	160	183	156
Investicinis turtas	11	71.884	58.295	62.995	49.693
Ilgalaikis nematerialusis turtas		60	40	40	40
Investicijos į dukterines įmones, priskiriamos vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu	5	-	-	7.894	6.553
Veiklos nuomos išankstiniai apmokėjimai	7	-	100	-	100
Ilgalaikės lizingo gautinos sumos		964	-	964	-
Kitos gautinos sumos, susijusios su ABLV Bank, AS	16	-	150	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio turtas		5	-	-	-
Ilgalaikio turto iš viso		73.377	58.745	72.076	56.542
Trumpalaikis turtas					
Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos		185	63	165	55
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	13	444	354	238	277
Trumpalaikės lizingo gautinos sumos		182	-	182	-
Kitos gautinos sumos, susijusios su ABLV Bank, AS	3.1, 16	150	-	-	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.1	1.039	734	459	454
Trumpalaikio turto iš viso		2.000	1.151	1.044	786
Turto iš viso		75.377	59.896	73.120	57.328

(tęsinys kitame puslapyje)

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos (tęsinys)

		Grupė		Bendrovė	
		2019 m.	2018 m.	2019 m.	2018 m.
	Pastabos	gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI					
Nuosavas kapitalas					
Kapitalas, priskirtas patronuojančios įmonės akcininkams					
Įstatinis kapitalas	14	19.068	19.068	19.068	19.068
Akcijų priedai	14	2.478	2.478	2.478	2.478
Rezervai	14	4.316	3.443	4.556	3.683
Nepaskirstytasis pelnas	14	18.162	10.331	17.822	9.787
Nuosavo kapitalo iš viso		44.024	35.320	43.924	35.016
Įsipareigojimai					
Ilgalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikės gautos paskolos	16	22.240	21.762	22.235	19.877
Ilgalaikiai nuomos įsipareigojimai		953	-	953	-
Atidėjiniai	7	2.547	979	2.547	979
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	9	-	4	-	-
Skolos tiekėjams		7	-	-	-
Gauti išankstiniai apmokėjimai		407	388	407	388
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso		26.154	23.133	26.142	21.244
Trumpalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	16	2.520	863	637	634
Trumpalaikė nuomos įsipareigojimų dalis		200	-	200	-
Trumpalaikės gautos paskolos	16	1.506	-	1.506	-
Skolos tiekėjams		376	206	154	95
Mokėtinas pelno mokestis		-	-	-	-
Atidėjiniai	7	1	14	1	14
Gauti išankstiniai apmokėjimai		55	85	52	85
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	17	541	275	504	240
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso		5.199	1.443	3.054	1.068
Įsipareigojimų iš viso		31.353	24.576	29.196	22.312
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso		75.377	59.896	73.120	57.328

(pabaiga)

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos

Grupė	Pasta- bos	Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Rezervai		Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
				Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
2017 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	426	2.828	9.061	33.861
2018 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	3.169	3.169
2018 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	3.169	3.169
Paskelbti dividendai	15	-	-	-	-	(1.710)	(1.710)
Perkėlimas į rezervus	14	-	-	189	-	(189)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	189	-	(1.899)	(1.710)
2018 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	615	2.828	10.331	35.320
TFAS 16 pritaikymo pirmą kartą įtaka (apskaitos politikos pakeitimas)		-	-	-	-	(9)	(9)
Perskaičiuotas 2018 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	615	2.828	10.322	35.311
2019 m. grynasis pelnas						10.423	10.423
2019 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	10.423	10.423
Paskelbti dividendai	15					(1.710)	(1.710)
Perkėlimas į rezervus	14	-	-	169	704	(873)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	169	704	(2.583)	(1.710)
2019 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	784	3.532	18.162	44.024

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos (tęsinys)

Bendrovė	Pasta- bos	Rezervai					Iš viso
		Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas	Nepaskirstytasis pelnas	
2017 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	666	2.828	8.314	33.354
2018 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	3.372	3.372
2018 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	3.372	3.372
Paskelbti dividendai	15	-	-	-	-	(1.710)	(1.710)
Perkėlimas į rezervus	14	-	-	189	-	(189)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	189	-	(1.899)	(1.710)
2018 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	855	2.828	9.787	35.016
TFAS 16 pritaikymo pirmą kartą įtaka (apskaitos politikos pakeitimas)		-	-	-	-	(9)	(9)
Perskaičiuotas 2018 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	855	2.828	9.778	35.007
2019 m. grynasis pelnas						10.627	10.627
2019 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	10.627	10.627
Paskelbti dividendai	15					(1.710)	(1.710)
Perkėlimas į rezervus	14	-	-	169	704	(873)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	169	704	(2.583)	(1.710)
2019 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	1.024	3.532	17.822	43.924

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos

		Grupė		Bendrovė	
	Pasta- bos	2019 m.	2018 m.	2019 m.	2018 m.
Pagrindinės veiklos pinigų srautai					
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas		10.423	3.169	10.627	3.372
Nepiniginių straipsnių ir nepagrindinės veiklos koregavimai:					
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas	11	(11.499)	(1.473)	(11.212)	(1.379)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		43	30	41	28
Grynasis nuostolis iš ilgalaikio turto pardavimo		-	-	-	-
Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynasis pasikeitimas	5	-	-	(793)	(662)
Palūkanų pajamos		(23)	-	(23)	-
Palūkanų sąnaudos	8	496	463	454	415
Atidėtieji pelno mokesčiai	9	(9)	4	-	-
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos	9	(12)	1	(12)	-
Atidėjiniai	7	1.880	34	1.880	34
Nuomos įsipareigojimų perkainojimo dėl indeksacijos nuostolis		25	-	25	-
Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimas	13	20	38	15	23
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:					
Atsargų sumažėjimas (padidėjimas)		-	-	-	-
Pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		(101)	201	33	285
Kito trumpalaikio turto sumažėjimas (padidėjimas)		(122)	176	(110)	179
Skolų tiekėjams (sumažėjimas) padidėjimas		(218)	68	(279)	(42)
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas) padidėjimas		49	(286)	44	(308)
Pagrindinės veiklos pinigų srautai					
		952	2.425	690	1.945
Sumokėtas pelno mokestis		-	(1)	-	-
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai					
		952	2.424	690	1.945

(tęsinys kitame puslapyje)

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos (tęsinys)

		Grupė		Bendrovė	
	Pasta- bos	2019 m.	2018 m.	2019 m.	2018 m.
Investicinės veiklos pinigų srautai					
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turą) įsigijimas		(310)	(79)	(68)	(77)
Investicinio turto įsigijimas (investicijos į turimą investicinį turą)	11	(1.829)	(829)	(1.829)	(829)
Investicinio turto pardavimo pajamos	11	-	-	-	-
Dukterinių įmonių įstatinio kapitalo padidinimas		-	-	(238)	-
Suteiktos paskolos		-	-	(310)	(10)
Suteiktų paskolų susigrąžinimas		-	-	-	-
Gautos palūkanos		23	-	23	-
Įplaukos iš finansinės nuomos		179		179	-
Gryniesi investicinės veiklos pinigų srautai		(1.937)	(908)	(2.243)	(916)
Finansinės veiklos pinigų srautai					
Pinigų srautai, susiję su Grupės akcininkais:					
Dividendų išmokėjimas patrunuojančios įmonės akcininkams		(1.662)	(1.675)	(1.662)	(1.675)
		(1.662)	(1.675)	(1.662)	(1.675)
Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais					
Paskolų gavimas	16	4.457	2.668	4.457	2.668
Gautų paskolų grąžinimas	16	(826)	(1.722)	(600)	(1.375)
Nuomos mokėjimai		(194)	-	(194)	-
Sumokėtos palūkanos	16	(485)	(464)	(443)	(416)
		2.952	482	3.220	877
Gryniesi finansinės veiklos pinigų srautai		1.290	(1.193)	1.558	(798)
Grynasis pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas (sumažėjimas)					
		305	323	5	231
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		734	411	454	223
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		1.039	734	459	454

(pabaiga)

Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Bendrovė, ankstesnis pavadinimas AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“, įmonės kodas 152105644) yra Lietuvos Respublikoje registruota akcinė bendrovė. Ji įkurta 1997 m. sausio 28 d.

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas suteikė Bendrovei uždaro tipo investicinės bendrovės (UTIB) licenciją. Pagal Bendrovės įstatus Bendrovė veiks iki 2046 m. gruodžio 22 d. su galimybe pratęsti papildomiems 20 metų.

Bendrovei gavus uždaro tipo investicinės bendrovės statusą, jos valdymą perėmė UAB „INVL Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė), kuri turi teisę gauti Valdymo mokestį (pastaba 2.12) ir Sėkmės mokestį (pastaba 2.12).

Pagal Bendrovės įstatus siekiant Bendrovės veiklos efektyvumo ir investicijų kontrolės, Valdymo įmonės valdybos sprendimu sudarytas investicinis komitetas. Investicinis komitetas sudaromas iš trijų narių, kuriais paskirti Valdymo įmonės atstovai (darbuotojai, valdymo organų nariai, kiti Valdymo įmonės valdybos sprendimu paskirti asmenys). Investicinio komiteto narius skiria ir atšaukia iš pareigų Valdymo įmonės valdyba. Visoms Bendrovės investicijoms ir jų pardavimui turi būti gautas investicinio komiteto pritarimas.

Bendrovė yra taip pat pasirašiusi depozitoriumo paslaugų sutartį su AB SEB banku, kuris veikia kaip Bendrovės turto depozitoriumas.

2019 ir 2018 m. grupę sudaro Bendrovė ir jai tiesiogiai bei netiesiogiai priklausančios dukterinės įmonės (toliau – Grupė, 5 pastaba).

Bendrovės buveinės adresas yra Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva.

Grupė įkurta 2014 m. balandžio 29 d. nuo AB „Invalida INVL“ (kodas 121304349) atskyrus investicijas į įmones, investuojančias į investicinį turtą, skirtą vystymui, bei į komercinį nekilnojamąjį turtą ir jį nuomojančios. 2015 m. rugpjūčio 17 d. prie Bendrovės prijungta jos patrunuojanti įmonė AB „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Buvusi patrunuojanti įmonė, įmonės kodas 30329973). Po prijungimo Bendrovė tęsia veiklą AB „INVL Baltic Real Estate“ pavadinimu ir tapo Grupės patrunuojančia įmone.

Grupė yra investavusi į komercinį nekilnojamąjį turtą: biurų, sandėliavimo, gamybos paskirties nekilnojamojo turto objektus Lietuvoje ir Latvijoje. Iš visų objektų uždirbamos nuomos pajamos ir beveik visi objektai turi tolesnio vystymo perspektyvas.

Grupė siekia uždirbti pelną iš investicijų į nekilnojamąjį komercinį turtą, užtikrinant nuomos pajamų augimą. Jei tai yra ekonomiškai pagrįsta, Bendrovė taip pat svarsto investicijas į esamo portfelio objektų pertvarkymą, išnaudojant gerą jų vietą.

Valdymo įmonė valdys Bendrovės investavimo objektų portfelį laikydamasi pagrindinių diversifikavimo principų, nustatytų įstatuose (Bendrovės turto portfelio atitiktis diversifikavimo principams turi būti pasiekta per ketverius metus nuo Lietuvos banko leidimo patvirtinti Bendrovės steigimo dokumentus ir pasirinkti depozitoriumą). Bendrovė negali investuoti tiesiogiai arba netiesiogiai daugiau kaip 30 procentų Bendrovės grynujų aktyvų vertės į vieną nekilnojamojo turto objektą. Bendra investicijų į statomus nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 20 procentų Bendrovės grynujų aktyvų vertės. Bendra investicijų į nekilnojamojo turto objektą ir jo eksploatacijai būtiną kilnojamąjį turtą ir/ar įrenginius suma negali viršyti 40 procentų Bendrovės grynujų aktyvų vertės. Bendra investicijų į vienos įmonės išleistas priemones suma negali viršyti 30 procentų Bendrovės grynujų aktyvų vertės. Detalesni reikalavimai yra nustatyti Bendrovės įstatuose.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“

įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

1 Bendroji informacija (tęsinys)

2019 m. gruodžio 31 d. Bendrovės įstatinį kapitalą sudarė 13.150.000 paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė lygi 1,45 euro (2018 m. gruodžio 31 d. – 13.150.000 paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė lygi 1,45 euro). Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos. Dukterinės įmonės Bendrovės akcijų neturi. 2019 m. gruodžio 31 d. ir 2018 m. gruodžio 31 d. akcininkais buvo (pagal balsus):

	2019 m.		2018 m.	
	Turimų balsų skaičius	Balsavimo teisių dalis (%)	Turimų balsų skaičius	Turimų balsų skaičius
AB „Invalda INVL“	4.267.388	32,45	4.246.233	32,29
UAB „LJB Investments“ (kontroliuojantis akcininkas p. Alvydas Banys)	2.631.695	20,01	2.631.695	20,01
p. Irena Ona Mišeikienė	2.498.596	19,00	2.498.596	19,00
p. Alvydas Banys	663.640	5,05	663.640	5,05
Kiti smulkūs akcininkai	3.088.681	23,49	3.109.836	23,65
Iš viso	13.150.000	100,00	13.150.000	100,00

Bendrovės akcijos nuo 2015 m. rugsėjo 16 d. įtrauktos į NASDAQ Vilnius Baltijos Papildomąjį prekybos sąrašą. Prieš prijungimą Buvusios patronuojančios įmonės akcijomis NASDAQ Vilnius Baltijos Papildomajame prekybos sąrašė buvo prekiaujama nuo 2014 m. birželio 4 d. iki 2015 m. rugpjūčio 17 d.

2019 m. gruodžio 31 d. Grupėje dirbo 11 darbuotojų, o Bendrovėje – nulis darbuotojų. 2018 m. gruodžio 31 d. Grupėje dirbo 8 darbuotojai, o Bendrovėje – nulis darbuotojų.

Remiantis Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, vadovybės paruoštos metinės finansinės ataskaitos yra tvirtina visuotinis akcininkų susirinkimas. Akcininkai turi teisę nepatvirtinti metinių finansinių ataskaitų bei reikalauti parengti naujas metinės finansinės ataskaitas.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas

Pagrindiniai apskaitos principai, pritaikyti rengiant Grupės ir Bendrovės 2019 m. gruodžio 31 d. ir tuomet pasibaigusių metų finansines ataskaitas, yra šie:

2.1. Rengimo pagrindas

Atitikties patvirtinimas

Konsoliduotosios Grupės ir atskirosios Bendrovės finansinės ataskaitos yra parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje (toliau – ES).

Finansinės ataskaitos yra parengtos įsigijimo savikainos pagrindu, išskyrus investicinį turtą ir investicijas į dukterines įmones, vertinamus tikrąja verte. Sumos finansinėse ataskaitose yra pateikiamos tūkstančiais eurų ir suapvalinamos iki artimiausio tūkstančio, jei kitaip nenurodyta. Nuo 2015 m. sausio 1 d. euras tapo Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta.

Šiais ataskaitiniais metais (nuo 2019 m. sausio 1 d.) Grupė/Bendrovė pradėjo taikyti naujus ir pakeistus TFAS bei TFAAK aiškinimus:

- 16-asis TFAS „Nuoma“ (taikomas metiniam laikotarpiams, prasidedantiems 2019 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- TFAAK 23-asis aiškinimas „Neaiškusmas dėl pelno mokesčio apskaitymo“ (taikomas metiniam laikotarpiams, prasidedantiems 2019 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 2015–2017 m. ciklo TFAS metiniai patobulinimai (taikomi metiniam laikotarpiams, prasidedantiems 2019 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 28-ojo TAS pataisos „Ilgalaikės dalys asocijuotosiose ir bendrosiose įmonėse“ (taikomos metiniam laikotarpiams, prasidedantiems 2019 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 9-ojo TFAS pataisos „Išankstinio mokėjimo savybės su neigama kompensacija“ (taikomos metiniam laikotarpiams, prasidedantiems 2019 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 19-ojo TAS pataisos: „Plano pataisymas, sumažinimas ar įvykdymas“ (taikomos metiniam laikotarpiams, prasidedantiems 2019 m. sausio 1 d. arba vėliau).

16-asis TFAS „Nuoma“

Naujajame standarte numatyti nuomos pripažinimo, vertinimo, pateikimo, informacijos atskleidimo principai. Pagal visas nuomos rūšis nuomininkas įgyja teisę naudoti turtą nuomos pradžioje ir, jeigu nuomos mokėjimai atliekami per tam tikrą laikotarpį, taip pat gauna finansavimą. Dėl to, 16-uoju TFAS panaikinamas nuomos skirstymas į veiklos nuomą arba finansinę nuomą, kaip to reikalaujama 17-ajame TAS, o vietoj to pateikiamas bendras nuomininko apskaitos modelis. Nuomininkai turi pripažinti: (a) visų nuomos rūšių, kurių laikotarpis ilgesnis nei 12 mėnesių, turtą ir įsipareigojimus, išskyrus atvejus, kai pagal nuomos sutartį perduodamo turto vertė yra nedidelė; (b) nuomos turto nusidėvėjimą atskirai nuo palūkanų už nuomos įsipareigojimus pelno (nuostolių) ataskaitoje. Į 16-ąjį TFAS iš esmės perkeltami 17-jame TAS apibrėžti nuomotojo apskaitos reikalavimai, kurie yra toliau taikomi Grupėje. Dėl šios priežasties nuomotojas toliau turi skirstyti nuomą į veiklos nuomą arba finansinę nuomą ir apskaitoje skirtingai registruoti šias dvi nuomos rūšis.

Grupė ir Bendrovė pritaikė 16-ąjį TFAS nuo 2019 m. sausio 1 d., bet neperskaičiavo 2018 m. palyginamųjų skaičių, kaip leidžiama pagal standarto pereinamąsias nuostatas. Grupės ir Bendrovės finansinėms ataskaitoms didžiausią įtaką turėjo 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutarties apskaita (7 pastaba). Grupė ir Bendrovė pripažino nuomos įsipareigojimą, kurio vertė 1.321 tūkst. eurų, ir nutraukė 100 tūkst. eurų vertės veiklos nuomos išankstinio mokėjimo pripažinimą. Kadangi visas pirmiau minėta nuomos sutartimi išnuomotas turtas yra subnuomojamas iki sutarties galiojimo pabaigos, tokiu būdu Grupė ir Bendrovė perduoda iš esmės visą riziką ir naudą iš naudojimo teise valdomo turto, susijusio su pagrindiniu nuomos sandoriu, nuo 2019 m. sausio 1 d. subnuomos sutartis buvo pripažinta kaip finansinė nuoma suma, lygia grynajai investicijai į subnuomą. Grupė ir Bendrovė pripažino 1.325 tūkst. eurų vertės gautinas finansinės nuomos sumas. Nuostolių dėl nuostolingų sutarčių suma buvo sumažinta nuo 182 tūkst. eurų iki 95 tūkst. eurų. Bendras neigiamas poveikis Grupės ir Bendrovės nuosavybei 2019 m. sausio 1 d. sudarė 9 tūkst. eurų. Nuomininko priskaitytinos skolinimosi palūkanų normos, taikomos nuomos įsipareigojimams, pripažintoms finansinės būklės ataskaitoje taikymo pirmą kartą datą, svertinis vidurkis yra 1,9 proc. Nuo 2019 m. sausio 1 d. bendrųjų pajamų ataskaitoje pripažįstamos palūkanų sąnaudos už nuomos įsipareigojimą ir palūkanų pajamos iš finansinės nuomos (anksčiau pripažintos nuomos sąnaudos ir subnuomos pajamos). Grupė ir Bendrovė nekapitalizavo mažos vertės nuomos sutarčių, kaip tai yra leidžiama standarto.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.1 Rengimo pagrindas (tęsinys)

Kitos standartų pataisos ir nauji standartai, įsigalioję nuo 2019 m. sausio 1 d., neturi įtakos Grupės ir Bendrovės 2019 m. gruodžio 31 d. finansinėms ataskaitoms.

Patvirtinti taikymui ES, bet dar neįsigalioję ir anksčiau laiko nepradėti taikyti standartai

Kitos standartų pataisos ir nauji standartai, kurie yra patvirtinti taikymui ES, bet dar neįsigalioję, yra neaktualūs Grupei ir Bendrovei.

Taikymui ES nepatvirtinti standartai

Kitos standartų pataisos ir nauji standartai, kurie dar nėra patvirtinti taikymui ES, yra neaktualūs Grupei ir Bendrovei.

2.2. Konsolidavimo pagrindas

Grupės konsoliduotosios finansinės ataskaitos apima Bendrovės ir jos dukterinių įmonių finansines ataskaitas. Dukterinių įmonių finansinės ataskaitos yra parengtos už tuos pačius ataskaitinius metus, kaip ir patronuojančios įmonės, taikant vienodus apskaitos principus.

Dukterinės įmonės – tai visi ūkio subjektai (įskaitant struktūrizuotus ūkio subjektus), kuriuos Grupė kontroliuoja. Grupė kontroliuoja ūkio subjektą, jei ji gali arba turi teisę gauti kintamą grąžą iš savo ryšio su ūkio subjektu, į kurį investuojama, ir gali naudotis savo galia valdyti šį ūkio subjektą, kad paveiktų šios grąžos dydį. Dukterinės įmonės yra pilnai konsoliduojamos nuo įsigijimo datos, kuri yra data, kada Grupė įgyja kontrolę, ir yra konsoliduojamos tol, kol ši kontrolė prarandama. Konsoliduojant pilnai eliminuojami visi Grupės įmonių tarpusavio sandoriai, likučiai, pajamos ir sąnaudos bei nerealiizuotas pelnas ir nuostoliai iš Grupės įmonių tarpusavio sandorių, kurie yra apskaitomi turte.

Kai Grupė praranda kontrolę, bet kokia likusi investicija į buvusiąją dukterinę įmonę yra įvertinama tikrąja verte, atitinkamą balansinės vertės pokytį pripažįstant pelne arba nuostoliuose. Ši tikroji vertė yra laikoma pradine investicijos įsigijimo verte vėlesniam investicijų į asocijuotąją įmonę, bendrąją įmonę arba finansinio turto pripažinimui. Bet kurios sumos, anksčiau pripažintos kitose bendrosiose pajamose, susijusios su ta įmone, turi būti apskaitomos taip, tarytum Grupė būtų tiesiogiai perleidusi susijusį turtą arba įsipareigojimus. Vadinas, sumos, anksčiau pripažintos kitose bendrosiose pajamose, yra perklasifikuojamos atitinkamai į pelną (nuostolius) arba į nepaskirstytąjį pelną.

2.3. Funkcinė ir pateikimo valiutos

Nuo 2015 m. sausio 1 d. euras tapo Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta. Sumos finansinėse ataskaitose yra pateikiamos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurai (tūkstančių tikslumu), kuri yra Bendrovės ir Grupės funkcinė bei pateikimo valiuta. Eurais yra taip pat Latvijos Respublikos nacionalinė valiuta. Euro kursą kitų valiutų atžvilgiu kasdien nustato Europos Centrinis Bankas ir Lietuvos bankas.

Kadangi šiose finansinėse ataskaitose skaičiai yra pateikiami tūkstančiais eurų, atskiros sumos buvo suapvalintos. Dėl apvalinimo sumos lentelėse gali nesutapti.

2.4. Verslo jungimai ir prestižas

Grupė naudoja įsigijimo metodą verslo jungimų apskaitai. Atlygis, sumokėtas įsigyjant dukterinę įmonę, lygus perduoto turto, prisiimtų įsipareigojimų buvusiems įsigyjamojo ūkio subjekto savininkams bei Grupės išleistų nuosavybės priemonių tikrųjų verčių sumai. Šis atlygis apima bet kokio turto ar įsipareigojimo, atsirandančio iš neapibrėžtojo atlygio susitarimo, tikrąją vertę. Su įsigijimu susijusios išlaidos pripažįstamos sąnaudomis, kai patiriamos. Verslo jungimo metu įsigytas identifikuojamas turtas bei prisiimti įsipareigojimai ir neapibrėžtieji įsipareigojimai yra vertinami pirminio pripažinimo metu įsigijimo datos tikrąja verte. Kiekvieno verslo jungimo atveju Grupė pasirinktinai vertina įsigyjamo ūkio subjekto nekontroliuojančią dalį tikrąja verte arba pripažinto įsigyjamo ūkio subjekto identifikuojamo grynojo turto proporcinga nekontroliuojančia dalimi.

Kai Grupė įsigyja verslą, ji nustato įsigyto finansinio turto ir prisiimtų įsipareigojimų klasifikavimą bei priskyrimą tinkamoms grupėms remdamasi sutartinėmis, ekonominėmis sąlygomis ir kitomis atitinkamomis sąlygomis, esančiomis įsigijimo data.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

Kai verslo jungimas atliekamas etapais, įsigyjamame ūkio subjekte įgijėjo anksčiau turėta nuosavybės dalis yra perkainojama į įsigijimo datos tikrąją vertę, kurios pasikeitimai pripažįstami pelne arba nuostoliuose.

Perleisto atlygio, bet kokios nekontroliuojančios dalies įsigyjamame ūkio subjekte sumos ir įsigijimo datą įgijėjo turėtos nuosavybės dalies įsigyjamame ūkio subjekte tikrosios vertės perviršis virš identifikuojamo Grupės įsigyto grynojo turto dalies tikrosios vertės yra pripažįstamas prestižu. Jei šiuo atveju susidaro neigiamas skirtumas (pirkimo pigiau nei rinkos kaina atveju), tai jis pripažįstamas iš karto pelne arba nuostoliuose.

Grupė ir įsigyjamas ūkio subjektas gali turėti anksčiau egzistavusių ryšių arba kitų susitarimų prieš prasidedant deryboms dėl verslo jungimo arba jie gali sudaryti susitarimą derybų metu, atskirai nuo verslo jungimo. Bet kuriuo atveju Grupė turi nustatyti visas sumas, kurios nėra dalis to, kuo Grupė ir įsigyjamas ūkio subjektas (arba jo ankstesni savininkai) apsikaitė verslo jungimo metu, t. y. sumas, kurios nėra mainų siekiant įsigyti įsigyjamą ūkio subjektą dalis. Grupė taikydama įsigijimo metodą turi pripažinti tik atlygį, perleistą už įsigyjamą ūkio subjektą ir įsigytą turtą bei prisiimtus įsipareigojimus mainais už įsigyjamą ūkio subjektą.

Grupė identifikuoja visus anksčiau egzistavusius ryšius, siekdama išsiaiškinti, kurie iš jų buvo iš esmės pabaigti. Įprastai anksčiau egzistavę ryšiai laikomi iš esmės pabaigtais, kai tokie ryšiai tampa ryšiais tarp Grupės įmonių po įsigijimo, kurie yra eliminuojami finansinėse ataskaitose po verslo jungimo. Jeigu iš esmės pabaigti anksčiau egzistavę ryšiai yra įsigyjamo ūkio subjekto mokėtina suma Grupei, Grupės gautina suma iš esmės yra padengiama. Grupė pripažįsta pelną ar nuostolį, jeigu yra iš esmės pabaigti anksčiau egzistavę ryšiai. Jeigu yra daugiau negu viena sutartis ar susitarimas tarp šalių su anksčiau egzistavusiais ryšiais arba jeigu yra daugiau negu vieneri anksčiau egzistavę ryšiai, kiekvienos sutarties ir kiekvienų anksčiau egzistavusių ryšių pabaigimas yra vertinamas atskirai. Pelnas ir nuostoliai, kylantys iš nesutartinių ryšių pabaigimo, vertinami tikrąja verte įsigijimo dieną.

2.5. Ilgalaikis materialusis turtas

Ilgalaikis materialusis turtas apskaitomas įsigijimo verte, į kurią neįeina kasdienės priežiūros sąnaudos, atėmus sukaupytą nusidėvėjimą ir įvertintus vertės sumažėjimo nuostolius. Ilgalaikio materialiojo turto balansinė vertė yra peržiūrima vertės sumažėjimui nustatyti, kai tam tikri įvykiai ar aplinkybių pasikeitimai rodo, kad balansinė vertė gali būti neatgaunama. Nusidėvėjimas skaičiuojamas taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą per 3–6 metų turto naudingo tarnavimo laikotarpį.

Turto likvidacinė vertė, naudingas tarnavimo laikas ir nusidėvėjimo metodai yra peržiūrimi ir, jei reikia, koreguojami kiekvienų finansinių metų pabaigoje, kad jie atitiktų numatomą gauti ekonominę naudą iš ilgalaikio materialiojo turto.

Ilgalaikis materialusis turtas yra nurašomas jį pardavus arba kai iš jo naudojimo ar pardavimo nebesitikima jokios ekonominės naudos. Bet koks pelnas ar nuostoliai, atsirandantys dėl turto nurašymo (apskaičiuojamas kaip grynujų pardavimo pajamų ir balansinės turto vertės skirtumas), yra įtraukiamas į „kitų pajamų“ straipsnį tų metų bendrųjų pajamų ataskaitoje, kuriais turtas yra nurašomas.

2.6. Investicinis turtas

Turtas, įsigyjamas norint gauti ilgalaikės nuomos pajamų ir (arba) tikintis naudos iš turto vertės išaugimo, priskiriamas investiciniam turtui. Kai Grupei/Bendrovei priklauso pastatai, bet nepriklauso žemė, ant kurios pastatyti Grupės/Bendrovės pastatai, tai ši žemė yra išsinuomota iš savivaldybės kaip veiklos nuoma. Žemė valdoma veiklos nuomos pagrindu yra priskiriama ir apskaitoma Grupėje/Bendrovėje kaip investicinis turtas, kai kiti investicinio turto apibrėžimo elementai yra tenkinami.

Pradinio pripažinimo momentu investicinis turtas vertinamas įsigijimo verte, įskaitant su sandoriu susijusias sąnaudas. Po pirminio pripažinimo investicinis turtas apskaitomas tikrąja verte, kuri atspindi rinkos sąlygas ataskaitų parengimo dieną. Pelnas ar nuostoliai atsiradę dėl investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimo yra apskaitomi laikotarpiu, kai jie atsiranda, pelne arba nuostoliuose. Investicinio turto tikroji vertė yra nepriklausomo kvalifikuoto turto vertintojo nustatoma kasmet (11 pastaba).

Vėliau patiriamos išlaidos yra kapitalizuojamos pridėdant jas prie turto balansinės vertės tik tuomet, jeigu yra tikėtina, kad Grupė/Bendrovė ateityje dėl šių išlaidų gaus ekonominės naudos ir šių išlaidų suma gali būti patikimai įvertinta. Visos kitos remonto ir priežiūros išlaidos yra pripažįstamos sąnaudomis tuomet, kai jos yra patiriamos. Jei dalis investicinio turto yra pakeičiama nauju, pakeistosios turto dalies balansinės vertės pripažinimas nutraukiamas.

Investicinio turto nurašymas yra atliekamas tik tada, kai turtas yra parduodamas arba kai visam laikui nutraukiamas jo naudojimas, o iš jo pardavimo nesitikima jokios ekonominės naudos ateityje. Bet koks pelnas ar nuostoliai nurašius arba pardavus investicinį turtą yra pripažįstami atitinkamų metų bendrųjų pajamų ataskaitos straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostoliai)“.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.7. Nematerialusis turtas, išskyrus prestižą

Nematerialusis turtas iš pradžių yra pripažįstamas įsigijimo savikaina. Nematerialusis turtas yra pripažįstamas, jei yra tikėtina, kad įmonė gaus su šiuo turtu susijusios ekonominės naudos ateityje ir jei turto vertė gali būti patikimai įvertinta. Po pradinio pripažinimo nematerialusis turtas yra apskaitomas įsigijimo verte, atėmus sukauptą amortizaciją ir sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra. Yra laikoma, jog nematerialusis turtas, išskyrus prestižą, turi ribotą naudojimo trukmę. Nematerialusis turtas yra amortizuojamas tiesiogiai proporcingu (tiesiniu) metodu per tikėtiną naudingo tarnavimo laiką (3 metai).

Nematerialusis turtas, neparuoštas naudojimui, kai, pavyzdžiui, su techniniais vystymo projektais susijęs turtas dar nėra pastatytas, yra tikrinamas kasmet dėl vertės sumažėjimo ir kai tik yra požymių, kad turto vertė gali būti sumažėjusi.

2.8. Investicijos į dukterines įmones (Bendrovė)

Bendrovės verslo modelis yra valdyti investicijas į dukterines įmones kartu su joms suteiktomis paskolomis kaip vieną portfelį ir vertinti jų veiklos rezultatus bendrai tikrosios vertės pagrindu. Remiantis šiuo pagrindu informacija apie portfelį yra pateikiama Valdymo įmonei ir investiciniam komitetui, todėl portfelis nėra laikomas nei siekiant gauti sutartyje numatytus pinigų srautus, nei siekiant abiejų: gauti sutartyje numatytus pinigų srautus ir parduoti finansinį turtą. Dėl šios priežasties toks finansinio turto portfelis yra vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais.

Pirminio pripažinimo metu Grupė/Bendrovė vertina investicijų į dukterines įmones portfelį jo tikrąja verte. Sandorio išlaidos, susijusios su finansiniu turtu, vertinamu tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais, pripažįstamos sąnaudomis pelne arba nuostoliuose.

Jeigu pirminio pripažinimo metu finansinio turto tikroji vertė skiriasi nuo sandorio kainos, jis pripažįstamas tikrąja verte ir „1-os dienos pelnas“ pripažįstamas tik tuomet, jei tikrąją vertę galima pagrįsti tokiais įrodymais, kaip aktyvioje rinkoje identiško turto kotiruojama kaina, arba taikant vertinimo metodą, kuriam naudojami tik rinkoje stebimi duomenys. Visais kitais atvejais skirtumo tarp tikrosios vertės pirminio pripažinimo metu ir sandorio kainos pripažinimas yra atidedamas. Suteiktų paskolų, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, atveju šis skirtumas pripažįstamas taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą per visą finansinio turto galiojimo laikotarpį.

2.9. Finansinis turtas

9-ojo TFAS taikymo srityje priskirtas finansinis turtas skirstomas į finansinį turtą, vertinamą tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant pelnu ar nuostoliais (tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant arba kitomis bendrosiomis pajamomis, arba pelnu ar nuostoliais) arba finansinį turtą, vertinamą amortizuota savikaina. Klasifikavimas priklauso nuo ūkio subjekto taikomo finansinio turto valdymo modelio ir sutartinių pinigų srautų sąlygų.

Kadangi verslo modelis, taikomas Grupės ir Bendrovės kitam finansiniam turtui (išskyrus finansinį turtą aprašytą 2.8 pastaboje), yra laikyti turtą, siekiant gauti sutartyje numatytus pinigų srautus, bei jie yra pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimai, todėl kitas finansinis turtas yra vertinamas amortizuota savikaina. Šis turtas apima pirkėjų įsiskolinimus ir kitas gautinas sumas, pinigus ir pinigų ekvivalentus. Grupė ir Bendrovė perklasifikuoja skolos priemones tik tuomet, kai jų tokio turto valdymo verslo modelis pasikeičia.

Finansinis turtas pripažįstamas tuomet, kai Grupė/Bendrovė tampa priemonės sutarties sąlygų šalimi. Finansinio turto pripažinimas finansinėse ataskaitose nutraukiamas, kuomet baigiasi arba perduodamos teisės gauti pinigų srautus iš finansinio turto ir Grupė/Bendrovė perdavė iš esmės visą su nuosavybe susijusią riziką ir jos teikiamą naudą.

Pirminio pripažinimo metu Grupė/Bendrovė finansinį turtą vertina jo tikrąja verte, pridėdant finansinio turto įsigijimui tiesiogiai priskirtinas sandorio išlaidas tuo atveju, jei finansinis turtas nėra vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais. Sandorio išlaidos, susijusios su finansiniu turtu, vertinamu tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais, pripažįstamos sąnaudomis pelne arba nuostoliuose.

Turtas, kuris laikomas sutartyje numatytiems pinigų srautams gauti, kuomet jie yra tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimai, vertinamas amortizuota savikaina. Palūkanų pajamos iš tokio finansinio turto apskaičiuojamos taikant faktinių palūkanų metodą ir bendrųjų pajamų ataskaitoje pateikiamos „Kitų pajamų“ straipsnyje. Pelnas arba nuostoliai, atsirandantys dėl turto pripažinimo nutraukimo, tiesiogiai pripažįstami pelnu arba nuostoliais. Vertės sumažėjimo nuostoliai pateikiami atskirame bendrųjų pajamų ataskaitos straipsnyje.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.10. Finansinio turto vertės sumažėjimas

Nuo 2018 m. sausio 1 d. Grupė/Bendrovė su amortizuota savikaina vertinamu finansiniu turtu susijusius tikėtinius kredito nuostolius vertina remdamasi į ateitį orientuota informacija. Taikant vertės sumažėjimo metodologiją atsižvelgiama, ar kredito rizika nėra reikšmingai išaugusi.

Grupė/Bendrovė taiko trijų etapų modelį, skirtą finansinio turto, išskyrus pirkėjų įsiskolinimus, vertės sumažėjimui nustatyti:

- 1 etapas – likučiai, kurių kredito rizika nėra reikšmingai išaugusi nuo pirminio pripažinimo momento arba kurių kredito rizika finansinių ataskaitų parengimo dieną yra maža. Tokiam turtui pripažįstami 12 mėnesių tikėtini kredito nuostoliai (TKN), o palūkanų pajamos apskaičiuojamos nuo turto bendrosios balansinės vertės (t. y. neatskaičius vertės sumažėjimo). 12 mėnesių TKN – tai tikėtini kredito nuostoliai, kurie atsiranda dėl įsipareigojimų nevykdymo įvykių, galinčių įvykti per 12 mėnesių po finansinių ataskaitų parengimo dienos. Tai ne tikėtinas pinigų trūkumas per 12 mėnesių laikotarpį, o visa turto kredito nuostolių suma, nustatyta pagal tikimybę, kad nuotoliai atsirastų per artimiausius 12 mėnesių;
- 2 etapas – likučiai, kurių kredito rizika yra reikšmingai išaugusi nuo pirminio pripažinimo momento (išskyrus atvejus, kuomet jų kredito rizika yra maža finansinių ataskaitų parengimo dieną), tačiau objektyvių įrodymų, kad jų vertė sumažėjo, nėra. Tokiam turtui pripažįstami galiojimo laikotarpio TKN, tačiau palūkanų pajamos skaičiuojamos nuo turto bendrosios balansinės vertės. Galiojimo laikotarpio TKN – tai tikėtini kredito nuostoliai, kurie atsiranda dėl visų galimų įsipareigojimų nevykdymo įvykių per visą tikėtiną finansinės priemonės galiojimo laikotarpį. Tikėtini kredito nuostoliai – tai svertinis kredito nuostolių vidurkis, nustatytas atsižvelgiant į įsipareigojimų nevykdymo tikimybę;
- 3 etapas – likučiai, kurių atžvilgiu finansinių ataskaitų parengimo dieną esama objektyvių įrodymų, kad jų vertė sumažėjo. Tokiam turtui pripažįstami galiojimo laikotarpio TKN ir palūkanų pajamos apskaičiuojamos nuo grynosios balansinės vertės (t. y. atėmus vertės sumažėjimą).

Finansinio turto vertė laikoma dėl kredito rizikos sumažėjusia, jeigu finansinių ataskaitų parengimo dieną esama objektyvių jo vertės sumažėjimo įrodymų. Vertės sumažėjimo įrodymo pavyzdžiu gali būti požymiai, kad skolininkai ar skolininkų grupė susiduria su reikšmingais finansiniais sunkumais, neatlieka mokėjimų ar vėluoja juos atlikti, tikimybė, kad jie bankrutuos ar bus vykdoma kitoks finansinis reorganizavimas.

Finansinis turtas (visas ar iš dalies) nurašomas, jei nėra pagrįstų lūkesčių jį atgauti. Požymiai, kad nėra pagrįstų lūkesčių atgauti finansinį turtą, be kita ko, apima skolininko nemokumo arba reikšmingų finansinių sunkumų tikimybę. Sumažėjusios vertės skolų pripažinimas nutraukiamas, kai jos įvertinamos kaip sumos, kurių negalima atgauti.

Pirkėjų įsiskolinimams ir kitoms gautinoms sumoms Grupė taiko 9-jame TFAS numatytą supaprastintą metodą, kuriuo remiantis tikėtini galiojimo laikotarpio nuostoliai turi būti pripažįstami nuo gautinų sumų pirminio pripažinimo momento. Pirkėjų įsiskolinimai priskiriami 2-ajam arba 3-ajam etapui:

- 2 etapas – gautinos sumos, kurioms buvo taikomas supaprastintas metodas tikėtiniems galiojimo laikotarpio kredito nuostoliams įvertinti, išskyrus tam tikrus pirkėjų įsiskolinimus, priskiriamus 3 etapui;
- 3 etapas – pirkėjų įsiskolinimai, kurie pradelsti ilgiau nei 90 dienų (išskyrus, kai tam yra objektyvus pagrindimas) arba atskirai identifikuojami kaip sumažėjusios vertės.

Tikėtinų nuostolių rodikliai nustatomi atsižvelgiant į nuomos mokėjimų profilius per 36 mėnesių laikotarpį iki balanso datos profilius ir atitinkamus istorinius kredito nuostolius, patirtus per šiuos laikotarpius. Istoriniai nuostolių rodikliai koreguojami atsižvelgiant į esamą ir į ateitį orientuotą informaciją apie makroekonominis veiksnius, turinčius įtakos nuomininkų galimybėms grąžinti skolą. Tokia į ateitį orientuota informacija apima:

- ekonominių, reguliavimo, technologinių ir aplinkosaugos veiksnių pokyčius (tokius kaip pramonės sektoriaus perspektyvos, BVP, užimtumas ir politika);
- išorinės rinkos rodiklius; ir
- nuomininkų bazę.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.11. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigus ir pinigų ekvivalentus finansinės būklės ataskaitoje sudaro pinigai banke ir kasoje bei trumpalaikiai indėliai, kurių pradinis terminas yra ne ilgesnis nei 3 mėnesiai.

Pinigų srautų ataskaitoje pinigus ir pinigų ekvivalentus sudaro pinigai banke ir kasoje bei trumpalaikiai indėliai, kurių pradinis terminas yra 3 mėnesiai arba mažiau.

2.12. Valdymo mokestis ir Sėkmės mokestis

Valdymo mokestis yra Valdymo įmonei už Bendrovės turto valdymą mokamas mokestis. Jis sumokamas kiekvieną kalendorinių metų ketvirtį, yra lygus 0,375 procento nuo Bendrovės ketvirtinės vidutinės svertinės kapitalizacijos ir apskaičiuojamas remiantis įstatais. Nuo 2018 m. sausio 1 d. valdymo mokestis pakeistas į 0,25 procento nuo Bendrovės ketvirtinės vidutinės svertinės kapitalizacijos.

Kas ketvirtį mokamas Valdymo mokestis yra apskaitomas kaip finansinis įsipareigojimas ir vertinamas amortizuota savikaina.

Sėkmės mokestis priklauso nuo Bendrovės uždirbtos grąžos, kuri skaičiuojama visos Bendrovės, o ne individualaus akcininko, atžvilgiu ir kuri pagrįsta vidine grąžos norma. Sėkmės mokestis lygus 20 procento grąžos, viršijančios 8 procentų metinę vidinę grąžos normą (taikant aukščiausios pasiektos ribos principą). Sėkmės mokestis Valdymo įmonei mokamas kas ketvirtį, jei yra tenkinamos abi sąlygos - ir vidinė grąžos norma, ir akcijos kainos prieaugis (įskaitant dividendus) viršija 8 procentus per metus.

Sėkmės mokestis yra apskaitomas kaip atidėjinys kas ketvirtį, iki įvykdomos aukščiau aprašytos sąlygos mokesčio mokėjimui, kai Sėkmės mokesčio mokėtina dalis pripažįstama kaip finansinis įsipareigojimas ir toliau yra apskaitoma amortizuota savikaina.

Sėkmės mokesčio apskaičiavimo pirmasis periodas prasidėjo nuo 2016 m. lapkričio 30 d. pagal Bendrovės įstatus. Pradinis dydis vidinės grąžos normos skaičiavimui yra Bendrovės gryųjų aktyvų vertė 2016 m. lapkričio 30 d., lygi Grupės nuosavam kapitalui 2016 m. lapkričio 30 d. Jei po šios dienos Bendrovės kapitalizacija (Bendrovės išleistų akcijų rinkos vertė) yra didesnė nei Bendrovės gryųjų aktyvų vertė bei vidinė grąžos norma, apskaičiuota gryųjų aktyvų vertės pagrindu, yra didesnė nei 8 procentai, tai mokėtinas Sėkmės mokestis yra apskaičiuojamas Bendrovės gryųjų aktyvų vertės pagrindu. Jei Bendrovės kapitalizacija yra mažesnė nei Bendrovės gryųjų aktyvų vertė bei vidinė grąžos norma, apskaičiuota kapitalizacijos pagrindu, yra didesnė nei 8 procentai, tai mokėtinas Sėkmės mokestis yra apskaičiuojamas Bendrovės kapitalizacijos pagrindu. Po to, kai Sėkmės mokestis tampa mokėtinas, prasideda naujas Sėkmės mokesčio apskaičiavimo laikotarpis, kur pradinis dydis vidinės grąžos normos skaičiavimui yra Bendrovės kapitalizacija arba Bendrovės gryųjų aktyvų vertė praėjusio laikotarpio pabaigoje – priklausomai nuo to, kuriuo iš šių dydžių remiantis buvo apskaičiuotas mokėtinas Sėkmės mokestis.

Detaliau yra atskleista Bendrovės įstatuose.

2.13. Finansiniai įsipareigojimai

Grupė ir Bendrovė pripažįsta finansinį įsipareigojimą tuomet, kai ji pirmą kartą tampa sutartyje numatytų teisių ir pareigų šalimi.

Visi finansiniai įsipareigojimai iš pradžių apskaitoje pripažįstami tikrąja verte, atimant finansinio įsipareigojimo išleidimui tiesiogiai priskiriamas sandomio išlaidas tuo atveju, jei finansinis įsipareigojimas nėra vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais. Finansiniai įsipareigojimai vertinami amortizuota savikaina, naudojant faktinių palūkanų metodą. Finansinio įsipareigojimo pripažinimas nutraukiamas, kai jis yra padengiamas, atšaukiamas ar baigiasi jo terminas.

Skolos tiekėjams

Skolos tiekėjams – tai įsipareigojimai sumokėti už per įprastinį veiklos ciklą iš tiekėjų įsigytas prekes arba jų suteiktas paslaugas. Mokėtinos sumos priskiriamos trumpalaikiams įsipareigojimams, jeigu jas reikia padengti per vienerių metų arba trumpesnį laikotarpį (arba per įprastinį veiklos ciklą, jeigu jis yra ilgesnis). Į skolas tiekėjams įtraukti finansiniai įsipareigojimai iš pradžių pripažįstami tikrąja verte, o vėliau amortizuota savikaina. Įsipareigojimo, už kurį nemokamos palūkanos, tikroji vertė yra jo diskontuota grąžinimo suma. Jei įsipareigojimo įvykdymo terminas yra trumpesnis nei vieni metai, diskontavimas netaikomas.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.13. Finansiniai įsipareigojimai (tęsinys)

Gautos paskolos

Gautos paskolos pradžioje apskaitomos tikrąja verte, atėmus tiesiogiai priskiriamas sandorio išlaidas. Vėliau gautos paskolos apskaitomos amortizuota savikaina, taikant faktinių palūkanų metodą. Gautos paskolos yra klasifikuojamos kaip trumpalaikiai įsipareigojimai, išskyrus tuos atvejus, kai Grupė/Bendrovė turi besąlyginę teisę atidėti jų padengimą mažiausiai 12 mėnesių po ataskaitinio laikotarpio pabaigos.

2.14. Atidėjiniai

Atidėjiniai apskaitomi tada, kai dėl įvykio praeityje Grupė turi dabartinį teisinį ar konstruktyvų įsipareigojimą ir tikėtina, kad jam įvykdyti reikės panaudoti ekonominę naudą teikiančius išteklius, ir įsipareigojimo suma gali būti patikimai įvertinta. Su atidėjimais susijusios sąnaudos apskaitomos pelne arba nuostoliuose. Jeigu pinigų laiko vertės poveikis yra reikšmingas, atidėjiniai yra diskontuojami naudojant ikimokestinę dabartinę diskonto normą, jei reikia, atsižvelgiant į įsipareigojimui būdingą riziką. Kai naudojamas diskontavimas, atidėjimo padidėjimas, atspindintis praėjusio laiko tarpą, yra apskaitomas kaip finansinės sąnaudos.

Atidėjiniai nuostolingoms sutartims

Nuostolinga sutartis – sutartis, pagal kurią neišvengiamos prievolių vykdymo išlaidos viršija tikėtiną ekonominę naudą. Atidėjiniai nuostolingoms nuomos sutartims yra pripažįstami tada, kai tikėtina nauda, tenkanti Grupei/Bendrovei pagal sutartį, yra mažesnė nei neišvengiamos prievolių vykdymo išlaidos pagal sutartį.

Atidėjiniai Sėkmės mokesčiui

Bendrovė yra įsipareigojusi mokėti Sėkmės mokestį Valdymo įmonei (pastaba 2.12). Egzistuoja prievolė sumokėti Sėkmės mokestį, kuris tampa mokėtinas tuo atveju, jei abu kriterijai viršijami, kaip aprašyta 2.12 pastaboje ir Bendrovės įstatuose.

Kadangi paslaugos teikiamos per laikotarpį, atsiranda įpareigojantis praeities įvykis ir turi būti pripažįstamas atidėjinys Bendrovės valdymo paslaugoms. Suma, pripažįstama kaip atidėjinys, yra dabartinei prievolei įvykdyti ataskaitinio laikotarpio pabaigoje reikalingų išlaidų tinkamiausias įvertinimas.

2.15. Įstatinis kapitalas

Paprastosios akcijos apskaitomos nuosavybėje. Naujų akcijų arba pasirinkimo sandorių išleidimui tiesiogiai priskirtinos sąnaudos, atėmus mokesčius, apskaitomos nuosavybėje, mažinant nepaskirstytąjį pelną. Jeigu grupės įmonės įsigyja Bendrovės savų akcijų, sumokėtas atlygis, įskaitant visas tiesiogiai priskiriamas neišvengiamas sąnaudas be pelno mokesčio, atimamas iš Bendrovės akcininkams priskiriamos akcininkų nuosavybės, kol akcijos nėra anuliuojamos ar iš naujo išleidžiamos. Jeigu tokios akcijos vėliau iš naujo išleidžiamos, gautas atlygis, atėmus visas tiesiogiai priskiriamas neišvengiamas sandorio sąnaudas ir susijusį pelno mokestį, apskaitomas bendrovės akcininkams priskirtinos nuosavybės dalyje.

2.16. Nuoma

Veiklos nuoma – kai Grupė ir Bendrovė yra nuomotoja

Turto nuoma, kai reikšminga su turto nuosavybe susijusios rizikos ir teikiamos naudos dalis pasilieka Grupės įmonei, yra laikoma veiklos nuoma. Įplaukos, įskaitant išankstinius apmokėjimus, pagal veiklos nuomos sutartis (atėmus visas nuomotojo suteiktas nuolaidas) bendrųjų pajamų ataskaitoje pripažįstamos pajamomis proporcingai per visą nuomos laikotarpį.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.16 Nuoma (tęsinys)

Pagal nuomos sutartis išnuomos turtas yra apskaitomas kaip investicinis turtas finansinės būklės ataskaitoje (11 pastaba). Nuomos pajamų pripažinimas aprašytas 2.17 pastaboje.

Veiklos nuoma – kai Grupė ir Bendrovė yra nuomininkė

Apskaitos politika taikoma nuo 2019 m. sausio 1d.

Nuo 2019 m. sausio 1d. nuoma, kai Grupė ir/ar Bendrovė yra nuomininkės yra pripažįstama apskaitant naudojime teise valdomą turtą bei atitinkamą nuomos įsipareigojimą nuo to momento, kai nuomojamas turtas tampa galimas naudoti Grupės/Bendrovės.

Naudojimo teise valdomas turtas yra vertinamas įsigijimo savikaina, kuri apima pirminį nuomos įsipareigojimo įvertinimą, nuomos mokėjimus padarytus prieš ar pradėdant nuomotis turtą (atėmus gautas nuomos paskatas), pradinės tiesiogines sąnaudas, patirtas Grupės ar/ir Bendrovės. Nuomos įsipareigojimai yra vertinami grynąja dabartine nuomos mokėjimų verte.

Nuomos mokėjimai yra diskontuojami naudojant nuomos sutartyje numatytą palūkanų normą. Jeigu ši palūkanų norma negali būti lengvai nustatyta, kaip įprastai yra Grupės ir Bendrovės atveju, yra naudojama nuomininko priskaitytina skolinimosi palūkanų norma. Tai yra palūkanų norma, kurią nuomininkas turėtų mokėti už skolinius įsipareigojimus, reikalingus nuomos turtui įsigyti panašioje ekonominėje aplinkoje ir panašiomis sąlygomis bei garantijomis kaip numatyta nuomos sutartyje.

Bendrovė ir Grupė patiria galimą kintamų nuomos mokėjimų padidėjimą ateityje, susijusį su nuomos sutartyje numatytais rodikliais ar indeksais, kuris nėra įtraukiamas į nuomos įsipareigojimo vertę, kol neįsigalioja. Kai nuomos mokėjimų korekcija dėl indeksų ar rodiklių įvyksta, nuomos įsipareigojimas yra perskaičiuojamas ir pakoreguojamas, taip pat koreguojant nuomos turto vertę.

Nuomos mokėjimai paskirstomi tarp nuomos įsipareigojimo dengimo ir palūkanų sąnaudų. Palūkanų sąnaudos yra pripažįstamos pelne/nuostolyje per nuomos laikotarpį išlaikant pastovią palūkanų normą likusiai nuomos įsipareigojimo sumai kiekvienu laikotarpiu.

Apskaitos politika taikoma iki 2018 m. gruodžio 31d.

Turto nuoma, kai visa su turto nuosavybe susijusi rizika ir teikiama nauda pasilieka nuomotojui, yra laikoma veiklos nuoma. Įmokos pagal veiklos nuomos sutartis (atėmus visas nuomotojo suteiktas nuolaidas) bendrųjų pajamų ataskaitoje pripažįstamos sąnaudomis proporcingai per visą nuomos laikotarpį. Neapibrėžtieji nuomos mokesčiai yra pripažįstami sąnaudomis laikotarpiais, kai jie patiriami.

Grupė ir Bendrovė yra išsinuomoto turto subnuomotojos

Išsinuomoto turto, kuris yra Grupės/Bendrovės subnuomojamas atveju, nuomos klasifikavimas yra vertinamas atsižvelgiant į naudojimo teise valdomą turtą. Jeigu iš esmės visos rizikos ir nauda yra perduodamos, subnuoma yra pripažįstama finansine nuoma. Tarpinis nuomotojas nutraukia naudojimo teise valdomo turto, susijusio su pagrindine nuomos sutartimi, pripažinimą ir pripažįsta grynąją investiciją į subnuomą, kuri yra lygi dabartinei nuomos mokėjimų už naudojimo teise valdomą turtą, vertei, per nuomos laikotarpį. Nuomotojas pripažįsta palūkanų pajamas per nuomos laikotarpį remdamasis pastovia grąža už nuomotojo grynąją investiciją į nuomą.

Žemės nuomos teisių, susijusių su Grupės ir Bendrovės turimu investiciniu turtu, pripažinimas

Grupė ir Bendrovė nuomojasi žemę po pastatais, kurie apskaitomi kaip investicinis turtas. Nuomos mokėjimai yra nustatomi savivaldybių, kaip tarifas, tiesiogiai nepriklausantis nuo indeksų ar rodiklių, susietų su žemės tikrąja verte. Šie kintami nuomos mokėjimai, yra nepriklausantys nuo indeksų ar tarifų ir gali būti pakeisti bet kuriuo metu per nuomos terminą ir todėl yra apskaitomi kaip veiklos sąnaudos kai patiriami ir parodomi kaip pagrindinės veiklos pinigų srautas pinigų srautų ataskaitoje.

Grupė ir Bendrovė vertina naudojimo teise valdomą turtą tikrąja verte, kuri jau yra įtraukta į investicinio turto, susijusio su žeme, vertę, o nuomos įsipareigojimas yra vertinamas nuline verte.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.17. Pajamų pripažinimas

Nuomos pajamos

Veiklos nuomos pajamos yra pripažįstamos tiesiniu būdu per nuomos laikotarpį. Pirminės tiesioginės sąnaudos, patirtos siekiant įgyti veiklos nuomos sutartį, yra pridedamos prie nuomojamo turto balansinės vertės ir pripažįstamos sąnaudomis per nuomos laikotarpį kaip ir nuomos pajamos. Grupė ir Bendrovė pasirinko pripažinti kintamą nuomos pajamų dalį, susijusią su indeksų ar rodiklių pokyčiu, tuo periodu, kai tas pokytis įvyksta. Kintami nuomos mokėjimai, kurie nepriklauso nuo indekso ar rodiklio, yra pripažįstami nuomos pajamomis laikotarpiais, kai įvykis ar sąlyga, lemianti tuos mokėjimus, įvyksta. Kai Grupė ir Bendrovė suteikia nuomininkams paskatas, šių paskatų išlaidos yra pripažįstamos per nuomos laikotarpį tiesiniu būdu mažinant nuomos pajamas.

Komunalinių ir kitų paslaugų pajamos

Pajamos iš komunalinių paslaugų ir kitų paslaugų yra pripažįstamos ataskaitiniu laikotarpiu, kai paslaugų kontrolė perduodama klientui, o tai yra tada, kai paslauga teikiama.

Pajamos yra vertinamos pagal sandorio kainą, sutartą pagal sutartį. Sumos, atskleistos kaip pajamos, neapima kintamo atlygio ir mokėjimų klientams, kurie nėra skirti atskiroms paslaugoms, šis atlygis gali apimti įvairias nuolaidas.

Gautinos sumos pripažįstamos, kai paslaugos yra suteiktos, nes tai yra momentas, kai atlygis yra besąlyginis, kadangi kol bus sumokėtas mokėtinas atlygis reikia tik, kad praeitų tam tikras laikas.

Palūkanų pajamos

Palūkanų pajamos apskaičiuojamos finansinio turto bendrajai balansinei vertei taikant faktinių palūkanų normą, išskyrus finansinį turtą, kurio vertė vėliau laikoma dėl kredito rizikos sumažėjusia. Jei finansinio turto vertė yra dėl kredito rizikos sumažėjusi, faktinių palūkanų norma taikoma finansinio turto grynajai balansinei vertei (atėmus nuostolį dėl vertės sumažėjimo).

2.18. Segmentai

Informacija apie veiklos segmentus atskleidžiama vadovaujantis tuo pačiu metodu, kuris naudojamas teikiant informaciją pagrindiniam Bendrovėje sprendimus priimančiam asmeniui. Pagrindinis sprendimus priimančio asmens, atsakingas už išteklių paskirstymą ir veiklos segmentų veiklos rezultatų įvertinimą yra Valdymo įmonė ir investicinis komitetas, priimančias strateginius sprendimus.

2.19. Skolinimosi išlaidos

Skolinimosi išlaidos pripažįstamos sąnaudomis tuo laikotarpiu, kuomet jos buvo patirtos. Skolinimosi išlaidas sudaro palūkanos ir kitos išlaidos, kurias ūkio subjektas patiria skolindamasis lėšas.

2.20. Pelno mokestis ir atidėtas pelno mokestis

Nuo 2018 m. sausio 1 d. visos kolektyvinio investavimo subjektų pajamos nėra apmokestinamos.

Pelno mokesčio sąnaudos apima ataskaitinio laikotarpio pelno mokestį bei atidėtąjį pelno mokestį. Pelno mokestis pripažįstamas bendrųjų pajamų ataskaitoje, išskyrus tas sumas, kurios yra susijusios su sumomis, pripažįstamomis tiesiogiai nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitoje. Tokiu atveju, atitinkamai, pelno mokesčio pajamos (sąnaudos) pripažįstamos tiesiogiai nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitoje.

Ataskaitinio laikotarpio pelno mokestis apskaičiuojamas vadovaujantis mokesčių teisės aktais, patvirtintais ar iš esmės patvirtintais ataskaitinio laikotarpio pabaigoje šalyse, kuriose veikia ir uždirba apmokestinamąjį pelną Bendrovė ir jos dukterinės įmonės. Vadovybė periodiškai vertina savo poziciją mokesčių deklaracijose dėl situacijų, kuriose galiojančios apmokestinimo taisyklės gali būti skirtingai interpretuojamos. Vadovybė pripažįsta atidėjinius, jei tinkama, remdamasi sumomis, kurias tikimasi sumokėti mokesčių institucijoms.

2019 m. ir 2018 m. standartinis Lietuvos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas buvo 15 proc. Nuo 2010 m. mokestiniai nuostoliai Lietuvoje gali būti perkeltami be atlygio arba už sutartą atlygį tarp Grupės įmonių, jei nustatytos sąlygos yra įvykdytos.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.20. Pelno mokestis ir atidėtas pelno mokestis (tęsinys)

Atidėtas pelno mokestis yra pripažįstamas nuo laikinųjų skirtumų, susidarantių tarp turto ir įsipareigojimų mokesčių bazės ir jų balansinės vertės konsoliduotose finansinėse ataskaitose. Atidėtas pelno mokestis nepripažįstamas, jeigu jis susidaro dėl pirminio prestižo pripažinimo; dėl kitų nei verslo sujungimo būdu atsiradusio turto ar įsipareigojimų pirminio pripažinimo, kuris sandorio metu neturėjo jokios įtakos nei apskaitiniam, nei apmokestinamam pelnui ar nuostolui. Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai apskaičiuojami taikant ataskaitų parengimo dienai patvirtintus arba iš esmės patvirtintus mokesčių tarifus (ir įstatymus), kuriuos numatoma taikyti tais metais, kuomet bus realizuojamas atidėtojo pelno mokesčio turtas arba įvykdomas atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas.

Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, susijęs su investiciniu turtu, vertinamu tikrąja verte, yra nustatytas darant prielaidą, kad turto vertė bus susigrąžinta visa apimtimi per pardavimą.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas pripažįstamas tokia apimtimi, kokia yra tikėtina, kad ateityje bus gautas apmokestinamasis pelnas, kurio pakaks laikiniams skirtumams panaudoti.

Lietuvoje mokestiniai nuostoliai gali būti keliami neribotą laikotarpį, išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Lietuvoje toks perkėlimas nutraukiamas, jeigu Bendrovė nebetęsia veiklos, dėl kurios šie nuostoliai susidarė, išskyrus atvejus, kai Bendrovė veiklos nebetęsia dėl nuo jos nepriklausančių priežasčių. Lietuvoje nuostoliai iš vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo gali būti keliami 5 metus iš eilės ir padengiami tik iš tokio paties pobūdžio sandorių pelno. Nuo 2014 m. sausio 1 d. Lietuvoje ankstesnių metų mokestiniais nuostoliais galima padengti ne daugiau kaip 70 % einamaisiais metais uždirbto apmokestinamojo pelno.

Nuo 2018 m. sausio 1 d. pagal naująją Latvijos pelno mokesčio įstatymą metinis pelnas nėra apmokestinamas. Pelno mokestis bus mokamas nuo paskirstytojo pelno, įskaitant sąlyginį paskirstytąjį pelną, pavyzdžiui išlaidas, nesusijusias su ekonomine veikla, kai kurias suteiktas paskolas susijusiems asmenims, kai kuriuos atidėjinius abejotinoms skoloms. Pelno mokesčio tarifas, taikomas (grynajam) paskirstytajam pelnui, bus 20/80. Nuo 2018 m. sausio 1 d. mokestiniai nuostoliai, patirti iki 2017 m. gruodžio 31 d., gali būti perkelti penkerius metus iš eilės, sumažinant paskirstytojo pelno mokestinę bazę Latvijoje iki 50 proc. Iki 2017 m. gruodžio 31 d. Latvijoje akcijų pardavimo pelnas nebuvo apmokestinamas, o nuostoliai buvo neleidžiami atskaitymai. Nuo 2018 m. sausio 1 d. mokestinė bazė bus mažinama akcijų pardavimo pelnu, jei akcijos buvo išlaikytos nepertraukiamai ne mažiau kaip 36 mėnesius. Nepanaudotas pelnas gali būti perkeltas ir panaudotas būsimais laikotarpiais.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai yra sudengiami, kai yra juridškai pagrįsta teisė sudengti ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio turtą su ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio įsipareigojimais ir kai atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai yra susiję su pelno mokesčiais, kuriais apmokestina ta pati mokesčių institucija tą patį apmokestinamą ūkio subjektą arba skirtingus apmokestinamus ūkio subjektus, kuomet ketinama užskaityti likučius grynosios vertės pagrindu.

2.21. Išmokos darbuotojams

Socialinio draudimo įmokos

Bendrovė ir Grupė moka socialinio draudimo įmokas į Valstybinį socialinio draudimo fondą (toliau – Fondas) už savo darbuotojus pagal nustatytą įmokų planą ir vadovaujantis šalies įstatymų reikalavimais. Nustatytų įmokų planas – tai planas, pagal kurį Grupė/Bendrovė moka nustatyto dydžio įmokas ir ateityje neturės jokio teisinio ar konstruktyvaus įsipareigojimo ir toliau mokėti šias įmokas, jeigu Fondas neturės pakankamai turto, kad galėtų visiems darbuotojams sumokėti išmokas, susijusias su tarnyba dabartiniu ar ankstesniais laikotarpiais. Socialinio draudimo įmokos pripažįstamos sąnaudomis pagal kaupimo principą ir priskiriamos darbuotojų darbo užmokesčio sąnaudoms.

Premijų planai

Bendrovė ir Grupė pripažįsta įsipareigojimą ir premijų sąnaudą, kuomet turi sutartinį įsipareigojimą arba praeityje buvo taikoma praktika, sukūrusi konstruktyvų įsipareigojimą.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.22. Svarbūs apskaitiniai vertinimai ir sprendimai

Rengdama finansines ataskaitas Bendrovės ir Grupės vadovybė priima tam tikrus sprendimus ir atlieka įvertinimus, kurie turi įtakos pateiktoms pajamų ir išlaidų, turto ir įsipareigojimų sumoms, neapibrėžtųjų įsipareigojimų atskleidimui finansinių ataskaitų parengimo dieną. Tačiau dėl šių prielaidų ir įvertinimų neapibrėžtumo iškyla rizika, kad bus reikšmingai koreguotos turto ar įsipareigojimų balansinės vertės ateinančiais finansiniais metais.

Vertinimai ir sprendimai nuolat peržiūrimi ir įvertinami remiantis praeities (istoriniais) įvykiais bei kitais veiksniais, įskaitant būsimų įvykių tikimybę, kuri laikoma pagrįsta tam tikromis aplinkybėmis.

Sprendimai

Taikydama apskaitos politiką, vadovybė priėmė šiuos sprendimus, kurie turėjo didžiausios įtakos šiose finansinėse ataskaitose pripažintoms sumoms:

Komunalinių ir kitų paslaugų atveju Grupė veikia kaip savo sąskaita veikianti šalis.

Vadovybės nuomone, komunalinių ir kitų paslaugų atveju Grupė veikia kaip savo sąskaita veikianti šalis. Nors didžiąją dalį nuomininkams teikiamų paslaugų atlieka kitos šalys, Grupė turi teisę į kitos šalies teikiamą paslaugą, kuri suteikia Grupei galimybę nurodyti tai šaliai suteikti paslaugą klientui Grupės vardu. Iš nuomininko perspektyvos Grupė derina paslaugas, suteiktas kitų šalių, teikdamas nurodytą paslaugą jam. Vadovybės nuomone, Grupė pirmiausia yra atsakinga už pažadą teikti paslaugas ir gali savo nuožiūra nustatyti paslaugų kainas.

Investicinio turto, susijusio su IBC verslo centru, parduotu po balanso datos, klasifikavimas

2019 m. gruodžio mėnesį Grupė pradėjo derybas su trečiąja šalimi dėl galimo IBC verslo centro pardavimo. 2019 m. gruodžio 31 d. Grupė buvo sudariusi neįpareigojantį susitarimą su trečiąja šalimi dėl galimo pardavimo sandorio, tačiau 2019 m. gruodžio 31 d. neturėjo formaliai patvirtinto plano parduoti šį turtą ir derybų su trečiąja šalimi pasėkoje, neturėjo jokio įpareigojančio susitarimo 2019 m. gruodžio 31 d.. Dėl šios priežasties Grupė vertina, jog 2019m. gruodžio 31 d. buvusios sąlygos netenkino kriterijaus, jog potencialus sandoris yra labai tikėtinas ir todėl turtas, susijęs su IBC verslo centru, nebuvo perklasifikuotas kaip turtas skirtas parduoti 2019 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje. Kaip aprašyta 19-oje pastaboje, pardavimo sandoris įvykdytas 2020m. kovo 6 d.

Vertinimai ir prielaidos

Pagrindinės prielaidos dėl ateities ir ataskaitinio laikotarpio pabaigoje buvę vertinimų neapibrėžtumo kiti pagrindiniai šaltiniai, dėl kurių iškyla didelė rizika, kad gali būti reikšmingai koreguojamos turto ir įsipareigojimų balansinės vertės ateinančiais finansiniais metais, yra aprašyti toliau. Grupėje/Bendrovėje prielaidos ir vertinimai remiasi duomenimis, buvusiais konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rengimo metu. Esančios aplinkybės bei prielaidos dėl ateities aplinkybių gali pasikeisti dėl rinkos pokyčių ar priežasčių, nepriklausančių nuo Grupės/Bendrovės. Tokie pokyčiai atsispindi prielaidose, kai jie įvyksta.

Toliau aprašytos reikšmingos sritys, kuriose taikomi apskaitiniai vertinimai rengiant šias finansines ataskaitas.

Investicinio turto tikroji vertė

Investicinio turto tikroji vertė nustatyta arba rinkos metodu, atsižvelgiant į palyginamo turto pardavimus rinkoje, arba pajamų metodu, atsižvelgiant į vertinamo turto arba panašaus turto nuomos pajamas. Rinkos metodas grindžiamas analogiškų rinkos sandorių kainomis. Jos yra patikslinamos, atsižvelgiant į pagrindines turto savybes, tokias kaip turto dydis, vieta. Taikant pajamų metodą, diskontuotų pinigų srautų prognozės remiasi būsimais pinigų srautais, įvertintais pagal egzistuojančių nuomos ar kitų sutarčių duomenis ir pagal išorinius įrodymus, kaip pavyzdžiui, dabartinės (t. y. finansinės būklės ataskaitos dienos) rinkos nuomos kainas panašiam turtui, esančiam panašioje vietoje bei panašios būklės, ir taikant diskonto normas, atspindinčias dabartinius pinigų srautų dydžio ir laiko neapibrėžtumo rinkos įvertinimus. Būsimos nuomos kainos yra nustatomos atsižvelgiant į turto faktinę buvimo vietą, jo paskirtį, būklę bei remiantis rinkos duomenimis ir prognozėmis vertinimo datą.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.22 Svarbūs apskaitiniai vertinimai ir sprendimai (tęsinys)

Vertinimai ir prielaidos (tęsinys)

Bendrovės investicinis turtas, esantis Lietuvoje, turi būti vertinamas du kartus per metus dviejų kvalifikuotų nepriklausomų turto vertintojų, vadovaujantis Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu. Vertinimo metu vadovybė su kvalifikuotais nepriklausomais turto vertintojais aptaria reikšmingus nestebimus duomenis. Jei abu vertintojai pasirenka taikyti tą patį metodą ir nustato tą pačią turto naudojimo paskirtį, tačiau remiasi šiek tiek skirtingais nestebimais duomenimis, vertinimo metu nustatomas tikrųjų verčių intervalas, kuriuo remdamasi vadovybė apskaičiuoja pačią tinkamiausią tikrąją vertę. Jeigu vertintojai nustato skirtingą turto naudojimo paskirtį, vadovybė pasirenka vadovautis to vertintojo vertinimu, kurio nustatyta turto naudojimo paskirtis tenkina didžiausio ir geriausio naudojimo principą.

Grupės ir Bendrovės investicinio turto tikroji vertė 2019 m. gruodžio 31 d. buvo lygi atitinkamai 71.884 tūkst. eurų ir 62.995 tūkst. eurų (2018 m. gruodžio 31 d. - atitinkamai 58.295 tūkst. eurų ir 49.693 tūkst. eurų) (plačiau aprašyta 11 pastaboje).

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė atskirosiose finansinėse ataskaitose

Investicijų į dukterines įmones kartu su joms suteiktomis paskolomis tikroji vertė nustatoma naudojant vertinimo modelius, pirmenybę teikiant diskontuotiems pinigų srautams. Šių investicijų tikroji vertė vertinama pagal jų grynojo turto tikrąją vertę, įskaitant Bendrovės suteiktas paskolas. Dukterinių įmonių pagrindinis turtas yra investicinis turtas, kuris yra vertinamas tikrąja verte naudojant pajamų metodą. Dukterinių įmonių pagrindiniai įsipareigojimai yra išorinių finansinių institucijų suteiktos paskolos, kurios vertinamos naudojant pajamų metodą, kaip antai dabartinės vertės modelį. Naudojami tikrosios vertės nustatymo modeliai yra periodiškai peržiūrimi ir lyginami su istoriniais rezultatais, siekiant užtikrinti jų patikimumą.

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė 2019 m. gruodžio 31 d. buvo lygi 7.894 tūkst. eurų (2018 m. gruodžio 31 d. – 6.553 tūkst. eurų) (plačiau aprašyta 5 pastaboje).

Atidėjiniai nuostolingoms nuomos sutartims

Vertinimas iki 2018 m. gruodžio 31 d.

Atidėjinių suma nuostolingoms nuomos sutartims atspindi būsimųjų pinigų srautų, susijusių su nuomos sutartimi, dabartinę vertę. Būsimųjų pinigų srautų prognozės remiasi įvertintomis būsimomis nuomos pajamomis už subnuomojamas patalpas, sutartiniais nuomos mokėjimais bei įvertintomis nuomojamų patalpų priežiūros ir administravimo sąnaudomis. Vertinimai yra peržiūrimi kiekvieno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje.

Vertinimas nuo 2019 m. sausio 1d.

Nuo 2019 m. sausio 1 d. pritaikius 16 TFAS, veiklos nuomos sutartis, su kuria yra susijęs atidėjinys nuostolingoms sutartims, buvo pripažinta kaip įsipareigojimas ir naudojimo teise valdomas turtas ta pačia verte pagal sutartinius būsimus nuomos mokėjimus, diskontuotus taikant Grupės palyginamąją skolinimosi normą. Šis turtas yra subnuomojamas trečiajai šaliai ir subnuomos sutartis buvo pripažinta finansine nuoma, kadangi iš esmės visos rizikos ir nauda, susijusi su Grupės išnuomotu naudojimo teise valdomu turtu, buvo perduota pagal subnuomos sutartį. Dėl to, naudojimo teise valdomo turto pripažinimas buvo nutrauktas, o finansinės nuomos gautina suma pripažinta (žr. 2.16 pastabą, kurioje aprašyta apskaitos politika). Kadangi nuomos sutartis įtraukia indeksacijos sąlygą, paremtą vartotojų kainų indeksu, o subnuomos sutartis indeksacijos neįtraukia, atidėjinys nuostolingoms sutartims nuo 2019 m. sausio 1d. yra pripažįstamas kaip diskontuotas nuomos mokėjimų, įtraukiančių indeksacijos poveikį, ir nuomos mokėjimų, taikomų nuomos įsipareigojimo vertinimui, skirtumas.

2019 m. gruodžio 31 d. atidėjinių suma nuostolingoms nuomos sutartims sudarė 62 tūkst. eurų, o 2018 m. gruodžio 31 d. – 182 tūkst. eurų (detaliau aprašyta 7 pastaboje). Jei infliacijos įvertinimas būtų 0,5 procentinio punkto didesnis/mažesnis, tuomet apskaitinė atidėjinių nuostolingoms nuomos sutartims vertė 2019 m. gruodžio 31 d. būtų 15 tūkst. eurų didesnė/mažesnė (2018 m. gruodžio 31 d. - 20 tūkst. eurų didesnė/mažesnė).

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.22 Svarbūs apskaitiniai vertinimai ir sprendimai (tęsinys)

Vertinimai ir prielaidos (tęsinys)

Atidėjinys Sėkmės mokesčiui

Suma, pripažįstama kaip atidėjinys Sėkmės mokesčiui, yra dabartinei prievolei įvykdyti ataskaitinio laikotarpio pabaigoje reikalingų išlaidų tinkamiausias įvertinimas. Atidėjinys apskaičiuojamas Bendrovės grynujų aktyvų vertės, kuri lygi Grupės nuosavam kapitalui, pagrindu. Sėkmės mokestis būtų mokėtinas tik jei akcijų kainos augimas (įskaitant dividendus) viršytų 8 procentus per metus. Kaip aprašyta 2.12 pastaboje, mokėtinas Sėkmės mokestis gali būti apskaičiuotas Bendrovės grynujų aktyvų arba kapitalizacijos pagrindu. Bendrovė negali kontroliuoti Bendrovės akcijų kainos, todėl Sėkmės mokesčio mokėtina suma ir mokėjimo laikas ateityje yra neapibrėžti.

2019 m. gruodžio 31 d. apskaičiuotas atidėjinys, kuris lygus 20% grąžos, viršijančios 8% vidinę metinę grąžos normą už laikotarpį nuo 2019 m. rugsėjo 30 d. iki 2019 m. gruodžio 31 d. Šiam laikotarpiui vidinė grąžos norma, apskaičiuota Bendrovės grynujų aktyvų vertės pagrindu, buvo lygi 270,89 proc. Vidinė grąžos norma už laikotarpį nuo 2019 m. rugsėjo 30 d. iki 2019 m. gruodžio 31 d. buvo apskaičiuota Bendrovės kapitalizacijos 2019 m. rugsėjo 30 d. pagrindu, nes vidinė grąžos norma už laikotarpį nuo 2019 m. birželio 30 d. iki 2019 m. rugsėjo mėn. 30 d., paremta Bendrovės kapitalizacija, buvo lygi 11,01 proc. ir viršijo 8 proc., bet 2019 m. rugsėjo 30 d. kapitalizacija buvo mažesnė už Bendrovės grynujų aktyvų vertę.

2018 m. gruodžio 31 d. apskaičiuotas atidėjinys, kuris lygus 20% grąžos, viršijančios 8% vidinę metinę grąžos normą už laikotarpį nuo 2018 m. rugsėjo 30 d. iki 2018 m. gruodžio 31 d. Šiam laikotarpiui vidinė grąžos norma, apskaičiuota Bendrovės grynujų aktyvų vertės pagrindu, buvo lygi 73,17 proc. Vidinė grąžos norma už laikotarpį nuo 2018 m. rugsėjo 30 d. iki 2018 m. gruodžio 31 d. buvo apskaičiuota Bendrovės kapitalizacijos pagrindu, nes vidinė grąžos norma už laikotarpį nuo 2017 m. gruodžio 31 d. iki 2018 m. rugsėjo mėn. 30 d. buvo lygi 9,13 proc. ir viršijo 8 proc., bet 2018 m. rugsėjo 30 d. kapitalizacija buvo mažesnė už Bendrovės grynujų aktyvų vertę.

2019 m. gruodžio 31 d. Bendrovės pripažintas ilgalaikis atidėjinys Sėkmės mokesčiui sudarė 2.486 tūkst. eurų (2018 m. gruodžio 31 d.: 811 tūkst. eurų), atėmus 238 tūkst. eurų mokėtiną Sėkmės mokesčio dalį, pripažintą kitų trumpalaikių įsipareigojimų straipsnyje. (7 pastaba).

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Finansinės rizikos valdymas

3.1. Finansinės rizikos veiksniai

Vykdydama rizikos valdymą, Grupė pagrindinį dėmesį skiria finansinei, operacinei ir teisinei rizikoms. Grupės mastu strateginį rizikos valdymą atlieka Valdymo įmonė. Veiklos rizikos valdymą atlieka kiekvienos įmonės direktoriai. Pagrindinis finansinės rizikos valdymo tikslas yra nustatyti rizikos ribas ir vėliau užtikrinti, kad rizikos mastas šių ribų neviršytų. Vykdydamas veiklos ir teisinės rizikos valdymą, siekiama užtikrinti tinkamą vidaus taisyklių funkcionavimą tam, kad veiklos ir teisinė rizikos būtų sumažintos.

Pagrindinius Grupės ir Bendrovės finansinius įsipareigojimus sudaro gautos paskolos, skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos. Pagrindinis šių finansinių įsipareigojimų tikslas – padidinti Grupės ir Bendrovės veiklos finansavimą. Grupė ir Bendrovė turi įvairaus finansinio turto: pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų, suteiktų paskolų bei tiesiogiai iš pagrindinės veiklos gaunamų pinigų. Bendrovė ir Grupė iki šiol nėra pasinaudojusios jokiais išvestinėmis finansinėmis priemonėmis, nes, vadovybės nuomone, tam nėra poreikio.

Pagrindinės iš finansinių priemonių kylančios rizikos yra rinkos rizika (įskaitant užsienio valiutos riziką, pinigų srautų ir tikrosios vertės palūkanų normos riziką, kainos riziką), likvidumo rizika ir kredito rizika. Rizikos yra įvardintos ir aprašytos toliau.

Kredito rizika

Kredito rizika yra rizika, kad viena finansinės priemonės šalis patirs finansinių nuostolių, nes kita šalis neįvykdys savo prievolės. Kredito rizika kyla dėl pinigų ir pinigų ekvivalentų, indėlių, nesumokėtų pirkėjų įsiskolinimų ir negražintų suteiktų paskolų. Grupė/Bendrovė siekia užtikrinti, kad nuomos sutartys būtų sudaromos tik su nuomininkais, turinčiais tinkamą kredito istoriją. Iš kai kurių nuomininkų reikalaujami avansiniai nuomos mokėjimai.

Maksimali kredito rizikos bei prekybos ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimo rizika yra atskleista 13 pastaboje. Maksimali kredito rizika, susijusi su dukterinėms įmonėms suteiktomis paskolomis, vertinamomis tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, yra lygi jų balansinei vertei (5 pastaba). 13 pastaboje taip pat atskleidžiama pirkėjų įsiskolinimų kredito kokybė. Sandorių, kurie vykdomi ne Lietuvoje ir ne Latvijoje, Grupė ir Bendrovė neturi.

2019 m. gruodžio 31 d. Grupės ir Bendrovės kredito rizikos koncentracija nebuvo reikšminga.

Kredito riziką, kylančią dėl pinigų ir pinigų ekvivalentų bei indėlių, Grupė ir Bendrovė patiria dėl prekybos partnerių nevykdomų įsipareigojimų. Maksimali kredito rizikos suma lygi šių priemonių balansinei vertei.

Remiantis Europos indėlių draudimo schema, iki 100 tūkst. eurų vertės kiekvienos įmonės pinigai, pinigų ekvivalentai ir indėliai kiekviename banke yra apdrausti. Visi Grupės pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiai yra apdrausti, išskyrus Bendrovės pinigus ir pinigų ekvivalentus, nes Bendrovė yra kolektyvinio investavimo subjektas. 2019 m. gruodžio 31 d. AS „SEB banka“ sąskaitose esantys pinigai ir pinigų ekvivalentai viršijo draudžiamą sumą 157 tūkst. eurų, o AB Šiaulių bankas sąskaitose esantys pinigai ir pinigų ekvivalentai viršijo draudžiamą sumą 102 tūkst. eurų.

Visi pinigų likučiai turi žemą kredito riziką finansinių ataskaitų parengimo dieną ir vertės sumažėjimo nuostolis, nustatytas pagal tikėtinus 12 mėnesių kredito nuostolius, yra nereikšmingas.

P pinigų ir pinigų ekvivalentų kredito kokybė gali būti vertinama pagal bankų išorinius kredito reitingus:

	Grupė		Bendrovė	
	2019 m.	2018 m.	2019 m.	2018 m.
„Moody“ reitingas				
„Prime-1“	424	290	46	70
„Prime-3“	615	444	413	384
Nereitinguotas		-		-
	1.039	734	459	454

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Finansinis rizikos valdymas (tęsinys)

3.1 Finansinės rizikos veiksniai (tęsinys)

Rinkos rizika

Pinigų srautų ir tikrosios vertės palūkanų normos rizika

Grupė/Bendrovė patiria rinkos palūkanų normos kitimo riziką visų pirma dėl įsipareigojimų, kuriems nustatytos kintamos palūkanų normos. Iš susijusios šalies AB „Invalda INVLT“ gautų paskolų palūkanų normos buvo fiksuotos vieneriems metams

Toliau pateiktoje lentelėje atskleidžiamas Grupės ir Bendrovės pelno prieš apmokestinimą jautrumas pagrįstai tikėtiniems kintamų palūkanų normų (EURIBOR) pokyčiams, visiems kitiems kintamiesiems nesikeičiant (įvertinant įtaką gautoms paskoloms su kintama palūkanų norma). Grupės ir Bendrovės nuosavybei įtakos nėra, išskyrus įtaką einamųjų metų pelnui.

	Padidėjimas, baziniais punktais	Grupė	Bendrovė
2019m.			
EUR	+50	(124)	(114)
2018 m.			
EUR	+50	(113)	(102)

2019 m. ir 2018 m. gruodžio 31 d. EURIBOR palūkanų norma buvo neigiama ir todėl, vadovaujantis paskolų sutarčių sąlygomis, prilyginta nuliui.

Užsienio valiutos rizika

Grupės ir Bendrovės turimas turtas ir įsipareigojimai yra denominuoti tik eurai. Ši valiuta yra Bendrovės ir Grupės funkcinė bei pateikimo valiuta. Todėl Grupė ir Bendrovė nepatiria užsienio valiutos rizikos.

Likvidumo rizika

Grupės ir Bendrovės politika yra palaikyti pakankamą pinigų ir pinigų ekvivalentų kiekį arba užsitikrinti finansavimą atitinkamų kredito priemonių pagalba, siekiant įvykdyti savo strateginiuose planuose numatytus įsipareigojimus tam tikrai dienai. Grupės veiklos Lietuvoje ir Bendrovės likvidumo rizika kontroliuojama visos Grupės mastu. Grupės veiklos Latvijoje likvidumo rizika kontroliuojama įmonės lygmenyje. Grupės ir Bendrovės tikslas yra išlaikyti pusiausvyrą tarp finansavimo tęstinumo ir lankstumo, naudojant bankų paskolas. Likvidumo rizikos valdymas yra padalintas į ilgalaikio ir trumpalaikio likvidumo rizikos valdymą.

Trumpalaikio likvidumo rizikos valdymo tikslas yra tenkinti kasdienį lėšų poreikį. Grupės ir Bendrovės trumpalaikis likvidumas yra kontroliuojamas kas mėnesį tikrinant likvidumo būklę ir lėšų poreikį.

Ilgalaikio likvidumo rizika yra kontroliuojama analizuojant būsimų pinigų srautų prognozes, atsižvelgiant į galimus finansavimo šaltinius. Prieš patvirtinant naują Grupės ir Bendrovės investavimo projektą, įvertinamos galimybės pritraukti reikiamas lėšas.

Grupės likvidumo rodiklis (visas trumpalaikis turtas, / visi trumpalaikiai įsipareigojimai) 2019 m. gruodžio 31 d. buvo apie 0,4 (2018 m. gruodžio 31 d. – 0,8). Bendrovės likvidumo rodiklis 2019 m. gruodžio 31 d. buvo apie 0,3 (2018 m. gruodžio 31 d. – 0,74).

2019 m. gruodžio 31 d. trumpalaikis turtas buvo mažesnis nei trumpalaikiai įsipareigojimai 3.199 tūkst. eurų Grupėje ir 2.010 tūkst. eurų Bendrovėje. Grupės ir Bendrovės vadovybė, prognozuodama Grupės ir Bendrovės pinigų srautus už 2020 m., mano, kad Grupei ir Bendrovei pakaks piniginių lėšų įsipareigojimams, kurių terminas baigiasi 2020 m., įvykdyti. 2020 m. kovo 6d. Grupė pardavė IBC verslo centrą už 33 mln. eurų (19 pastaba). Ši suma pilnai padengia Grupės trumpalaikio likvidumo poreikius.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Finansinis rizikos valdymas (tęsinys)

3.1 Finansinės rizikos veiksniai (tęsinys)

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Grupės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2019 m. gruodžio 31 d. ir 2018 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

	Pareikalavus	Iki 3 mėnesių	Nuo 4 iki 12 mėnesių	Nuo 2 iki 5 metų	Po 5 metų	Iš viso
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	1.839	2.612	23.115	-	27.566
Nuomos įsipareigojimai	-	55	164	876	119	1.214
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	374	2	7	-	383
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	-	1	42	20	63
Kiti įsipareigojimai	114	305	1	-	-	420
2019 m. gruodžio 31 d. likutis	114	2.573	2.780	24.040	139	29.646
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	317	948	22.924	-	24.189
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	206	-	-	-	206
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	3	11	99	71	184
Kiti įsipareigojimai	67	37	-	-	-	104
2018 m. gruodžio 31 d. likutis	67	563	959	23.023	71	24.683

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Bendrovės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2019 m. gruodžio 31 d. ir 2018 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

	Pareikalavus	Iki 3 mėnesių	Nuo 4 iki 12 mėnesių	Nuo 2 iki 5 metų	Po 5 metų	Iš viso
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	260	777	23.109	-	24.146
Nuomos įsipareigojimai	-	55	164	876	119	1.214
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	154	-	-	-	154
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	-	1	42	20	63
Kiti įsipareigojimai	114	298	-	-	-	412
2019 m. gruodžio 31 d. likutis	114	767	942	24.027	139	25.989
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	249	746	21.021	-	22.016
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	95	-	-	-	95
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	3	11	99	71	184
Kiti įsipareigojimai	67	27	-	-	-	94
2018 m. gruodžio 31 d. likutis	67	374	757	21.120	71	22.389

Atidėjiniai nuostolingoms sutartims yra įtraukti į aukščiau pateiktą lentelę, nes tai finansinis įsipareigojimas, atsirandantis dėl neišvengiamų prievolių vykdymo išlaidų pagal sutartis. Sumos atskleistos yra nediskontuotos būsimų nuostolių sumos, naudotos apskaičiuoti atidėjinį.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Finansinis rizikos valdymas (tęsinys)

3.2. Kapitalo valdymas

Pagrindinis kapitalo valdymo tikslas yra garantuoti, kad Grupė ir Bendrovė išlaikytų gerą mokumą ir tenkintų atitinkamus kapitalo rodiklius, siekdamas palaikyti savo verslą ir padidinti iki maksimumo akcininkams teikiamą naudą. Bendrovės vadovybė kontroliuoja, kad jos investicijos atitiktų atitinkamuose teisės aktuose nustatytus reikalavimus, taikomus kapitalui, bei teikia reikalingą informaciją Grupės vadovybei.

Grupės ir Bendrovės kapitalas apima įstatinį kapitalą, akcijų priedus, rezervus ir nepaskirstytąjį pelną.

Grupė ir Bendrovė valdo savo kapitalo struktūrą ir keičia ją, atsižvelgdamos į ekonominių sąlygų pokyčius ir savo veiklos specifinę riziką. Siekdama palaikyti arba pakeisti kapitalo struktūrą, Bendrovė gali koreguoti akcininkams išmokamų dividendų sumą, grąžinti kapitalą akcininkams arba išleisti naujas akcijas.

Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas reikalauja, kad Bendrovės nuosavas kapitalas nesudarytų mažiau negu 50 % jos įstatinio kapitalo. 2019 m. ir 2018 m. gruodžio 31 d. Bendrovė ir Grupė, išskyrus dvi dukterines įmones 2019 m. ir 2018 m., laikėsi minėtos įstatymo nuostatos. Kol kas dar nėra planų koreguoti įstatymų reikalavimų neatitinkančias situacijas Lietuvoje. Remiantis Latvijos komercijos įstatymu uždarosios akcinės bendrovės įstatinis kapitalas turi būti ne mažesnis nei 2.800 eurų. 2019 m. ir 2018 m. gruodžio 31 d. visos Latvijos dukterinės įmonės vykdė šį reikalavimą.

Nuo 2016 m. Bendrovė turi teisę išmokėti dividendus be banko leidimo, jei rodiklis, apskaičiuojamas kaip pelno prieš palūkanas, mokesčius, nusidėvėjimą ir amortizaciją (EBITDA) santykis su paskolos aptarnavimo išlaidų (paskolos ir palūkanų mokėjimai) ir dividendų suma, bus didesnis nei 1,1. Be to, 2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovės neeilinis visuotinis akcininkų susirinkimas pakeitė dividendų mokėjimo politiką, padidindamas minimalią dividendų sumą nuo 0,012 euro iki 0,026 euro, jei dividendų išmokėjimas neprieštarauja teisiniams ir sutartiniais reikalavimams. Pakeitus akcijų nominaliąją vertę, minimali dividendų suma, mokama už vieną akciją, negali būti mažesnė nei 0,13 euro (15 pastaba).

4 Tikrosios vertės vertinimas

Turtas, apskaitomas tikrąja verte

Tikrosios vertės hierarchijos lygiai:

1 lygis: kotiruojama (nekoreguota) kaina aktyviose rinkose identiškam turtui ar įsipareigojimams;

2 lygis: kiti duomenys nei kotiruojama kaina įtraukta į 1 lygį, kurie yra stebimi tiesiogiai (kainos) arba netiesiogiai (išvesti iš kainų) dėl turto ar įsipareigojimo;

3 lygis: duomenys dėl turto ar įsipareigojimo, kurie nesiremia stebima rinkos informacija (nestebimi duomenys).

Šioje lentelėje pateiktas Grupės ir Bendrovės 2019 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje tikrąja verte vertinamas turtas bei įsipareigojimai pagal tikrosios vertės nustatymo hierarchiją:

	1 lygis	2 lygis	3 lygis	Iš viso
Grupės turtas				
Investicinis turtas (11 pastaba)	32.904	4.894	34.086	71.884
Bendrovės turtas				
Investicinis turtas (11 pastaba)	32.498	1.293	29.204	62.995
Investicijos į dukterines įmones (5 pastaba)			7.894	7.894

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

4 Tikrosios vertės vertinimas (tęsinys)

Turtas, apskaitomas tikrąja verte (tęsinys)

Šioje lentelėje pateiktas Grupės ir Bendrovės 2018 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje tikrąja verte vertinamas turtas bei įsipareigojimai pagal tikrosios vertės nustatymo hierarchiją:

	1 lygis	2 lygis	3 lygis	Iš viso
Grupės turtas				
Investicinis turtas (11 pastaba)	-	4.490	53.805	58.295
Bendrovės turtas				
Investicinis turtas (11 pastaba)	-	1.040	48.653	49.693
Investicijos į dukterines įmones (5 pastaba)	-	-	6.553	6.553

2019 m. investicinis turtas, susijęs su IBC verslo centru, buvo perklasifikuotas iš 3-ojo tikrosios vertės vertinimo lygio į 1-ąjį lygį, kadangi šis turtas buvo įkainotas sandorio kaina, kuria ši turtas buvo parduotas po balanso datos. 2018 m. nebuvo jokio turto judėjimo tarp 1 ir 2 bei tarp 2 ir 3 tikrosios vertės hierarchijos lygių.

Grupės ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitose nebuvo įsipareigojimų, vertinamų tikrąja verte.

Finansinės priemonės, neapskaitomos tikrąja verte

Grupės ir Bendrovės pagrindinės finansinės priemonės, kurios nėra apskaitomos tikrąja verte finansinės būklės ataskaitoje, yra pinigai ir pinigų ekvivalentai, indėliai, pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos, gautos ilgalaikės ir trumpalaikės paskolos, atidėjiniai nuostolingoms sutartims.

Grupės ir Bendrovės pinigų ir pinigų ekvivalentų, indėlių, pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų, skolų tiekėjams ir kitų mokėtinų sumų balansinė vertė 2019 m. gruodžio 31 d. ir 2018 m. gruodžio 31 d. buvo artima jų tikrajai vertei, nes jie yra trumpalaikiai ir diskontavimo įtaka yra nereikšminga.

Bendrovės ir Grupės gautų paskolų bei atidėinių nuostolingoms sutartims balansinė vertė 2019 m. gruodžio 31 d. ir 2018 m. gruodžio 31 d. buvo artima jų tikrajai vertei. Banko paskolos palūkanų norma yra kintama ir ji neseniai buvo peržiūrėta, todėl atitinka dabartinės rinkos palūkanos normas. Paskolų iš susijusių asmenų palūkanų normos yra peržiūrimos kiekvienų finansinių metų pabaigoje ir koreguojamos, atsižvelgiant į rinkos palūkanų normos pokyčius. Atsižvelgiant į tai, padaryta išvada, kad jų tikroji vertė yra artima jų balansinei vertei. Ilgalaikių gautų paskolų tikroji vertė yra apskaičiuota remiantis diskontuotais pinigų srautais naudojant dabartinę palūkanų normą. Ji klasifikuojama kaip 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas, nes naudojami rinkoje nestebimi duomenys, įskaitant nuosavą kredito riziką.

5 Investicijos į dukterines įmones

2019 m. ir 2018 m. gruodžio 31 d. Grupę sudaro šios tiesiogiai ir netiesiogiai Bendrovės valdomos dukterinės įmonės:

Pavadinimas	Registracijos šalis ir veiklos vykdymo vieta	Bendrovės/Grupės tiesiogiai/netiesiogiai valdomų akcijų (balsų) dalis (%)		Veiklos pobūdis
UAB „Rovelija“**	Lietuva	100,00	Nekilnojamojo turto savininkas ir nuomotojas	
UAB „Perspektyvi veikla“	Lietuva	100,00	Veiklos nevykdo	
UAB „Proprietas“**	Lietuva	100,00	Nekilnojamojo turto savininkas ir nuomotojas	
SIA „Dommo Grupa“**	Latvija	100,00	Nekilnojamojo turto savininkas ir nuomotojas	
SIA „Dommo Biznesa Parks“	Latvija	100,00	Nekilnojamojo turto savininkas ir nuomotojas	
SIA „Dommo“	Latvija	100,00	Nekilnojamojo turto valdymas	
SIA „DBP Invest“	Latvija	100,00	Veiklos nevykdo	

*šias dukterines įmones Bendrovė valdo tiesiogiai.

Visos pirmiau nurodytos dukterinės įmonės yra konsoliduojamos.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

5 Investicijos į dukterines įmones (tęsinys)

2019 m. ir 2018 m. Bendrovė nei papildomai investavo į dukterines įmones, nei jas pardavė.

Dukterinė įmonė SIA „Dommo Biznesa parks“, vadovaujantis kredito sutartimis, be banko rašytinio sutikimo taip pat neturi teisės mokėti dividendų. Bankas turi duoti sutikimą dividendų mokėjimui, jei išmokėjus dividendus nepablogės dukterinės įmonės galimybės grąžinti paskolą bankui ir jei minėto sutikimo išdavimo dieną dukterinė įmonė tinkamai vykdė sutartinius įsipareigojimus bankui pagal kredito sutartį. Įmonėms SIA „Dommo Grupa“ ir SIA „Dommo Biznesa parks“ suteiktos paskolos (įskaitant sukauptas palūkanas) yra subordinuotos banko paskolų atžvilgiu ir gali būti grąžintos tik suėjus banko paskolų grąžinimo terminui 2020 m.

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė

2019 m. ir 2018 m. Bendrovės atskirose finansinėse ataskaitose investicijos į dukterinės įmonės kartu su dukterinėms įmonėms suteiktomis paskolomis vertinamos tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas pelnu arba nuostoliu. Tai yra 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas. Investicijų tikroji vertė vertinama pagal jų grynojo turto, įskaitant Bendrovės suteiktas paskolas, tikrąją vertę. Veiklos nevykdančių įmonių pagrindinis turtas yra pinigai. Veikiančių dukterinių įmonių pagrindinis turtas yra investicinis turtas, kuris yra vertinamas tikrąja verte naudojant pajamų metodą. Dukterinių įmonių pagrindiniai įsipareigojimai yra išorinių finansinių institucijų suteiktos paskolos, kurios vertinamos naudojant pajamų metodą, kaip antai dabartinės vertės modelį.

Investicijų į dukterines įmones balansinių verčių paskirstymas pagal juridinę formą pateikiamas žemiau:

	2019 m.	2018 m.
Akcijos	303	99
Suteiktos paskolos	7.591	6.454
	7.894	6.553

Dukterinių įmonių pagrindiniai vertinimo duomenys 2019 m. ir 2018 m. gruodžio 31 d.:

Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas arba duomens dydis, 2019	Intervalas arba duomens dydis, 2018
Pardavimo kaina eurais už kv. m. (įskaitant PVM)	netaikoma	2
Statybos išlaidos eurais kv. m (be PVM)	netaikoma	887
Bendras projekto pelningumas (%)	netaikoma	30
Diskonto norma (%)	11	11
Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9	9
Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	3	3 - 15
Nuomos prieaugis per metus (%)	netaikoma	1,5
Infliacija (%)	2	1,4 – 1,6

Įvesties duomenys, susiję su UAB Rovelija turto vertinimu, nebuvo naudoti turto vertinimui 2019 m. gruodžio 31d., nes šis turtas buvo įvertintas sandorio kaina.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

5 Investicijos į dukterines įmones (tęsinys)

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė (tęsinys)

Toliau pateikta dukterinių įmonių tikrosios vertės jautrumo analizė 2019 m. gruodžio 31 d.:

Pagrįstas galimas pokytis +/- (%)	<u>Vertinimų padidėjimas</u>	<u>Vertinimų sumažėjimas</u>
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(33)	34
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(271)	304

Dukterinių įmonių tikrosios vertės jautrumo analizė 2018 m. gruodžio 31 d.:

Pagrįstas galimas pokytis +/- (%)	<u>Vertinimų padidėjimas</u>	<u>Vertinimų sumažėjimas</u>
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	160	(170)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	(130)	130
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	(30)	20
Nuomos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu	168	(164)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(57)	56
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(270)	301

Lentelėje pateikiami 3-iam lygiui priskirtų finansinių priemonių pasikeitimai per 2019 m. gruodžio 31 d. ir 2018 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus.

Tikroji vertė 2017m. gruodžio 31 d.

Pelnas (nuostoliai), pripažinti pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“)

Per metus suteiktos paskolos (18 pastaba)

Tikroji vertė 2018 m. gruodžio 31 d.

Pelnas (nuostoliai), pripažinti pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“)

Investicija į akcinį kapitalą

Per metus suteiktos paskolos (18 pastaba)

Tikroji vertė 2019 m. gruodžio 31 d.

Nerealizuoto pelno ar nuostolio už ataskaitinį laikotarpį pokytis, pripažintas pelne arba nuostoliuose turtui, valdomam 2019 m. ataskaitinio laikotarpio pabaigoje

Nerealizuoto pelno ar nuostolio už ataskaitinį laikotarpį pokytis, pripažintas pelne arba nuostoliuose turtui, valdomam 2018 m. ataskaitinio laikotarpio pabaigoje

	5.881
	662
	10
	6.553
	793
	238
	310
	7.894
	793
	662

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

5 Investicijos į dukterines įmones (tėsinys)

Pagrindinė investicijų į dukterines įmones kartu su joms suteiktomis paskolomis dalis yra Latvijos įmonėms suteiktos paskolos. Buvusi patronuojanti įmonė 2015 m. įsigijo 50 proc. šių paskolų už kainą, kuri buvo mažesnė už jų įvertintą tikrąją vertę, apskaičiuotą kaip 50 % dukterinių įmonių, kurių kontrolę perėmė Buvusi patronuojanti įmonė, grynąjų aktyvų tikrosios vertės. Įsigijimo dieną šis skirtumas sudarė 1.014 tūkst. eurų. Kadangi tikroji vertė buvo nustatyta ne pagal rinkoje stebimus duomenis, šis „1-os dienos pelnas“ nebuvo pripažintas tuoju pat, o yra atidedamas ir pripažįstamas per finansinio turto galiojimo laikotarpį. Per 2019 m. ir 2018 m. Bendrovė pripažino atitinkamai 203 tūkst. eurų ir 203 tūkst. eurų vertės „1-os dienos pelną“ bendrųjų pajamų ataskaitos eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu tikrosios vertės grynasis pokytis“. 2019 m. ir 2018 m. gruodžio 31 d. nepripažinta „1-os dienos pelno“ dalis yra 101 tūkst. eurų ir 304 tūkst. eurų atitinkamai. Todėl Bendrovės suteiktų paskolų tikroji vertė 2019 m. ir 2018 m. gruodžio 31 d. iš viso buvo lygi 7.692 tūkst. eurų ir 6.758 tūkst. eurų atitinkamai (balansinė vertė buvo lygi atitinkamai 7.591 tūkst. eurų ir 6.454 tūkst. eurų). Tai 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas.

6 Informacija pagal segmentus

Bendrovės vadovybė nustatė veiklos segmentus, vadovaudamasi Valdymo bendrovės investicinio komiteto peržiūrimomis ataskaitomis, kuriomis remiantis yra priimami strateginiai sprendimai. Investicinis komitetas analizuoja Grupės veiklos rezultatus pagal atskirus nuosavo turto objektus, o išsinuomotas turtas analizuojamas kaip vienas objektas. Veiklos rezultatai vertinami pagal grynąjų nuomos pajamų rodiklį. Grynosios nuomos pajamos skaičiuojamos iš pajamų atimant patalpų nuomos sąnaudas (išskyrus atidėjinius nuostolingai sutarčiai), komunalinių paslaugų sąnaudas, patalpų priežiūros ir remonto sąnaudas, turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudas, turto mokesčių ir draudimo sąnaudas. Informacija apie segmentų turtą ir įsipareigojimus nėra teikiama investiciniam komitetui.

Bendrovės vadovybė išskiria šiuos ataskaitose pateiktinus segmentus:

- Nuosavas turtas Lietuvoje. Pateiktinas segmentas apima keturis (iki 2017 m. rugsėjo mėn. – penkis) veiklos segmentus, kurie yra apjungti, pagal atskirus nuosavo turto objektus. Veiklos segmentai turi panašias ekonomines charakteristikas, nes visas šis nuosavas turtas – biurų pastatai bei keletas sandėlių – yra Vilniuje, Lietuvoje. Dauguma jų turi tolesnio vystymo perspektyvas. Visas turtas turi daug nuomininkų. Verslo įmonės kaip nuomininkai dominuoja, bet dalis patalpų išnuomota valstybinėms institucijoms ir mažmeninės prekybinės veiklos nuomininkams.
- Išsinuomotas turtas. Tai yra biurų pastatai bei sandėliai Vilniuje ir Kaune, Lietuvoje. Nuo 2017 m. rugsėjo 1 d. segmentą sudaro vienintelis investicinis turtas – biurų pastatas Vilniuje.
- Nuosavas turtas Latvijoje. Pajamos uždirbamos iš sandėlio, esančio Rygoje, Latvijoje.

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai už 2019 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2019 m. gruodžio 31 d. pasibaigę metai			
Nuomos pajamos	4.081	552	4.633
Kitos pajamos (komunalinių ir kitų paslaugų)	1.261	-	1.261
Pajamos	5.342	552	5.894
Sąnaudos			
Patalpų nuomos sąnaudos	(104)	(4)	(108)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(879)	(1)	(880)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(2.445)	(42)	(2.487)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(28)	(24)	(52)
Turto mokesčiai	(306)	(14)	(320)
Draudimo sąnaudos	(11)	(3)	(14)
Grynosios veiklos pajamos per metus	1.569	464	2.033

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

6 Informacija pagal segmentus (tęsinys)

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai už 2018 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Išsinuomotas turtas	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
Nuomos pajamos	3.984	202	530	4.716
Kitos pajamos (komunalinių ir kitų paslaugų)	1.103	-	-	1.103
Pajamos	5.087	202	530	5.819
Sąnaudos				
Patalpų nuomos sąnaudos	(94)	(211)	(4)	(309)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(819)	-	(3)	(822)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(1.266)	-	(26)	(1.292)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(16)	-	(26)	(42)
Turto mokesčiai	(307)	-	(15)	(322)
Draudimo sąnaudos	(11)	-	(3)	(14)
Grynosios veiklos pajamos per metus	2.574	(9)	453	3.018

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

6 Informacija pagal segmentus (tęsinys)

Toliau lentelėje pateikiamas Grupės grynųjų veiklos pajamų suderinimas su veiklos pelnu bei nuomos sąnaudų bei pajamų suderinimas.

	2019 m.				2018 m.			
	Nuo grynųjų veiklos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Turto valdymo ir tarpininkavimo sąnaudos	Pajamos	Nuo grynųjų veiklos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Turto valdymo ir tarpininka vimo sąnaudos	Pajamos
Iš ataskaitose pateiktino segmento	2.033	(108)	(2.487)	5.894	3.018	(309)	(1.292)	5.819
Atidėjiniai nuostolingai sutarčiai	7	7	-	-	-	-	-	-
Kitos pajamos, neįtrauktos į ataskaitose pateiktiną segmentą	3	-	-	3	3	-	-	3
Priedamos draudimo ir kitos sąnaudos (įtrauktos eilutėje „Kitos veiklos sąnaudos“)	56	-	43	-	41	-	27	-
Tarpininkavimo sąnaudos pardavus investicinį turtą	-	-	-	-	-	-	-	-
Sėkmės ir valdymo mokesčiai	(2,244)	-	-	-	(391)	-	-	-
Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimas	(20)	-	-	-	(38)	-	-	-
Išmokos darbuotojams	(142)	-	-	-	(93)	-	-	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija	(43)	-	-	-	(30)	-	-	-
Kitos veiklos sąnaudos	(283)	-	-	-	(350)	-	-	-
Kitos pajamos	32	-	-	-	4	-	-	-
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas	11 499	-	-	-	1.473	-	-	-
Iš viso	10.898	(101)	(2.444)	5.897	3.637	(309)	(1.265)	5.822

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

6 Informacija pagal segmentus (tėsinys)

Žemiau pateiktoje lentelėje atskleistas Grupės ilgalaikio turto (išskyrus finansinių priemonių ir atidėtojo pelno mokesčio turto) geografinis pasiskirstymas 2019 m. gruodžio 31 d. ir 2018 m. gruodžio 31 d.:

	Lietuva	Latvija	Iš viso
2019 m. gruodžio 31 d.	64.006	8.402	72.408
2018 m. gruodžio 31 d.	50.412	8.183	58.595

7 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai

Pajamos

Grupė, kaip nuomotojas, nuomoja Grupės investicinį turtą pagal komercinės paskirties turto veiklos nuomos sutartis. Daugumos sutarčių likęs galiojimo terminas yra nuo 1 iki 6 metų.

Pajamų analizė pagal kategorijas:

	Grupė		Bendrovė	
	2019 m.	2018 m.	2019 m.	2018 m.
Nuomos pajamos	4.633	4.716	4.074	4.183
Komunalinių paslaugų pajamos	857	812	17	20
Kitų paslaugų pajamos	407	294	120	104
Pajamų iš viso	5.897	5.822	4.211	4.307

Nuo 2018 m. sausio 1 d. dukterinė įmonė UAB „Proprietat“ teikia Bendrovės turto valdymo paslaugas ir komunalines paslaugas bei kitas paslaugas Bendrovės nuomininkams. Todėl nuo 2018 m. sausio 1 d. didžiąją dalį komunalinių paslaugų ir kitų paslaugų pajamų uždirba dukterinė įmonė, o ne Bendrovė.

Grupė nuomos pajamas uždirba iš nuosavų ir subnuomojamų patalpų. Pajamų detalizacija pagal patalpų nuosavybę pateikta žemiau:

	Grupė		Bendrovė	
	2019 m.	2018 m.	2019 m.	2018 m.
Nuosavų patalpų nuomos pajamos	4.633	4.514	4.074	3.981
Kitos pajamos iš nuosavų patalpų	1.264	1.106	137	124
<i>Pajamų iš nuosavų patalpų iš viso</i>	<i>5.897</i>	<i>5.620</i>	<i>4.211</i>	<i>4.105</i>
Nuomos pajamos iš subnuomojamų patalpų	-	202	-	202
Kitos pajamos iš subnuomojamų patalpų	-	-	-	-
<i>Pajamų iš subnuomojamų patalpų iš viso</i>	<i>-</i>	<i>202</i>	<i>-</i>	<i>202</i>
Pajamų iš viso	5.897	5.822	4.211	4.307

Geografinis Grupės pajamų pasiskirstymas:

	Grupė	
	2019 m.	2018 m.
Lietuva	5.342	5.289
Latvija	555	533
Iš viso	5.897	5.822

Per 2019 m. ir 2018 m. nebuvo nė vieno kliento, iš kurio Grupė ir Bendrovė gavo daugiau kaip 10% savo pajamų.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

7 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai (tęsinys)

Pajamos (tęsinys)

Grupės būsimos nuomos pajamos pagal neatšaukiamas ir atšaukiamas veiklos nuomos sutartis 2019 m. ir 2018 m. gruodžio 31 d. buvo tokios:

		2019	2018
Per vienerius metus			
	- nuoma be galimybės nutraukti	1.460	2.002
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiamai mokėjimai	1.376	1.246
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	2.836	3.248
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiamai mokėjimai	239	507
		3.075	3.755
Nuo vienerių iki dvejų metų			
	- nuoma be galimybės nutraukti	1.423	1.530
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiamai mokėjimai	581	542
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	2.004	2.072
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiamai mokėjimai	634	607
		2.638	2.679
Nuo dvejų iki trejų metų			
	- nuoma be galimybės nutraukti	1.136	1.198
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiamai mokėjimai	264	225
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	1.400	1.423
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiamai mokėjimai	888	676
		2.288	2.099
Nuo trejų iki ketverių metų			
	- nuoma be galimybės nutraukti	571	848
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiamai mokėjimai	204	478
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	775	1.326
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiamai mokėjimai	706	303
		1.481	1.629
Nuo ketverių iki penkerių metų			
	- nuoma be galimybės nutraukti	362	251
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiamai mokėjimai	65	116
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	427	367
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiamai mokėjimai	619	355
		1.046	722

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

7 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai (tęsinys)

Pajamos (tęsinys)

Po penkerių metų

- nuoma be galimybės nutraukti	305	162
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	-	61
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	305	223
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	1.005	590
	1.310	813
	11.838	11.697

Iš viso

- nuoma be galimybės nutraukti	5.257	5.991
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	2.490	2.668
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	7.747	8.659
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	4.091	3.038
	11.838	11.697

Bendrovės būsimos nuomos pajamos, gautinos pagal neatšaukiamas ir atšaukiamas veiklos nuomos sutartis 2019 m. ir 2018 m. gruodžio 31 d., buvo tokios:

	2019	2018
Per vienerius metus		
- nuoma be galimybės nutraukti	1.460	1.995
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	885	1.120
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	2.345	3.115
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	143	477
	2.488	3.592
Nuo vienerių iki dvejų metų		
- nuoma be galimybės nutraukti	1.423	1.530
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	472	542
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	1.895	2.072
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	186	600
	2.081	2.672
Nuo dvejų iki trejų metų		
- nuoma be galimybės nutraukti	1.136	1.198
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	264	225
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	1.400	1.423
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	331	669
- nuoma be galimybės nutraukti	1.731	2.092

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

7 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai (tęsinys)

Pajamos (tęsinys)

Nuo trejų iki ketverių metų

- nuoma be galimybės nutraukti	571	848
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	204	478
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	775	1.326
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	151	296
	926	1.622

Nuo ketverių iki penkerių metų

- nuoma be galimybės nutraukti	362	251
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	65	116
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	427	367
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	145	350
	572	717

Po penkerių metų

- nuoma be galimybės nutraukti	305	162
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	-	61
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	305	223
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	425	590
	730	813

Iš viso

8.528 11.508

- nuoma be galimybės nutraukti	5.257	5.984
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	1.890	2.542
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	7.147	8.526
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	1.381	2.982
	8.528	11.508

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

7 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai (tęsinys)

Pajamos (tęsinys)

Grupės ir Bendrovės būsimos nuomos pajamos pagal neatšaukiamas ir atšaukiamas subnuomos sutartis 2018 m. gruodžio 31 d. buvo tokios:

	2018 m.
Per vienerius metus	
- nuoma be galimybės nutraukti	202
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	-
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<u>202</u>
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	-
	<u>202</u>
Nuo vienerių iki penkerių metų	
- nuoma be galimybės nutraukti	809
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<u>809</u>
Po penkerių metų	
- nuoma be galimybės nutraukti	404
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<u>404</u>
Iš viso	<u>1.415</u>
- nuoma be galimybės nutraukti	1.415
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	-
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<u>1.415</u>
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	<u>-</u>

Grupės ir Bendrovės būsimos gautinos nuomos sumos pagal finansinės nuomos sutartį 2019 m. gruodžio 31 d. sudaro:

	2019
Metai 1	<u>219</u>
Metai 2	219
Metai 3	219
Metai 4	219
Metai 5	219
Po penkerių metų	119
Iš viso	<u>1,214</u>
Neuždirbtos palūkanos	(61)
	<u>1,153</u>

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

7 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai (tęsinys)

Pajamos (tęsinys)

Esant atšaukiamoms nuomos ir subnuomos sutartims, nuomininkai privalo informuoti administratorių prieš 1-12 mėn., jei jie nori nutraukti nuomos sutartį, ir turi sumokėti už nutraukimą baudą, lygią 1-3 mėnesių nuomos mokesčiui, arba baudą, remiantis pirminėmis remonto išlaidomis, patirtomis įrengiant patalpas nuomininkui, proporcingai likusiai nuomos trukmei. Pagal kai kurias sutartis nuomininkai turi teisę atšaukti nuomos sutartį per 12–60 mėnesių nuo nuomos laikotarpio pradžios. Esant neatšaukiamoms nuomos ir subnuomos sutartims, nuomininkai privalo sumokėti baudą, lygią nuomos mokesčiams, gautiniams per visą likusį nuomos laikotarpį.

Dalis nuomos ir subnuomos sutarčių numato galimybę kas metus peržiūrėti ir padidinti nuomos mokesť, atsižvelgiant į esamas rinkos sąlygas.

Sąnaudos ir atidėjiniai

Bendrovė nuomojosi patalpas iš išorinės įmonės pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartį. Pagal šią sutartį nuomos laikotarpis baigėsi 2017 m. rugpjūčio mėn., išskyrus patalpas, kurios nuomos terminas baigėsi 2025 m. gruodžio 31 d.) Bendrovė yra deponavusi vienkartinę 825 tūkst. eurų įmoką, atitinkančią 6 mėn. nuomos mokesčių sumą, kuri bus užskaityta su paskutine nuomos įmokų dalimi pasibaigus nuomos laikotarpiui. Nuomos įmokos yra indeksuojamos kiekvienų metų rugpjūčio pabaigoje pagal harmonizuotą vartotojų kainų indeksą, jei pastarasis didesnis nei 1%, bet metiniam indeksavimui yra nustatyta viršutinė riba, lygi 3,8%. 2016 m. lapkričio mėnesį buvo pasirašytas sutarties pakeitimas. Vadovaujantis šiuo pakeitimu 2016 m. 275 tūkst. eurų išankstinių apmokėjimų suma buvo įskaityta su mokėtina nuomos suma, 2017 m. buvo įskaityta 450 tūkst. eurų suma, 2025 m. bus įskaityta 100 tūkst. eurų suma.

Pagal šią sutartį per 2018 m. Grupė ir Bendrovė patyrė 211 tūkst. eurų nuomos sąnaudų, iš kurių Grupės ir Bendrovės neapibrėžtieji nuomos mokesčiai 2018 m. sudarė 36 tūkst. eurų.

Grupės nuomos sąnaudos pagal kitas sutartis 2018 m. sudarė 104 tūkst. eurų. Bendrovės nuomos sąnaudos pagal kitas sutartis 2018 m. sudarė 98 tūkst. eurų.

Būsimi minimalūs neatšaukiami nuomos mokėjimai pagal sudarytas veiklos nuomos sutartis buvo tokie:

	Grupė 2018 m.	Bendrovė 2018 m.
Per vienerius metus		
- patalpų nuoma pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. sutartį	215	215
- kita nuoma	34	29
	<u>249</u>	<u>244</u>
Nuo vienerių iki penkerių metų		
- patalpų nuoma pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. sutartį	859	859
- kita nuoma	13	13
	<u>872</u>	<u>872</u>
Po penkerių metų		
- patalpų nuoma pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. sutartį*	330	330
- kita nuoma	-	-
	<u>330</u>	<u>330</u>
	<u>1.451</u>	<u>1.446</u>

* 2018 metais iš būsimų nuomos mokėjimų po penkerių metų atimtas 100 tūkst. eurų išankstinis apmokėjimas.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

7 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai (tęsinys)

Sąnaudos ir atidėjiniai (tęsinys)

Kadangi 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartis yra nuostolinga, tai 2019 m. gruodžio 31 d. ir 2018 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje yra pripažinti atitinkamai 62 tūkst. eurų ir 182 tūkst. eurų vertės atidėjiniai, skirti padengti su nuostolinga sutartimi susijusius numatomus nuostolius. Šios sumos atspindi būsimųjų pinigų srautų, susijusių su nuomos sutartimi, dabartinę vertę. Būsimųjų pinigų srautų prognozės remiasi įvertintomis būsimomis nuomos pajamomis už subnuomojamas patalpas, sutartiniais nuomos mokėjimais bei įvertintomis nuomojamų patalpų priežiūros ir administravimo sąnaudomis.

Atidėinių nuostolingai sutarčiai pasikeitimai pateikti žemiau:

	2019 m.	2018 m.
Likutis sausio 1 d.	182	181
16 TFAS taikymo įtaka	(88)	
Atidėinių perskaičiavimas metų pabaigoje	-	9
Panaudotos sumos (mažinančios straipsnyje „Patalpų nuomos sąnaudos“ apskaitytą sumą)	(1)	(9)
Diskonto poveikio atstatymas ir diskonto normos pokyčiai	-	1
Pinigų srauto pokytis	(31)	-
Likutis gruodžio 31 d.	62	182
Ilgalaikė dalis	61	168
Trumpalaikė dalis	1	14

2019 m. gruodžio 31 d. Bendrovė pripažino 2.486 tūkst. eurų ilgalaikį atidėjinį Sėkmės mokesčiui (2018 m. gruodžio 31 d. – 811 tūkst. eurų) (pastabos 2.12 ir 2.22)

Sėkmės mokesčio atidėinio pokyčiai pateikti žemiau:

	2019 m.	2018 m.
Likutis sausio 1 d.	811	777
Atidėinio perskaičiavimas metų pabaigoje	1.913	84
Mokėtinios dalies perklasifikavimas į „Kitus trumpalaikius įsipareigojimus“	(238)	(50)
Likutis gruodžio 31 d.	2.486	811

8 Finansinės veiklos sąnaudos

	Grupė		Bendrovė	
	2019 m.	2018 m.	2019 m.	2018 m.
Iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(465)	(454)	(423)	(406)
Iš susijusių asmenų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(6)	(7)	(6)	(7)
Atidėinių nuostolingai sutarčiai diskonto poveikio atstatymas	-	(1)	-	(1)
Nuomos palūkanos	(23)	-	(23)	-
Kitos finansinės sąnaudos	(2)	(1)	(2)	(1)
	(496)	(463)	(454)	(415)

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

9 Pelno mokestis

	Grupė		Bendrovė	
	2019 m.	2018 m.	2019 m.	2018 m.
Pelno mokesčio (sąnaudų)/pajamų komponentai				
Ataskaitinių metų pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	-	-	-	-
Praėjusių metų pelno mokesčio koregavimas	12	(1)	12	-
Atidėtojo pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	9	(4)	-	-
Pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose – iš viso	21	(5)	12	-

Nėra pelno mokesčio (pajamų) sąnaudų, pripažintų kitose bendrosiose pajamose.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai 2019 m. gruodžio 31 d. ir 2018 m. gruodžio 31 d. buvo apskaityti taikant 15 % mokesčio tarifą.

Grupės atidėtojo pelno mokesčio turto ir įsipareigojimo pasikeitimai per 2019 m. buvo tokie:

	2018 m. gruodžio 31 d. likutis	Pripažinta pelne arba nuostoliuose per metus	2019 m. gruodžio 31 d. likutis
Atidėtojo pelno mokesčio turtas			
Keliami mokesčiai nuostoliai	1.091	12	1.103
Investicinis turtas	18		18
Galimas pripažinti atidėtojo pelno mokesčio turtas	1.109	12	1.121
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą nuo keliamų mokesčių nuostolių	(1.090)		(1.090)
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą dėl neaiškumų ateityje	(18)		(18)
Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas	1	12	13
Turtas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų įsipareigojimu	(1)	(3)	(4)
Atidėtojo pelno mokesčio turtas, grynąja verte	-	9	9
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas			
Investicinis turtas	(5)	(3)	(8)
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	(5)	(3)	(8)
Įsipareigojimas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų turtu	1	3	4
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, grynąja verte	(4)	-	(4)
Atidėtas pelno mokestis, grynąja verte	(4)	9	5

Pasikeitus Latvijos pelno mokesčio įstatymui, Latvijos ūkio subjektų mokesčiai nuostoliai gali būti keliami nebe neribotą laiką, o 5 metus iš eilės. Atidėtojo pelno mokesčio turtas, atsirandantis iš Latvijos įmonių mokesčių nuostolių, 2019 m. gruodžio 31 d. sudarė 1.054 tūkst. eurų (visa suma yra nepripažinta).

Grupės atidėtojo pelno mokesčio turtas realizuosis per 12 mėnesių po 2019 m. gruodžio 31 d.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

9 Pelno mokestis (tęsinys)

Grupės atidėtojo pelno mokesčio turto ir įsipareigojimo pasikeitimai per 2018 m. buvo tokie:

	2017 m. gruodžio 31 d. likutis	Pripažinta pelne arba nuostoliuose per metus	2018 m. gruodžio 31 d. likutis
Atidėtojo pelno mokesčio turtas			
Keliami mokesčiai nuostoliai	1.087	4	1.091
Investicinis turtas	18	-	18
Galimas pripažinti atidėtojo pelno mokesčio turtas	1.105	4	1.109
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą nuo keliamų mokesčių nuostolių	(1.085)	(5)	(1.090)
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą dėl neaiškumų ateityje	(18)	-	(18)
Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas	2	(1)	1
Turtas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų įsipareigojimu	(2)	1	(1)
Atidėtojo pelno mokesčio turtas, grynąja verte			
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas			
Investicinis turtas	(2)	(3)	(5)
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	(2)	(3)	(5)
Įsipareigojimas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų turtu	2	(1)	1
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, grynąja verte	-	(4)	(4)
Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte	-	(4)	(4)

Pagal Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymą uždarojo tipo investicinės bendrovės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, visos pajamos (2017 m. - investicinės pajamos) yra neapmokestinamos. 2019 m. ir 2018 m. Bendrovėje nebuvo apmokestinamųjų laikinųjų skirtumų, todėl ji nepripažino jokio atidėtojo pelno mokesčio turto ar įsipareigojimų.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

9 Pelno mokestis (tęsinys)

Grupės ir Bendrovės visos pelno mokesčio sumos sutikrinimas su teorine pelno mokesčio suma, gauta taikant galiojantį pelno mokesčio tarifą:

	Grupė		Bendrovė	
	2019 m.	2018 m.	2019 m.	2018 m.
Pelnas prieš apmokestinimą	10.402	3.174	10.615	3.372
Pelno mokestis, apskaičiuotas taikant 0 % tarifą	-	-	-	-
Apmokestinamojo pelno nemažinančios sąnaudos ir neapmokestinamosios pajamos –įtaka mokesčių tikslams	6	(2)	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos, atsirandančios dėl atidėtojo pelno mokesčio turto nurašymo pasikeitus tikimybei jį panaudoti	(5)	(3)	-	-
Praėjusių metų pelno mokesčio koregavimas	12	(1)	12	-
Dukterinių įmonių pelno mokesčio tarifų skirtumai (15 % vietoj 0 %)	8	1	-	-
Pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos, apskaitytos bendrųjų pajamų ataskaitoje	21	(5)	12	-

Pagal Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymą uždarojo tipo investicinės bendrovės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, visos pajamos (2017 m. - investicinės pajamos) yra neapmokestinamos.

10 Pelnas, tenkantis vienai akcijai

Paprastasis pelnas, tenkantis vienai akcijai, apskaičiuojamas dalijant patronuojančios įmonės akcininkams priskiriamą grynąjį metų pelną iš per metus išleistų paprastųjų akcijų svertinio vidurkio.

Per 2019 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus išleistų akcijų svertinis vidurkis buvo 13.150 tūkst.

2018 m. sausio 15 d. pasikeitė akcijų nominali vertė nuo 0,29 euro iki 1,45 euro. Tai yra akcijų stambinimas. Todėl, paprastasis ir sumažintas pelnas, tenkantis vienai akcijai, buvo perskaičiuotas, naudojant akcijų skaičių, jei akcijų stambinimas būtų įvykęs prieš finansinių ataskaitų palyginamojo laikotarpio pradžią.

	Grupė	
	2019 m.	2018 m.
Patronuojančios įmonės akcininkams priskiriamas grynas pelnas/ (nuostoliai)	10.423	3.169
Išleistų paprastųjų akcijų svertinis vidurkis (tūkst.)	13.150	13.150
Paprastasis pelnas/ (nuostoliai), tenkantis vienai akcijai (eurais)	0,79	0,24

Grupės sumažintas pelnas, tenkantis vienai akcijai už 2019 m. ir 2018 m., yra lygus paprastajam pelnui, tenkančiam vienai akcijai.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas

Investicinio turto pokyčiai Grupėje buvo tokie:

	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės metodą	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės metodą	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Iš viso
	1 lygis	2 lygis	3 lygis	3 lygis	
Tikrosios vertės hierarchija					
Likutis 2017 m. gruodžio 31 d.	-	4.073	51.918	350	56.341
Vėlesnės išlaidos	-	-	481	-	481
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	-	417	1.127	-	1.544
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	(71)	-	(71)
Likutis 2018 m. gruodžio 31 d.	-	4.490	53.455	350	58.295
Vėlesnės išlaidos	-	-	2.180	-	2.180
Perkėlimas į kitą vertinimo lygį	23.350	-	(23.000)	(350)	-
Pardavimas	-	-	(90)	-	(90)
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	9.554	404	1.541	-	11.499
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-	-
Likutis 2019 m. gruodžio 31 d.	32.904	4.894	34.086	-	71.884
Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, pripažinti pelnu ar nuostoliais straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas (nuostolis)“	9.554	404	1.541	-	11.499

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinio turto pokyčiai Bendrovėje buvo tokie :

	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės metodą	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės metodą	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Iš viso
Tikrosios vertės hierarchija	1 lygis	2 lygis	3 lygis	3 lygis	
Likutis 2017 m. gruodžio 31 d.	-	788	47.045	-	47.833
Vėlesnės išlaidos	-	-	481	-	481
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	-	252	1.127	-	1.379
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-	-
Likutis 2018 m. gruodžio 31 d.	-	1.040	48.653	-	49.693
Vėlesnės išlaidos	-	-	2.180	-	2.180
Perkėlimas į kitą vertinimo lygį	23.000	-	(23.000)	-	-
Pardavimas	-	-	(90)	-	(90)
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	9.498	253	1.461	-	11.212
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-	-
Likutis 2019 m. gruodžio 31 d.	32.498	1.293	29.204	-	62.995
Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, pripažinti pelnu ar nuostoliais straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas“	9.498				
		253	1.461	-	11.212

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas (tęsinys)

Grupės investicinį turtą sudaro biurų pastatai, sandėliai ir senos statybos butų pastatas, kurių dauguma yra išnuomoti pagal veiklos nuomos sutartis ir uždirba nuomos pajamas.

Tiesioginės veiklos sąnaudos, susijusios su investiciniu turtu, gali būti skirstomos taip:

	Grupė		Bendrovė	
	2019 m.	2018 m.	2019 m.	2018 m.
Investicinis turtas, uždirbantis nuomos pajamas	2.819	1.723	2.659	1.585
Investicinis turtas, neuždirbantis nuomos pajamų	85	48	78	42
	2.904	1.771	2.737	1.627

2019 m. ir 2018 m. patirta atitinkamai 166 tūkst. eurų ir 59 tūkst. eurų rekonstrukcijos sąnaudų, kurios buvo kapitalizuotos ir įskaitytos į investicinio turto, esančio Gynėjų g. 14, Vilniuje, įsigijimo savikainą. 2019 m. ir 2018 m. dar buvo papildomai patirta atitinkamai 2.014 tūkst. eurų ir 272 tūkst. eurų dydžio rekonstrukcijos sąnaudų investiciniam turtui, esančiam Palangos g. 4, Vilniuje. 2018 m. buvo patirta 150 tūkst. eurų dydžio rekonstrukcijos sąnaudų investiciniam turtui, esančiam Žygio g. 97, Vilniuje.

Per 2019 m. Grupė / Bendrovė sumokėjo 4 tūkst. eurų už neapmokėtas vėlesnes išlaidas investiciniam turtui, patirtas 2017 m., ir 1.825 tūkst. eurų už vėlesnes išlaidas, patirtas 2019 m. Per 2018 m. Grupė / Bendrovė sumokėjo 348 tūkst. eurų už neapmokėtas vėlesnes išlaidas investiciniam turtui, patirtas 2017 m., ir 481 tūkst. eurų už vėlesnes išlaidas, patirtas 2018 m. 2019 m. gruodžio 31d. mokėtina suma už vėlesnes išlaidas, patirtas investiciniam turtui per 2019 m., buvo 355 tūkst. eurų. 2018 m. gruodžio 31d. mokėtina suma už vėlesnes išlaidas, patirtas investiciniam turtui per 2017 m., buvo 4 tūkst. eurų. 2019 m. Grupė / Bendrovė patyrė didesnes sąnaudas, pripažintas bendrųjų pajamų ataskaitoje, skirtas patalpų renovacijai pritaikant jas naujai ilgalaikiai nuomai, lyginant su 2018 m. (2019 m. buvo patirtos 1.832 tūkst. eurų remonto sąnaudos, iš kurių 1.177 tūkst. eurų priskirtinos IBC verslo centrui, o 2018 m. iš viso buvo patirta 766 tūkst. eurų remonto išlaidų).

Investicinis turtas yra apskaitytas tikrąja verte. 2019 m. nuomojamas investicinis turtas ir investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje Lietuvoje, buvo įvertintas atitinkamai 2019 m. spalio 31 dienai ir 2019 m. balandžio 30 dienai kvalifikuoto vertintojo UAB „OBER-HAUS nekilnojamasis turtas“ (toliau kartu su SIA „OBER-HAUS Vertėšanas serviss“ vadinamos „Oberhaus“), taikant pajamų metodą. 2018m. investicinis turtas taip pat buvo įvertintas kvalifikuoto vertintojo UAB „Newsec Valuations“ (toliau „Newsec“), taikant pajamų metodą ir rinkos metodą. 2019 m. spalio 31 d. ir 2019 m. balandžio 30d. investicinį turtą Latvijoje vertino kvalifikuotas vertintojas SIA „OBER-HAUS Vertėšanas serviss“, žemės vertinimui taikydamas rinkos metodą, o sandėlių vertinimui – pajamų metodą. Kadangi nuo vertinimo atlikimo dienos iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos rinkoje nebuvo jokių reikšmingų pokyčių, kurie galėtų turėti įtakos investicinio turto vertei, todėl naujas vertinimas 2019 m. gruodžio 31 dienai nebuvo atliktas.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas (tęsinys)

Grupės politika yra pripažinti judėjimus į/iš tikrosios vertės hierarchijos lygių tuomet, kai įvyksta įvykis arba numatomos aplinkybės, lemiančios tokį judėjimą.

Tikroji vertė atspindi kainą, už kurią vertinimo dieną būtų parduodamas turtas pagal tvarkingą sandorį tarp rinkos dalyvių, vadovaujantis Tarptautiniais vertinimo standartais, nustatytais Tarptautinio vertinimo standartų komiteto. Investicinio turto tikroji vertė nustatyta remiantis arba rinkos metodu, atsižvelgiant į palyginamo turto pardavimus rinkoje, arba pajamų metodu, atsižvelgiant į vertinamo turto arba panašaus turto nuomos pajamas. Rinkos metodas grindžiamas analogiškų sandorių rinkoje kainomis. Jos yra patikslinamos, atsižvelgiant į pagrindines turto savybes, tokias kaip jo dydis, buvimo vieta ir vidaus įrengimo būklė. Pagrindiniai duomenys, naudojami taikant šį vertinimo metodą, yra 1 kv. m. kaina.

Su IBC verslo centru susijęs investicinis turtas, kuris buvo parduotas po balanso datos, buvo įvertintas pardavimo kaina šiose finansinėse ataskaitos, kadangi pardavimo kaina buvo geriausias tikrosios vertės įvertis balanso datai.

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad egzistuoja apibrėžtas ryšys tarp būsimų grynujų veiklos pajamų ir objektų tikrosios vertės. Nuomojamam investiciniam turtui pagrindiniai duomenys yra šie:

- būsimos nuomos įplaukos, atsižvelgiant į turto buvimo vietą, tipą ir būklę bei į egzistuojančių nuomos ar kitų sutarčių sąlygas arba išorinius įrodymus, tokius kaip panašaus turto dabartinės rinkos nuomos kainas;
- diskonto normos, atspindinčios dabartinius pinigų srautų dydžio ir laiko neapibrėžtumo rinkos įvertinimus;
- įvertintas neišnuomotų patalpų rodiklis pagal esamas ir ateityje tikėtinas rinkos sąlygas, pasibaigus dabartinėms nuomos sutartims;
- eksploatacijos sąnaudos, įskaitant būtinas investicijas turto funkcionalumui palaikyti per tikėtiną turto naudingo tarnavimo laiką;
- kapitalizavimo normos, atsižvelgiant į turto buvimo vietą, dydį ir būklę bei atsižvelgiant į rinkos duomenis vertinimo dieną;
- tęstinė vertė, atsižvelgiant į prielaidas dėl eksploatacijos sąnaudų, neišnuomotų patalpų rodiklio, rinkos nuomos kainų.

Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje, yra vertinamas remiantis šiais duomenimis (be pirmiau paminėtųjų):

- pardavimo kaina, nustatyta patyrusio, gyvenamojo bei komercinio nekilnojamojo turto rinką išmanančio vertintojo;
- statybos sąnaudos, kurios įvertintos patyrusio rinkos sąlygas išmanančio vertintojo, atsižvelgiant į patvirtintuose detaliuose planuose nustatytus parametrus. Statybos sąnaudos taip pat apima pagrįstą pelningumo rodiklį;
- užbaigimo terminas. Statomam turtui reikalingi priežiūros organų leidimai arba patvirtinimai įvairiose vystymo stadijose, įskaitant leidimus arba patvirtinimus dėl pradinio dizaino, zonavimo, pridavimo ir atitikties aplinkos apsaugos reikalavimams. Remiantis ankstesne vadovybės patirtimi, numatoma, kad bus gauti visi minėti reikalingi leidimai ir patvirtinimai.
- Bendras projekto pelningumas atspindi dabartinius vystomų projektų pelningumo normos rinkos įvertinimus. Jis remiasi panašių projektų vidine gražos norma.

Nuomojamo investicinio turto balansinių verčių skaidymas pagal tipą:

	Grupė		Bendrovė	
	2019 m.	2018 m.	2019 m.	2018 m.
Biurų patalpos miesto centre – Lietuva	29.204	25.653	29.204	25.653
Investicinis turtas susijęs su IBC	32.498	23.000	32.498	23.000
Sandėlis – Latvija	4.882	4.802	-	-
	66.584	53.455	61.702	48.653

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2019 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis) „Oberhaus“
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	8,0 – 9,0 (8,51)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	7,5 – 8,0 (7,74)
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	0-25
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurai už kv. m (be PVM)	
		Sandėlių patalpos - nuomos kaina eurai už kv. m (be PVM)	7,41 – 20,3 (12,48)

Visi Bendrovės vertinimo duomenys atitinka Grupės vertinimo duomenis. Investicinio turto, susijusio su IBC verslo centru, tikroji vertė buvo nustatyta remiantis po balanso datos įvykusio sandorio kaina (žr. 19 pastabą).

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2018 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis) „Oberhaus“	„Newsec“
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	8,5 – 9 (8,85)	9,00 – 9,8 (9,20)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	7,0 – 8,0 (7,41)	7,5 – 8,5 (7,65)
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	3-25	5-10, pirmaisiais metais 5-50
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurai už kv. m (be PVM)	7,2 – 20 (10,70)	5,79 – 19,70 (11,0)
		Sandėlių ir biurų patalpos pramoninėje zonoje - nuomos kaina eurai už kv. m (be PVM)	4,5-6,5 (4,68)	3,77-6,12 (5,01)
Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Diskontuoti pinigų srautai su įvertintomis statybos išlaidomis	Bendras projekto pelningumas (%)	30	-
		Statybos išlaidos eurai už kv. m (be PVM)	887	-
		Pardavimo kaina eurai už kv. m (įskaitant PVM)	1,810	-
		Statybos užbaigimas, metais	2	-

Investicinio turto, laikomo vystymui ateityje, vertinimo duomenys nėra susiję su Bendrove. Visi kiti Bendrovės vertinimo duomenys atitinka Grupės vertinimo duomenis.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinio turto, esančio Latvijoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2019 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis) „Oberhaus“
Nuomojamas investicinis turtas	Grynųjų veiklos pajamų kapitalizavimo metodas	Pajamingumas (%)	9
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	3

Investicinio turto, esančio Latvijoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2018 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis) „Oberhaus“
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai (penkerių metų laikotarpis)	Diskonto norma (%)	11
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	3 - 15
		Nuomos prieaugis per metus (%)	1,5
		Infliacija (%)	1,4-1,6

„Oberhaus“ vertinimui naudojo sutartyse numatytas dabartines nuomos kainas, jas indeksuodamas nuomos prieaugiu per metus.

Toliau pateikta Lietuvoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2019 m. gruodžio 31 d.:

Grupė	Vertinimų padidėjimas Nuomojamas investicinis turtas	Vertinimų sumažėjimas Nuomojamas investicinis turtas
Pagrįstas galimas pokytis (+/-)		
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	1.984	(1.888)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	-
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(240)	337
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(1.744)	2.053

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas (tęsinys)

Bendrovė Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų padidėjimas	Vertinimų sumažėjimas
	Nuomojamas investicinis turtas	Nuomojamas investicinis turtas
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	1.984	(1.888)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(240)	337
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(1.744)	2.053

Toliau pateikta Latvijoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2019 m. gruodžio 31 d.:

Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų didėjimas	Vertinimų mažėjimas
Nuomos priaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu	54	(53)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(33)	34
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(271)	304

Toliau pateikta Lietuvoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2018 m. gruodžio 31 d.:

Grupė Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų padidėjimas		Vertinimų sumažėjimas	
	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	4.939	-	(4.940)	-
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	-	160	-	(170)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(130)	-	130
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(810)	-	805	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(3.538)	-	3.135	-
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	-	(30)	-	20

Bendrovė Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų padidėjimas	Vertinimų sumažėjimas
	Nuomojamas investicinis turtas	Nuomojamas investicinis turtas
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	4.939	(4.940)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(810)	805
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(3.538)	3.135

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas (tęsinys)

Toliau pateikta Latvijoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2018 m. gruodžio 31 d.:

Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų didėjimas	Vertinimų mažėjimas
Nuomos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu	168	(164)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(57)	56
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(270)	301

2019 m. gruodžio 31 d. Grupės 71.298 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2018 m. gruodžio 31 d. – 57.784 tūkst. eurai) (16 pastaba).

2019 m. gruodžio 31 d. Bendrovės 62.897 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2018 m. gruodžio 31 d. – 49.602 tūkst. eurai) (16 pastaba).

Nuo 2016 m. gruodžio 31 d. investicinio turto pardavimui reikia gauti rašytinį AB SEB banko kaip depozitoriumo paslaugos teikėjo sutikimą. Pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą investicinio turto pardavimo kaina negali būti daugiau kaip 15 proc. mažesnė už nepriklausomo turto vertintojo nustatytą vertę. Valdymo įmonė, išskirtiniais atvejais, kai tai nepažeidžia Bendrovės dalyvių interesų, sudariusi nekilnojamojo turto objekto pardavimo sandorį, kai aukščiau aprašyta sąlyga nėra įvykdoma, privalo apie sandorį nedelsdama raštu pranešti priežiūros institucijai.

2018 m. rugsėjo 28 d. Grupė pasirašė preliminarą sutartį dėl 20,6 ha žemės sklypų pardavimo Latvijoje. Kad sandoris būtų užbaigtas, žemės sklypų pirkėjas iki 2019 m. balandžio mėn. pabaigos turi pasirašyti nuomos sutartį dėl planuojamų užstatyti žemės sklypų nuomos, taip pat atlikti išankstinį mokėjimą ir atlikti kitus sutartyje numatytus veiksmus. Jei šalys įvykdo visas nustatytas sąlygas, sandoris gali būti užbaigtas iki 2019 m. liepos 1 d. Sąlygos nebuvo patenkintos ir sutartis buvo nutraukta 2019 m. balandžio 30 d.

Kitų apribojimų investiciniam turtui realizuoti, turto realizavimo pajamoms ar įplaukoms pervesti 2019 m. ir 2018 m. nebuvo.

Jokių kitų reikšmingų sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti, remontuoti ar pagerinti investicinį turtą laikotarpio pabaigoje nebuvo.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

12 Finansinės priemonės pagal kategorijas

Grupė	Finansinis turtas, vertinamas amortizuota savikaina		
	2019 m.	2018 m.	
Turtas finansinės būklės ataskaitoje			
Lizingo gautinos sumos	1.146	-	
Kitos gautinos sumos	150	150	
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, išskyrus išankstinius mokesčių apmokėjimus	388	351	
Indėliai	-	-	
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	1.039	734	
Iš viso	2.723	1.235	
Bendrovė			
	Paskolos ir gautinos sumos	Turtas, vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu	Iš viso
2019 m. gruodžio 31 d.			
Turtas finansinės būklės ataskaitoje			
Lizingo gautinos sumos	1.146	-	1.146
Investicijos į dukterines įmones, priskiriamos vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu	-	7.894	7.894
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, išskyrus išankstinius mokesčių apmokėjimus	238	-	238
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	459	-	459
Iš viso	1.843	7.894	9.737
Bendrovė			
	Paskolos ir gautinos sumos	Turtas, vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu	Iš viso
2018 m. gruodžio 31 d.			
Turtas finansinės būklės ataskaitoje			
Investicijos į dukterines įmones, priskiriamos vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu	-	6.553	6.553
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, išskyrus išankstinius mokesčių apmokėjimus	277	-	277
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	454	-	454
Iš viso	731	6.553	7.284
Grupė			
	Finansiniai įsipareigojimai, vertinami amortizuota savikaina		
	2019 m.	2018 m.	
Įsipareigojimai finansinės būklės ataskaitoje			
Gautos paskolos	26.266	22.625	
Nuomos įsipareigojimai	1.153	-	
Atidėjiniai nuostolingai nuomos sutarčiai	62	182	
Skolos tiekėjams	383	206	
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai, išskyrus mokesčius ir išmokas darbuotojams	420	104	
Iš viso	28.284	23.117	

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BAL TIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

12 Finansinės priemonės pagal kategorijas (tęsinys)

Bendrovė	Finansiniai įsipareigojimai, vertinami amortizuota savikaina	
	2019 m.	2018 m.
Įsipareigojimai finansinės būklės ataskaitoje		
Gautos paskolos	24.378	20.511
Nuomos įsipareigojimai	1.153	-
Atidėjiniai nuostolingai nuomos sutarčiai	62	182
Skolos tiekėjams	154	95
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai, išskyrus mokesčius ir išmokas darbuotojams	412	94
Iš viso	26.159	20.882

13 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos

	Grupė		Bendrovė	
	2019	2018	2019	2018
Pirkėjų įsiskolinimai, bendraja verte	358	342	188	253
Sukauptos nuomos pajamos, bendraja verte	100	64	100	64
Gautini mokesčiai, bendraja verte	56	3	-	-
Iš viso pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, bendraja verte	514	409	288	317
Atėmus: pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimą	(37)	(16)	(32)	(16)
Atėmus: nurašymą, kuriam taikoma vykdymo užtikrinimo veikla	(33)	(39)	(18)	(24)
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	444	354	238	277

Atidėjinių prekybos ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimui pasikeitimai 2019 ir 2018 metais buvo įtraukti į bendrųjų pajamų ataskaitos eilutę „Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimas“.

Prekybos ir kitos gautinos sumos neturi palūkanų ir paprastai turi 30 dienų kredito terminą.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

13 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos (tęsinys)

Dėl kredito sumažėjusios vertės Grupės gautinų sumų sukaupti vertės sumažėjimo nuostoliai bei nurašymo pasikeitimas yra toks:

	Nuostoliai dėl vertės sumažėjimo	Grupė Nurašymas, kuriam taikoma vykdymo užtikrinimo veikla	Iš viso
2017 m. gruodžio 31 d.	35	-	35
Perskaičiuota dėl 9-ojo TFAS taikymo	(28)	28	-
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	42	-	42
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	(33)	33	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-	(18)	(18)
Anksčiau nurašytų sumų ar sumažėjusios vertės sumų atstatymai	-	(4)	(4)
2018 m. gruodžio 31 d.	16	39	55
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	24	-	24
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	(5)	(5)
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-	-	-
Anksčiau nurašytų sumų ar sumažėjusios vertės sumų atstatymai	(3)	(1)	(4)
2019 m. gruodžio 31 d.	37	33	70

Dėl kredito sumažėjusios vertės Bendrovės gautinų sumų sukaupti vertės sumažėjimo nuostoliai bei nurašymo pasikeitimas yra toks:

	Nuostoliai dėl vertės sumažėjimo	Bendrovė Nurašymas, kuriam taikoma vykdymo užtikrinimo veikla	Iš viso
2017 m. gruodžio 31 d.	35	-	35
Perskaičiuota dėl 9-ojo TFAS taikymo	(28)	28	-
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	27	-	27
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	(18)	18	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-	(18)	(18)
Anksčiau nurašytų sumų ar sumažėjusios vertės sumų atstatymai	-	(4)	(4)
2018 m. gruodžio 31 d.	16	24	40
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	19	-	19
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	(5)	(5)
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-	-	-
Anksčiau nurašytų sumų ar sumažėjusios vertės sumų atstatymai	(3)	(1)	(4)
2019 m. gruodžio 31 d.	32	18	50

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

13 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos (tęsinys)

Grupės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų kredito kokybę galima įvertinti pasitelkiant senėjimo analizę, pateiktą toliau:

	Grupė					Dėl kredito rizikos sumažėjusios vertės	Iš viso
	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	30 - 90 dienų	90 - 180 dienų	Daugiau nei 180 dienų		
2019 m. gruodžio 31 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai, atėmus nurašymus	225	41	15	3	-	41	325
Sukauptos nuomos pajamos	100	-	-	-	-	-	100
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	37	(37)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	325	41	15	3	-	4	388
2018 m. gruodžio 31 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai bendrąja verte	204	60	13	3	-	23	303
Sukauptos nuomos pajamos	64	-	-	-	-	-	64
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(16)	(16)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	268	60	13	3	-	7	351

Bendrovės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų kredito kokybę galima įvertinti pasitelkiant senėjimo analizę, pateiktą toliau:

	Company					Dėl kredito rizikos sumažėjusios vertės	Iš viso
	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	30 - 90 dienų	90 - 180 dienų	Daugiau nei 180 dienų		
2019 m. gruodžio 31 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai, atėmus nurašymus	93	30	10	1	-	36	170
Sukauptos nuomos pajamos	100	-	-	-	-	-	100
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	32	32
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	193	30	10	1	-	4	238
Pirkėjų įsiskolinimai bendrąja verte	78	52	74	2	-	23	229
Sukauptos nuomos pajamos	64	-	-	-	-	-	64
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(16)	(16)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	142	52	74	2	-	7	277

Dėl kredito rizikos nesumažėjusios vertės pirkėjų įsiskolinimams vertės sumažėjimo nuostoliai nėra pripažinti, nes yra nereikšmingi. 2019 m. ir 2018 m. gruodžio 31 d. dauguma gautinų sumų buvo užtikrintos iš nuomininkų gautais avansais.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

13 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos (tęsinys)

Dėl kredito rizikos sumažėjusios vertės Grupės ir Bendrovės pirkėjų įsiskolinimų senėjimo analizė pateikta:

	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	30 - 90 dienų	90 - 180 dienų	Daugiau nei 180 dienų	Iš viso
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2019 m. gruodžio 31 d.	-	-	5	1	17	23
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2019 m. sausio 1 d.	-	-	5	1	17	23

14 Įstatinis kapitalas ir rezervai

2019 m. gruodžio 31 d. ir 2018 m. gruodžio 31 d. Bendrovės ir Grupės įstatinį akcinį kapitalą sudarė 13.150.000 paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 1,45 euro. Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos.

Pokyčiai 2019 metais

Metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2019 m. balandžio 26 d., buvo nuspręsta perkelti 169 tūkst. eurų iš nepaskirstytojo pelno į privalomąjį rezervą ir 704 tūkst. eurų į savų akcijų įsigijimo rezervą.

Pokyčiai 2018 metais

Metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2018 m. kovo 26 d., buvo nuspręsta perkelti 189 tūkst. eurų iš nepaskirstytojo pelno į privalomąjį rezervą.

Privalomasis rezervas

Privalomasis rezervas yra privalomas pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus. Į jį privaloma kasmet pervesti ne mažiau kaip 5 % grynojo pelno, apskaičiuojamo pagal įstatymų nustatyta tvarka parengtas finansines ataskaitas, kol rezervas pasieks 10 % įstatinio kapitalo. Šis rezervas gali būti panaudotas tik sukauptiems nuostoliams padengti.

Savų akcijų įsigijimo rezervas

Savų akcijų įsigijimo rezervas yra sudaromas savų akcijų įsigijimui, kad būtų galima palaikyti jų likvidumą ir valdyti kainos svyravimus. Jis yra sudaromas iš paskirstytinojo pelno visuotinio akcininkų susirinkimo metu akcininkams nusprendus. Rezervas negali būti naudojamas įstatinio kapitalo didinimui. Rezervo dydis negali kisti, kai Bendrovė įsigyja savų akcijų, bet jis sumažinamas, kai savos akcijos yra anuliuojamos. Visuotiniame akcininkų susirinkime akcininkai gali nuspręsti sumas, nepanaudotas savų akcijų įsigijimui, pervesti į nepaskirstytąjį pelną.

15 Dividendai

Dividendų už 2017 m. po 0,13 euro už akciją, (bendra dividendų suma 1.710 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2018 m. kovo 26 d.

Dividendų už 2018 m. po 0,13 euro už akciją, (bendra dividendų suma 1.710 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2019 m. balandžio 26 d.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

16 Gautos paskolos

	Grupė		Bendrovė	
	2019 m.	2018 m.	2019 m.	2018 m.
Ilgalaikės				
Ilgalaikės banko paskolos	22.235	21.757	22.235	19.877
Kitos ilgalaikės paskolos	5	5	-	-
	<u>22.240</u>	<u>21.762</u>	<u>22.235</u>	<u>19.877</u>
Trumpalaikės				
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	2.520	863	637	634
Paskolos iš susijusių šalių	1.506	-	1.506	-
	<u>4.026</u>	<u>863</u>	<u>2.143</u>	<u>634</u>
Gautų paskolų iš viso	<u>26.266</u>	<u>22.625</u>	<u>24.378</u>	<u>20.511</u>

Visos paskolos yra denominuotos eurais.

Gautos paskolos su fiksuota ar kintama palūkanų norma (kintamos palūkanų normos peržiūrėjimo periodas – kas 3 ir 6 mėnesiai) buvo tokios:

Palūkanų norma:

	Grupė		Bendrovė	
	2019 m.	2018 m.	2019 m.	2018 m.
Fiksuota	1.511	5	1.506	-
Kintama	24.755	22.620	22.872	20.511
	<u>26.266</u>	<u>22.625</u>	<u>24.378</u>	<u>20.511</u>

Turto, įkeisto bankams paskolos grąžinimui užtikrinti, apskaitinės vertės:

	Grupė		Bendrovė	
	2019 m.	2018 m.	2019 m.	2018 m.
Investicinis turtas (11 pastaba)	71.298	57.784	62.897	49.602
Ilgalaikis materialusis turtas	1	2	-	-
Pirkėjų įsiskolinimai	1	-	-	-
Išankstiniai apmokėjimai	2	2	-	-
Indėliai/ kitos gautinos sumos	150	150	-	-
Pinigai	<u>770</u>	<u>539</u>	<u>413</u>	<u>384</u>

Latvijos įmonių SIA "Dommo Grupa" ir SIA "Dommo Biznesa parks" akcijos yra įkeistos bankui Latvijoje.

Gautoms paskoloms taikomas apskaičiuotųjų palūkanų normų svartinis vidurkis:

	Grupė		Bendrovė	
	2019 m.	2018 m.	2019 m.	2018 m.
Gautos paskolos	<u>1,98%</u>	<u>2.05%</u>	<u>2.05%</u>	

2019 m. ir 2018 m. gruodžio 31 d. visos Grupės įmonės vykdė bankų paskolų sutartyse nustatytus rodiklius.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

16 Gautos paskolos (tęsinys)

2018 m. balandžio 10 d. Bendrovė pasirašė paskolos sutarties pakeitimą su AB Šiaulių banku. Pagal pakeitimą yra nustatytas naujas kredito limitas – 23.926 tūkst. eurų. Jis susideda iš dviejų dalių. Pirmą dalį, lygi 22.926 tūkst. eurų ir gali būti panaudota iki 2019 m. gegužės 31 d. Antroji dalis yra 1.000 tūkst. eurų kredito linija, kuri gali būti panaudota iki 2022 m. gruodžio 22 d. Taip pat buvo pakeista palūkanų norma ir grąžinimo grafikas. 2018 m. Grupė/Bendrovė turėjo grąžinti 575 tūkst. eurų vietoj 447 tūkst. eurų. 2018 m. Bendrovė panaudojo 2.668 tūkst. eurų šio kredito įsipareigojimams dengti. 2019 m. gegužę Grupė / Bendrovė panaudojo likusią paskolos pirmosios dalies sumą (2.023 tūkst. eurų). 2019 m. gruodžio 31 d. Grupė / Bendrovė buvo panaudojusi 935 tūkst. eurų kredito linijos. 2018 m. Grupė/Bendrovė grąžino 800 tūkst. eurų paskolą AB „Invalda INVL“ dukterinei įmonei. 2019 m. lapkričio mėnesį Invalda INVL suteikė 1.500 tūkst. eurų paskolą Bendrovei. Pradinis paskolos grąžinimo terminas buvo 2020 m. sausio 31 d., kuris buvo pratęstas iki 2020 m. kovo 31 d. Paskola buvo grąžinta 2020 m. kovo 9 d.

2015 m. liepos 15 d. įsigijus Latvijos įmones, Grupė pasirašė 3.000 tūkst. eurų paskolos sutartį su „ABLV Bank, AS“. Kredito paskirtis – įsigyti Latvijos įmonių veiklos finansavimas. Kredito sutarties terminas – 5 metai. Vadovaujantis kredito sutartimi buvo deponuoti 150 tūkst. eurų kredito grąžinimui užtikrinti.

2018 m. vasario 23 d. Finansų ir kapitalo rinkų komisijos valdyba Latvijoje priėmė sprendimą dėl indėlių nepasiekiamumo banke ABLV Bank, AS. 2018 m. rugsėjo 12 d. paskelbta, kad Finansų ir kapitalo rinkų komisija pritarė banko ABLV Bank, AS savanoriškam likvidavimui. Banke ABLV bank, AS atsiskaitomojoje sąskaitoje buvę pinigai panaudoti paskolos iš ABLV bank, AS grąžinimui. Per 2018 m. paskolos grąžinimui taip pat buvo panaudoti 45 tūkst. eurų iš banke ABLV Bank, AS esančio indėlio. Pagal paskolos sutartį 2018 m. balandžio mėn. indėlis buvo atstatytas iki 150 tūkst. eurų, atlikus pervedimą iš kito banko. Kadangi ABLV Bank, AS nutraukta banko veikla po savanoriško likvidavimo proceso, ankstesnis indėlis tapo kaip kitos gautinos sumos iš ABLV Bank, AS. Teisiniu požiūriu tai sudaro trys dalys:

- 5 tūkst. eurų Grupės pretenzija iš likviduojamo ABLV Bank, AS;
- blokuota garantuota 100 tūkst. eurų kompensacija pagal Latvijos indėlių draudimo sistemą;
- Grupės 45 tūkst. eurų nuosavos lėšos valdomos ABLV Bank, AS (atkurta indėlių suma).

Kitos gautinos sumos Grupei gali būti mokamos tik visiškai grąžinus ABLV Bank, AS skolą.

Įsipareigojimų, susijusių su finansine veikla, pokyčiai pateikti žemiau esančioje lentelėje:

	Grupė		Bendrovė	
	Gautos paskolos ir nuomos įsipareigojimai	Mokėtini dividendai (15, 17 pastabos)	Gautos paskolos ir nuomos įsipareigojimai	Mokėtini dividendai (15, 17 pastabos)
2017 m. gruodžio 31 d. likutis	21.681	32	19.220	32
Finansinės veiklos pinigų srautai	482	(1.675)	877	(1.675)
Palūkanų sąnaudos (8 pastaba)	462	-	414	-
Patvirtinti dividendai	-	1.710	-	1.710
2018 m. gruodžio 31 d. likutis	22.625	67	20.511	67
Finansinės veiklos pinigų srautai	2.952	(1.662)	3.220	(1.662)
16 TFAS taikymo įtaka (nuomos įsipareigojimų pripažinimas)	1.321	-	1.321	-
Palūkanų sąnaudos (8 pastaba)	496	-	496	-
Nuomos įsipareigojimų padidėjimas dėl indeksacijos	25	-	25	-
Patvirtinti dividendai	-	1.710	-	1.710
2019 m. gruodžio 31 d. likutis	27.419	115	25.531	115

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

17 Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai

Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai pateikti žemiau esančioje lentelėje:

	Grupė		Bendrovė	
	2019 m.	2018 m.	2019 m.	2018 m.
<u>Finansiniai įsipareigojimai</u>				
Mokėtini dividendai	115	67	115	67
Sėkmės mokestis (7, 2.22 pastabos)	-	-	-	-
Kitos mokėtinos sumos	305	37	297	27
	420	104	412	94
<u>Nefinansiniai įsipareigojimai</u>				
Mokėtinas darbo užmokestis ir socialinio draudimo įmokos	19	10	0	-
Mokėtini mokesčiai	102	161	92	146
	121	171	92	146
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų iš viso	541	275	504	240

18 Susijusių šalių sandoriai

Grupės susijusios šalys buvo Bendrovės akcininkai, kurie turi reikšmingą įtaką (1 pastaba), pagrindiniai vadovai, įskaitant pagrindinių vadovų ir akcininkų, turinčių reikšmingą įtaką, kontroliuojamas ar bendrai kontroliuojamas įmonės. AB „Invalda INVL“ ir jos kontroliuojamos įmonės (toliau - Kitos susijusios šalys) yra taip pat priskiriamos prie susijusių šalių, nes Bendrovės akcininkai, turintys reikšmingą įtaką, taip pat bendrai kontroliuoja AB „Invalda INVL“ grupę per akcininkų sutartį.

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2019 m. ir susiję likučiai 2019 m. gruodžio 31 d.:

2019 m. Grupė	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai (įskaitant atidėjinius) iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos (neįskaitant atidėjinių)
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	15	-	-
Kitos susijusios šalys (gauta paskola)	-	6	-	1.506
Kitos susijusios šalys (prižiūros ir remonto paslaugos)	-	407	-	40
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	340	6	6	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	2.245	-	27
	340	2.679	6	1.573

2019 m. lapkričio mėnesį AB Invalda INVL paskolino Bendrovei 1.500 tūkst. eurų. Pradinis paskolos terminas buvo 2020 m. sausio 31 d., kuris buvo pratęstas iki 2020 m. kovo 31 d. Paskola buvo apmokėta 2020 m. kovo 9 d.

Efektyvi paskolos palūkanų norma 4.5%

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

18 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2018 m. ir susiję likučiai 2018 m. gruodžio 31 d.:

**2018 m.
Grupė**

	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai (įskaitant atidėjinius) iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos (neįskaitant atidėjinių)
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	15	-	7
Kitos susijusios šalys (gauta paskola)	-	7	-	-
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	460	-	23
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	313	7	6	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	391	-	23
	313	880	6	53

Bendrovės susijusios šalys yra dukterinės įmonės, akcininkai, kurie turi reikšmingą įtaką (1 pastaba), pagrindiniai vadovai, pagrindinių vadovų ir akcininkų, turinčių reikšmingą įtaką, kontroliuojamos ar bendrai kontroliuojamos įmonės. AB „Invalda INVL“ ir jos kontroliuojamos įmonės (toliau - Kitos susijusios šalys) yra taip pat priskiriamos prie susijusių šalių, nes Bendrovės akcininkai, turintys reikšmingą įtaką, taip pat bendrai kontroliuoja AB „Invalda INVL“ grupę per akcininkų sutartį.

Bendrovės sandoriai su dukterinėmis įmonėmis per 2019 m. ir susiję likučiai 2019 m. gruodžio 31 d.:

**2019 m.
Bendrovė**

	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos
Paskolos, suteiktos dukterinėms įmonėms	-	-	7.591	-
Kita	-	378	-	15
	-	378	7.591	15

Paskolos, suteiktos Latvijos įmonėms, yra subordinuotos banko naudai ir galės būti grąžintos tik pasibaigus banko paskolų grąžinimo terminui, t.y. 2020 m. Paskolų, suteiktų dukterinėms įmonėms Lietuvoje, grąžinimo terminas yra 2020 m. gruodžio 31 d. Kaip aprašyta 2.8 pastaboje, Bendrovė vertina dukterinėms įmonėms suteiktas paskolas tikrąja verte ir atskirai nepripažįsta palūkanų pajamų.

Bendrovės sandoriai su dukterinėmis įmonėmis per 2018 m. ir susiję likučiai 2018 m. gruodžio 31 d.:

**2018 m.
Bendrovė**

	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos
Paskolos, suteiktos dukterinėms įmonėms	-	-	6.454	-
Kita	-	395	61	42
	-	395	6.515	42

Paskolos, suteiktos Latvijos įmonėms, yra subordinuotos banko naudai ir galės būti grąžintos tik pasibaigus banko paskolų grąžinimo terminui, t.y. 2020 m. Paskolų, suteiktų dukterinėms įmonėms Lietuvoje, grąžinimo terminas yra 2019 m. gruodžio 31 d. Kaip aprašyta 2.8 pastaboje, Bendrovė vertina dukterinėms įmonėms suteiktas paskolas tikrąja verte ir atskirai nepripažįsta palūkanų pajamų.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

18 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Bendrovės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2019 m. ir susiję likučiai 2019 m. gruodžio 31 d.:

2019 m.

Bendrovė

	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai (įskaitant atidėjinius) iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos (neįskaitant atidėjinių)
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	7	-	-
Kitos susijusios šalys (gauta paskola)	-	6	-	1.506
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	122	-	27
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	279	-	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	2.244	-	-
	279	2.379	-	1.533

2019 m. lapkričio mėnesį AB Invalda INVL paskolino Bendrovei 1.500 tūkst. eurų. Pradinis paskolos terminas buvo 2020 m. sausio 31 d., kuris buvo pratęstas iki 2020 m. kovo 31 d. Paskola buvo grąžinta 2020 m. kovo 9 d.

Efektyvi paskolos palūkanų norma 4.5%

Bendrovės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2018 m. ir susiję likučiai 2018 m. gruodžio 31 d.:

2018 m.

Bendrovė

	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai (įskaitant atidėjinius) iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos (neįskaitant atidėjinių)
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	8	-	-
Kitos susijusios šalys (gauta paskola)	-	7	-	-
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	225	-	4
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	262	-	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	391	-	23
	262	631	-	27

Paskolų, gautų iš AB „Invalda INVL“ ir jos dukterinių įmonių, judėjimai:

	Grupė		Bendrovė	
	2019 m.	2018 m.	2019 m.	2018 m.
Likutis sausio 1 d.	-	801	-	801
Per metus gautos paskolos	1.500	-	1.500	-
Per metus grąžintos paskolos	-	(800)	-	(800)
Priskaičiuotos palūkanos	6	7	6	7
Sumokėtos palūkanos	-	(8)	-	(8)
Likutis gruodžio 31 d.	1.506	-	1.506	-

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2019 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

18 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Suteiktų paskolų Grupės dukterinėms įmonėms judėjimai:

	Bendrovė	
	2019 m.	2018 m.
Likutis sausio 1 d.	6.454	5.769
Per metus suteiktos paskolos	310	10
Suteiktų paskolų susigrąžinimai	-	-
Suteiktų paskolų tikrosios vertės pokytis	827	675
Gautos palūkanos	-	-
Likutis gruodžio 31 d.	7.591	6.454

Vadovybės darbo užmokestis apima trumpalaikes išmokas darbuotojams. Pagrindiniais Bendrovės ir Grupės vadovais yra laikomi valdymo įmonė ir investicinio komiteto nariai.

	Grupė		Bendrovė	
	2019 m.	2018 m.	2019 m.	2018 m.
Atlyginimai ir premijos	1	1	-	-
Socialinio draudimo įmokų sąnaudos	-	-	-	-
Valdymo mokestis (2.12 pastaba)	331	307	331	307
Sėkmės mokestis (2.12 pastaba) (atidėjinių pokytis)	1.913	84	1.913	84
Pagrindinių vadovų darbo užmokesčio iš viso	2.245	392	2.244	391

Per ataskaitinius metus pagrindiniams vadovams nebuvo suteikta jokių paskolų ir ataskaitinių metų pabaigoje nebuvo jokių jiems suteiktų paskolų negrąžintų likučių.

2019 m. Bendrovė išmokėjo AB „Invalda INVL“ 551 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius, kitiems reikšmingą įtaką turintiems akcininkams - 692 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius.

2018 m. Bendrovė išmokėjo AB „Invalda INVL“ 551 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius, kitiems reikšmingą įtaką turintiems akcininkams - 692 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius.

19 Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio

IBC verslo centro pardavimas ir skolų grąžinimas

2020 m. kovo 6 d. IBC verslo centras, esantis Juozapavičiaus ir Šeimyniškių gatvėse Vilniuje, buvo parduotas uždaro tipo informuotiesiems investuotojams skirtam fondui Lords LB Baltic Green Fund (V), kuris yra valdomas Lords LB Asset Management UAB. Kalvarijų g. 11a esantis nekilnojamas turtas, priklausantis INVL Baltic Real Estate dukterinei įmonei Rovelijs, buvo taip pat parduotas šio sandorio metu. Sandorio vertė 33 mln. eurų. Turtas, parduotas šio sandorio metu, šiose finansinėse ataskaitose buvo įvertintas pardavimo kaina (žr. 11 pastabą). 5.7mln. eurų sandorio sumos dalis bus nukreipta Grupės paskolų grąžinimui.

Dividendai

Kasmetiniame visuotiniame akcininkų susirinkime už 2019 metus bus siūloma patvirtinti 1,55 euro dividendus, tenkančius vienai akcijai, už 2019 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus (bendra dividendų suma lygi 20 382,5 tūkst. eurų). Šios finansinės ataskaitos neatspindi šių mokėtinų dividendų.

Galima COVID-19 viruso įtaka Grupei ir Bendrovei

COVID-19 viruso plitimas ir susijęs ekonomikos sulėtėjimas gali sumažinti nuomos pajamas, tačiau vadovybė vertina, kad įtaka neturėtų būti didelė. Šiuo metu yra sunku kiekybiškai įvertinti galimą įtaką. Grupė ir Bendrovė turės pakankamai lėšų padengti savo įsipareigojimus. Nenumatoma, kad Bendrovės ir Grupės valdymo funkcija, vykdoma UAB INVL Asset Management būtų neigiamai paveikta šių įvykių.



BALTIC REAL ESTATE

Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės
„INVL Baltic Real Estate“
2019 m. konsoliduotasis metinis pranešimas

TURINYS:

I.	BENDRA INFORMACIJA.....	76
1	Teisinis reglamentavimas ir informacijos turinys	76
2	Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas pranešimas	76
3	Pagrindiniai duomenys apie emitentą ir jo įmonių grupę	76
3.1.	Informacija apie emitentą	76
3.2.	Bendrovės tikslai ir veiklos principai	77
3.3.	Informacija apie įmonių grupę.....	77
3.3.1.	Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Vilniuje	78
3.3.2.	Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Rygoje	85
II.	FINANSINĖ INFORMACIJA IR SVARBŪS ĮVYKIAI	87
4	Svarbių grupės įvykių, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga.....	87
4.1.	INVL Asset Management nekilnojamojo turto fondo valdytojo Vytauto Bakšinsko komentaras	87
4.2.	Veiklos aplinka	87
4.3.	„INVL Baltic Real Estate“ veiklos rezultatai.....	88
4.4.	Finansiniai rodikliai	89
4.5.	Pagrindiniai „INVL Baltic Real Estate“ duomenys.....	90
4.6.	INVL Baltic Real Estate“ grynujų aktyvų vertė.....	90
4.7.	Svarbūs ataskaitinio laikotarpio emitento ir grupės įvykiai, jų poveikis finansinėms ataskaitoms.....	91
4.7.1.	Svarbūs emitento įvykiai.....	91
	Bendrovės valdymas.....	91
	Visuotiniai akcininkų susirinkimai	91
	informacija, susijusi su dividendų išmokėjimu	92
	Finansinė informacija	92
	Investicijos	93
4.7.2.	Svarbūs grupės įvykiai.....	93
5	Svarbūs emitento ir grupės įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos	93
6	Emitento ir įmonių grupės praėjusių metų įvertinimas bei ateities veiklos planai ir prognozės	94
6.1.	2019 m. išsikeltų tikslų įgyvendinimo įvertinimas	94
6.2.	Veiklos planai ir prognozės	94
II.	INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS	95
7	Emitento įstatų pakeitimų tvarka	95
8	Įstatinio kapitalo struktūra	95
8.1.	Įstatinio kapitalo pokyčiai.....	95
8.2.	Informacija apie savas akcijas	95
9	Prekyba emitento vertybiniais popieriais bei reikšminga finansinė investicija laikomais vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose	95
10	Akcininkai	98
10.1.	Informacija apie bendrovės akcininkus	98
10.2.	Akcijų suteikiamos teisės ir pareigos	100

10.2.1. Akcininkų teisės.....	100
10.2.2. Akcininkų pareigos.....	100
11 Dividendai.....	101
IV. EMITENTO VALDYMO ORGANAI.....	102
12 Struktūra, organų įgaliojimai, organų narių paskyrimų ir pakeitimų tvarka.....	102
12.1. Visuotinis akcininkų susirinkimas	102
12.1.1. Visuotinio akcininkų susirinkimo kompetencija	102
12.1.2. „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimų organizavimo tvarka.....	103
12.2. Valdymo įmonė ir Investicinis komitetas	104
13 Informacija apie valdymo įmonės valdybos narius, generalinį direktorių bei Investicinio komiteto narius.....	106
13.1. Emitento valdymo organai.....	106
14 Informacija apie Bendrovės audito komitetą.....	111
14.1. Audito komiteto darbo tvarka:	111
14.2. Bendrovės audito komiteto nariai.....	112
15 Informacija apie emitento sumokėtą valdymo mokestį, priskaičiuotas pinigų sumas, kitą perleistą turtą ir suteiktas garantijas valdymo organams ir buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei	113
V. KITA INFORMACIJA	114
16 Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais.....	114
17 Informacija apie emitento filialus ir atstovybes.....	114
18 Pagrindinės rizikos ir netikėtumai	114
18.1. Bendri verslo srities, kurioje veikia grupė, rizikos veiksniai	114
18.2. Grupei būdingi rizikos veiksniai	115
18.3. Rizikos veiksniai, susiję su Bendrovės akcijomis (investicijas į jas).....	117
18.4. Informacija apie rizikos mastą bendrovėje ir jos valdymą	118
18.5. Svarbiausi rizikos veiksniai ataskaitiniu laikotarpiu	118
18.6. Įmonių grupės vidaus kontrolės ir rizikos valdymo sistemų, susijusių su konsoliduotųjų finansinių ataskaitų sudarymu, pagrindiniai požymiai.....	118
19 Emitento ir įmonių grupės nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su socialine atsakomybe, aplinkos ir personalo klausimais susijusi informacija.....	118
19.1. Atsakingo verslo veiksmai bendrovėje	118
19.2. darbuotojai.....	119
19.3. Alinkosauga.....	119
20 Informacija apie Bendrovės ir jos organų narių, sudarytų komitetų narių ar darbuotojų susitarimus, kuriuose numatyta kompensacija, jei jie atsistatydintų arba būtų atleisti be pagrįstos priežasties arba jei jų darbas baigtųsi dėl emitento kontrolės pasikeitimo	119
21 Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas	119
22 Informacija apie reikšmingus susitarimus, kurių šalis yra emitentas ir kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei.....	119
23 Informacija apie susijusių šalių sandorius.....	119
24 Informacija apie per ataskaitinį laikotarpį emitento vardu sudarytus žalingus sandorius.....	121
25 Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie konsoliduotose ir bendrovės metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis	121
26 Informacija apie audito įmonę.....	121

27 Duomenys apie viešai skelbtą informaciją.....	121
1 PRIEDAS. INFORMACIJA APIE GRUPĖS ĮMONES, JŲ KONTAKTINIAI DUOMENYS	128
2 PRIEDAS. BENDROVIŲ VALDYSENOS ATASKAITA.....	129
3 PRIEDAS. BENDROVĖS VALDYMO ATASKAITA.....	143
4 PRIEDAS. BENDROVĖS VEIKLOS IR FINANSINIŲ RODIKLIŲ FORMULĖS BEI APIBRĖŽIMAI	149

I. BENDRA INFORMACIJA

1 Teisinis reglamentavimas ir informacijos turinys

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ (toliau gali būti vadinamas Bendrove arba „INVL Baltic Real Estate“) metinį konsoliduotą pranešimą parengė, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, Lietuvos banko valdybos patvirtintomis Informacijos atskleidimo taisyklėmis bei Informacijos atskleidimo gairėmis. Metinio konsoliduoto pranešimo forma nustatyta vadovaujantis Lietuvos Respublikos įmonių konsoliduotos finansinės atskaitomybės įstatymu bei Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatymu.

Bendrovė informuoja, kad, įsivertinusi Lietuvos banko valdybos patvirtintas Informacijos atskleidimo taisykles bei Nefinansinių ataskaitų teikimo gaires (nefinansinės informacijos teikimo metodika) ir juose taikomas metodikas atskleisti nefinansinę Bendrovės informaciją, šiame metiniame pranešime pateikiama informacija yra suskirstyta į penkias (V) dalis, atskleidžiančias informaciją apie Bendrovės vertybinius popierius, Bendrovės vadovus, Bendrovės bei grupės veiklą bei kitą Bendrovės vertinimu reikalingą atskleisti informaciją. Bendrovė pažymi, kad metiniame pranešime pateikiama informacija yra reikšminga Bendrovės veiklos rezultatams, būklei bei veiklos poveikiui suprausti.

2 Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas pranešimas

Pranešimas apima „INVL Baltic Real Estate“ finansinį laikotarpį nuo 2019 m. sausio 1 d. iki 2019 m. gruodžio 31 d. Pranešime taip pat atskleidžiama svarbi informacija nuo ataskaitinio laikotarpio pabaigos iki ataskaitos išleidimo. Pranešimas buvo audituotas.

3 Pagrindiniai duomenys apie emitentą ir jo įmonių grupę

3.1. INFORMACIJA APIE EMITENTĄ

Pavadinimas	Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“
Kodas	152105644
Registracijos adresas	Gynėjų g. 14, 01109, Vilnius, Lietuva
Telefonas	(8 5) 279 0601
Faksas	(8 5) 279 0530
Elektroninis paštas	breinfo@invl.com
Interneto tinklalapis	www.invlbalticrealestate.com
LEI kodas	529900GSTE0HKA0R1M59
Teisinė forma	akcinė bendrovė
Bendrovės tipas	uždarojo tipo investicinė bendrovė
Įregistravimo data ir vieta	1997-01-28; Juridinių asmenų registras
Priežiūros institucijos pritarimo kolektyvinio investavimo subjekto sudarymo dokumentams data	2016-12-22
Registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys apie bendrovę	Juridinių asmenų registras
Valdymo įmonė	UAB „INVL Asset Management“, kodas 126263073, veiklos licencijos Nr. VĮK-005
Depozitoriumas	AB SEB bankas, kodas 112021238, banko licencijos Nr. 2

3.2. BENDROVĖS TIKSLAI IR VEIKLOS PRINCIPAI

„INVL Baltic Real Estate“ – investicijų į nekilnojamąjį turtą bendrovė, įkurta 1997 m. sausio 28 d., ankstesnis pavadinimas - AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“. 2015 m. rugpjūčio 17 d. prie Bendrovės buvo prijungta jos patronuojančioji įmonė, tad Bendrovė perėmė visas pastarosios įmonės teises ir pareigas.

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas „INVL Baltic Real Estate“ išdavė uždarojo tipo investicinės bendrovės veiklos licenciją, suteikiančią teisę verstis uždarojo tipo investicinės bendrovės veikla pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą. Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė veiks 30 metų nuo UTIB licencijos gavimo, jos veiklos terminas gali būti papildomai pratęstas ne ilgiau kaip 20 metų. Gavus licenciją, bendrovės valdymas perduotas valdymo įmonei „INVL Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė), atliekančiai valdybos ir vadovo funkcijas.

Remiantis „INVL Real Estate“ įstatais, Bendrovės valdymą perėmusi Valdymo įmonė sudarė Investicinį komitetą, kuris, atsižvelgdamas į jam valdymo įmonės suteiktus įgaliojimus, taip pat dalyvauja Bendrovės valdyme.

„INVL Baltic Real Estate“ siekia užtikrinti nuomos pajamų augimą ir uždirbti iš investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą. Bendrovei priklausančios įmonės yra investavusios į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą – verslo centrus ir gamybos bei sandėliavimo paskirties objektus strategiškai patraukliose lokacijose Lietuvoje bei Latvijoje. Objektai pasižymi aukštais užimtumo rodikliais bei generuoja stabilius finansinius srautus. Be to, dauguma jų turi tolimesnio vystymo potencialą.

„INVL Baltic Real Estate“ akcijos į Nasdaq Vilnius Baltijos Papildomąjį prekybos sąrašą įtrauktos nuo 2014 m. birželio 4 d. Nuo prekybos pradžios iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos „INVL Baltic Real Estate“ akcijų kainą Nasdaq Vilnius biržoje pakilo 84 proc. Bendrovėje galioja 2017 m. gruodžio 29 d. patvirtinta dividendų politika, kurioje numatoma, kad kasmet bus mokama ne mažiau kaip 0,13 euro dividendų akcijai.

3.3. INFORMACIJA APIE ĮMONIŲ GRUPĘ

„INVL Baltic Real Estate“ portfelio įmonėms – jos nurodytos žemiau pateiktoje schemoje - ataskaitinio laikotarpio pabaigoje priklausė 7 nekilnojamojo turto objektai Vilniuje ir Rygoje. 2020 m. kovo 6 d. Bendrovei paskelbus apie IBC verslo centro A.Juozapavičiaus ir Šeimyniškių g. Vilniuje pardavimą, ataskaitos išleidimo metu Bendrovei priklauso 4 nekilnojamojo turto objektai Vilniuje ir Rygoje.



3.3.1. pav. „INVL Baltic Real Estate“ supaprastinta grupės struktūra 2019 m. gruodžio 31 d.

3.3.1. ĮMONIŲ GRUPĖS NEKILNOJAMOJO TURTO OBJEKTAI VILNIUJE



3.3.2. pav. „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Vilniuje

Investicijos į nekilnojamąjį turtą

VILNIAUS VARTAI

VERSLO CENTRAS „VILNIAUS VARTAI“

PLOTAS 8 1000 KV.M.

„Vilniaus vartai“ – puikus pasirinkimas vertinantiems galimybę patogiai dirbti pačiame sostinės centre, šalia pagrindinės Vilniaus gatvės – Gedimino prospekto ir vienos iš svarbiausių sostinės transporto arterijų – Geležinio Vilko gatvės.

Renovuotas ir pertvarkytas verslo centras išskirtinėje miesto erdvėje – dabar dar šviesesnis ir patogesnis. Lankstus patalpų planavimas ir galimybė turėti atskirą, tik Jūsų bendrovei skirtą įėjimą kasdien teiks komforto ir išskirtinumo pojūtį.

„INVL Baltic Real Estate“ šiame komplekse priklauso dviejų aukštų patalpos – jos prasideda nuo žaismingo apversto nupjauto kūgio stiklinio tūrio, kurio pirmajame aukšte įsikūręs restoranas, ir tęsiasi palei Gynėjų gatvę, taip pat 56 automobilių stovėjimo vietos požeminėje aikštelėje. Bendrovė patalpas įsigijo 2015 metų pabaigoje.



Visame „Vilniaus vartų“ komplekse sutelkta virš 53 tūkst. kv. metrų įvairios paskirties patalpų, todėl čia itin patrauklu kurtis restoranams, medicinos, sveikatingumo ir kitas paslaugas teikiančioms įmonėms. Tai ideali aplinka paslaugų centrums, kūrybinėms agentūroms, finansinių, teisinių paslaugų, IT srities įmonėms ar startuoliams.

Pagrindiniai duomenys:		
Bendras plotas	8 100 kv. m	
Nuomojamas plotas	7 100 kv. m	
Žemės sklypo plotas	0,26 ha	
Turto rinkos vertė 2019 m. gruodžio pab.	15,3 mln. EUR	
Užimtumas 2019 m. gruodžio pab.	98 proc.	

Pagrindiniai nuomininkai: „INVL Asset Management“, UAB „BAIP“, UAB „Etronika“, „Rockit“, restoranas „Stebuklai“, VšĮ „Go Vilnius“.

Adresas: Gynėjų g. 14, Vilnius



IBC A ir B klasės verslo centrai Šeimyniškių g. 1A/Šeimyniškių g. 3/A.Juozapavičiaus g. 6/ Slucko g. 2, Vilniuje*

* Poataskaitiniu laikotarpiu „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė, kad **2020 m. kovo 6 d. buvo užbaigtas nekilnojamojo turto pardavimo sandoris** su UAB „Lords LB Asset Management“ valdomo uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirto investicinio fondo Lords LB Baltic Green Fund (V) dukterinėmis įmonėmis UAB „Juozapavičiaus 6“ ir UAB „Ateira“, **dėl Bendrovei priklausančio verslo centro IBC, esančio A. Juozapavičiaus ir Šeimyniškių gatvėse Vilniuje, pardavimo.** Taip pat parduotas „INVL Baltic Real Estate“ įmonei „Rovelija“ priklausantis nekilnojamasis turtas adresu Kalvarijų g. 11a. Sandorio vertė – 33 mln. eurų. *Daugiau informacijos Bendrovės internetiniame puslapyje (Skiltis Investuotojams Naujienos. Nuoroda: <https://bre.invl.com/lt/lt/naujienu-centras>).*

Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje verslo centras IBC, esantis A. Juozapavičiaus ir Šeimyniškių gatvėse buvo Bendrovės nekilnojamojo turto portfelio dalis. Apačioje lentelėje pateikiama informacija apima 2019 m. gruodžio 31 d. duomenis.

IBC verslo centras – universalus funkcionalių verslui skirtų patalpų kompleksas. IBC įkurtas ypač patogioje vietoje – dešiniajame Neries krante, centrinėje Vilniaus dalyje, šalia svarbių valstybinių institucijų ir verslo įmonių bei pagrindinės verslo arterijos Konstitucijos prospekte, todėl yra lengvai ir greitai pasiekiamas iš bet kurios sostinės vietos.



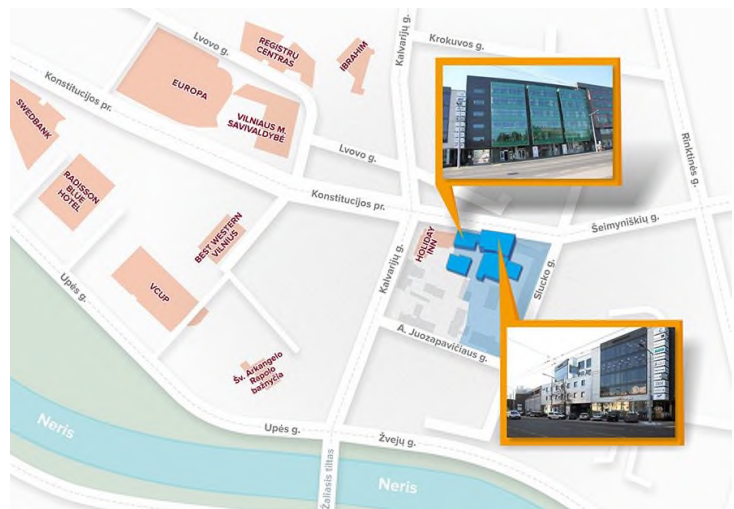
„IBC“ A KLASĖS VERSLO CENTRAS*

PLOTAS 11 300 KV.M.

IBC A klasės verslo centrą sudaro du korpusai, kuriuose nuomojama apie 7 100 kv. metrų patalpų (bendras plotas 11 400 kv. metrų).

Centrui priklauso 250 vietų automobilių stovėjimo aikštelė saugomame kieme bei dviaukščiame dengtame ir požeminiame garažuose.

IBC verslo centras nuosekliai plėtojamas, kasmet siūloma vis daugiau paslaugų.



F korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	4 500 kv. m
Nuomojamas plotas	3 800 kv. m
Žemės sklypo plotas	1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)
Užimtumas 2019 m. gruodžio pab.	100 proc.



G korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	6 900 kv. m
Nuomojamas plotas	3 400 kv. m
Žemės sklypo plotas	1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)
Užimtumas 2019 m. gruodžio pab.	100 proc.



Pagrindiniai nuomininkai: UAB „IBM Lietuva“, AB Šiaulių bankas, UAB „Amber Food“, UAB „Drogas“, UAB „Sportland“.

Adresas: Šeimyniškių g. 1a, Šeimyniškių g. 3, Juozapavičiaus g. 6.





„IBC“ B KLASĖS VERSLO CENTRAS*

PLOTAS 11 300 KV.M.

IBC B klasės verslo centrą sudaro keturi korpusai, kuriuose nuomojama apie 10 300 kv. metrų įvairios paskirties patalpų (bendras plotas 11 300 kv. metrų).

Centrui priklauso 200 vietų automobilių stovėjimo aikštelė saugomame kieme.

IBC verslo centras turi vystymo galimybę, yra parengtas teritorijos detalusis planas.



A korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	2 100 kv. m
Nuomojamas plotas	1 900 kv. m
Žemės sklypo plotas	1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)
Užimtumas 2019 m. gruodžio pab.	100 proc.



B korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	7 400 kv. m
Nuomojamas plotas	6 900 kv. m
Žemės sklypo plotas	1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)
Užimtumas 2019 m. gruodžio pab.	92 proc.



C korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	200 kv. m
Nuomojamas plotas	200 kv. m
Žemės sklypo plotas	1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)
Užimtumas 2019 m. gruodžio pab.	100 proc.



D korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	1 600 kv. m
Nuomojamas plotas	1 400 kv. m
Žemės sklypo plotas	1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)
Užimtumas 2019 m. gruodžio pab.	95 proc.



Pagrindiniai nuomininkai: „Sanofi-aventis Lietuva“, UAB „ACNielsen Baltics“, „Sandoz Pharmaceuticals“.

Adresas: Šeimyniškių g. 3, Šeimyniškių g. 3a, Juozapavičiaus g. 6, Slucko g. 2.



* Poataskaitiniu laikotarpiu „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė, kad **2020 m. kovo 6 d. buvo užbaigtas nekilnojamojo turto pardavimo sandoris** su UAB „Lords LB Asset Management“ valdomo uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirto investicinio fondo Lords LB Baltic Green Fund (V) dukterinėmis įmonėmis UAB „Juozapavičiaus 6“ ir UAB „Ateira“, **dėl Bendrovei priklausančio verslo centro IBC, esančio A. Juozapavičiaus ir Šeimyniškių gatvėse Vilniuje, pardavimo**. Taip pat parduotas „INVL Baltic Real Estate“ įmonei „Rovelija“ priklausantis nekilnojamasis turtas adresu Kalvarijų g. 11a. Sandorio vertė – 33 mln. eurų. *Daugiau informacijos Bendrovės internetiniame puslapyje (Skiltis Investuotojams Naujienos. Nuoroda: <https://bre.invl.com/lt/lt/naujienų-centras>).*

Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje verslo centras IBC, esantis A. Juozapavičiaus ir Šeimyniškių gatvėse buvo Bendrovės nekilnojamojo turto portfelio dalis. Apačioje lentelėje pateikiama informacija apima 2019 m. gruodžio 31 d. duomenis.

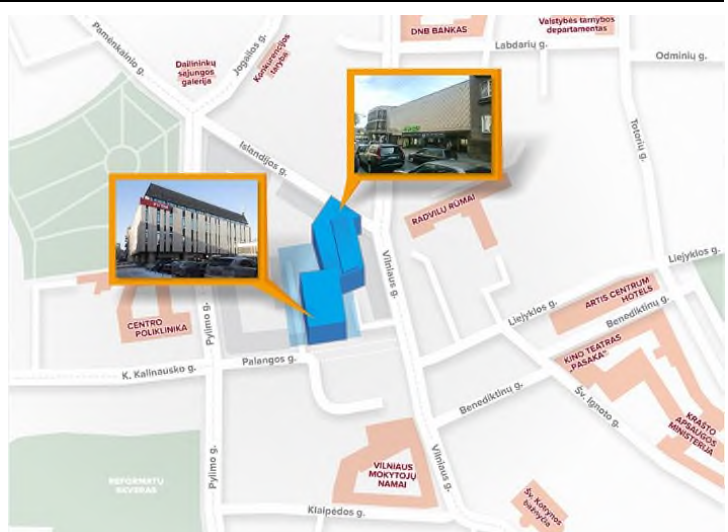
BIURŲ PASTATAS VILNIAUS CENTRE, VILNIAUS G.

PLOTAS 9 800 KV.M.

Verslo centras įsikūręs vienoje judriausių Vilniaus senamiesčio vietų, tarp Vilniaus, Pamėnkalnio, Islandijos ir Palangos gatvių.

Vilniaus senamiestis – viena iš svarbiausių miesto bei jo centro sudėtinių dalių, seniausioji Vilniaus miesto dalis, esanti kairiajame Neries krante. Senamiesčio teritorija – saugoma ir tvarkoma pagal specialiuosius paveldo saugos reikalavimus, palaikomas smulkusis verslas ir gyvenamoji funkcija. Teritorijoje yra uždara, saugoma automobilių aikštelė ir požeminis garažas, patogus susisiekimas visuomeniniu transportu.

Šalia - Radvilų rūmai, Mokytojų namai, Lietuvos technikos biblioteka, Šv. Kotrynos bažnyčia ir kiti kultūriniai objektai, kavinės, restoranai.



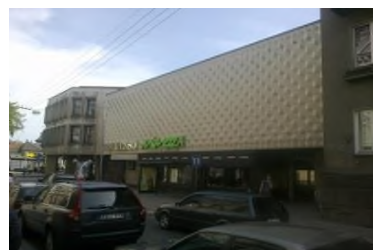
A korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	5 100 kv. m
Nuomojamas plotas	3 900 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,49 ha (bendras komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2019 m. gruodžio pab.	6,0 mln. EUR
Užimtumas 2019 m. gruodžio pab.	99 proc. (bendras komplekso užimtumas)



B korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	4 700 kv. m
Nuomojamas plotas	2 600 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,49 ha (bendras komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2019 m. gruodžio pab.	6,2 mln. EUR
Užimtumas 2019 m. gruodžio pab.	99 poc. (bendras komplekso užimtumas)



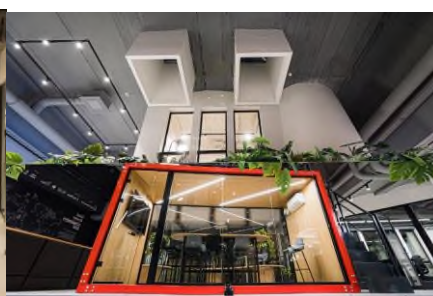
Pagrindiniai nuomininkai: TransferGo, AB Telia LT, restoranas Grill London, Uncle Sam's.

Adresas: Palangos g. 4/Vilniaus g. 33, Vilnius.



2019 m. gruodžio 12 d. duris atvėrė „Talent Garden Vilnius“ įsikūręs daugiau kaip 2 000 kv. m ploto erdvėje Vilniaus gatvėje (Vilniaus g. 33). Erdvėje įsikūrė ir pirmasis šalyje Startuolių muziejus, kurį įrengė Vilniaus miesto turizmo ir verslo agentūra „Go Vilnius“. Iš viso erdvėje yra daugiau kaip 230 darbo vietų, daugiau kaip pusė iš jų yra privačiuose kabinetuose, taip pat įrengta 150 vietų moderni konferencijų salė.

Daugiau apie projektą: <https://talentgarden.org/>





„ŽYGIO VERSLO CENTRAS“

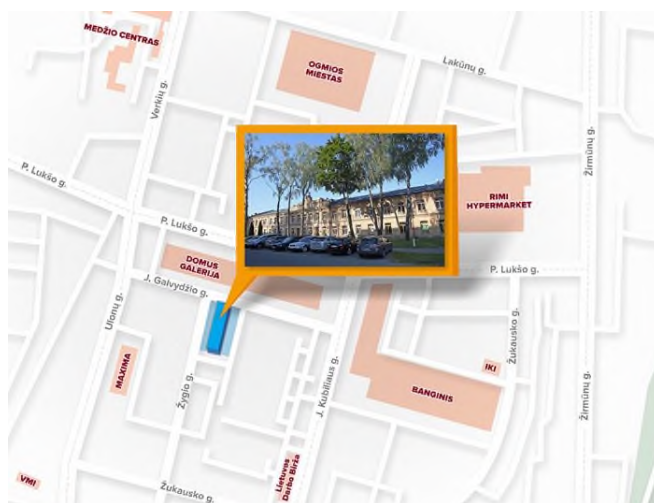
PLOTAS 3 200 KV.M.

Žygio verslo centras – geltonų plytų autentiškos XIX a. architektūros renovuotas biurų pastatas, puikiai pritaikytas modernaus biuro veiklai.

Pastatas stovi Šiaurės miestelyje – strategiškai patrauklioje, judrioje Vilniaus dalyje, lengvai pasiekiamoje tiek automobiliu, tiek viešuoju transportu.

Šalia įsikūrę prekybos bei verslo centrai, bankai, Valstybinė Mokesčių inspekcija, Sodra, Užimtumo tarnyba, medicinos klinika, įvairios verslo paslaugas teikiančios įmonės, pritraukiančios didelius žmonių srautus.

Netoliese veikia keturi dideli prekybos centrai: „Domus galerija“, „Ogmios miestas“, „Hyper Rimi“, „Banginis-Senukai“. Atstumas iki Vilniaus miesto centro apie 3,5 km. Šalia pastato įrengta uždara 70 vietų automobilių stovėjimo aikštelė.



Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	3 200 kv. m
Nuomojamas plotas	2 900 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,4 ha
Turto rinkos vertė 2019 m. gruodžio pab.	3,0 mln. EUR
Užimtumas 2019 m. gruodžio pab.	67 poc.



Pagrindiniai nuomininkai: Mokykla „Žiniukas“, UAB „Innoforce“, UAB „Stuburo studija“.

Adresas: J. Galvydžio g. 7 / Žygio g. 97, Vilnius.



Gyvenamasis namas Kalvarijų g. 11, Vilnius (UAB „Rovelija“)*

Namas ribojasi su „INVL Baltic Real Estate“ priklausančio „IBC“ verslo centrų komplekso teritorija. „INVL Baltic Real Estate“ priklausančiai UAB „Rovelija“ nuosavybės teise priklauso šiame name esantys butai.

* Poataskaitiniu laikotarpiu „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė, kad **2020 m. kovo 6 d. buvo užbaigtas nekilnojamojo turto pardavimo sandoris** su UAB „Lords LB Asset Management“ valdomo uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirto investicinio fondo Lords LB Baltic Green Fund (V) dukterinėmis įmonėmis UAB „Juozapavičiaus 6“ ir UAB „Ateira“, **dėl Bendrovei priklausančio verslo centro IBC, esančio A. Juozapavičiaus ir Šeimyniškių gatvėse Vilniuje, pardavimo**. Taip pat parduotas „INVL Baltic Real Estate“ įmonei „Rovelija“ priklausančias nekilnojamas turtas adresu Kalvarijų g. 11a. Sandorio vertė – 33 mln. eurų. *Daugiau informacijos Bendrovės internetiniame puslapyje (Skiltis Investuotojams Naujienos. Nuoroda: <https://bre.invl.com/lit/lt/naujienu-centras>).*

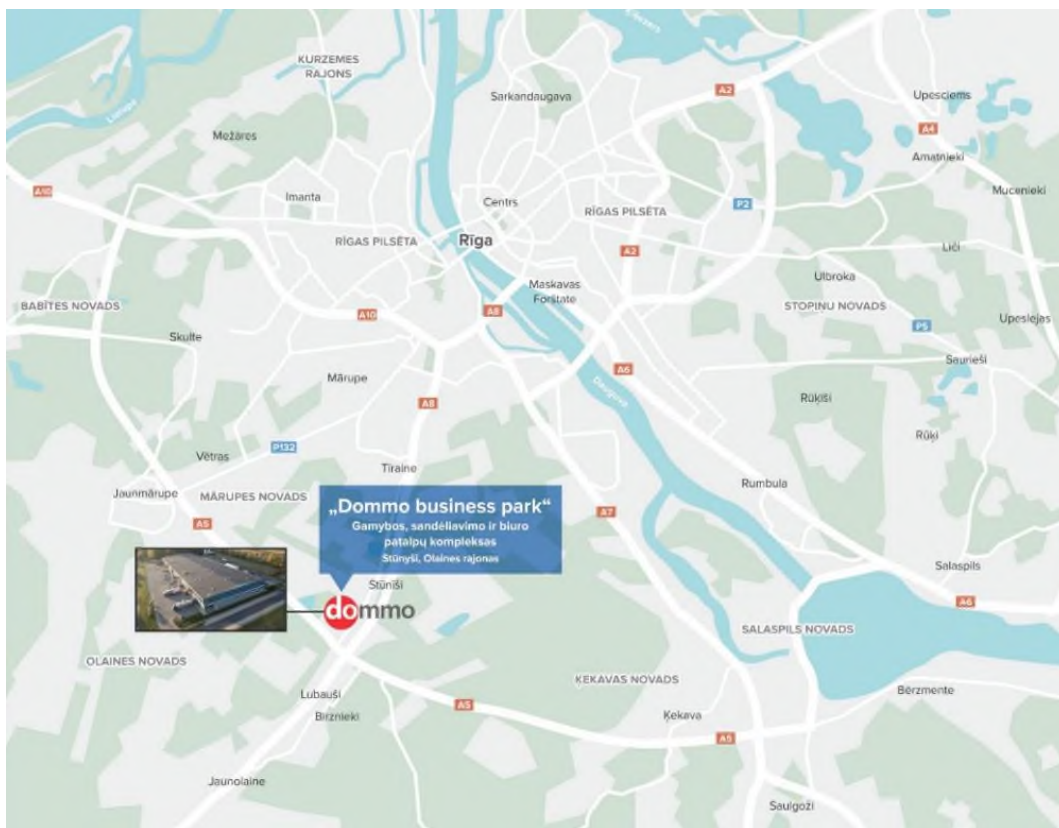
Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje verslo centras IBC, esantis A. Juozapavičiaus ir Šeimyniškių gatvėse buvo Bendrovės nekilnojamojo turto portfelio dalis. Apačioje lentelėje pateikiama informacija apima 2019 m. gruodžio 31 d. duomenis.

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas 276 kv. m



3.3.2. ĮMONIŲ GRUPĖS NEKILNOJAMOJO TURTO OBJEKTAI RYGOJE



2.3.3. pav. AB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Rygoje

GAMYBOS, SANDĖLIAVIMO IR BIURO PATALPŲ KOMPLEKSAS „DOMMO BUSINESS PARK“

PLOTAS 12 800 KV.M.

„Dommo business park“ gamybos/sandėliavimo ir biuro patalpų kompleksas Latvijoje.

Teritorija yra strategiškai geroje vietoje, kelio į Jelgavą dešinėje pusėje, priešais sankryžą su Jūrmala – Talinas aplinkkelio. Iki Rygos centro ir oro uosto yra 13 km, jūrų uosto – 16 km.

Teritorija tinkama logistikos centrams vystyti.



Pagrindiniai duomenys:		
Bendras plotas	12 800 kv. m	
Nuomojamas plotas	12 800 kv. m	
Žemės sklypo plotas	58,21 ha	
Turto rinkos vertė 2019 m. gruodžio pab.	8,4 mln. EUR	
Užimtumas 2019 m. gruodžio pab.	100 proc.	

Pagrindiniai nuomininkai: SIA „Bohnenkamp“, SIA „Tente“, SIA „Rewico Baltikum“, SIA „Flakt“.

Adresas: Stūnyši, Olainės rajonas.



II. FINANSINĖ INFORMACIJA IR SVARBŪS ĮVYKIAI

4 Svarbių grupės įvykių, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga

4.1. INVL ASSET MANAGEMENT NEKILNOJAMOJO TURTO FONDO VALDYTOJO VYTAUTO BAKŠINSKO KOMENTARAS



Pastarieji metai bendrovei buvo itin sėkmingo augimo metai siekiant pagrindinio mūsų tikslo – uždirbti investuotojams grąžą, nepriklausomai nuo valdomo turto dydžio.

Tad itin džiugu, kad pernai ne tik užtikrinome stabilų nuomos pajamų ir valdomo turto vertės augimą, bet ir gruodį paskelbus apie vykdomas derybas, šių metų kovą pabaigėme sandorį dėl IBC verslo centro pardavimo. Jo metu parduoti objektai „INVL Baltic Real Estate“ balanse 2019 m. pabaigoje pagal apskaitos standartų reikalavimus buvo įvertinti sandorio kaina. Sandorio įtaka „INVL Baltic Real Estate“ pelnui 2019 m. siekė 7,6 mln. eurų, o bendrovės grynujų aktyvų vertei vienai akcijai – 0,58 euro.

„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos grynosios nuomos pajamos (angl. net operating income) iš nuosavų objektų 2019 metais sudarė 2,0 mln. eurų arba 33 proc. mažiau nei 2018-aisiais (3,0 mln. eurų) – šiam rezultatui reikšmingos įtakos turėjo atnaujintos patalpos, taip pat ir IBC verslo centre, kadangi šios einamųjų remontų išlaidos

buvo įvertintos kaip sąnaudos. „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos pajamos 2019 metais siekė 5,90 mln. eurų arba 1,3 proc. daugiau nei 2018 metais (5,82 mln. eurų), iš jų nuosavų objektų konsoliduotos nuomos pajamos padidėjo 2,6 proc. iki 4,6 mln. eurų.

Praėję metai išsiskyrė ir dar vienu nauju projektu – bendradarbybės erdvės „Talent Garden Vilnius“ atidarymu Vilniaus g. 33 pastate, kuris užbaigė Palangos g. 4 / Vilniaus g. 33 pastato pertvarkymo darbus.

Be to, „Vilniaus vartų“ verslo centras ir toliau gerina rezultatus – jo nuomos pajamos per metus pasiekė 1,1 mln. eurų arba 4,1 proc. daugiau nei 2018 metais. Grupės grynasis pelnas 2019 metais siekė 10,4 mln. eurų, valdomo turto vertė per 2019 metus padidėjo 13,6 mln. eurų (įskaitant 11,5 mln. eurų perkainavimą) ir metų pabaigoje sudarė 71,9 mln. eurų, o nuosavo kapitalo vertė metų pabaigoje pasiekė 44 mln. eurų. Nuosavo kapitalo vertė akcijai buvo 3,35 euro ir per metus išaugo 29 proc. (įvertinus ir per 2019 m. išmokėtus dividendus).

Praėjusiais metais „IBC verslo centras“, kuris yra didžiausias „INVL Baltic Real Estate“ valdomas objektas, ir toliau išlaikė aukštą užimtumo lygį bei augino nuomos pajamas, kurios, lyginant su 2018 metais, didėjo 4,7 proc. ir sudarė 2 mln. eurų. Praėjusiais metais ne tik pavyko sėkmingai pratęsti visas planuotas nuomos sutartis, tačiau kartu daug dėmesio skyrėme nuomojamų patalpų atnaujinimui (vyko esamų patalpų gerinimo, naujinimo bei remonto darbai). 2019 m. gruodį paskelbėme apie vykdomas derybas dėl šio objekto pardavimo – šis sandoris buvo pabaigtas 2020 m. kovą, jo vertė – 33 mln. eurų.

Kiti „INVL Baltic Real Estate“ valdomi objektai 2019 metais taip pat pasižymėjo aukštu patalpų užimtumo lygiu bei gerėjančiais veiklos rezultatais. Džiaugiamės, kad mūsų klientai ir toliau išlieka lojalūs bei pasitiki „INVL Baltic Real Estate“ kaip patikimu bei ilgalaikiu partneriu. Ateinančiais metais sieksime ir toliau pateisinti mūsų klientų lūkesčius bei didinti vertę investuotojams.

4.2. VEIKLOS APLINKA

2019 metai buvo ypatingai palankūs NT rinkai. Žemas alternatyvių tradicinių investicinių priemonių pelningumas turėjo reikšmingos įtakos NT patrauklumui ne tik būsto, bet ir komercinio turto sektoriuje. Nepaisant NT rinkai palankių ekonominių aplinkybių, kiekvienas sektorius susiduria su savais iššūkiais. Jeigu turto pirkėjai džiaugiasi geresne finansine turto grąža, tai turto vystytojai skolinasi vis brangiau, kas turi reikšmingos įtakos koreguojant pradinį plėtros planus. Vis dar palanki ekonominė aplinka, augančios paslaugų sektoriaus įmonių pajamos ir aktyvi tarptautinių bei vietinių įmonių plėtra lemia, jog biurų segmentas išlieka ypač dinamiškas bei likvidus.

Per 2019 metus sostinėje baigtos 4 verslo centrų statybos. Jie rinką papildė 50 tūkst. kv. m nuomojamo ploto – pusė to, kas buvo suplanuota. Dalies projektų plėtra užtruko, todėl jie duris atvers 2020 metais. Iš viso 2020 metais, įskaitant ir kiek užsivėlinusius projektus, rinka turėtų papildėti apie 150 tūkst. kv. m nuomojamo ploto. A klasės verslo centrų vakansija metų pabaigoje dar labiau sumažėjo ir tesiekia 2 proc., kas suteikia pasitikėjimo vystytojams, norintiems pasiūlyti rinkai vis įdomesnius projektus. Išnuomota B1 verslo centrų dalis šiemet iš esmės nekito, o nuo praėjusių metų – sumažėjo neženkliai, kiek mažiau nei 1 proc., ir šiuo metu siekia 4 proc. B2 klasės verslo centrų užimtumas išlieka panašus ir per pastaruosius metus sumažėjo tik 1 proc. Nors, tikėtina, kad B2 klasės verslo centrų patrauklumas ateityje mažės, tačiau teigti, kad procesas jau prasidėjo būtų ankstoka. Tradiciškai tarp B2 klasės stipriųjų yra ne tik žemesnė nuomos kaina, bet ir galimybė išsinuomoti mažesnio ploto patalpas. Pastaraisiais metais sostinėje siūloma vis daugiau „coworking“ tipo biurų patalpos. Nors jos yra ženkliai brangesnės net už A klasės biurus, tačiau „co-working“ siūlomas lankstumas ploto atžvilgiu

yra priimtinas nuomininkams, ir tai dar labiau apsunkins žemesnės klasės verslo centrų padėtį konkurencinėje kovoje. Nuomos kainos Vilniuje išlieka stabilios, pokytis fiksuojamas tik B1 klasės segmente, padidėjus apatinei kainų ribai. A klasės verslo centrų kainų intervalas vis dar sudaro 14–17 EUR/kv. m, B1 – 11–14 EUR/kv. m, B2 išliko nepakitęs ir siekia 7–10 EUR/kv. m.

2019 metais Kaune duris atvėrė 6 verslo centrai, kurie rinkai pasiūlė apie 40 tūkst. kv. m nuomojamo ploto. Dviejų projektų atidarymas persikėlė į 2020 metus. Šiuo metu planuojama, jog 2020 metais bus atidaryti dar 6 verslo centrai, kurie rinkai taip pat pasiūlys kiek daugiau nei 40 tūkst. kv. m. Šiuo metu A klasės verslo centrų vakansija sudaro apie 9 proc., tai yra 1 proc. daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu pernai bei 5 proc. daugiau nei metų viduryje. B1 klasės patalpų vakansija per 12 mėnesių išaugo nuo 9 iki 14 proc., o B2 – nuo 11 iki 14 proc. Kiek laisvesnės patalpos didelės įtakos nuomos kainoms neturėjo, ir jos išlieka nepakitusios. Naujai sudaromų sutarčių kainų intervalas yra 12-14 EUR/kv. m A klasės centruose, 9–12 EUR/kv. m – B1, bei 6–9 EUR/kv. m – B2 verslo centruose.

Klaipėdos biurų rinka vis dar atsilieka, lyginant su Kauno bei Vilniaus miestais, tačiau plėtros planai vykdomi iš esmės be vėlavimų. Kaip ir buvo tikėtasi, 2019 metais duris atvėrė vienas verslo centras, pasiūlęs rinkai 6 tūkst. kv. m nuomojamų patalpų. 2020 metų planai išlieka nepakitę – 4 verslo centrai, po 2 A ir B klasių, iš viso 10 tūkst. kv. m nuomojamo ploto. Vis dėl to, Klaipėdos miestas pasižymi bene labiausiai neišnaudotu verslo centrų rinkos potencialu, tad ilgesnėje perspektyvoje plėtros tempas turėtų padidėti. Santūri verslo centrų plėtra reikšmingos įtakos verslo centrų užimtumui neturėjo. A klasės verslo centrų užimtumas sumažėjo ir laisvos patalpos šiuo metu sudaro apie 22 proc., tačiau šios klasės patalpų pasiūla nėra didelė, ir keli sandoriai gali reikšmingai pakeisti situaciją. B1 klasės patalpų vakansija tolydžio mažėja nuo 2018 metų pabaigos. Šiuo metu ji siekia vos 4 proc. ir yra apie 1 proc. mažesnė nei 2018 metais. B2 patalpose reikšmingi pokyčiai nefiksuojami, laisvi plotai sudaro apie 5 proc. ir nuo praėjusių metų sumažėjo taip pat 1 proc. Vidutinės nuomos kainos Klaipėdos A klasės verslo centruose per metus sumažėjo 10 proc. Šiuo metu tokias patalpas galima išsinuomoti už 9–12 EUR/kv. m. Galima teigti, kad uostamiesčio A klasės verslo centrai pradeda tiesiogiai konkuruoti su B1 klase, kur patalpų nuomos kainos siekia 7–11 EUR/kv. m. Paaštrėjusi konkurencija tarp aukštesnės klasės biurų kainas sumažino ir B2 segmente, kur šiuo metu patalpas galima išsinuomoti už 5–7 EUR/kv. m.

2019 metais Rygos sandėliavimo ir logistikos rinką papildė apie 70 000 kv. m naujo sandėliavimo paskirties ploto. Šiais metais planuojama išvystyti apie 210 000 kv. m naujo ploto. Vakansijos lygis Rygoje buvo apie 1,7 proc. nuomos kainos svyravo 3,5-4,7 EUR/kv. m lygyje.

Šaltiniai:

<https://www2.colliers.com/en-LV/Research/2019-Q4-Baltic-States-Real-Estate-Market-Review> https://www.inreal.lt/file/1/6/7/9/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2019-2020%2CINREAL-Siauliu-bankas-COBALT_2020-01-30_compressed.pdf

4.3. „INVL BALTIC REAL ESTATE“ VEIKLOS REZULTATAI

Mln. EUR	Grupė			Bendrovė		
	2017 01 01 – 2017 12 31	2018 01 01 – 2018 12 31	2019 01 01 – 2019 12 31	2017 01 01 – 2017 12 31	2018 01 01 – 2018 12 31	2019 01 01 – 2019 12 31
Pajamos (apyvarta)	6,20	5,82	5,90	5,72	4,31	4,21
<i>iš jų nuosavų patalpų nuomos pajamos</i>	3,98	4,51	4,6	3,50	3,98	4,1
<i>iš jų nuomos pajamos iš subnuomojamų patalpų</i>	1,17	0,20	-	1,17	0,20	-
<i>iš jų kitos pajamos</i>	1,05	1,11	1,3	1,05	0,13	0,1
Investicinio turto perkainojimas***	2,33	1,47	11,50	2,27	1,38	11,21
Grynosios nuomos pajamos iš nuosavų objektų*	2,68	3,03	2,03	-	-	-
Pelnas iki apmokestinimo***	3,58	3,17	10,40	3,78	3,37	10,62
Grynasis pelnas***	3,58	3,17	10,42	3,78	3,37	10,63
Grynasis pelnas akcijai**	0,27 euro	0,24 euro	0,79 euro	0,29 euro	0,26 euro	0,81 euro

* Bendrovė internetiniame puslapyje skelbia savo veikloje naudojamus veiklos bei finansinių rodiklių apibrėžimus bei formules (Alternatyvius veiklos rodiklius (AVR)). Bendrovė investuotojų patogumui AVR rodiklius pateikia ir metinio pranešimo 4 priede, o internetiniame puslapyje rodiklius skelbia skiltyje „Investuotojams“ → „Finansinė informacija ir ataskaitos“ → „Veiklos rodiklių formulės“. Nuoroda internetiniame puslapyje: <https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/veiklos-rodikliu-formules>

** Pateikiami duomenys akcijos nominaliai vertei esant 1,45 euro.

*** Rodiklių didėjimui didžiausią įtaką turėjo IBC verslo centro turto vertės perkainojimas pagal 2020-03-06 d. įvykdytą jo pardavimo faktinę kainą.

„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos pajamos (apyvarta) 2019 metais siekė 5,9 mln. eurų arba 1,3 proc. daugiau nei 2018 metais (5,82 mln. eurų), o nuosavų objektų konsoliduotos nuomos pajamos padidėjo 2,6 proc. iki 4,6 mln. eurų.

4.4. FINANSINIAI RODIKLIAI*

Mln. EUR	Grupė			Bendrovė		
	2017 m.	2018 m.	2019 m.	2017 m.	2018 m.	2019 m.
Nuosavybės grąža (ROE)** , %	11,02	9,16	26,27	11,86	9,86	26,92
Turto grąža (ROA)** , %	6,32	5,38	15,41	7,08	6,00	16,29
Skolos koeficientas	0,42	0,41	0,42	0,39	0,39	0,40
Skolos – nuosavybės koeficientas	0,71	0,70	0,71	0,65	0,64	0,66
Sverto rodiklis	0,39	0,38	0,36	0,36	0,36	0,35
Bendrasis likvidumo koeficientas	0,51	0,80	0,38	0,42	0,74	0,34
Pelno iki apmokestinimo pelningumas** , %	57,67	54,52	176,39	66,07	78,29	252,08
Normalizuotas veiklos pelnas, tūkst. Eur	2 048	2 194	1,280	1 663	1 776	945
Normalizuoto veiklos pelno marža , %	33,02	37,68	21,71	29,07	41,24	22,44
Paskolos santykis su investiciniu turtu , %	38,5	38,8	36,5	-	-	-
Palūkanų padengimo rodiklis	4,34	4,75	2,72	-	-	-
Banko paskolų aptarnavimo padengimo rodiklis	1,71	1,59	0,99	-	-	-
Grynojo pelno marža** , %	57,67	54,43	176,75	66,08	78,29	252,36
Grynasis pelnas, tenkantis vienai akcijai (EPS)***, Eur	0,27	0,24	0,79	0,29	0,26	0,81
Kainos ir pelno vienai akcijai santykis (P/E)***	8,80	10,08	3,80	8,19	9,31	3,70

* Bendrovė internetiniame puslapyje skelbia savo veikloje naudojamus veiklos bei finansinių rodiklių apibrėžimus bei formules (Alternatyvius veiklos rodiklius (AVR)). Bendrovė investuotojų patogumui AVR rodiklius pateikia ir metinio pranešimo 4 priede, o internetiniame puslapyje rodiklius skelbia skiltyje „Investuotojams“ → „Finansinė informacija ir ataskaitos“ → „Veiklos rodiklių formulės“. Nuoroda internetiniame puslapyje: <https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/veiklos-rodikliu-formules>

** Rodiklių didėjimui didžiausią įtaką turėjo IBC verslo centro turto vertės perkainojimas pagal 2020-03-06 d. įvykdytą jo pardavimo faktinę kainą.

*** Pateikiami duomenys akcijos nominaliai vertei esant 1,45 euro.

4.5. PAGRINDINIAI „INVL BALTIC REAL ESTATE“ DUOMENYS

Mln. EUR	Grupė			Bendrovė		
	2017-12-31	2018-12-31	2019-12-31	201-12-31	2018-12-31	2019-12-31
Valdomas bendras plotas	56 876 kv. m.	56 876 kv. m.	56 876 kv. m.	43 800 kv. m.	43 800 kv. m.	43 800 kv. m.
Valdomas nuomojamas plotas	46 276 kv. m.	46 876 kv. m.	47 176 kv. m.	33 200 kv. m.	33 800 kv. m.	34 100 kv. m.
Nekilnojamojo turto vertė	56,34	58,30	71,88	47,83	49,70	63,0
Investicijos į dukterines įmones (įskaitant suteiktas paskolas įjoms)	-	-	-	5,88	6,55	7,89
Ilgalaikis išankstinis apmokėjimas pagal subnuomos sutartį	0,10	0,10	-	0,10	0,10	-
Pinigai	0,41	0,73	1,04	0,22	0,45	0,46
Kitas turtas	1,14	0,77	2,46	0,97	0,53	1,77
Turtas	57,99	59,90	75,38	55,00	57,33	73,12
Nuosavas kapitalas	33,86	35,32	44,02	33,35	35,02	43,92
Paskolos iš kredito įstaigų	20,88	22,63	24,76	18,42	20,51	22,87
Paskolos iš „Invaldos INVL“ grupės	0,80	-	1,51	0,80	-	1,51
Kiti įsipareigojimai	2,45	1,95	5,09	2,43	1,80	4,82
Nuosavas kapitalas ir įsipareigojimai	57,99	59,90	75,38	55,00	57,33	73,12
Vienai akcijai tenkantis nuosavas kapitalas*	2,57 euro	2,69 euro	3,35 euro	-	-	-

* Pateikiami duomenys akcijos nominaliai vertei esant 1,45 euro.

4.6. INVL BALTIC REAL ESTATE“ GRYNŲJŲ AKTYVŲ VERTĖ

Data	Akcijai tenkanti grynųjų aktyvų vertė, EUR	Grynųjų aktyvų vertė, EUR	Perskaiciuota akcijai tenkanti grynųjų aktyvų vertė, EUR*	Paskirti dividendai akcijai, EUR*
2016 11 30**	0,4203	27 633 382	2,1014	
2016 12 31	0,4726	31 072 202	2,3629	
2017 03 31	0,4781	31 431 866	2,3903	
2017 06 30	0,4838	31 811 344	2,4191	0,06
2017 09 30	0,4924	32 374 388	2,4619	
2017 12 31	0,5150	33 860 074	2,5749	
2018 03 31	2,4984	32 853 366	2,4984	0,13
2018 06 30	2,5900	34 058 027	2,5900	
2018 09 30	2,6147	34 382 903	2,6147	
2018 12 31	2,6859	35 319 397	2,6859	
2019 03 31	2,7033	35 548 100	2,7033	
2019 06 30	2,6850	35 307 971	2,6850	0,13
2019 09 30	2,7185	35 748 715	2,7185	
2019 12 31	3,3479	44 024 833	3,3479	

*Grynųjų aktyvų vertė akcijai bei paskirti dividendai perskaičiuoti, akcijos nominaliai vertei esant 1,45 euro

** Pirmoji akcijai tenkanti grynųjų aktyvų vertė - EUR 2,1014, perskaičiuota akcijos nominaliai vertei esant 1,45 euro.

4.7. SVARBŪS ATASKAITINIO LAIKOTARPIO EMITENTO IR GRUPĖS ĮVYKIAI, JŲ POVEIKIS FINANSINĖMS ATASKAITOMS

4.7.1. SVARBŪS EMITENTO ĮVYKIAI

BENDROVĖS VALDYMAS

- 2019 m. kovo 21 d. bendrovė paskelbė gavusi iš Lietuvos banko Priežiūros tarnybos direktoriaus sprendimą dėl Bendrovės reguliacinės veiklos formos pakeitimo. Bendrovė nuo šiol yra laikoma veikianti ne licencijos, o Lietuvos banko leidimo pagrindu. Šis Lietuvos banko sprendimas priimtas įgyvendinant 2019 m. vasario 1 d. įsigaliojusią naują Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymo redakciją.
- 2019 m. balandžio 26 d. Bendrovė paskelbė, jog įgyvendinant 2019 m. balandžio 26 d. neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimus pasirašė depozitoriumo paslaugų sutarties su AB SEB banku pakeitimą. Pakeitimas buvo įgyvendintas siekiant nustatyti aiškesnį depozitoriumo paslaugų teikėjo ir valdymo įmonės susitarimą dėl su pinigų plovimo ir terorizmo finansavimo prevencija susijusių funkcijų pasidalinimo.
- 2019 m. gegužės 21 d. „INVL Baltic Real Estate“ Valdymo įmonė UAB „INVL Asset Management“ iš Lietuvos banko gavo informaciją apie jai skirtą įspėjimą už procesų trūkumus teikiant investicines ir investicinių fondų valdymo paslaugas ir 140 tūkst. eurų baudą už pažeidimus, susijusius su investicinių fondų platinimu. Pažymėtina, kad šis sprendimas nėra susijęs su pensijų fondų, alternatyvių investicijų, taip pat ir „INVL Baltic Real Estate“ veiklos sritimis.
- 2019 m. birželio 6 d. Bendrovė paskelbė, kad 2019 m. birželio 5 d. Juridinių asmenų registre įregistruota nauja SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ įstatų redakcija. Šis Bendrovės įstatų projektas akcininkų buvo patvirtintas 2019 m. balandžio 26 d. vykusiame eiliniame visuotiniame Bendrovės akcininkų susirinkime. Įstatai buvo keičiami siekiant atitikti Bendrovės veiklą reguliuojančių teisės aktų - Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių ir Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymų - aktualias nuostatas
- 2019 m. rugpjūčio 23 d. Bendrovė informavo, kad įsigaliojus naujai LR kolektyvinio investavimo subjektų įstatymo (KISĮ) redakcijai, Bendrovei, veikiančiai pagal KISĮ, yra numatyta prievolė nuolat turėti galiojantį prospektą, parengtą pagal KISĮ arba LR vertybinių popierių įstatymo (VPIĮ) reikalavimus (toliau – Prospektas). Atsižvelgiant į tai, kad informacijos skelbimo metu nėra pagrindų, sukuriančių pareigą Bendrovei parengti ir turėti prospektą, atitinkantį VPIĮ reikalavimus, siekiant atitikti minėtą KISĮ reikalavimą buvo parengtas Prospektas, laikantis KISĮ formai ir turiniui numatytų reikalavimų. Pažymėtina, kad valdymo įmonė UAB „INVL Asset Management“ patvirtino Prospektą ir pritarė jo skelbimui.

VISUOTINIAI AKCININKŲ SUSIRINKIMAI

- 2019 m. balandžio 5 d. Bendrovė priėmė sprendimą 2019 m. balandžio 26 d. vyksiančiam visuotiniam eiliniam Bendrovės akcininkų susirinkimui siūlyti pritarti 0,13 EUR dividendų akcijai skyrimui už 2018 metus (bendra dividendams skiriama suma už 2018 m. sudarė 1,71 milijono eurų). Taip pat Bendrovė siūlo akcininkams eilinio visuotinio akcininkų susirinkimo metu pritarti Bendrovės įstatų pakeitimams bei patvirtinti naują įstatų redakcijos projektą.
- 2019 m. balandžio 5 d. Bendrovė paskelbė šaukianti visuotinį akcininkų susirinkimą 2019 m. balandžio 26 d. Bendrovės patalpose, esančiose adresu Gynėjų g. 14, Vilnius. Taip pat buvo paskelbta akcininkų susirinkimo darbotvarkė, į kurią įtrauki šie klausimai: akcininkų supažindinimas su konsoliduotu Bendrovės 2018 m. metiniu pranešimu, taip pat supažindinimas su nepriklausomo auditoriaus išvada apie Bendrovės finansines ataskaitas ir konsoliduotą metinį pranešimą. Į susirinkimo darbotvarkę taip pat įtraukti klausimai dėl Konsoliduoto ir bendrovės 2018 metų finansinių ataskaitų rinkinių tvirtinimo, pelno paskirstymo, depozitoriumo sutarties su AB SEB bankas pakeitimo tvirtinimo, o taip pat dėl įstatų pakeitimo ir naujos įstatų redakcijos tvirtinimo bei savų akcijų supirkimo.
- 2019 m. balandžio 26 d. „INVL Baltic Real Estate“ informavo apie įvykusio visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimus. Akcininkai buvo supažindinti su konsoliduotu Bendrovės metiniu pranešimu, audito išvada apie Bendrovės finansines ataskaitas ir konsoliduotą metinį pranešimą. Akcininkai taip pat pritarė Konsoliduoto ir bendrovės 2018 metų finansinių ataskaitų rinkinių tvirtinimui, Bendrovės pelno paskirstymui (skiriant 0,13 euro dividendo akcijai), depozitoriumo sutarties su AB SEB bankas pakeitimo tvirtinimui, o taip pat dėl įstatų pakeitimo ir naujos įstatų redakcijos tvirtinimui bei sprendimui dėl savų akcijų supirkimo.

- 2019 m. rugsėjo 26 d. Bendrovė paskelbė šaukianti visuotinį akcininkų susirinkimą 2019 m. spalio 18 d. Bendrovės patalpose, esančiose adresu Gynėjų g. 14, Vilnius. Taip pat buvo paskelbta akcininkų susirinkimo darbotvarkė, į kurią įtraukti šie klausimai: dėl audito įmonės išrinkimo metinių finansinių ataskaitų auditui atlikti bei audito paslaugų apmokėjimo sąlygų nustatymo.
- 2019 m. spalio 18 d. „INVL Baltic Real Estate“ informavo apie įvykusio visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimus dėl audito įmonės išrinkimo metinių finansinių ataskaitų auditui atlikti bei audito paslaugų apmokėjimo sąlygų nustatymo. 2019 m. auditui atlikti buvo išrinkta UAB PricewaterhouseCoopers.

INFORMACIJA, SUSIJUSI SU DIVIDENDŲ IŠMOKĖJIMU

- 2019 m. gegužės 23 d. bendrovė, įgyvendindama akcininkų susirinkimo sprendimą dėl Bendrovės pelno paskirstymo, paskelbė dividendų mokėjimo tvarką už 2018 m. „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimas skyrė 0,13 eurų dividendų vienai akcijai. Dividendus gavo tie asmenys, kurie 2019 m. gegužės 13 d. buvo bendrovės akcininkai. Bendrovė informavo, kad dividendai buvo mokami nuo 2019 m. gegužės 24 d.

FINANSINĖ INFORMACIJA

- 2019 m. vasario 28 d. Bendrovė paskelbė 2018 m. 12 mėn. tarpinius, neaudituos finansinius rezultatus.
- 2019 m. kovo 18 d. Bendrovė paskelbė audituotą 2018 m. metinę informaciją atsakingų asmenų patvirtinimą bei pagrindinių duomenų santrauką. „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neaudituos konsoliduotas grynas pelnas siekia 3,17 mln. eurų, o pajamos – 5,82 mln. eurų (2017 metų 12 mėnesių konsoliduotas grynas pelnas 3,58 mln. eurų, pajamos – 6,20 mln. eurų). Pačios SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ 2018 metų 12 mėnesių neaudituos grynas pelnas siekia 3 372 tūkst. eurų, o 2017 metų 12 mėnesių siekė 3 779 tūkst. eurų
- 2019 m. kovo 18 d. Bendrovė paskelbė, jog 2018 m. gruodžio 31 d. „INVL Baltic Real Estate“ grynųjų aktyvų vertė buvo 35 319 397 eurų arba 2,6859 euro akcijai.
- 2019 m. balandžio 26 d. Bendrovė paskelbė audituotą 2018 m. metinę informaciją ir atsakingų asmenų patvirtinimą bei Bendrovės audito komiteto ataskaitą už 2018 m.
- 2019 m. balandžio 30 d. Bendrovė paskelbė 2019 m. trijų mėnesių rezultatus. „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neaudituos konsoliduotas grynas pelnas sudarė 0,24 mln. eurų, o pajamos – 1,54 mln. eurų (2018 metų 3 mėnesių konsoliduotas grynas pelnas 0,70 mln. eurų, pajamos – 1,49 mln. eurų). Pačios Bendrovės 2019 metų 3 mėnesių neaudituos grynas pelnas siekia 0,29 mln. eurų, o 2018 metų 3 mėnesių siekė 0,75 mln. eurų.
- 2019 m. balandžio 30 d. Bendrovė paskelbė, jog bendrovės grynųjų aktyvų vertė 2019 m. kovo 31 d. buvo 35 548 100 eurų arba 2,7033 euro akcijai.
- 2019 m. rugpjūčio 19 d. Bendrovė paskelbė 2019 metų 6 mėnesių SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neaudituos konsoliduotas grynas pelnas siekia 1,71 mln. eurų, o pajamos 2,98 – mln. eurų (2018 metų 6 mėnesių konsoliduotas grynas pelnas 1,91 mln. eurų, pajamos – 2,92 mln. eurų). Pačios SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ 2019 metų 6 mėnesių neaudituos grynas pelnas siekia 1,81 - mln. eurų, o 2018 metų 6 mėnesių siekė 2,01 mln. eurų.
- 2019 m. rugpjūčio 19 d. Bendrovė paskelbė, jog bendrovės grynųjų aktyvų vertė 2019 m. birželio 30 d. buvo 35 307 971 eurų arba 2,6850 euro akcijai.
- 2019 m. spalio 31 d. Bendrovė paskelbė 2019 metų 9 mėnesių rezultatus. „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neaudituos konsoliduotas grynas pelnas siekė 2,1 mln. eurų, o pajamos – 4,4 mln. eurų (2018 metų 9 mėnesių konsoliduotas grynas pelnas 2,2 mln. tūkst. eurų, pajamos – 4,3 mln. tūkst. eurų). Pačios SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ 2019 metų 9 mėnesių neaudituos grynas pelnas sudarė 2,3 mln. eurų, o 2018 metų 9 mėnesių siekė 2,4 mln. tūkst. eurų.
- 2019 m. spalio 31 d. Bendrovė paskelbė grynųjų aktyvų vertę, kuri 2019 m. rugsėjo 30 d. buvo 35 748 715 eurų arba 2,7185 euro akcijai.
- 2019 m. gruodžio 16 d. Bendrovė paskelbė 2020-ųjų investuotojų kalendorių, kuriame buvo pažymėta, kad Bendrovė 2020 metais informaciją investuotojams planuoja skelbti tokia tvarka: 2020 m. kovo 18 d. – audituotos finansinės ataskaitos ir metinis pranešimas; 2020 m. balandžio 30 d. – grynųjų aktyvų vertė ir 2020 m. 3 mėnesių pagrindinių duomenų santrauka; 2020 m. rugpjūčio 21 d. – grynųjų aktyvų vertė ir 2020 m. pusmečio ataskaita; 2020 m. spalio 30 d. – grynųjų aktyvų vertė ir 2020 m. 9 mėnesių pagrindinių duomenų santrauka.

INVESTICIJOS

- 2019 m. balandžio 30 d. nutrūko „INVL Baltic Real Estate“ valdomos bendrovės „Dommo grupa“ pasirašyta preliminarai sutartis dėl 20,6 hektarų žemės sklypų Latvijoje pardavimo. 2018 m. rugsėjo pabaigoje pasirašyta preliminarai sutartis nutrūko neįgyvendinus joje numatytų sąlygų. Nutrūkęs sandoris neturi įtakos „INVL Baltic Real Estate“ rodikliams, o bendrovė toliau dirba siekdama geriausiai išnaudoti Latvijoje valdomą turtą.
- 2019 m. birželio 28 d. Bendrovė paskelbė, kad 2019 m. birželio 27 d. „INVL Baltic Real Estate“ priėmė sprendimą dėl Bendrovės turto administratoriaus UAB „Proprietas“ ir „Talent Garden“ franšizės sutarties pasirašymo. Bendrovė pažymi, kad sutarties pasirašymas žymi naują Bendrovės veiklos segmento pradžią - bendradarbystės erdvės (ang. coworking) kūrimą ir vystymą, erdvei pasirenkant „INVL Baltic Real Estate“ portfeliui priklausančią pastatą Vilniaus gatvėje (adresu Vilniaus g. 33)
- 2019 m. gruodžio 12 d. Bendrovė informavo, kad atidarė bendradarbystės erdvę „Talent Garden Vilnius“. Talent Garden Vilnius“ įsikūrė daugiau kaip 2 000 kv. m ploto erdvėje Vilniaus gatvėje (Vilniaus g. 33). Erdvę jai priklausančiame pastate įkūrė investicijų į nekilnojamąjį turtą bendrovė „INVL Baltic Real Estate“, šių metų birželį pasirašiusi franšizės sutartį dėl atstovavimo šiam tinklui
- 2019 m. gruodžio 19 d. Bendrovė informavo, kad vyksta derybos dėl UTIB „INVL Baltic Real Estate“ priklausančio verslo centro IBC, esančio A. Juozapavičiaus ir Šeimyniškių gatvėse Vilniuje, pardavimo.

Bendrovė visą viešai skelbiamą informaciją skelbia Nasdaq Vilnius internetiniame puslapyje ([nuoroda](#)), Centrinėje reglamentuojamos informacijos bazėje ([nuoroda](#)), o taip pat Bendrovės internetiniame puslapyje (*internetiniame Bendrovės puslapyje skiltis „Investuotojams“ → „Naujienos“*). Nuoroda: <https://bre.invl.com/lit/lt/naujienu-centras>

4.7.2. SVARBŪS GRUPĖS ĮVYKIAI

Iš 2019 m. emitentui priklausančių nekilnojamojo turto objektus valdančių įmonių veiklos išskyrė UAB „Proprietas“, kurio pasirašyta franšizės sutartis su „Talent Garden“, padėjo į Vilnių atvesti vieną didžiausių bendradarbystės erdvių Europoje. 2019 m. gruodžio 12 d. duris atvėręs „Talent Garden Vilnius“ įsikūrė daugiau kaip 2 000 kv. m ploto erdvėje Vilniaus gatvėje (Vilniaus g. 33). Erdvėje įsikūrė ir pirmasis šalyje Startuolių muziejus, kurį įrengė Vilniaus miesto turizmo ir verslo agentūra „Go Vilnius“. Iš viso erdvėje yra daugiau kaip 230 darbo vietų, daugiau kaip pusė iš jų yra privačiuose kabinetuose, taip pat įrengta 150 vietų moderni konferencijų salė.

Daugiau apie projektą: <https://talentgarden.org/>



5 Svarbūs emitento ir grupės įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos

- 2020 m. vasario 28 d. Bendrovė paskelbė, kad baigus galioti tarp „INVL Baltic Real Estate“ ir „Lords LB Asset Management“ valdomo fondo pasirašytam Ketinimų protokolui, sandoris dėl galimo Turto, apie kurį buvo pranešta 2019 m. gruodžio 19 d., pardavimo nebuvo sudarytas.
- 2020 m. kovo 5 d. „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė, kad atsižvelgiant į artimiausiu metu pasirodysiančią viešai neatskleistą informaciją bei siekiant apsaugoti Bendrovės akcininkų interesus, Bendrovė Nasdaq Vilnius pateikė prašymą nuo 2020 m. kovo 5 d. (įimtina) sustabdyti prekybą „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis (ISIN LT0000127151) Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržos Papildomame prekybos sąraše iki viešai neatskleistos informacijos paskelbimo.
- 2020 m. kovo 6 d. Bendrovė informavo, kad užbaigė nekilnojamojo turto pardavimo sandorį su UAB „Lords LB Asset Management“ valdomo uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirto investicinio fondo Lords LB Baltic Green Fund (V) dukterinėmis įmonėmis UAB „Juozapavičiaus 6“ ir UAB „Ateira“, dėl Bendrovei priklausančio

verslo centro IBC, esančio A. Juozapavičiaus ir Šeimyniškių gatvėse Vilniuje, pardavimo. Taip pat parduotas „INVL Baltic Real Estate“ įmonei „Rovelija“ priklausantis nekilnojamasis turtas adresu Kalvarijų g. 11a. Sandorio vertė – 33 mln. eurų. Vertinama, kad jo įtaka „INVL Baltic Real Estate“ pelnui 2019 m. sieks 7,6 mln. eurų, o bendrovės grynujų aktyvų vertei (GAV) vienai akcijai – 0,58 euro. 2019 m. rugsėjo pabaigoje „INVL Baltic Real Estate“ GAV akcijai buvo 2,72 euro. Už sandorį gauti pinigai bus naudojami išmokoms akcininkams ir Bendrovės turimoms paskoloms sumažinti.

- 2020 m. kovo 10 d. Bendrovė informuoja, kad 2020 m. kovo 6 d. Bendrovei perleidus IBC verslo centrą Vilniuje, Bendrovė laikinai neatitinka „INVL Baltic Real Estate“ įstatuose numatyto didžiausio galimo skolino kapitalo lygio. Įstatuose numatyta, kad Bendrovės vardu gali būti skolinamasi iki 50 proc. jai priklausančio nekilnojamojo turto vertės. Šiuo metu galiojantis Kolektyvinio investavimo subjekto įstatymas leidžia, kad nekilnojamojo turto fondų paskolų ir nekilnojamojo turto vertės santykis siektų iki 80 proc. Naudojant 2019 metų gruodžio 31 d. preliminarūs duomenis, kovo 10 d. pranešimo duomenimis „INVL Baltic Real Estate“ paskolų ir nuosavo kapitalo santykis siekia apie 56 proc. Bendrovės valdymo įmonė UAB „INVL Asset Management“ imasi priemonių ir rengia veiksmų planą, kurį įgyvendinus būtų pašalintas šis Bendrovės paskolų ir nuosavo kapitalo santykio neatitikimas.

Bendrovė visą viešai skelbiamą informaciją skelbia Nasdaq Vilnius internetiniame puslapyje ([nuoroda](#)), Centrinėje reglamentuojamos informacijos bazėje ([nuoroda](#)), o taip pat Bendrovės internetiniame puslapyje (*internetiniame Bendrovės puslapyje skiltis „Investuotojams“ → „Naujienos“*). Nuoroda: <https://bre.invl.com/lit/lt/naujienu-centras>

6 Emitento ir įmonių grupės praėjusių metų įvertinimas bei ateities veiklos planai ir prognozės

6.1. 2019 M. IŠSIKELTŲ TIKSLŲ ĮGYVENDINIMO ĮVERTINIMAS

2019 metais „INVL Baltic Real Estate“ pavyko įgyvendinti esminius tikslus – sėkmingai atlikti valdomo turto pertvarkymo darbai ir sėkmingos derybos su naujais bei esamais turto nuomininkais leido pagerinti bendrovės veiklos rezultatus ir padidinti valdomo turto vertę.

6.2. VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

„INVL Baltic Real Estate“ sieks ir toliau uždirbti iš investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, užtikrinant nuomos pajamų augimą, kaštų optimizavimą. „INVL Baltic Real Estate“ valdomo turto savybės leidžia pagrįstai tikėtis nuolatinio turto vertės augimo.

II. INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS

7 Emitento įstatų pakeitimų tvarka

Vadovaujantis Bendrovės įstatais, „INVL Baltic Real Estate“ įstatai keičiami visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu, priimtu balsų dauguma, ne mažesne kaip 3/4 visų susirinkime dalyvaujančių akcininkų akcijų suteikiamų balsų (išskyrus Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytas išimtis ir išimtis numatytas Bendrovės įstatuose).

Ataskaitiniu laikotarpiu įstatai buvo keisti vieną kartą:

- 2019 m. birželio 5 d. Juridinių asmenų registre įregistruoti naujos redakcijos specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ įstatai. Šių įstatų projektą bendrovės akcininkai patvirtino 2019 m. balandžio 26 d. vykusiame neeiliniame visuotiniame akcininkų susirinkime. Bendrovės įstatų keitimui buvo gautas Lietuvos banko Priežiūros tarnybos leidimas. Įstatai buvo keičiami siekiant atitikti Bendrovės veiklą reguliuojančių teisės aktų - Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių ir Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymų - aktualias nuostatas.

Šiuo metu galioja 2019 m. birželio 5 d. įstatų redakcija. Įstatai yra paskelbti bendrovės tinklalapyje (*internetiniame Bendrovės puslapyje skiltis „Investuotojams“ → „Teisiniai dokumentai“ → „Įstatai“*). Nuoroda <https://bre.invl.com/lt/lt/investuotojams/dokumentaiteisiniai-dokumentai/istatai>

8 Įstatinio kapitalo struktūra

8.1. ĮSTATINIO KAPITALO POKYČIAI

8.1. lentelė. AB „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo struktūra 2019 m. gruodžio 31 d.

Akcijų klasė	Akcijų skaičius, vnt.	Bendras akcijų suteikiamų balsavimo tiesių kiekis, vnt.	Nominali vertė, EUR	Bendra nominali vertė, EUR	Dalis įstatiniame kapitale, proc.
Paprastosios vardinės akcijos	13 150 000	13 150 000	1,45	19 067 500	100

Visos akcijos yra pilnai apmokėtos. Akcijų perleidimui apribojimai netaikomi.

8.2. INFORMACIJA APIE SAVAS AKCIJAS

„INVL Baltic Real Estate“, jos portfelio įmonės tiesiogiai ar jų pavedimu, bet savo vardu veikiantys asmenys, nėra įsigiję ar perleidę „INVL Baltic Real Estate“ akcijų.

9 Prekyba emitento vertybiniais popieriais bei reikšminga finansinė investicija laikomais vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose

9.1. lentelė. „INVL Baltic Real Estate“ akcijų, įtrauktų į prekybą reguliuojamoje rinkoje, pagrindinės charakteristikos 2019 m. gruodžio 31 d.

Akcijų kiekis, vnt.	13 150 000
Bendras akcijų suteikiamų balsavimo teisių kiekis, vnt.	13 150 000
Vienos akcijos nominali vertė, EUR	1,45
Bendra nominali vertė, EUR	19 067 500
ISIN kodas	LT0000127151
LEI kodas	529900GSTE0HKA0R1M59
Trumpinys	INR1L
Birža	Nasdaq Vilnius
Prekybos sąrašas	Baltijos Papildomasis prekybos sąrašas
Listingavimo pradžia	2014-06-04
Įtraukta į indeksus	B8000GI, OMX BALTIC FINANCIALS GI, (SE0004384154) B8000PI, OMX BALTIC FINANCIALS PI, (SE0004384444) B8600GI, OMX BALTIC REAL ESTATE GI, (SE0004384188) B8600PI, OMX BALTIC REAL ESTATE PI, (SE0004384477) OMXBGI, OMX BALTIC ALL SHARE GROSS INDEX, (SE0001849977) OMXBPI, OMX BALTIC ALL SHARE PRICE INDEX, (SE0001849985) VILSE, OMX VILNIUS INDEX, (LT0000999963)

Bendrovė 2016-03-01 pasirašė sutartį su AB Šiaulių bankas dėl rinkos formavimo paslaugos.

9.2. lentelė. Prekyba „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis*

Ataskaitinis periodas	Kaina, eurai			Apyvarta, eurai			Pask. sesijos data	Bendra apyvarta	
	didž.	maž.	pask. sesijos	didž.	maž.	pask. sesijos		vnt.	eurai
2015 m. I ketv.	1,900	1,840	1,860	1 890,56	3,7	0	2015.03.31	4 552	8 398,7
2015 m. II ketv.	1,910	1,600	1,890	1 017,5	5,67	32,13	2015.06.30	5 894	10 965,52
2015 m. III ketv.	1,900	0,200	0,200	1 211,49	3,78	0	2015.09.30	3 127	4 863,44
2015 m. IV ketv.	0,390	0,315	0,360	2 526,51	25,16	511,92	2015.12.30	41 254	14 135,72
2016 m. I ketv.	0,447	0,390	0,405	6 062,45	71,38	799,49	2016.03.31	143 323	58 066,95
2016 m. II ketv.	0,417	0,380	0,390	5 534,83	4,03	1 167,14	2016.06.30	89 786	35 761,02
2016 m. III ketv.	0,413	0,381	0,402	5 959,64	6,11	0	2016.09.30	158 675	64 033,03
2016 m. IV ketv.	0,400	0,388	0,388	6 786,26	35,97	1 159,57	2016.12.30	99 641	39 314,25
2017 m. I ketv.	0,399	0,375	0,397	9 985,26	2,35	0	2017.03.31	175 498	67 609,54
2017 m. II ketv.	0,449	0,386	0,424	16 547,66	7,02	338,95	2017.06.30	366 537	151 781,03
2017 m. III ketv.	0,480	0,415	0,471	63 552,70	27,53	0	2017.09.29	457 150	196 305,46
2017 m. IV ketv.	0,485	0,465	0,475	10 304,66	11,75	687,80	2017.12.29	201 801	95 575,01
2018 m. I ketv.	2,42	0,476	2,26	41 834,75	2,36	41 834,75	2018.03.29	108 793	228 569,82
2018 m. II ketv.	2,36	2,12	2,30	49 996,02	61,02	2 001,14	2018.06.29	94 034	213 477,10
2018 m. III ketv.	2,56	2,28	2,48	31 417,80	111,56	999,44	2018.09.28	60 284	144 223,46
2018 m. IV ketv.	2,52	2,32	2,42	12 226,06	59,52	433,18	2018.12.28	32 269	77 646,76
2019 m. I ketv.	2,54	2,10	2,50	26 646,30	2,52	1 604,00	2019.03.29	58 518	143 881,60
2019 m. II ketv.	2,54	2,40	2,44	12 057,50	15	1 185,84	2019.06.28	38 723	95 869,40
2019 m. III ketv.	2,58	2,42	2,58	84 949,22	9,84	278,64	2019.09.30	50 954	129 517,18
2019 m. IV ketv.	3,20	2,46	3,00	39 175,68	33,28	3 536,76	2019.12.30	45 810	118 648,98

*2015 m. rugpjūčio 17 d., kai prie Bendrovės buvo prijungta jos patronuojančioji įmonė (toliau – Reorganizacija) pasikeitė akcijų skaičius ir akcijos kaina, akcijų statistika pateikta iki Reorganizacijos dienos nėra perskaičiuota ir nėra palyginama su vėlesnio laikotarpio duomenimis, taip pat nėra palyginama su pasikeitusia akcijos nominalia verte (2018 m. sausio 15 d. užregistruoti įstatai padidinus akcijos nominalią vertę iki 1,45 euro).

9.3. lentelė. Prekyba „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis 2015 m. – 2019 m.

	2015 m.*	2016 m.	2017 m.	2018 m.	2019 m.**
Akcijų kaina, eurai:					
atidarymo	0,300	0,399	0,388	0,475	2,42
aukščiausia	0,380	0,447	0,485	2,56	3,20
žemiausia	0,200	0,380	0,375	0,476	2,10
vidutinė	0,333	0,401	0,293	1,668	2,51
paskutinė	0,360	0,388	0,475	2,42	3,00
Akcijų apyvarta, vnt.	54 827	491 425	1 200 986	295 380	194 005
Akcijų apyvarta, eurai	38 363,38	197 175,25	511 271,04	663 917,14	487 917,16
Bendras sandorių skaičius, vnt.	170	382	565	612	396

* 2015 m. akcijų kaina perskaičiuota dėl Reorganizacijos įtakos.

** 2018 m. sausio 15 d. užregistruoti įstatai padidinus akcijos nominalią vertę iki 1,45 euro

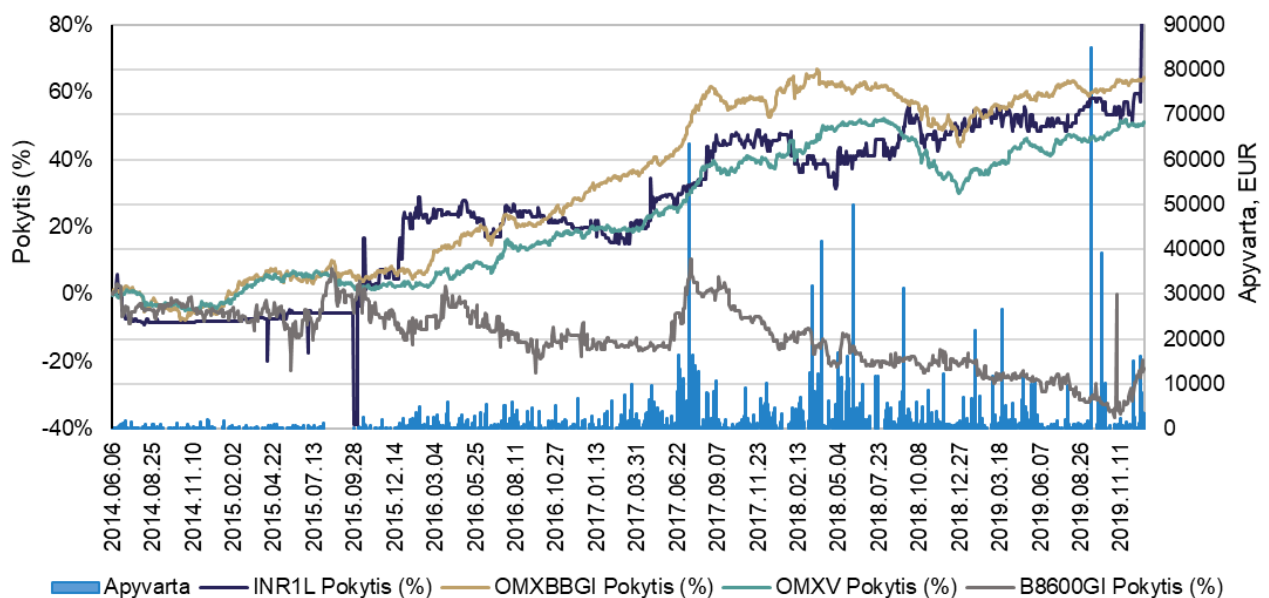
9.4. lentelė. Akcijų kapitalizacija 2015 m. – 2019 m.

Paskutinė sesijos data	Balsavimo teisę turinčių akcijų kiekis, vnt.	Paskutinė mokėta kaina, eurai	Kapitalizacija, eurai
2015-03-31	7 044 365	1,860	13 102 519
2015-06-30	7 044 365	1,890	13 313 850
2015-09-30*	43 226 252	0,200	8 645 250
2015-12-30	43 226 252	0,360	15 561 451
2016-03-31**	65 750 000	0,405	26 628 750
2016-06-30	65 750 000	0,390	25 642 500
2016-09-30	65 750 000	0,402	26 431 500
2016-12-30	65 750 000	0,388	25 511 000
2017-03-31	65 750 000	0,397	26 102 750
2017-06-30	65 750 000	0,424	27 878 000
2017-09-29	65 750 000	0,471	30 968 250
2017-12-29	65 750 000	0,475	31 231 250
2018-03-29***	13 150 000	2,26	29 719 000
2018-06-29	13 150 000	2,30	30 245 000
2018-09-28	13 150 000	2,48	32 612 000
2018-12-28	13 150 000	2,42	31 823 000
2019-03-29	13 150 000	2,50	32 875 000
2019-06-28	13 150 000	2,44	32 086 000
2019-09-30	13 150 000	2,58	33 927 000
2019-12-30	13 150 000	3,00	39 450 000

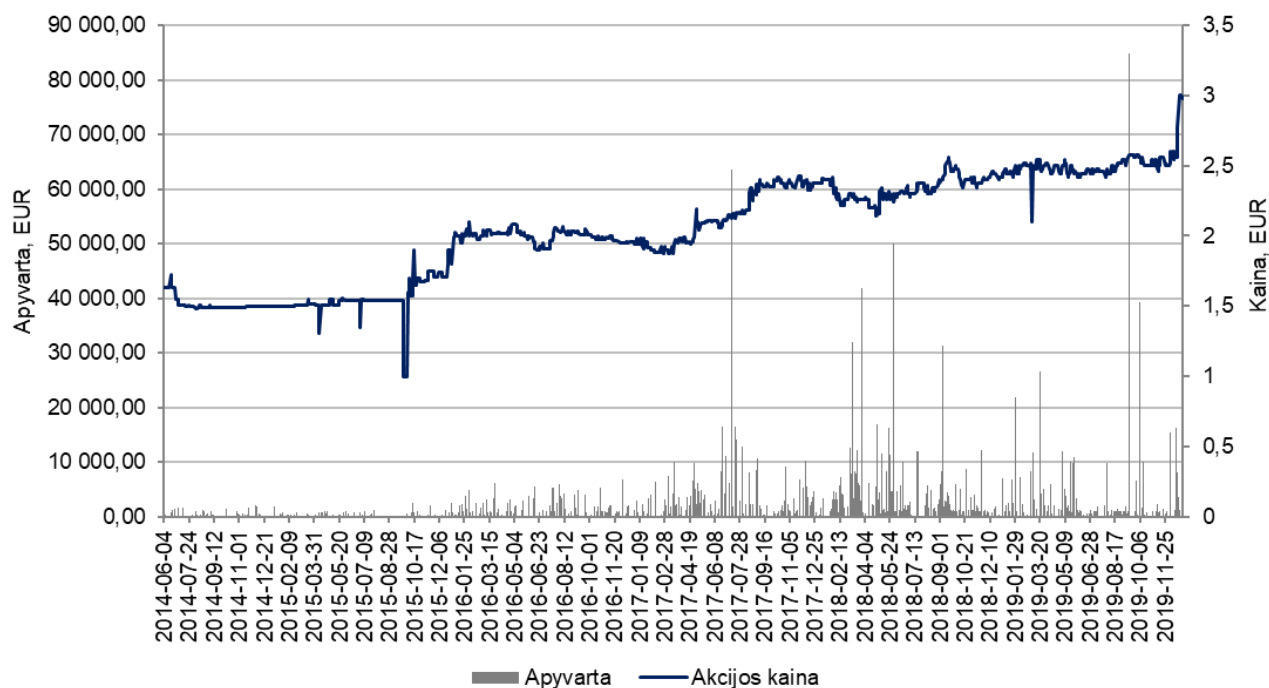
* Dėl Reorganizacijos įtakos ženkliai pasikeitė įstatinio kapitalo dydis.

** Po naujos akcijų emisijos išplatavimo 2016 m. kovo 8 d. padidintas įstatinis kapitalas.

*** 2018 m. sausio 15 d. užregistruoti įstatai padidinus akcijos nominalią vertę iki 1,45 euro.


9.1. pav. „INVL Baltic Real Estate“ akcijos kainos ir indeksų pokytis¹

¹ OMXV indeksas – tai visu akcijų indeksas, kuri sudaro visos Nasdaq Vilnius Oficialiajame ir Papildomajame sąraše kotiruojamos bendrovės, išskyrus tas bendroves, kuriose vienas akcininkas valdo 90 proc. ir daugiau išleistu akcijų. OMX Baltic Real Estate GI indeksas – tai Baltijos šalių finansinio sektoriaus gražos indeksas, sukurtas naudojantis ICB (Industry Classification Benchmark) klasifikavimo standartu, kuri administruoja FTSE grupę.



9.2. pav. „INVL Baltic Real Estate“ akcijų kainos pokytis ir apyvarta

10 Akcininkai

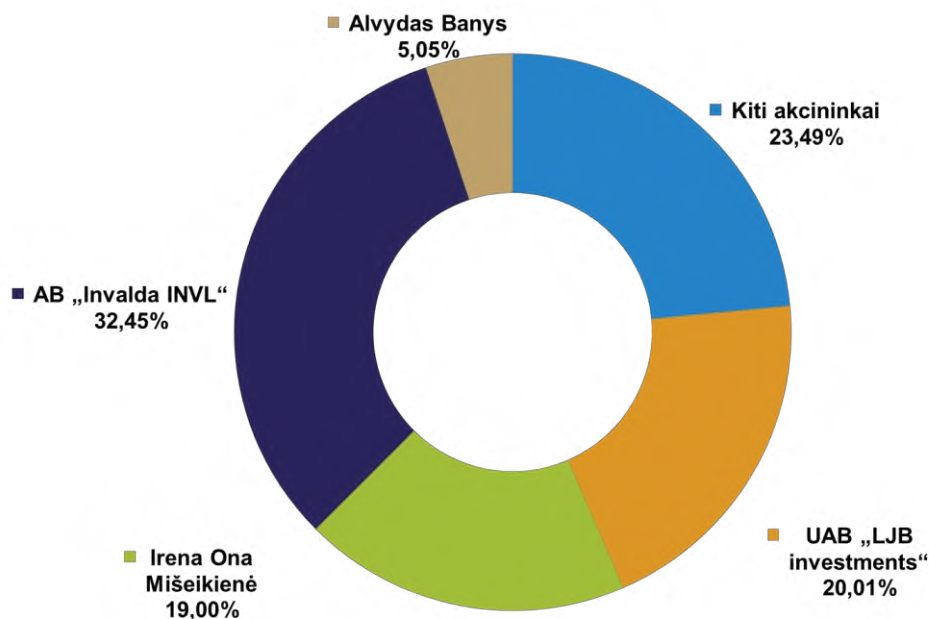
10.1. INFORMACIJA APIE BENDROVĖS AKCININKUS

Bendras „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų skaičius 2019 m. gruodžio 31 d. buvo 3 522. Bendrovėje akcininkų, turinčių specialias kontrolės teises, nėra.

10.1.1. lentelė. Akcininkai, 2019 m. gruodžio 31 d. nuosavybės teise turėję ar valdę daugiau kaip 5 procentus „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo ir (arba) balsų.

Akcininko vardas, pavardė, įmonės pavadinimas, kodas	Nuosavybės teise turimų akcijų skaičius, vnt	Įstatinio kapitalo dalis, proc.	Nuosavybės teise priklausančių akcijų suteikiami balsai, proc.	Netiesiogiai turimi balsai, proc.	Balsų dalis iš viso, proc.
UAB „LJB Investments“, į. k. 300822575, A. Juozapavičiaus g. 9A, Vilnius	2 631 695	20,01	20,01	0	20,01
Irena Ona Mišeikienė	2 498 596	19,00	19,00	0	19,00
AB „Invalda INVL“, į. k. 121304349, Gynėjų g. 14, Vilnius	4 267 388	32,45	32,45	0	32,45
Alvydas Banys	663 640	5,05	5,05	20,01 ²	25,06

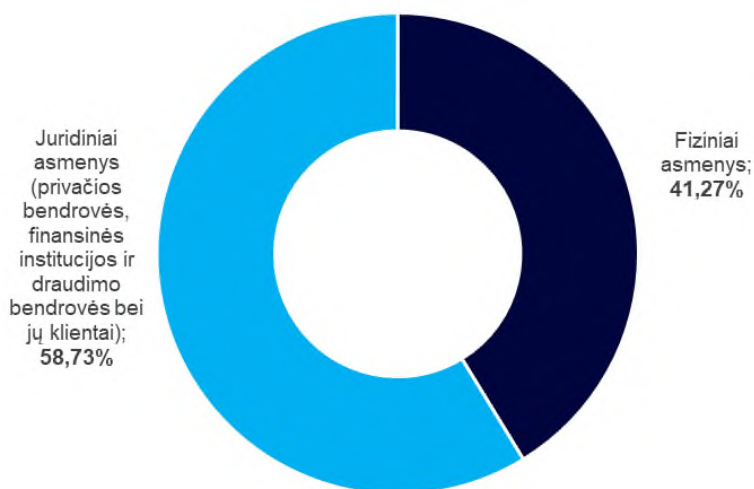
² Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 16 str. 1 d., laikoma, kad Alvydas Banys turi kontroliuojamos UAB „LJB Investments“ balsus.



10.1.1. pav. Akcininkų turimi balsai 2019 m. gruodžio 31 d.

10.1.2. lentelė. Akcininkų pasiskirstymas pagal investuotojų grupes 2019 m. gruodžio 31 d.

Investuotojų grupė	Akcininkai		Akcininkams priklausančių akcijų suteikiama balsų dalis	
	Skaičius	Dalis, proc.	Kiekis	Dalis, proc.
Fiziniai asmenys	3 507	99,57	5 427 435	41,27
Juridiniai asmenys (privatios bendrovės, finansinės institucijos ir draudimo bendrovės bei jų klientai)	15	0,43	7 722 565	58,73
Viso	3 522		13 150 000	



10.1.2. pav. Akcininkų pasiskirstymas pagal investuotojų grupes: 2019 m. gruodžio 31 d. turima balsų dalis

10.1.4. lentelė. Akcininkų pasiskirstymas pagal šalis 2019 m. gruodžio 31 d.

Regionai	Akcininkai		Akcininkams priklausančių akcijų suteikiama balsų dalis	
	Skaičius	Dalis, proc.	Kiekis	Dalis, proc.
Lietuva	3 463	98,33	12 922 699	98,27
Kitos ES šalys	41	1,16	222 227	1,69
Ne ES šalys	18	0,51	5 074	0,04
Viso	3 522		13 150 000	

10.2. AKCIJŲ SUTEIKIAMOS TEISĖS IR PAREIGOS

10.2.1. AKCININKŲ TEISĖS

Bendrovės akcininkai turi šias turtines ir neturtines teises:

- 1) gauti bendrovės pelno dalį (dividendą);
- 2) gauti bendrovės lėšų, kai bendrovės įstatinis kapitalas mažinamas siekiant akcininkams išmokėti bendrovės lėšų;
- 3) gauti likviduojamos bendrovės turto dalį;
- 4) neatlygintinai gauti akcijų, kai įstatinis kapitalas didinamas iš bendrovės lėšų, išskyrus teisės aktuose nustatytas išimtis;
- 5) pirmumo teise įsigyti bendrovės išleidžiamų akcijų ar konvertuojamųjų obligacijų, išskyrus atvejį, kai visuotinis akcininkų susirinkimas teisės aktų nustatyta tvarka nusprendžia pirmumo teisę visiems akcininkams atšaukti;
- 6) įstatymų nustatytais būdais skolinti bendrovei tačiau bendrovė, skolindamasi iš savo akcininkų, neturi teisės įkeisti akcininkams savo turto. Bendrovei skolinantis iš akcininko, palūkanos negali viršyti paskolos davėjo gyvenamojoje ar verslo vietoje esančių komercinių bankų vidutinės palūkanų normos, galiojusios paskolos sutarties sudarymo momentu. Tokiu atveju bendrovei ir akcininkams draudžiama susitarti dėl didesnių palūkanų dydžio;
- 7) kitas įstatymų nustatytas turtines teises;
- 8) dalyvauti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose;
- 9) iš anksto pateikti bendrovei klausimų, susijusių su visuotinių akcininkų susirinkimų darbotvarkės klausimais;
- 10) pagal akcijų suteikiamas teises balsuoti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose;
- 11) gauti Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nurodytą informaciją apie bendrovę;
- 12) kreiptis į teismą su ieškiniu, prašydami atlyginti bendrovei žalą, kuri susidarė dėl bendrovės vadovo ir valdybos narių pareigų, nustatytų šiame ir kituose įstatymuose, taip pat bendrovės įstatuose, nevykdymo ar netinkamo vykdymo, taip pat kitais įstatymų nustatytais atvejais;
- 13) gauti Finansinių priemonių rinkų Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nurodytą informaciją apie akcinę bendrovę, kurios akcijomis leista prekiauti reguliuojamoje rinkoje;
- 14) kitas įstatymuose ir bendrovės įstatuose nustatytas neturtines teises.

10.2.2. AKCININKŲ PAREIGOS

Akcininkai neturi kitų turtinių įsipareigojimų bendrovei, išskyrus įsipareigojimą nustatyta tvarka apmokėti visas pasirašytas akcijas emisijos kaina. Jeigu visuotinis akcininkų susirinkimas priima sprendimą padengti bendrovės nuostolius papildomais akcininkų įnašais, tai akcininkai, balsavę „už“, privalo juos mokėti. Akcininkai, kurie nedalyvavo visuotiniame akcininkų susirinkime arba balsavo prieš tokį sprendimą, turi teisę papildomų įnašų nemokėti.

Asmuo, įsigijęs visas bendrovės akcijas, arba įgijęs dalį akcinės bendrovės akcijų iš šios akcinės bendrovės visų akcijų savininko, apie akcijų įsigijimą ar perleidimą ne vėliau kaip per 5 dienas nuo sandorio sudarymo turi pranešti bendrovei. Pranešime turi būti nurodytas įgytų akcijų skaičius, įskaitant akcijų skaičių pagal klases, kai įgyjama skirtingų klasių akcijų, jų nominali vertė ir duomenys apie akcijas perleidusį ir jas įgijusį asmenį (fizinio asmens vardas, pavardė, asmens kodas ir gyvenamoji vieta arba adresas korespondencijai; juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, kodas ir buveinė ir ir juridinio asmens atstovo vardas, pavardė, asmens kodas, gyvenamoji vieta arba adresas korespondencijai). Kartu su pranešimu pateikiamas ir akcijų įgijimą patvirtinantis dokumentas ar jo išrašas. Jeigu pateikiamas dokumento išrašas, jame turi būti nurodytos sandorio šalys, sandorio objektas ir akcijų įgijimo data.

Sutartims tarp bendrovės ir visų jos akcijų savininko privaloma paprasta rašytinė forma, išskyrus atvejus, kai Civilinis kodeksas nustato privalomą notarinę formą.

Akininkas turi grąžinti bendrovei dividendą, jeigu jis buvo išmokėtas pažeidžiant Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo imperatyvias normas ir bendrovė įrodo, kad akininkas tai žinojo ar turėjo žinoti.

Kiekvienas akininkas turi teisę įgalioti fizinį ar juridinį asmenį atstovauti jam palaikant santykius su bendrove ir kitais asmenimis.

11 Dividendai

Sprendimą mokėti dividendus ir mokamo dividendo dydį nustato bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas. Bendrovė paskirtus dividendus išmoka per 1 mėnesį nuo sprendimo paskirstyti pelną priėmimo dienos.

Dividendus turi teisę gauti tie asmenys, kurie buvo bendrovės akininkai dešimtos darbo dienos, po atitinkamą sprendimą priėmusio visuotinio akcininkų susirinkimo, pabaigoje.

2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovės akcininkų susirinkimas patvirtino naujos redakcijos dividendų mokėjimo politiką, pagal kurią kasmet bus mokama 0,13 euro dividendų akcijai (kai akcijos nominali vertė 1,45 euro).

Pagal Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio bei Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymus, nuo 2014 metų dividendai apmokestinami 15 proc. mokesčio tarifu. Mokesčius apskaičiuoja, išskaito ir į biudžetą (valstybei) sumoka pati bendrovė³.

2019 m. balandžio 26 d. įvykęs eilinis visuotinis „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimas nusprendė skirti 0,13 eurų dividendų vienai akcijai.

Dividendus gavo tie asmenys, kurie dešimtos darbo dienos po sprendimą dėl dividendų mokėjimo priėmusio visuotinio akcininkų susirinkimo pabaigoje, t. y. 2019 m. gegužės 13 d. buvo „INVL Baltic Real Estate“ akininkai.

Už 2018 m., Bendrovės dividendai buvo pradėti mokėti nuo 2019 m. gegužės 24 d. Dividendai buvo pervesti tiems bendrovės akininkams, kurie buvo nurodę galiojančias atsiskaitomąsias banko sąskaitas.

Bendrovė savo internetiniame puslapyje, skiltyje Investuotojams skelbia aktualią su Bendrovės išmokėtais dividendais susijusią informaciją, taip pat dividendų mokėjimo tvarką

11.1. lentelė. Su akcijomis susiję rodikliai*

Bendrovės	2015 m.	2016 m.	2017 m.	2018 m.	2019 m.
Akcijos buhalterinė vertė**, EUR	2,15	2,36	2,57	2,69	3,35
Kainos ir buhalterinės vertės santykis (P/Bv)	0,84	0,82	0,92	0,90	0,90
Dividendų pajamingumas, proc.	-	3,1	2,5	5,4	4,3
Dividendai / grynasis pelnas	-	0,18	0,22	0,54	0,16

*Bendrovė internetiniame puslapyje skelbia savo veikloje naudojamus veiklos bei finansinių rodiklių apibrėžimus bei formules (Alternatyvius veiklos rodiklius (AVR)). Bendrovė investuotojų patogumui AVR rodiklius pateikia ir metinio pranešimo 4 priede, o internetiniame puslapyje rodiklius skelbia skiltyje „Investuotojams“ → „Finansinė informacija ir ataskaitos“ → „Veiklos rodiklių formulės“. Nuoroda internetiniame puslapyje: <https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/veiklos-rodikliu-formules>

**Pateikiami duomenys akcijos nominaliai vertei esant 1,45 euro.

³Ši informacija neturi būti traktuojama kaip mokesčių konsultacija.

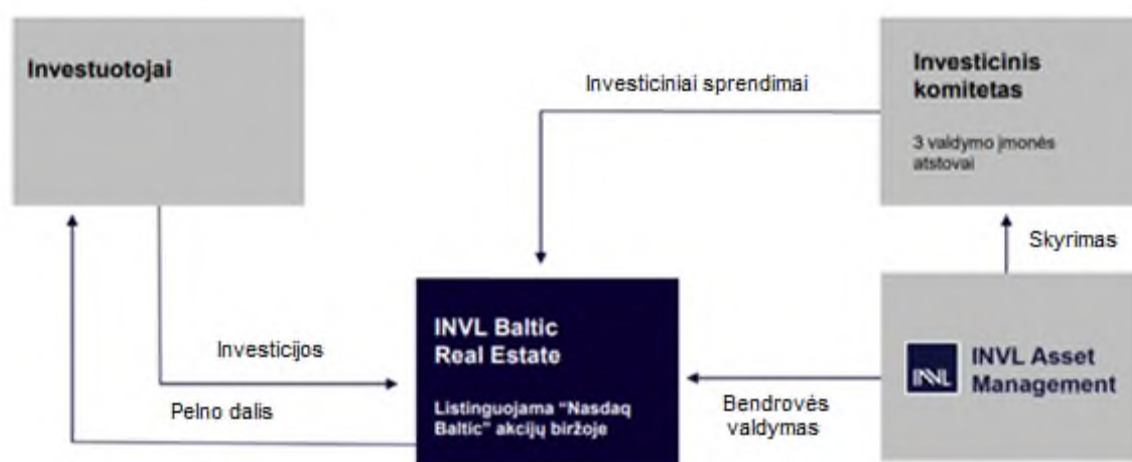
IV. EMITENTO VALDYMO ORGANAI

12 Struktūra, organų įgaliojimai, organų narių paskyrimų ir pakeitimų tvarka

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankui išdavus uždarojo tipo investicinės bendrovės (UTIB) licenciją „INVL Baltic Real Estate“ valdymas perduotas valdymo įmonei „INVL Asset Management“, kuri taip pat vykdo valdybos ir vadovo funkcijas. Bendrovės valdymo organai nesudaromi.

Siekiant veiklos efektyvumo ir investicijų kontrolės, valdymo įmonės sprendimu sudarytas „INVL Baltic Real Estate“ investicinis komitetas.

Valdymo įmonė yra atsakinga už aukščiausio Bendrovės valdymo organo - visuotinio akcininkų susirinkimo - sušaukimą ir organizavimą.



12.1. pav. Bendrovės valdymo struktūra

Detali informacija apie Bendrovės valdymo struktūrą iki UTIB licencijos pateikiama „INVL Baltic Real Estate“ 2016 m. konsoliduotame metiniame pranešime, paskelbtame Bendrovės interneto puslapyje skiltyje *Investuotojams*.

12.1. VISUOTINIS AKCININKŲ SUSIRINKIMAS

12.1.1. VISUOTINIO AKCININKŲ SUSIRINKIMO KOMPETENCIJA

Visuotiniame akcininkų susirinkime ar pakartotiniame visuotiniame akcininkų susirinkime turi teisę dalyvauti ir balsuoti asmenys, visuotinio akcininkų susirinkimo apskaitos dienos (penktosios darbo dienos iki susirinkimo) pabaigoje buvę bendrovės akcininkais, asmeniškai, išskyrus įstatymų nustatytas išimtis, arba jų įgalioti asmenys, arba asmenys, su kuriais sudaryta balsavimo teisės perleidimo sutartis. Akcininko teisė dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime taip pat apima teisę kalbėti ir klausti.

Visuotinis akcininkų susirinkimas gali priimti sprendimus ir laikomas įvykusi, kai jame dalyvauja akcininkai, kuriems priklausančios akcijos suteikia daugiau kaip 1/2 visų balsų. Nustačius, kad kvorumas yra, laikoma, kad jis yra viso susirinkimo metu. Jei kvorumo nėra, visuotinis akcininkų susirinkimas laikomas neįvykusi ir turi būti sušauktas pakartotinis visuotinis akcininkų susirinkimas, kuris turi teisę priimti sprendimus tik pagal neįvykusio susirinkimo darbotvarkę ir kuriam netaikomas kvorumo reikalavimas.

Eilinis visuotinis akcininkų susirinkimas turi įvykti kasmet ne vėliau kaip per 4 mėnesius nuo finansinių metų pabaigos.

Vadovaujantis Bendrovės įstatais bei Akcinių bendrovių įstatymu, visi Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimai yra priimami 3/4 susirinkime dalyvaujančių akcininkų akcijų suteikiamų balsų dauguma, išskyrus žemiau nurodytus sprendimus, kurie priimami 2/3 susirinkime dalyvaujančių akcininkų akcijų suteikiamų balsų dauguma, o būtent sprendimus:

- rinkti ir atšaukti atestuatą auditorių ar audito įmonę ir nustatyti audito paslaugų apmokėjimo sąlygas;

- tvirtinti metines ir tarpinių finansinių ataskaitų rinkinius;
- dėl Bendrovės veiklos termino pratęsimo ir su tuo susijusio Įstatų pakeitimo.

Žemiau nurodyti Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimai gali būti priimami tik atsižvelgus į Valdymo įmonės pateiktas rekomendacijas, kurios turi būti pateiktos visuotiniam akcininkų susirinkimui kartu su sprendimų projektais, ir įvertinus Valdymo įmonės nurodytas atitinkamo sprendimo pasekmes, būtent sprendimai dėl:

- Bendrovės įstatų keitimo;
- Akcijų išpirkimo;
- Bendrovės pelno (nuostolio) paskirstymo;
- rezervų sudarymo, naudojimo, sumažinimo ir naikinimo;
- įstatinio kapitalo didinimo arba mažinimo;
- Bendrovės reorganizavimo, atskyrimo ar pertvarkymo;
- Bendrovės jungimo su kitais kolektyvinio investavimo subjektais;
- sutarties su Depozitoriumu tvirtinimo, įgalioto asmens Bendrovės vardu pasirašyti patvirtintą sutartį su Depozitoriumu paskyrimo, Depozitoriumo pakeitimo;
- Bendrovės likvidavimo ar Bendrovės veiklos termino pratęsimo;
- Bendrovės restruktūrizavimo.

Tuo atveju, jeigu sprendimų projektus siūlo ne Valdymo įmonė, o akcininkai, Valdymo įmonė privalo ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo tokio sprendimų projekto pateikimo Bendrovei parengti atitinkamą rekomendaciją ir paskelbti ją tokiu būdu, kaip skelbiami sprendimų projektai. Bet kuriuo atveju Valdymo įmonės rekomendacijos dėl visų sprendimų projektų atitinkamais darbotvarkės klausimais privalo būti paskelbtos ne vėliau kaip per 3 darbo dienas iki visuotinio akcininkų susirinkimo dienos.

Numatyta, jog jei visuotinis akcininkų susirinkimas priima sprendimą nesivadovaudamas Valdymo įmonės pateiktomis rekomendacijomis, Valdymo įmonė nėra atsakinga, jeigu dėl tokių sprendimų pažeidžiami Bendrovės valdymo reikalavimai ar kyla kitų neigiamų pasekmių.

12.1.2. „INVL BALTIC REAL ESTATE“ AKCININKŲ SUSIRINKIMŲ ORGANIZAVIMO TVARKA

Susirinkimo sušaukimo iniciatyvos teisę turi Valdymo įmonė bei akcininkai, kuriems priklausančios akcijos suteikia ne mažiau kaip 1/10 visų balsų visuotiniame akcininkų susirinkime.

Visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimą organizuoja Valdymo įmonė.

Su Susirinkimo darbotvarke susijusiais dokumentais, sprendimų dėl kiekvieno darbotvarkės klausimo projektais, dokumentais, kurie turi būti pateikti visuotiniam akcininkų susirinkimui, ir kita informacija, susijusia su akcininko teisių įgyvendinimu, akcininkai gali susipažinti bendrovės interneto svetainėje www.invlbalticrealestate.lt meniu punkto skiltyje Investuotojams, o taip pat bendrovės patalpose, esančiose Gynėjų g. 14, Vilniuje (toliau – bendrovės patalpos) darbo valandomis. Telefonas pasiteirauti - 85 279 0601.

Akcininkai turi teisę (i) siūlyti papildyti visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę, su kiekvienu siūlomu papildomu klausimu pateikdami visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimo projektą arba, kai sprendimo priimti nereikia, - akcininko paaiškinimą (šią teisę turi akcininkai, kuriems priklausančios akcijos suteikia ne mažiau kaip 1/20 visų balsų). Siūlymas papildyti darbotvarkę pateikiamas raštu registruotu paštu bendrovei adresu Gynėjų g. 14, Vilnius arba įteikiant pasirašytinai bendrovės atstovui bendrovės patalpose darbo valandomis, arba elektroniniu paštu adresu breinfo@invl.com. Darbotvarkė papildoma, jeigu siūlymas gaunamas ne vėliau kaip likus 14 dienų iki visuotinio akcininkų susirinkimo. Jeigu visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkė bus papildyta, apie jos papildymus Bendrovė ne vėliau kaip likus 10 dienų iki visuotinio akcininkų susirinkimo praneš tais pačiais būdais kaip apie Susirinkimo sušaukimą; ir (ii) siūlyti sprendimų projektus dėl klausimų, kurie yra įtraukti ar bus įtraukti į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę, bet kuriuo metu iki visuotinių akcininkų susirinkimo dienos (raštu registruotu paštu bendrovei adresu Gynėjų g. 14, Vilnius arba įteikiant pasirašytinai bendrovės atstovui bendrovės patalpose darbo valandomis, arba elektroniniu paštu adresu breinfo@invl.com) ar raštu susirinkimo metu (šią teisę turi akcininkai, kuriems priklausančios akcijos suteikia ne mažiau kaip 1/20 visų balsų); (iii) iš anksto pateikti bendrovei klausimus, susijusius su visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkės klausimais, ne vėliau kaip likus 3 darbo dienoms iki visuotinio akcininkų susirinkimo, raštu registruotu paštu bendrovei adresu Gynėjų g. 14, Vilnius, įteikiant pasirašytinai bendrovės atstovui bendrovės patalpose darbo valandomis, ar išsiunčiant klausimus bendrovei

elektroniniu paštu adresu breinfo@invl.com. Visi atsakymai į akcininkų iš anksto bendrovei pateiktus klausimus, susijusius su visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkės klausimais, pateikiami visuotiniame akcininkų susirinkime arba vienu metu visiems bendrovės akcininkams iki visuotinio akcininkų susirinkimo. Į klausimus gautus elektroniniu paštu bendrovė pasilieka teisę atsakyti tiems akcininkams, kurių tapatybę bus galima nustatyti ir kurių užduoti klausimai yra nesusiję su bendrovės konfidencialia informacija ar komercine paslaptimi.

Akcininkas, dalyvaujantis visuotiniame akcininkų susirinkime ir turintis teisę balsuoti, privalo pateikti asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą. Kiekvienas akcininkas turi teisę įgalioti fizinį arba juridinį asmenį dalyvauti ir balsuoti jo vardu visuotiniame akcininkų susirinkime. Fizinio asmens išduotas įgaliojimas turi būti patvirtintas notaro. Visuotiniame akcininkų susirinkime įgaliotinis turi tokias pačias teises, kokias turėtų jo atstovaujamas akcininkas. Įgalioti asmenys turi turėti asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą ir įstatymų nustatyta tvarka patvirtintą įgaliojimą, kurį turi pateikti ne vėliau kaip iki visuotinio akcininkų susirinkimo registracijos pradžios. Užsienyje išduotas įgaliojimas turi būti išverstas į lietuvių kalbą ir legalizuotas įstatymų nustatyta tvarka. Bendrovė nenustato specialios įgaliojimo formos. Visuotiniame akcininkų susirinkime taip pat gali dalyvauti bei balsuoti asmenys, su kuriais akcininkai yra sudarę balsavimo teisės perdavimo sutartis.

Akcininkas gali elektroninių ryšių priemonėmis įgalioti fizinį ar juridinį asmenį dalyvauti ir balsuoti jo vardu visuotiniame akcininkų susirinkime. Toks įgaliojimas notaro netvirtinamas. Elektroninių ryšių priemonėmis išduotą įgaliojimą akcininkas turi patvirtinti elektroniniu parašu, sukurtu saugia parašo formavimo programine įranga ir patvirtintu Lietuvos Respublikoje galiojančiu kvalifikuotu sertifikatu. Apie elektroninių ryšių priemonėmis duotą įgaliojimą akcininkas privalo pranešti bendrovei elektroniniu paštu breinfo@invl.com ne vėliau kaip paskutinę darbo dieną iki visuotinio akcininkų susirinkimo. Elektroninių ryšių priemonėmis duotas įgaliojimas ir pateiktas pranešimas turi būti rašytiniai ir gali būti pateikiami bendrovei elektroninių ryšių priemonėmis, jeigu užtikrinamas perduodamos informacijos saugumas ir galima nustatyti akcininko tapatybę. Pateikdamas Bendrovei pranešimą, akcininkas turi nurodyti internetinį adresą, iš kurio gali būti nemokamai atsisiunčiama akcininko elektroninio parašo tikrinimo programinė įranga.

Bendrovė nesudaro galimybės dalyvauti ir balsuoti susirinkime elektroninių ryšių priemonėmis.

Akcininkas arba jo įgaliotinis gali balsuoti raštu užpildydamas bendrąjį balsavimo biuletenį. Bendrojo balsavimo biuletenio forma pateikiama bendrovės interneto svetainėje www.invlbalticrealestate.lt meniu punkto skiltyje Investuotojams. Jeigu akcininkas reikalauja, bendrovė ne vėliau kaip likus 10 dienų iki visuotinio akcininkų susirinkimo, neatlygintinai išsiunčia bendrąjį balsavimo biuletenį registruotu laišku arba įteikia jį asmeniškai pasirašytinai. Užpildytas bendrasis balsavimo biuletenis turi būti pasirašytas akcininko arba jo įgaliojimo asmens. Užpildytas ir akcininko arba kito asmens, turinčio teisę balsuoti, pasirašytas bendrasis balsavimo biuletenis ir teisę balsuoti patvirtinantis dokumentas turi būti pateikiami bendrovei raštu ne vėliau kaip paskutinę darbo dieną iki susirinkimo, juos siunčiant registruotu paštu adresu Gynėjų g. 14, LT-01109 Vilnius, arba pristatant bendrovei pasirašytinai darbo dienomis į bendrovės buveinę aukščiau nurodytu adresu. Galiojančiais bus laikomi tie tinkamai užpildyti balsavimo biuleteniai, kurie bus gauti iki Susirinkimo.

Kad akcininkams būtų patogu rasti informaciją apie šaukiamą susirinkimą, siūlomus sprendimų projektus, balsavimo biuletenius ir pan., taip pat sužinoti įvykusių akcininkų susirinkimų priimtus sprendimus, bendrovės tinklalapyje skiltyje Investuotojams yra sukurta Akcininkų susirinkimų sritis.

Per 2019 m. vyko 2 (du) „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimai.

2019 m. balandžio 26 d. vykusiam eiliniame akcininkų susirinkime, akcininkai buvo supažindinti su konsoliduotu Bendrovės metiniu pranešimu, audito išvada apie Bendrovės finansines ataskaitas ir konsoliduotą metinį pranešimą. Akcininkai taip pat pritarė Konsoliduoto ir bendrovės 2018 metų finansinių ataskaitų rinkinių tvirtinimui, Bendrovės pelno paskirstymui (skiriant 0,13 euro dividendo akcijai), įstatų pakeitimo ir naujos įstatų redakcijos tvirtinimui, savų akcijų supirkimui bei depozitoriumo sutarties su AB SEB bankas pakeitimo tvirtinimui.

2019 m. spalio 18 d. vykęs Bendrovės visuotinis neeilinis akcininkų susirinkimas nusprendė sutartį dėl „INVL Baltic Real Estate“ 2019 metų metinių finansinių ataskaitų audito sudaryti su uždara akcine bendrove „PricewaterhouseCoopers“, nustatant 16 900 eurų atlyginimą už metinio finansinio ataskaitų rinkinio auditą bei nuomonės pareiškimą apie metinį pranešimą (pridėtinės vertės mokestis skaičiuojamas ir mokamas papildomai teisės aktuose nustatyta tvarka). Kitas audito paslaugų sutarties sąlygas susirinkime buvo nuspręsta pavesti suderinti „INVL Baltic Real Estate“ valdymo įmonei.

12.2. VALDYMO ĮMONĖ IR INVESTICINIS KOMITETAS

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankui išdavus uždarojo tipo investicinės bendrovės (UTIB) licenciją „INVL Baltic Real Estate“ valdymas perduotas valdymo įmonei „INVL Asset Management“, todėl, vadovaujantis Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nustatytos valdybos ir Bendrovės vadovo teisės ir pareigos perduodamos Valdymo įmonei.

Valdymo įmonė yra atsakinga už Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimą ir organizavimą, tinkamą viešai neatskleistos informacijos pranešimą teisės aktų nustatyta tvarka, Bendrovės veiklos organizavimą, tinkamą informacijos apie Bendrovės veiklą tvarkymą ir kitų Valdymo įmonei priskirtų funkcijų atlikimą.

Valdymo įmonė turi teisę:

- atlikti visus Bendrovės valdymo organų veiksmus ir kitus veiksmus, priskirtus Valdymo įmonės kompetencijai pagal galiojančius teisės aktus ir (arba) Bendrovės įstatus;
- gauti Valdymo mokesčių ir Sėkmės mokesčių, kaip šie mokesčiai apibrėžti Bendrovės įstatuose;
- sudaryti ir vykdyti Bendrovės sąskaita ir interesais sandorius, susijusius su Bendrovės turto valdymu;
- daryti Bendrovės įstatuose numatytus atskaitymus iš Bendrovės turto;
- gavusi visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimą, pavesti dalį savo valdymo funkcijų atlikti įmonei, turinčiai teisę teikti atitinkamas paslaugas;
- atlikti kitas Bendrovės įstatuose ir Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytas teises.

Valdymo įmonė privalo:

- sąžiningai, teisingai ir profesionaliai veikti geriausiomis Bendrovei ir jos akcininkams sąlygomis ir jų interesais bei užtikrinti rinkos vientisumą;
- veikti rūpestingai, profesionaliai ir atsargiai;
- turėti ir naudoti veiklai reikalingas priemones ir procedūras;
- turėti patikimas administravimo ir apskaitos procedūras, elektroninių duomenų apdorojimo kontrolės ir apsaugos priemones bei tinkamą vidaus kontrolės mechanizmą, įskaitant valdymo įmonės darbuotojų sudaromų asmeninių finansinių priemonių sandorių ir valdymo įmonės sąskaita sudaromų finansinių priemonių sandorių taisykles;
- užtikrinti, kad priimtų investicinių sprendimų, sudarytų sandorių dokumentai ir informacija būtų saugomi ne trumpiau kaip 10 metų nuo investicinio sprendimo priėmimo, sandorio įvykdymo ar operacijos įvykdymo dienos, jeigu teisės aktai nenustato ilgesnio dokumentų saugojimo termino;
- turėti tokią organizacinę struktūrą, kad būtų išvengta interesų konfliktų. Kai interesų konfliktų išvengti neįmanoma, valdymo įmonė privalo užtikrinti, kad su akcininkais būtų elgiamasi sąžiningai;
- užtikrinti, kad sprendimus dėl Bendrovės valdymo priimančias asmenys turėtų Priežiūros institucijos nustatytą kvalifikaciją ir patirtį, būtų nepriekaištingos reputacijos;
- užtikrinti, jog Bendrovės turtas būtų investuojamas laikantis Bendrovės įstatuose nustatytos investavimo strategijos ir Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytų reikalavimų;
- teisės aktų numatyta tvarka parengti prospektą, pagrindinės informacijos investuotojams dokumentą, metines ir pusmetines ataskaitas;
- vykdyti kitas Bendrovės įstatuose ir Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytas pareigas.

Bendrovės valdymo sutartį su Valdymo įmone tvirtina visuotinis akcininkų susirinkimas. Šiuo metu galioja 2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu patvirtinta ir 2018 m. sausio 5 d. pasirašyta „INVL Baltic Real Estate“ ir valdymo įmonės (UAB „INVL Asset Management“) valdymo sutartis.

Valdymo įmonė gali būti keičiama bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu.

Valdymo įmonė gali būti keičiama visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu tais atvejais, kai:

- Valdymo įmonė likviduojama;
- Valdymo įmonė restruktūrizuojama;
- Valdymo įmonei iškelta bankroto byla;
- Priežiūros institucijai priėmus sprendimą apriboti ar panaikinti valdymo įmonės licencijoje numatytas teises, susijusias su investicinių bendrovių valdymu;
- Valdymo įmonė padaro esminį sutarties, Bendrovės įstatų ar teisės aktų pažeidimą;
- kitais, teisės aktų nenumatytais atvejais.

Valdymo įmonė yra keičiama gavus išankstinį Lietuvos banko leidimą.

Valdymo įmonėje, užtikrinant UTIB „INVL Baltic Real Estate“ valdymą, veikia vadovas, valdyba bei jos sprendimu sudarytas Investicinis komitetas.

Valdymo įmonės vadovas – „INVL Asset Management“ generalinė direktorė Laura Križinauskienė (nuo 2017 m. spalio 2 d.).

Valdymo įmonės valdyba savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais, bendrovės įstatais, visuotinių akcininkų susirinkimų sprendimais, valdybos sprendimais ir Valdybos darbo reglamentu.

Valdybos veikla koncentruota į bendrovės strateginių tikslų nustatymą ir įgyvendinimą, atsižvelgiant į siekius didinti akcininkų nuosavybę bei užtikrinti, kad būtų gerbiamos ne tik akcininkų, bet ir kitų bendrovės veikloje dalyvaujančių ar su ja susijusių asmenų (darbuotojų, kreditorių, tiekėjų, klientų, vietos bendruomenės) teisės ir interesai.

Valdymo įmonės valdybos darbo tvarka, valdybos narių teisės ir pareigos aprašytos Valdybos darbo reglamente.

Valdymo įmonės valdybą nuo 2015 m. sausio 19 d. sudaro Darius Šulnis (valdybos pirmininkas), Nerijus Drobavičius ir Vytautas Plunksnis. Po ataskaitiniu laikotarpiu (2019 m. sausio 14 d.) valdymo įmonės valdyba, gavus Lietuvos banko pritarimą, buvo perrinkta naujai 4-erių metų kandencijai, valdybos sudėčiai išliekant nepakitusiai: Darius Šulnis (valdybos pirmininkas), Nerijus Drobavičius ir Vytautas Plunksnis. Pranešimo ataskaitiniu laikotarpiu valdymo įmonės valdybos sudėtis liko nepakitusi.

Siekiant veiklos efektyvumo ir investicijų kontrolės, valdymo įmonės 2016 m. gegužės 6 d. valdybos sprendimu sudarytas „INVL Baltic Real Estate“ investicinis komitetas. Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje investicinį komitetą sudarė 2 nariai Vytautas Bakšinskas ir Andrius Daukšas.

Investicinis komitetas – kolegialus investicinių ir valdymo sprendimų priėmimo organas, atsakingas už sprendimų dėl bendrovės turto valdymo priėmimą bei bendrovės interesų atstovavimą ir apsaugą. Remiantis bendrovės įstatais, investicinį komitetą turi sudaryti 3 (trys) nariai, kuriais skiriami Valdymo įmonės atstovai (Valdymo įmonės darbuotojai, valdymo organų nariai, kiti Valdymo įmonės valdybos sprendimu paskirti asmenys). Investicinio komiteto nariai yra skiriami Valdymo įmonės sprendimu. Investicinio komiteto narius skiria ir atšaukia iš pareigų Valdymo įmonės valdyba. Visoms Bendrovės investicijoms ir jų pardavimui turi būti gautas Investicinio komiteto pritarimas.

Investicinio komiteto sudarymo tvarka, atsakomybė, funkcijos, sprendimų priėmimo tvarka ir procedūros yra aprašytos Investicinio komiteto nuostatuose, kurie skelbiami bendrovės internetiniame puslapyje skiltyje *Investuotojams*.

Šiuo metu bendrovės investicinį komitetą sudaro 2 (du) nariai, kuriais skiriami Valdymo įmonės atstovai: Vytautas Bakšinskas, Andrius Daukšas. Investicinio komiteto narius bei pirmininką skiria ir atšaukia iš pareigų Valdymo įmonės valdyba.

Per 2019 m. vyko 33 Bendrovės Investicinio komiteto posėdžiai. Vytautas Bakšinskas – 32-juose - Investicinio komiteto posėdžiuose dalyvavo asmeniškai, o 1- nuotoliniu būdu. Andrius Daukšas – 32-juose posėdžių dalyvavo asmeniškai, o 1 – nuotoliniu būdu.

Siekiant Bendrovės veiklos efektyvumo, Valdymo įmonės valdybos sprendimu gali būti sudaromas Patariamasis komitetas – patariantysis organas, sudarytas iš ekspertų bei investuotojų atstovų, skirtas patarti Investiciniam komitetui dėl turto įsigijimo Bendrovės sąskaita (įskaitant Bendrovės kontroliuojamų bendrovių naujų akcijų emisijų pasirašymą) ir įsigyto turto perleidimo.

Patariamojo komiteto tikslas yra užtikrinti žinių apie investicinius objektus, į kuriuos gali būti investuotas Bendrovės turtas, turėjimą ir specifikos išmanymą. Patariamasis komitetas teikia savo nuomonę ir išvadas Investiciniam komitetui dėl Bendrovės investicijų.

Patariamojo komiteto sudarymo tvarka, atsakomybė, funkcijos, sprendimų priėmimo tvarka ir procedūros yra aprašytos Patariamojo komiteto nuostatuose, kurie skelbiami bendrovės internetiniame puslapyje skiltyje *Investuotojams*.

Šiuo metu Patariamasis komitetas nėra sudarytas.

13 Informacija apie valdymo įmonės valdybos narius, generalinį direktorių bei Investicinio komiteto narius

13.1. EMITENTO VALDymo ORGANAI

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankui išdavus uždarojo tipo investicinės bendrovės (UTIB) licenciją „INVL Baltic Real Estate“ valdymas perduotas valdymo įmonei „INVL Asset Management“, kuri taip pat vykdo valdybos ir vadovo funkcijas.

Valdymo įmonės vadovas – „INVL Asset Management“ generalinė direktorė Laura Križinauskienė (nuo 2017 m. spalio 2 d.).

Valdymo įmonės valdybą nuo 2015 m. sausio 19 d. sudaro Darius Šulnis (valdybos pirmininkas), Nerijus Drobavičius ir Vytautas Plunksnis. Po ataskaitiniu laikotarpiu (2019 m. sausio 14 d.) valdymo įmonės valdyba, gavus Lietuvos banko pritarimą, buvo perrinkta naujai 4-erių metų kandencijai, valdybos sudėčiai išliekant nepakitusiai: Darius Šulnis (valdybos

pirmininkas), Nerijus Drobavičius ir Vytautas Plunksnis. Pranešimo ataskaitiniu laikotarpiu valdymo įmonės valdybos sudėtis liko nepakitusi.

Šiuo metu investicinį komitetą sudaro 2 nariai: Vytautas Bakšinskas ir Andrius Daukšas.

Patariamasis komitetas nėra sudarytas.



Darius Šulnis – Valdymo įmonės valdybos pirmininkas

Pagrindinė darbovietė – AB „Invalda INVL“ (kodas 121304349, Gynėjų g. 14, Vilnius) prezidentas.

Išsilavinimas, kvalifikacija	Duke universitetas JAV, verslo administravimo magistras (Global Executive MBA). Vilniaus universitetas, Ekonomikos fakultetas, apskaitos ir audito magistro laipsnis Finansų maklerio licencija (generalinė) Nr. A109
Darbo patirtis	2015 -2017 m. spalio mėn. UAB „INVL Asset Management“ generalinis direktorius Nuo 2013 m. gegužės mėn. perrinktas AB „Invalda INVL“ prezidentu 2011 – 2013 m. AB „Invalda“ patarėjas 2006 – 2011 m. AB „Invalda“ prezidentas 2002 – 2006 m. UAB „Inreal valdymas“ direktorius 1994 – 2002 m. AB FMĮ „Finasta“ – direktorius
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	Tiesiogiai: akcijų – 0. Kartu su susijusia įmone „Lucrum investicija“: akcijų – 244 875 vnt., įstatinio kapitalo ir balsų – 1,86 proc.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	AB „Invalda INVL“ (kodas 121304349, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdybos narys, prezidentas; AB „Šiaulių bankas“ (kodas 112025254, Tilžės g. 149, Šiauliai) – stebėtojų tarybos narys; UAB „Litagra“ (kodas 304564478, Savanorių pr. 173, Vilnius) – valdybos narys; AB „INVL Baltic Farmland“ (kodas 303299781, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdybos narys. UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) - valdybos pirmininkas UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL Baltic Sea Growth Fund“ - investicinio komiteto narys



Nerijus Drobavičius – Valdymo įmonės valdybos narys

Pagrindinė darbovietė – UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) privataus kapitalo partneris.

Išsilavinimas, kvalifikacija	1998 m. Vytauto Didžiojo Universitetas, Verslo ir vadybos bakalauro laipsnis 2000 m. Vytauto Didžiojo Universitetas, Finansų ir bankininkystės magistro laipsnis
------------------------------	---

Tęsinys kitame puslapyje

Atkelta iš ankstesnio puslapio

Darbo patirtis	Nuo 2015 m. iki 2018 m. rugpjūčio mėn. UAB „INVL Asset Management“ Finansų padalinio vadovas, nuo 2018 m. rugpjūčio mėn. privataus kapitalo partneris Nuo 2014 m. dirba AB „Invalda INVL“ grupėje 2014 - 2012 m. nepriklausomas finansų ekspertas 2011 - 2007 m. finansų direktorius AB „Sanitas“ grupėje 2007 - 2001 m. Sampo bankas. Apskaitos ir ataskaitų departamento vadovas, vėliau vyr. finansininkas
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	-
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UTIB „INVL Technology“ (kodas 300893533, Gynėjų g. 14, Vilnius) – investicinio komiteto narys Andmevara AS (uždaroji akcinė bendrovė, kodas 10264823, Parnu mnt. 158, 11317, Talinas, Estija) – stebėtojų tarybos pirmininkas UAB „Inservis“ (kodas 126180446, A. Juozapavičiaus g. 6, Vilnius) – valdybos pirmininkas UAB Įmonių grupė „Inservis“ (kodas 301673796, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdybos pirmininkas UAB „Jurita“ (kodas 220152850, Justiniškių g. 64, Vilnius) – valdybos pirmininkas UAB „Etronika“ (kodas 125224135, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdybos narys (iki 2019 07); UAB „BSGF Sanus“ (kodas 304924481, Gynėjų g. 14, Vilnius) – direktorius UAB „Montuotojas“ (kodas 121520069, Granito g. 3-101, Vilnius) - stebėtojų tarybos narys (nuo 2019 m. liepos mėn.). UAB „InMedica“ (kodas 300011170, L. Asanavičiūtės str. 20-201, Vilnius) – valdybos pirmininkas UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL Baltic Sea Growth Fund“ - investicinio komiteto narys
 Vytautas Plunksnis – Valdymo įmonės valdybos narys, <i>Pagrindinė darbovietė</i> – UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) Privataus kapitalo padalinio vadovas.	
Išsilavinimas, kvalifikacija	2001 m. Kauno Technologijos universitete įgytas vadybos bakalauro laipsnis Finansų maklerio licencija (generalinė) Nr. G091
Darbo patirtis	Nuo 2016 m. UAB „INVL Asset Management“ Privataus kapitalo padalinio vadovas. 2009 - 2015 m. AB „Invalda INVL“ investicijų valdytojas 2006 - 2009 m. UAB „Finasta Asset Management“ analitikas, fondų valdytojas, strateginis analitikas 2004 m. ELTA redaktorius (verslo naujienos) 2002-2004 m. „Baltic News Service“ verslo žurnalistas
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	Tiesiogiai: akcijų – 1 000 vnt.; įstatinio kapitalo ir balsų – 0,01 proc.

Tęsinys kitame puslapyje

Atkelta iš ankstesnio puslapio

Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UTIB „INVL Technology“ (kodas 300893533, Gynėjų g. 14, Vilnius) – investicinio komiteto narys Norway Registers Development AS (uždaroji akcinė bendrovė, kodas NO 985 221 405, Lokketangen 20 B, 1337 Sandvika, Norvegija) - valdybos narys UAB „NRD Systems“ (kodas 111647812, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdybos narys UAB NRD CS (kodas 303115085, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdybos narys UAB „Algoritmų sistemos“ (kodas 125774645, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdybos pirmininkas Asociacija „Investuotojų Asociacija“ (kodas 302351517, Konstitucijos pr. 23, Vilnius) – valdybos pirmininkas NRD Companies AS (uždaroji akcinė bendrovė, kodas NO 921 985 290, Lokketangen 20 B, 1337 Sandvika, Norvegija) – valdybos narys (nuo 2019 m. sausio mėn.) BC Moldova-Agroindbank SA (MAIB) (kodas 1002600003778, Cosmonautilor 9 Kišiniovas, Moldova) – stebėtojų tarybos narys; UAB „Montuotojas“ (kodas 121520069, Granito g. 3-101, Vilnius) – stebėtojų tarybos pirmininkas (nuo 2019 liepos mėn.); UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL Baltic Sea Growth Fund“ - investicinio komiteto narys
----------------------------------	--


Laura Križinauskienė – Valdymo įmonės generalinė direktorė

Pagrindinė darbovietė – UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) generalinė direktorė.

Išsilavinimas, kvalifikacija	Vilniaus Gedimino technikos universitetas, vadybos ir verslo administravimo magistro laipsnis
Darbo patirtis	2016-2017 m. Danske Bank A/S Lithuanian branch – Funkcinė vadovė. Stambių verslo klientų pinigų plovimo prevencijos departamentas 2012-2016 m. Baltpool UAB – generalinė direktorė, valdybos narė 2010-2012 m. AB bankas Finasta – kapitalo rinkų departamento direktorė Nuo 2005 m. iki 2012 m. užimtos pareigos Finasta FMĮ AB, AB bankas Finasta bei UAB „Finasta investicijų valdymas“ (šiuo metu UAB „INVL Asset Management“) grupėje
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	-
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UAB FMI „INVL Finasta“ (kodas 304049332, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdybos narė IPAS „INVL Asset Management“ (investicijų valdymo akcinė bendrovė, kodas 40003605043, Smilšu iela 7-1, Ryga, Latvija) – Stebėtojų tarybos narė AS „INVL atklātājs pensiju fonds“ (akcinė bendrovė, kodas 40003377918, Smilšu iela 7-1, Ryga, Latvija) – Stebėtojų tarybos narė


Vytautas Bakšinskas – Investicinio komiteto narys,

Pagrindinė darbovietė – UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) nekilnojamojo turto fondo valdytojas

Darbo patirtis	Nuo 2017 - UAB „INVL Asset Management“ Nekilnojamojo turto fondo valdytojas valdytojas 2016 – 2016-12-31 – UAB „Dizaino institutas“ direktorius 2016 – 2016-12-31 – UAB „Variagis“ direktorius 2014 – 2016-12-31 – UAB „Riešės investicija“ direktorius 2013 – 2016-12-31 – UAB „Tripolio valda“ direktorius 2013 – 2016-12-31 – UAB „Paralelių valda“ direktorius 2013 – 2016-12-31 – UAB „Dipolio valda“ direktorius 2013 – 2016-12-31 – UAB „Etanija“ direktorius 2012 – 2016-12-31 – UAB „Justiniškių valda“ direktorius 2011 – 2016-12-31 – UAB „Inreal valdymas“ nuomos skyriaus vadovas 2015-06 – 2016-01 – UAB „Elniakampio namai“ direktorius 2014-03 – 2016-06 – UAB „Akvilas“ direktorius 2014-03 – 2015-07 – UAB „Aikstentis“ direktorius 2014-03 – 2015-07 – UAB „Trakų kelias“ direktorius 2013-01 – 2013-02 – UAB „Naujoji švara“ projektų vadovas 2010-04 – 2013-02 – UAB „Sago“ projektų vadovas 2008-11 – 2011-08 – UAB „Inreal valdymas“ projektų vadovas 2007-01 – 2008-10 – UAB „Inreal valdymas“ projektų vadovo asistentas
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	-
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UAB „Proprietas“ (kodas 303252098, Gynėjų g. 14, Vilnius) – direktorius
	Andrius Daukšas – Investicinio komiteto narys, <i>Pagrindinė darbovietė</i> – UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) investicijų valdytojas
Išsilavinimas, kvalifikacija	Bankininkystės magistro laipsnis Vilniaus universiteto ekonomikos fakultetas. Finansų maklerio licencija (generalinė) Nr. G311.
Darbo patirtis	Nuo 2016 m. gruodžio 22d. – UAB „INVL Asset Management“ Investicijų valdytojas 2016 m. sausio 3d. – 2016 m. gruodžio 21 d. – AB „INVL Baltic Real Estate“ direktoriaus pavaduotojas 2014 m. gruodžio – 2016 m. sausio 3d. – AB „INVL Baltic Real Estate“ direktorius 2010 m. kovo – 2016 m. gruodžio 21 d. – „Invalda INVL“ investicijų valdytojas 2008-2010 m. banko „Finasta“ Išdo departamento direktorius 2004-2008 m. – FMĮ „Finasta“ vertybinių popierių apskaitininkas, vėliau - vertybinių popierių apskaitos skyriaus vadovas
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	Tiesiogiai: akcijų – 5 000 vnt.; įstatinio kapitalo ir balsų – 0,04 proc.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UAB „Inservis“ (kodas 301673796, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdybos narys UAB Įmonių grupė „Inservis“ (kodas 301673796, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdybos narys, direktorius UAB „Jurita“ (kodas 220152850, Justiniškių g. 64, Vilnius) – valdybos narys UAB „Kelio ženklai“ (kodas 185274242, Vilkaviškio r. sav. Pilviškių mstl. Geležinkelio g. 28) – valdybos narys AB „Informacinio verslo paslaugų įmonė“ (kodas 123043773, Eigulių g. 21, Vilnius) – valdybos pirmininkas AB „Vernitas“ (kodas 193052526, Stoties g. 16, Marijampolė) – Stebėtojų tarybos narys

14 Informacija apie Bendrovės audito komitetą

„INVL Baltic Real Estate“ audito komitetas sudaromas iš dviejų nepriklausomų narių. Audito komiteto narius Bendrovės akcininkų ar valdymo įmonės teikimu renka ir atšaukia visuotinis akcininkų susirinkimas. Audito komitetas renkamas ketverių metų kadencijai.

Pagrindinės Audito komiteto funkcijos:

- teikti Valdymo įmonei rekomendacijas, susijusias su Bendrovės išorės audito įmonės parinkimu, skyrimu, pakartotiniu skyrimu ir atleidimu bei sutarties su audito įmone sąlygomis;
- stebėti Bendrovės išorės audito atlikimo procesą;
- stebėti, kaip išorės auditorius ir audito įmonė laikosi nepriklausomumo ir objektyvumo principų;
- stebėti Bendrovės finansinių ataskaitų rengimo procesą;
- stebėti su Bendrovės valdymu tiesiogiai susijusių Valdymo įmonės vidaus kontrolės ir rizikos valdymo sistemų veiksmingumą bei kartą per finansinius metus įvertinti dedikuotos Bendrovės valdymui vidaus audito funkcijos poreikį;
- stebėti, ar Valdymo įmonės vadovai, kiek tai tiesiogiai susiję su Bendrovės valdymu, tinkamai atsižvelgia į audito įmonės teikiamas rekomendacijas ar pastabas.
- Audito komitetas apie savo veiklą atskaito Bendrovės eiliniam visuotiniam akcininkų susirinkimui, pateikdamas jam rašytinę ataskaitą už veiklą per paskutinius finansinius metus.

Audito komiteto narys turi teisę atsistatydinti pateikęs apie tai rašytinį pranešimą Valdymo įmonei prieš 14 (keturiolika) dienų. Valdymo įmonė, gavusi Audito komiteto nario pranešimą apie atsistatydinimą ir įvertinusi visas su tuo susijusias aplinkybes, gali priimti sprendimą arba sušaukti neeilinį visuotinį akcininkų susirinkimą, kuris išrinktų naują Audito komiteto narį, arba klausimą dėl Audito komiteto nario rinkimų atidėti iki artimiausio Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo. Naujas narys bet kuriuo atveju renkamas iki veikiančio Audito komiteto kadencijos pabaigos.

14.1. AUDITO KOMITETO DARBO TVARKA:

Audito komitetas apie savo veiklą informuoja Bendrovės eilinį visuotinį akcininkų susirinkimą, pateikdamas jam rašytinę ataskaitą.

Audito komitetas yra kolegialus organas, sprendimus priimančias posėdžių metu. Audito komitetas gali priimti sprendimus ir jo posėdis laikomas įvykusi, kai jame dalyvauja abu komiteto nariai. Sprendimas yra priimtas, kai už jį balsuoja abu Audito komiteto nariai. Audito komiteto narys savo valią – už ar prieš balsuojamą sprendimą, su kurio projektu jis susipažinęs, gali pranešti balsuodamas iš anksto raštu. Balsavimui raštu prilyginamas balsavimas telekomunikacijų galiniais įrenginiais, jeigu yra užtikrinta teksto apsauga ir galima identifikuoti parašą.

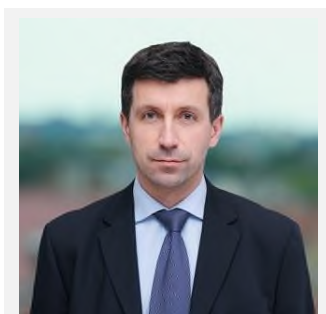
Audito komitetų posėdžių sušaukimo iniciatyvos teisę turi abu Audito komiteto nariai. Apie šaukiamą posėdį, jame numatomus svarstyti klausimus bei siūlomus sprendimų projektus kitas Audito komiteto narys informuojamas ne vėliau kaip prieš tris darbo dienas raštu (el. paštu arba faksu). Audito komiteto posėdžiai neprotokuojami, o priimtus sprendimus pasirašo abu komiteto nariai. Kai abu Audito komiteto nariai balsavo raštu, sprendimą surašo ir pasirašo Valdymo įmonės paskirtas Audito komiteto sekretorius. Sprendimas turi būti surašytas ir pasirašytas ne vėliau kaip per septynias dienas nuo Audito komiteto posėdžio dienos.

Audito komitetas turi teisę į savo posėdžius kviešti Valdymo įmonės vadovą, valdybos narius (narį), vyriausiąjį finansininką, darbuotojus, tiesiogiai atsakingus už Bendrovės finansus, apskaitą ir išorės auditorius. Už darbą Audito komitete jo nariams gali būti mokamas atlyginimas. Audito komiteto narių atlyginimą tvirtina visuotinis akcininkų susirinkimas, nustatydamas maksimalų vienos valandos atlyginimą.

Bendrovės audito komitetas savo veikloje vadovaujasi 2017 m. balandžio 11 d. visuotinio akcininkų susirinkimo patvirtintomis audito komiteto nuostatais (toliau gali būti vadinamos Nuostatais). Nuostatai paskelbti Bendrovės internetiniame puslapyje skiltyje *Investuotojams*.

14.2. BENDROVĖS AUDITO KOMITETO NARIAI

2017 m. balandžio 11 d. vykusiame akcininkų susirinkime UAB „Biotechpharma“ vykdomasis direktorius Tomas Bubinas ir UAB „Moore Stephens Vilnius“ partnerė ir auditorė Dangutė Pranckėnienė buvo išrinkti į bendrovės audito komitetą ketverių metų kadencijai. Abu nariai yra nepriklausomi, pateikę savo nepriklausomumo patvirtinimą įrodančią pažymą.



Tomas Bubinas – nepriklausomas audito komiteto narys

Kadencijos laikotarpis	2017 – 2021 m.
Išsilavinimas, kvalifikacija	2004 – 2005 m. Baltic Management Institute (BMI) verslo administravimo magistras 1997 – 2000 m. Licencijuotųjų ir atestuotųjų apskaitininkų asociacijos (Association of Chartered Certified Accountants, ACCA) narys 1997 m. Lietuvos atestuotasis auditorius 1988 – 1993 m. Vilniaus universitetas, ekonomikos magistras
Darbo patirtis	Nuo 2013 m. UAB „Biotechpharma“ – vykdomasis direktorius 2010 – 2012 m. „TEVA Biopharmaceuticals USA“ – vyresnysis direktorius 2004 – 2010 m. „Teva Pharmaceuticals“ finansų vadovas Baltijos šalims 2001 – 2004 m. „Sicor Biotech“ finansų direktorius 1999 - 2001 m. „PricewaterhouseCoopers“ – vyresnysis vadybininkas 1994 - 1999 m. „Coopers & Lybrand“ – vyresnysis auditorius, vadybininkas
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	-



Dangutė Pranckėnienė – nepriklausoma audito komiteto narė

Kadencijos laikotarpis	2017 – 2021 m.
Išsilavinimas, kvalifikacija	1995 - 1996 m. Vilniaus Gedimino Technikos universitetas, Verslo administravimo magistras 1976 - 1981 m. Vilniaus universitetas, Ekonomikos magistro laipsnis The International Coach Union (ICU), profesionalios koučerės vardas, pažymėjimo Nr. LT-51. Lietuvos Respublikos Finansų ministerija, auditoriaus vardas, pažymėjimo Nr. 000345.
Darbo patirtis	Nuo 1997 m. UAB „Moore Stephens Vilnius“ (ankstesnis pavadinimas „Verslo auditas“) – partnerė 1996 – 1997 m. UAB „Deloitte & Touche“ – audito vadybininkė 1995 – 1996 Vilniaus Gedimino Technikos universitetas – lektorė 1982 – 1983 m. Vilniaus universitetas – lektorė
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	-

15 Informacija apie emitento sumokėtą valdymo mokestį, priskaičiuotas pinigų sumas, kitą perleistą turtą ir suteiktas garantijas valdymo organams ir buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankui AB „INVL Baltic Real Estate“ išdavus uždarojo tipo investicinės bendrovės licenciją, „INVL Baltic Real Estate“ valdybos ir vadovo įgaliojimai yra perduoti turto valdymo bendrovei „INVL Asset Management“.

Valdymo įmonei mokamas valdymo mokestis (toliau – Valdymo mokestis) yra atlygis už Bendrovės turto valdymą, kuris turi būti mokamas už kiekvieną kalendorinių metų ketvirtį. 2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovės akcininkų susirinkimo sprendimu, Valdymo mokestis už visus kalendorinius metus sumažėjo nuo 1,5 proc. iki 1 proc. ir kas ketvirtį siekia 0,25 proc. nuo Bendrovės vidutinės svertinės kapitalizacijos. Papildomai Valdymo įmonei mokamas Sėkmės mokestis įstatuose nustatyta tvarka. Per ataskaitinį laikotarpį Valdymo įmonei buvo priskaičiuota 331 tūkst. eurų valdymo mokesčio bei 238 tūkst. eurų mokėtino sėkmės mokesčio (2018 m. – 307 tūkst. eurų valdymo mokesčio bei 50 tūkst. eurų mokėtino sėkmės mokesčio, 2017 m. – 296 tūkst. eurų valdymo mokesčio bei 386 tūkst. eurų mokėtino sėkmės mokesčio).

Valdymo įmonės valdybos nariai ir investicinio komiteto nariai negauna atlygio už šias pareigas, jiems yra mokamas darbo užmokestis numatytas pagal darbo sutartį su Valdymo įmone.

Ataskaitiniu laikotarpiu Bendrovės valdymo organams, kurie išvardinti šio pranešimo 13 skyriuje, išmokėta 663 eurai dividendų, atskaičius mokesčius. Bendrovės valdymo organams nebuvo perleista turto ar suteikta garantijų. Bendrovė tantjemų valdymo organams neskyrė. Specialių išmokų bendrovės valdymo organams taip pat nebuvo skirta. Bendrovės grupės įmonės „INVL Baltic Real Estate“ valdymo organams, direktoriui tantjemų neskyrė.

Per 2019 metus Grupė ir Bendrovė buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei AB „Invalda INVL“ už paslaugas atitinkamai sumokėjo 15 tūkst. eurų ir 7 tūkst. eurų atlygį (2018 m. atitinkamai sumokėjo 15 tūkst. eurų ir 8 tūkst. eurų, 2017 m. – 12 tūkst. eurų ir 10 tūkst. eurų, 2016 m. – atitinkamai sumokėjo 12 tūkst. eurų ir 10 tūkst. eurų, 2015 m. – atitinkamai sumokėjo 13 tūkst. eurų ir 9 tūkst. eurų).

Bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ buhalterinės apskaitos paslaugas bei su buhalterine apskaita susijusių dokumentų rengimą teikia bendrovė AB „Invalda INVL“ bei UAB „INVL Asset Management“ pagal Buhalterinių paslaugų sutartį.

V. KITA INFORMACIJA

16 Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais

„INVL Baltic Real Estate“ yra pasirašiusi sutartis su šiais viešosios apyvartos tarpininkais:

- AB „Šiaulių bankas“ (Šeimyniškių g. 1A, Vilnius, tel. (8 5) 203 2233) – sutartį dėl vertybinių popierių apskaitos tvarkymo, sutartį dėl rinkos formavimo paslaugos ir paslaugų sutartį dėl dividendų mokėjimo.
- AB SEB bankas (Gedimino pr. 12, Vilnius, tel. (8 5) 268 2800) - sutartį dėl depozitoriumo paslaugų.

17 Informacija apie emitento filialus ir atstovybes

„INVL Baltic Real Estate“ nėra įsteigusi filialų ar atstovybių.

18 Pagrindinės rizikos ir netikėtumai

Šioje dalyje pateikiama informacija apie rizikos veiksnius neturėtų būti laikoma išsamiumi ir visus aspektus apimančiu rizikos veiksnių, susijusių su UTIB „INVL Baltic Real Estate“ vertybiniais popieriais, aprašymu. Pateikiame tik pagrindines rizikas bei jų aprašymus. Išsamus rizikų sąrašas yra skelbiamas Bendrovės internetiniame tiklalapyje.

18.1. BENDRI VERSLO SRITIES, KURIOJE VEIKIA GRUPĖ, RIZIKOS VEIKSNIAI

Rizikos veiksnys, susijęs su Bendrovės teisinio statuso pasikeitimu.

2016 m. gruodžio 22 d. Bendrovei gavus LB Licenciją, Bendrovė pradėjo veikti vadovaudamasi ne tik Akcinių bendrovių ir Vertybinių popierių įstatymais ir kitais susijusiais teisės aktais, kaip tai buvo iki Licencijos gavimo, tačiau taip pat vadovaudamasi Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu ir kitais susijusiais teisės aktais, kurie numato tam tikras specifines pareigas dėl Bendrovės akcininkų interesų gynimo ir tam tikrus veiklos apribojimus, pvz., Bendrovė gali investuoti jos valdomas lėšas laikydamosi Bendrovės investavimo strategijos reikalavimų, kai kurie taikytinų teisės aktų apribojimai taikomi Bendrovei dėl investicijų, jų diversifikavimo, valdymo ir kt. Be to, Bendrovės veiklos išlaidos gali padidėti dėl reikalavimų periodiškai vykdyti turto vertinimą, laikyti Bendrovės turtą Depozitoriume ir kt. Taip pat investicijos į Bendrovės (turinčios Licenciją) Akcijas yra susijusios su didesne nei vidutine, ilgalaikė rizika. Bendrovė negali garantuoti, jog akcininkai atgaus investuotas lėšas. Be to, paminėtina, kad Bendrovės Akcijų išpirkimas yra ribotas, t. y. akcininkas negali reikalauti, kad Bendrovė arba Valdymo įmonė išpirktų Akcijas. Tačiau Bendrovės akcininkas turi galimybę parduoti Bendrovės Akcijas antrinėje rinkoje.

Bendroji rizika

Investicijų į nekilnojamąjį turtą vertė gali svyruoti trumpuoju laikotarpiu, priklausomai nuo bendros ekonominės padėties, nekilnojamo turto nuomos ir pardavimo kainų, paklausos ir pasiūlos svyravimų. Investicijos į nekilnojamąjį turtą turėtų būti atliekamos vidutiniu ar ilguoju laikotarpiu tam, kad investuotojas galėtų išvengti trumpalaikės kainų svyravimo rizikos. Investicijos į nekilnojamąjį turtą susijusios su aukštesne, nei vidutine rizika. Investicijas atlikus nepelningai ar susiklosčius kitoms nepalankios aplinkybėms (negalėjimas laiku sumokėti kreditoriams), Bendrovei gali būti iškeltos bankroto procedūros. Akcijų išpirkimas yra ribotas, t. y. akcininkas negali reikalauti, kad Bendrovė ar Valdymo įmonė, kuri perėmė valdymą, išpirktų Akcijas. Tačiau akcininkas turės galimybę parduoti Akcijas antrinėje rinkoje.

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.

Infliacijos bei defliacijos rizika

Egzistuoja rizika, kad esant inflacijai Akcijos vertė augtų lėčiau nei infliacija, kas lemtų mažesnę nei infliacija grąžą. Tokiu atveju Bendrovės akcijos rinkoje pardavusių asmenų reali grąža iš akcijų vertės padidėjimo gali būti mažesnė nei tikėtasi. Defliacijos atveju kiltų rizika, kad Bendrovės investicijų vertė sumažės dėl bendrojo kainų lygio mažėjimo.

Makroekonominė aplinka

Nekilnojamo turto plėtra yra linkusi atkartoti bendruosius makroekonominės aplinkos pokyčius. Palūkanos, nedarbas, infliacija, privatus vartojimas, kapitalo išlaidos ir kiti makroekonominiai veiksniai daro reikšmingą įtaką nekilnojamo turto plėtrai, taigi, ir Grupės potencialiam pelnui.

Palankūs poslinkiai makroekonominėje aplinkoje didina nekilnojamo turto paklausą, leidžia nekilnojamo turto bendrovėms didinti nekilnojamo turto nuomos įkainius ir kitas kainas, susijusias su Grupės veikla. Nepalankūs poslinkiai didina spaudimą nekilnojamo turto kainų, nuomos įkainių ir pelningumo kritimui. Taigi, Grupės rezultatai priklauso nuo bendros makroekonominės aplinkos, ir neigiami jos pasikeitimai gali iššaukti būtinybę persvarstyti Grupės plėtros planus, mažinti Grupės turto kainą ir nuomą, ar sąlygoti kitus pokyčius, susijusius su Grupės turtu, kurie gali turėti ženklią neigiamą įtaką Grupės verslui, veiklos rezultatams, finansinei padėčiai ir pelningumui.

Nekilnojamo turto sektoriaus cikliškumas

Nekilnojamo turto plėtra yra cikliškas sektorius. Su nekilnojamo turto susijusių sandorių skaičius ženkliai svyruoja priklausomai nuo nekilnojamo turto ciklo etapo. Cikliškumas Baltijos šalyse buvo santykinai aukštas, nes po greito kainų augimo, sąlygotos pigaus finansavimo galimybių, sekė staigus nuosmukis ir finansinė krizė. Ateityje, Baltijos nekilnojamo turto rinka gali vėl atgauti prarastą augimą, dėl kurio vėl gali įvykti kainų lygio infliacija, po kurios sektų rinkos perkaitimas ir spaudimas mažinti kainas, ir taip prasidėtų naujas nekilnojamo turto ciklas.

18.2. GRUPEI BŪDINGI RIZIKOS VEIKSNIAI

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.

Priklausomybė nuo išorinio finansavimo

Šiuo metu Grupės pinigų įplaukos yra pakankamos finansuoti operacines pinigų išmokas bei mokėti mėnesines banko paskolų grąžinimo įmokas ir palūkanas. Tačiau tolimesnei Grupės veiklos plėtrai reikės ženklių kapitalo indėlių, siekiant finansuoti kapitalo išlaidas. Dėl šios priežasties, nesant tinkamo išorinio finansavimo, gali būti ribojami Grupės augimo planai, ir ji gali atsidurti nepalankioje konkurencinėje padėtyje, lyginant su tinkamai finansuojamomis analogiškoms organizacijomis. Nepavykus gauti išorinio finansavimo, gali prireikti priverstinai parduoti turtą nepalankiomis kainomis, ar netgi paskelbti bankrotą, kas gali turėti esminės neigiamos įtakos Grupės verslui, veiklos rezultatams ar finansinei padėčiai bei sunaikinti akcininkų turto vertę.

Rizika, susijusi su nuomos sutartimis

Grupės nuomos sutartis galima padalinti į dvi kategorijas: neatšauktinos fiksuotos trukmės nuomos sutartys, ir atšauktinos nuomos sutartys, sudarytos konkrečiai nenurodytam laikotarpiui. Atšauktinių nuomos ir sub-nuomos sutarčių atveju, nuomininkai, norėdami atšaukti nuomos sutartį, privalo pranešti administratoriui apie tai prieš 1-12 mėnesius ir sumokėti 1-6 mėnesių nuompinigių dydžio baudą. Neatšauktinių nuomos ir sub-nuomos sutarčių atveju nuomininkai privalo sumokėti baudą, lygią nuompinigiams, gautiniams per likusįjį nuomos laikotarpį.

Grupė sieks naudoti abi sutarčių rūšis, priklausomai nuo padėties rinkoje ir atitinkamo turto. Nepaisant to, yra pavojus, kad didelius skaičius nuomos sutarčių, sudarytų konkrečiai nenurodytam laikotarpiui, gali būti nutrauktas per trumpą laikotarpį. Grupė siekia pratęsti fiksuotos trukmės nuomos sutartis lanksčiai bendradarbiaudama su nuomininkais. Tačiau nėra garantijų, kad Grupei tai sėkmingai pavyks. Siekdama užkirsti kelią nuomininkams nutraukti nuomos sutartis, Grupė taip pat gali būti priversta sutikti mažinti nuomos mokesčius. Grupei mokėtinų nuompinigių sumažinimas pagal didelį nuomos sutarčių skaičių ir/ar didelio skaičiaus nuomos sutarčių nutraukimas vienu metu gali turėti esminį neigiamą poveikį Grupės verslui, veiklos rezultatams ir finansinei padėčiai.

Pasikliovimas Bendrovės turto administratoriumi

2013 m. sausio 2 d. Bendrovė sudarė sutartį su trečiąja šalimi dėl Bendrovės turto portfelio valdymo ir turto administravimo paslaugų. Sutartis baigė galioti 2018 m. sausio 1 d., Bendrovės dukterinei įmonei UAB „Proprietas“ ir Bendrovei pasirašius turto administravimo sutartį. Išsamus pastatų, administruojamų pagal šią sutartį sąrašas, yra pateiktas bendrovės konsoliduoto metinio pranešimo 2.3 skirsnyje „Informacija apie Įmonių grupę“. Remiantis šia sutartimi, trečia šalis, kaip turto administratorius, įsipareigoja didinti Bendrovės vertę ir išlaikyti aukštą paslaugų, teikiamų pastatų nuomininkams ir darbuotojams, kokybę. Pasikeitus administravimo kainoms rinkoje, su administratoriumi gali būti sudarytos naujos sutartys mažiau palankiomis sąlygomis, kurios gali tiesiogiai įtakoti Bendrovės sąnaudų padidėjimą.

Palūkanų rizika

Kyla rizika, kad greito pasaulio ekonomikos atsigavimo atveju ar padidėjus infliacijai, centriniai bankai didins palūkanas ir dėl to brangs paskolų, susijusių su Bendrovės investicijomis, aptarnavimas, todėl gali sumažėti Bendrovės investicijų vertė. Siekiant išvengti šios rizikos, Valdymo įmonė sieks, kad Bendrovė gautų daugumą paskolų su fiksuotomis palūkanomis. Jeigu tai atrodytų būtina, Bendrovė apdraus palūkanų riziką sudarydama atitinkamos sandorius.

Be to, palūkanų rizika pagrįste apima paskolas su kintamomis palūkanomis. 2014 m. rugpjūčio 26 d. Bendrovė ir AB Šiaulių Bankas AB sudarė kredito sutartį dėl EUR 15,35 milijono Eur kredito (2018 m. balandžio 10 d. kredito limitas buvo padidintas iki 23 925 500 eurų) su kintamomis palūkanomis – 6 mėnesių EURIBOR ir fiksuota marža. Be to, 2015 m. liepos 15 d. dukterinė bendrovė Dommo Biznesa Parks SIA ir ABLV Bank AS sudarė kredito sutartį, kurios suma 3 milijonai, su kintama palūkanų norma – 3 mėnesių EURIBOR ir fiksuota marža. Augančios palūkanos didina Grupės skolos aptarnavimo sąnaudas, kurios mažina investicijų grąžą. Jeigu bus būtina, Grupė valdys palūkanų riziką sudarydama išvestinių finansinių priemonių sutartis.

Sverto rizika

Sverto rizika susijusi galimu nekilnojamo turto objektų, įsigytu su skolintais pinigais, nuvertėjimu. Kuo didesnis svertas, tuo aukštesnė šios rizikos tikimybė. 2019 m. gruodžio 31 d. Grupės įsiskolinimų dydis sudarė 36,5% nuo jos investicinio turto rinkos vertės (2018 m. gruodžio 31 d. – 38,8%, 2017 m. gruodžio 31 d. – 38,5 %, 2016 m. gruodžio 31 d. 41%).

Kredito rizika

Bendrovė yra suteikusi ir gali suteikti paskolas kitoms bendrovėms, todėl, pablogėjus šių bendrovių finansinei būklei, yra rizika, kad Bendrovė neatgaus visų jos suteiktų paskolų.

Likvidumo rizika

Tai yra rizika patirti nuostolius dėl mažo rinkos likvidumo, kai tampa sunku parduoti turtą pageidaujamu metu už pageidaujamą kainą. Siekdama suvaldyti šią riziką, Bendrovė nuolatos stebės nekilnojamo turto rinką, iš anksto pasirengs turto pardavimo procesui, ir šiuo būdu sumažins likvidumo riziką. Įsigydami akcijas akcininkai taip pat prisiima vertybinių popierių likvidumo riziką – jeigu kristų Akcijų paklausa ar akcijos būtų išbrauktos iš vertybinių popierių biržų prekybos sąrašo, investitoriams būtų sunku jas parduoti. Pablogėjus Bendrovės finansinei padėčiai, gali sumažėti Akcijų paklausa ar kaina. Likvidumo rizika taip pat apima pinigų srauto sutrikdymo riziką, kuri gali kilti Bendrovei dėl pavėluotų mokėjimų ir/ar visiško piniginių įsipareigojimų nevykdymo nuomininkams tapus nemokiais.

Bendra investicijų rizika

Investicijų į nekilnojamą turtą vertė gali kisti trumpuoju laikotarpiu, priklausomai nuo bendrų ekonominių sąlygų, nekilnojamo turto nuomos ir pirkimo kainų, paklausos ir pasiūlos svyravimų, kt. Investicijos į nekilnojamą turtą turėtų būti vykdomos vidutiniu ir ilguoju laikotarpiu, kad investitorius galėtų išvengti kainų svyravimo trumpuoju laikotarpiu. Investavimas į nekilnojamą turtą yra susijęs su didesne, nei vidutine rizika. Grupės nepasiteisinusios investicijos ar investicijos, atliktos neigiamoje aplinkybių įtakoje (negalėjimas sumokėti kreditoriams), gali daryti reikšmingą poveikį Grupės veiklos rezultatams ir finansinei padėčiai, ar, blogiausio scenarijaus atveju, nulemti bankroto procedūros inicijavimą.

Investicijų diversifikacijos rizika

Tai yra rizika, kad viena bloga investicija gali daryti didelį poveikį Bendrovės rezultatams. Siekdama sumažinti šią riziką, Bendrovė savo portfelyje turės pakankamą skaičių įvairių nekilnojamo turto objektų ir šiuo būdu išlaikys tinkamą diversifikacijos lygį.

Nuomininkų rizika

Bendrovė sieks išnuomoti nekilnojamo turto objektus kaip galima aukštesnėmis kainomis. Nors šiuo metu nuompinigiai mokami laiku (nuomininkų nepadengti įsipareigojimai šiuo metu yra labai nedideli ir nėra reikšmingi Bendrovės veiklai), yra rizika, kad pasikeitus (pablogėjus) nuomininkų ekonominei padėčiai, nuomininkai nevykdys savo įsipareigojimų – tai turėtų neigiamos įtakos Bendrovės pelno ir pinigų srautams. Dėl laiku nevykdomos didelės įsipareigojimų dalies gali sutrikti Bendrovės įprastinė veikla, gali prireikti ieškoti papildomų finansavimo šaltinių, kurie nevisuomet gali būti prieinami. Nepavykus uždirbti numatytų pajamų iš nuomos ar išlaikyti didelį pastatų užimtumo procentą, gali iškilti sąnaudų, kurių nekompensuoja nuolatiniai nuomininkai, problema. Ši rizika gali pasireikšti ženkliai nuomojamų patalpų pasiūlos padidėjimu ir paklausos sumažėjimu, nuomos kainų kritimu. Nepavykus išnuomoti patalpų už planuojamas kainas ar planuotomis apimtimis, taip pat nuomininkams nutraukus nuomos sutartis, Bendrovės pajamos gali sumažėti, o fiksuotos sąnaudos - likti tokios pačios. Atitinkamai, sumažėtų Bendrovės pelnas.

Bendrovės turto vertinimo rizika

Bendrovės turtas bus vertinamas pagal įstatuose nustatytas pagrindines taisykles bei Apskaitos politiką. Bendrovės turimo turto vertinimą atliks nepriklausomas vertintojas, tačiau toks turto vertinimas yra tik turto vertės nustatymas, kuris automatiškai nereiškia tikslios Bendrovės turimos investicijos realizavimo kainos, kuri priklauso nuo daugelio aplinkybių, pavyzdžiui, ekonominių ir kitų nekontroliuojamų sąlygų. Taigi Bendrovės turimų investicijų realizavimo kaina gali būti didesnė arba mažesnė nei turto vertintojo nustatyta turto vertė.

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.

18.3. RIZIKOS VEIKSNIAI, SUSIJĘ SU BENDROVĖS AKCIJOMIS (INVESTICIJAS Į JAS)

Rinkos rizika

Įsigyjant Akcijas prisiimama rizika patirti nuostolius dėl nepalankių Akcijų kainos pokyčių rinkoje. Akcijų kainos kritimą gali lemti neigiami Bendrovės turto vertės bei pelningumo pokyčiai, bendros akcijų rinkos tendencijos regione ir pasaulyje. Prekyba Akcijomis gali priklausyti nuo maklerių ir analitikų komentarų bei skelbiamų nepriklausomų analizių apie Bendrovę ir jos veiklą. Analitikams pateikus nepalankią nuomonę apie akcijų perspektyvas, tai gali neigiamai paveikti ir Akcijų kainą rinkoje. Neprofesionaliems investuotojams vertinant akcijas patariama kreiptis pagalbos į viešosios apyvartos tarpininkus arba kitus šios srities specialistus.

Dividendų mokėjimo rizika

Egzistuoja rizika, kad Bendrovė nemokės dividendų. Sprendimas mokėti dividendus priklausys nuo veiklos pelningumo, pinigų srautų, investicinių planų bei bendros finansinės situacijos ir kitų aplinkybių.

Emitento Akcijų likvidumas nėra garantuojamas

Gali būti, kad jei investuotojas nori skubiai parduoti Emitento vertybinius popierius (ypač didelę jų dalį), jų poreikis biržoje nebus pakankamas. Dėl to akcijų pardavimas gali užtrukti ilgiau ar investuotojas gali būti priverstas parduoti akcijas žemesne kaina. Analogiškos pasekmės gali iškilti pašalinus Bendrovės akcijas iš Nasdaq antrino sąrašo. Be to, jei Bendrovės finansinė padėtis pablogės, Bendrovės akcijų poreikis ir tuo pačiu jų kaina gali sumažėti.

18.4. INFORMACIJA APIE RIZIKOS MASTĄ BENDROVĖJE IR JOS VALDYMĄ

Informacija apie rizikos mastą ir jos valdymą atskleista konsoliduotų ir bendrovės 2019 metų finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte 3 punkte.

18.5. SVARBIAUSI RIZIKOS VEIKSNIAI ATASKAITINIŲ LAIKOTARPIU

Tiek 2018 m. tiek ir ataskaitiniu laikotarpiu Bendrovei buvęs svarbiausias rizikos veiksnys „*Pasiklivimas Bendrovės turto administratoriumi*“. Toliau pateikiamas rizikos veiksnio aprašymas ir trumpas komentaras:

2018 m. sausio 1 d. Bendrovė perdavė savo turto administravimą dukterinei įmonei UAB „Proprietas“. Turto administravimo perdavimas įvyko sklandžiai, per 2018 metus buvo galutinai suformuota UAB „Proprietas“ nekilnojamojo turto valdytojų komanda. Tuo tarpu 2019 m. turto valdytojų komanda buvo stiprinama.

Pasiklivimas Bendrovės turto administratoriumi

2013 m. sausio 2 d. Bendrovė sudarė sutartį su trečiąja šalimi dėl Bendrovės turto portfelio valdymo ir turto administravimo paslaugų. Sutartis baigė galioti 2018 m. sausio 1 d., Bendrovės dukterinei įmonei UAB „Proprietas“ ir Bendrovei pasirašius turto administravimo sutartį. Išsamus pastatų, administruojamų pagal šią sutartį sąrašas, yra pateiktas bendrovės konsoliduoto metinio pranešimo 2.3 skirsnyje „Informacija apie Įmonių grupę“. Remiantis šia sutartimi, trečia šalis, kaip turto administratorius, įsipareigoja didinti Bendrovės vertę ir išlaikyti aukštą paslaugų, teikiamų pastatų nuomininkams ir darbuotojams, kokybę. Pasikeitus administravimo kainoms rinkoje, su administratoriumi gali būti sudarytos naujos sutartys mažiau palankiomis sąlygomis, kurios gali tiesiogiai įtakoti Bendrovės sąnaudų padidėjimą.

18.6. ĮMONIŲ GRUPĖS VIDAUS KONTROLĖS IR RIZIKOS VALDYMO SISTEMŲ, SUSIJUSIŲ SU KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ SUDARYMU, PAGRINDINIAI POŽYMIAI

Bendrovės konsoliduotų finansinių ataskaitų rengimą, vidaus kontrolės ir finansinės rizikos valdymo sistemas, teisės aktų, reglamentuojančių konsoliduotųjų finansinių ataskaitų sudarymą, laikymąsi prižiūri Audito komitetas.

Bendrovės valdymo įmonė yra atsakinga už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rengimo priežiūrą bei galutinę jų peržiūrą. Šių funkcijų tinkamam vykdymui valdymo įmonė yra pasitelkusi išorinį atitinkamų paslaugų teikėją. Valdymo įmonė, kartu su apskaitos paslaugų teikėju nuolat peržiūri Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), kad finansinėse ataskaitose būtų laiku įgyvendinti visi TFAS pokyčiai, analizuoja bendrovės ir grupės veiklai reikšmingus sandorius, užtikrina informacijos surinkimą iš grupės įmonių bei savalaikį ir teisingą tos informacijos apdorojimą ir paruošimą finansinei atskaitomybei, periodiškai informuoja bendrovės valdybą apie finansinės atskaitomybės rengimo darbų eigą.

Visų Bendrovės grupės įmonių apskaitą veda tas pats išorinis apskaitos paslaugų teikėjas (AB „Invalda INVL“) naudojant tą pačią apskaitos sistemą, vienodą sąskaitų planą ir apskaitos principus. Konsoliduotų skaičių parengimui naudojami standartizuoti duomenų surinkimo failai, paruošti „Excel“ programa. Jų pagalba taip pat vykdoma dukterinių įmonių tarpusavio sandorių likučių ir apyvartų automatinis sulginimas bei išeliminavimas, rengiant konsoliduotas ataskaitas. Tiek atskirų Bendrovės grupės įmonių finansinių skaičių, tiek grupės finansinių ataskaitų vidaus kontrolę ataskaitiniu laikotarpiu vykdė išorinio apskaitos paslaugų teikėjo vyr. finansininkas bei valdymo įmonės vyr. finansininkas.

19 Emitento ir įmonių grupės nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su socialine atsakomybe, aplinkos ir personalo klausimais susijusi informacija

19.1. ATSAKINGO VERSLO VEIKSMAI BENDROVĖJE

Bendrovės valdymas yra perduotas turto valdymo įmonei UAB „INVL Asset Management“, pastaroji savo veikloje taiko lygių galimybių politiką, kurioje apibrėžia, jog Bendrovė savo veiklą organizuoja taip, kad darbuotojams, atsižvelgiant į jų užimamas pareigas ir būtinybę kelti kvalifikaciją, būtų užtikrintos vienodos darbo sąlygos, galimybės ugdyti kompetenciją, ir kt. O taip pat teikiamos vienodos lengvatos neatsižvelgiant į darbuotojų lytį, rasę, tautybę, kalbą, kilmę, socialinę padėtį, tikėjimą, įsitikinimus ar pažiūras, amžių, lytinę orientaciją, negalią, etninę priklausomybę, religiją, šeimyninę padėtį, ketinimą turėti vaikų, narystę politinėje partijoje ar asociacijoje.

UAB „INVL Asset Management“ 2017 m. viduryje prisijungė prie Jungtinių Tautų palaikomų atsakingo investavimo principų PRI (angl. k. Principles for responsible investment). 2006 m. įkurtas PRI – tai pasaulinis tinklas, kuriam priklauso daugiau kaip 1,7 tūkst. investicijų valdytojų. PRI siekia įvertinti investicijų poveikį aplinkos, socialiniams bei valdymo veiksniams.

Vertinama, kad ekonomiškai efektyvi, tvari pasaulinė finansų sistema yra būtina siekiant kurti ilgalaikę vertę. Principus palaikantys investuotojai savanoriškai siekia taikyti juos investavimo veikloje.

PRI apibrėžia šešis atsakingo investavimo principus. Jie apima galimus veiksmus įtraukiant aplinkos, socialinių ir verslo valdymo veiksnius į investavimo praktiką – pradedant investavimo galimybių analize, sprendimų priėmimu ir baigiant jų įtraukimu į nuosavybės įgyvendinimo politiką bei praktiką. Be to, siekiama, kad šiuos principus taikančios bendrovės skatintų jų diegimą rinkoje ir bendradarbiautų siekiant juos efektyviau įgyvendinti.

19.2. DARBUOTOJAI

2019 m. pabaigoje, kaip ir 2018, 2017 m. bei 2016 m. pabaigoje, „INVL Baltic Real Estate“ darbuotojų neturėjo, 2015 m. pabaigoje bendrovėje dirbo 2 darbuotojai. Darbuotojų skaičius pakito dėl bendrovės teisinės formos pasikeitimo, kadangi gavusi UTIB licenciją bendrovė valdymą ir visas funkcijas, kurias anksčiau atlikdavo bendrovė darbuotojai, perdavė valdymo įmonei.

„INVL Baltic Real Estate“ portfelio bendrovių darbuotojų skaičius 2019 m. buvo 11, 2018 – 8, 2017 m. – 6, 2016 m. bei 2015 m. – 4. Portfolio darbuotojų skaičius 2018 m. keitėsi dėl sudarytos administravimo sutarties tarp Bendrovės portfelio įmonės UAB „Proprietas“ ir pačios Bendrovės bei poreikio vykdyti administravimo paslaugas.

19.3. ALINKOSAUGA

Dėl iš Bendrovės nekilnojamojo turto objektų portfelio išskirtinį dėmesį aplinkosaugai skiria Vilniaus g. 33 įsikūrusi ir Bendrovės valdoma bendradarbystės erdvė „Talent Garden Vilnius“. 2019 m. duris atvėrusioje bendradarbystės erdvėje įdiegtos naujausios vėdinimo, kondicionavimo, šildymo ir patalpų apšvietimo technologijos leidžia taupyti elektros energiją. Objekte aktyviai rūšiuojamos atliekos, veikia išmanieji vandens ir elektros prietaisai, taupantys gamtos išteklius.

20 Informacija apie Bendrovės ir jos organų narių, sudarytų komitetų narių ar darbuotojų susitarimus, kuriuose numatyta kompensacija, jei jie atsistatydintų arba būtų atleisti be pagrįstos priežasties arba jei jų darbas baigtųsi dėl emitento kontrolės pasikeitimo

Susitarimų tarp bendrovės ir valdymo įmonės valdybos narių, taip pat valdymo įmonės darbuotojų, numatančių kompensacijas jiems atsistatydinus ar juos atleidus be pagrįstos priežasties, taip pat jei jų darbas baigtųsi dėl bendrovės kontrolės pasikeitimo, nėra.

21 Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas

Pagrindinės investicijos 2019 metais buvo į „Talent Garden Vilnius“ bendradarbystės erdvės įkūrimą Vilniaus g. 33 ir Palangos 4 g. objekto atnaujinimą. Investicijos siekė apie 2 mln. EUR.

22 Informacija apie reikšmingus susitarimus, kurių šalis yra emitentas ir kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei

2019 m. emitentas nesudarė reikšmingų susitarimų, kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei.

23 Informacija apie susijusių šalių sandorius

Informacija apie susijusių asmenų sandorius atskleista konsoliduotų 2019 metų metinių finansinių ataskaitų rinkinio aiškinamajame rašto 18 punkte.

Papildomai informacija apie Bendrovės sudarytus sandorius su susijusiomis šalimis, kaip nustatyta Akcinių bendrovių įstatymo 37(2) straipsnyje, yra skelbiama Bendrovės internetiniame puslapyje – „Investuotojams“ → „Teisiniai dokumentai“. Nuoroda internetiniame puslapyje: <https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/dokumentaitaisiniai-dokumentai>

Ataskaitos paskelbimo metu Bendrovės internetiniame puslapyje paskelbta Bendrovės sandorių su susijusiomis šalimis informacija pateikta konsoliduoto metinio pranešimo 3 priedo 5 dalyje.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Akcinių bendrovių įstatymo 37(2) straipsnio 10 punkto informacija, pateikiame bendrovės sandorių su susijusiomis šalimis, sudarytiems verčiantis įprasta ūkine veikla bei sudarytiems per finansinius metus su ta pačia susijusia šalimi, verčių sumas.

Susijusi šalis*	Sandorių vertė, Eur	
	Pardavimų pajamos iš susijusios šalies	Pirkimų sąnaudos iš susijusios šalies
AB „Invalda INVL“ (Įmonės kodas 121304349 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras)	24,304	6,951
UAB „Inservis“ (Įmonės kodas 126180446 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Juozapavičiaus g. 6, Juridinių asmenų registras)	38,692	121,925
UAB „INVL Asset Management“ (Įmonės kodas 126263073 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras)	194,195	568,995
UAB FMĮ „INVL Finasta“ (Įmonės kodas 304049332 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras)	21,390	
UAB „Proprietas“ (Įmonės kodas 303252098 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras)		378,347

Susijusi šalis*	Suteiktų paskolų likutis 2019-01-01, Eur	Suteikta paskolų per 2019 m., Eur	Priskaičiuota palūkanų per 2019 m., Eur	Suteiktų paskolų likutis 2019-12-31, Eur
SIA „DBP Invest“ (Įmonės kodas 40103463830 Lapegles, Stuniši, Olaines raj., Latvija Latvijos Respublikos įmonių registras)	4,793		160	4,953
UAB „Rovelija“ (Įmonės kodas 302575846 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras)	286,237		12,881	299,118
UAB „Proprietas“ (Įmonės kodas 303252098 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras)	54,665	310,000	6,218	370,883

Susijusi šalis*	Gautų paskolų likutis 2019-01-01, Eur	Gauta paskolų per 2019 m., Eur	Priskaičiuota palūkanų per 2019 m., Eur	Gautų paskolų likutis 2019-12-31, Eur
AB „Invalda INVL“ (Įmonės kodas 121304349 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras)	0	1,500,000	6,473	1,506,473

Susijusi šalis*	Įstatinių didinimai, Eur
UAB „Proprietas“ (Įmonės kodas 303252098 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras)	232,000
UAB „Rovelija“ (Įmonės kodas 302575846 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras)	5,800

*Bendrovių ryšys su kita sandorio šalimi aprašytas 3 priedo prie konsoliduoto metinio pranešimo 5 dalyje. Išskyrus UAB FMĮ „INVL Finasta“, kuri yra Bendrovės akcininko AB „Invalda INVL“, turinčio daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų, 100 proc. kontroliuojama įmonė

24 Informacija apie per ataskaitinį laikotarpį emitento vardu sudarytus žalingus sandorius

2019 metais emitento vardu nebuvo sudaryta žalingų sandorių (neatitinkančių bendrovės tikslų, esamų įprastų rinkos sąlygų, pažeidžiančių akcininkų ar kitų asmenų grupių interesus ir pan.), turėjusių ar ateityje galinčių daryti neigiamą įtaką emitento veiklai ir veiklos rezultatams bei sandorių, esant interesų konfliktui tarp valdymo įmonės vadovų, investicinio komiteto narių, kontroliuojančių akcininkų ar kitų susijusių šalių pareigų emitentui ir jų privačių interesų ir kitų pareigų.

25 Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie konsoliduotose ir bendrovės metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis

Visa informacija atskleista konsoliduotų ir bendrovės 2019 m. finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte.

26 Informacija apie audito įmonę

Bendrovė neturi patvirtintų audito įmonės atrankos kriterijų. 2019 m. bendrovės ir konsoliduotų finansinių ataskaitų auditą atliko bendrovė „PricewaterhouseCoopers“. Ją 2019 metų metinių finansinių ataskaitų auditui atlikti akcininkai išrinko 2019 m. spalio 18 d. įvykusiame visuotiniame akcininkų susirinkime. Tame pačiame susirinkime akcininkai nustatė 16 900 eurų atlyginimą už metinio finansinio ataskaitų rinkinio auditą bei nuomonės pareiškimą apie metinį pranešimą (pridėtinės vertės mokėtis skaičiuojamas ir mokamas papildomai teisės aktuose nustatyta tvarka). Kitas audito paslaugų sutarties sąlygas (įskaitant atlyginimą už papildomas paslaugas) pavesta suderinti SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ Valdymo įmonei.

Audito įmonė	UAB „PricewaterhouseCoopers“
Buveinės adresas	J. Jasinskio g. 16B, LT-03163, Vilnius
Kodas	111473315
Telefonas	(8 5) 239 2300
Elektroninis paštas, tinklalapis	vilnius@lt.pwc.com ; www.pwc.com/lt

Bendrovėje vidaus auditas neatliekamas.

27 Duomenys apie viešai skelbtą informaciją

Su visa „INVL Baltic Real Estate“ 2019 metais viešai skelbta informacija galima susipažinti bendrovės interneto tinklalapyje (Bendrovės internetiniame puslapyje (*internetiniame Bendrovės puslapyje skiltis „Investuotojams“ → „Naujienos“*). Nuoroda: <https://bre.invl.com/lit/lt/naujienu-centras>)

27.1. lentelė. Skelbtos informacijos santrauka

Paskelbimo data	Trumpas pranešimo apibūdinimas
2019-01-03	Pranešimas apie vadovų sandorius
2019-01-09	Pranešimas apie vadovų sandorius
2019-01-14	Pranešimas apie vadovų sandorius
2019-01-17	Pranešimas apie vadovų sandorius
2019-01-23	Pranešimas apie vadovų sandorius
2019-01-23	Pranešimas apie vadovų sandorius
2019-01-28	Pranešimas apie vadovų sandorius
2019-02-28	SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ 2018 m. dvylikos mėnesių tarpinė informacija
2019-03-18	Audituoti SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ 2018 m. grupės rezultatai
2019-03-18	Skelbiama SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ grynujų aktyvų vertė 2018 m. gruodžio 31 d.
2019-03-18	Dėl siūlymo skirti dividendus „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams už 2018 metus

Paskelbimo data	Trumpas pranešimo apibūdinimas
2019-03-22	Pranešimas apie vadovų sandorius
2019-03-29	Pranešimas apie vadovų sandorius
2019-04-05	SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ eilinio visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimas ir sprendimų projektai
2019-04-05	Dėl siūlymo skirti dividendus „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams už 2018 metus bei siūlymo pritarti naujai įstatų redakcijai
2019-04-26	„INVL Baltic Real Estate“ pasirašė depozitoriumo paslaugų sutarties pakeitimą
2019-04-26	„INVL Baltic Real Estate“ akcininkai pritarė siūlymui skirti dividendus už 2018 metus bei pritarė naujai įstatų redakcijai
2019-04-26	SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ 2018 m. audituota metinė informacija
2019-04-26	SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ visuotinio eilinio akcininkų susirinkimo priimti sprendimai
2019-04-30	SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ 2019 m. trijų mėnesių tarpinė informacija
2019-04-30	Nutrūko „INVL Baltic Real Estate“ valdomos įmonės sutartis dėl sklypų pardavimo Latvijoje
2019-04-30	Skelbiama SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ grynujų aktyvų vertė 2019 m. kovo 31 d.
2019-05-08	Pranešimas apie vadovų sandorius
2019-05-15	Pranešimas apie vadovų sandorius.
2019-05-21	Pranešimas apie vadovų sandorius
2019-05-21	Dėl „INVL Baltic Real Estate“ valdymo įmonės „INVL Asset Management“ gautos informacijos
2019-05-23	Dividendų mokėjimo tvarka už 2018 m.
2019-05-28	Pranešimas apie vadovų sandorius
2019-06-05	Pranešimas apie vadovų sandorius
2019-06-06	Įregistruota nauja „INVL Baltic Real Estate“ įstatų redakcija
2019-06-11	Pranešimas apie vadovų sandorius
2019-06-17	Pranešimas apie vadovų sandorius
2019-06-28	„INVL Baltic Real Estate“ į Vilnių atveda tarptautinį bendradarbiystės erdvių tinklą „Talent Garden“
2019-07-03	Pranešimas apie vadovų sandorius
2019-07-05	Pranešimas apie vadovų sandorius
2019-08-19	SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ 2019 m. šešių mėnesių tarpinė informacija
2019-08-19	Skelbiama SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ grynujų aktyvų vertė 2019 m. birželio 30 d.
2019-08-23	Pranešimas apie vadovų sandorius
2019-08-23	Dėl SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ dokumento tvirtinimo
2019-08-27	Pranešimas apie vadovų sandorius
2019-08-30	Pranešimas apie vadovų sandorius
2019-09-05	Pranešimas apie vadovų sandorius
2019-09-11	Pranešimas apie vadovų sandorius
2019-09-26	SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimas ir sprendimų projektai susirinkimo darbotvarkės klausimais
2019-10-18	SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo priimti sprendimai

Paskelbimo data	Trumpas pranešimo apibūdinimas
2019-10-31	Skelbiama SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ grynujų aktyvų vertė 2019 m. rugsėjo 30 d.
2019-10-31	SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ 2019 m. devynių mėnesių tarpinė informacija
2019-12-12	„INVL Baltic Real Estate“ atidarė bendradarbiystės erdvę „Talent Garden Vilnius“
2019-12-16	„INVL Baltic Real Estate“ 2020-ųjų investuotojų kalendorius
2019-12-19	Dėl „INVL Baltic Real Estate“ dalies nekilnojamojo turto galimo pardavimo

27.2. lentelė. Pranešimų apie bendrovės vadovų sandorius, sudarytus 2019 metais, suvestinė

Sandorio data	Asmuo	VP kiekis	VP kaina (EUR)	Bendra sandorio vertė (EUR)	Sandorio tipas	Sandorio rūšis	Sandorio vieta	Atsiskaitymo forma
2019-01-02	AB "Invalda INVL"	413	2,42	999,46	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-01-03	AB "Invalda INVL"	38	2,42	91,96	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-01-03	AB "Invalda INVL"	375	2,42	907,50	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-01-07	AB "Invalda INVL"	407	2,46	1 001,22	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-01-08	AB "Invalda INVL"	407	2,460	1 001,22	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-01-10	AB "Invalda INVL"	403	2,48	999,44	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-01-11	AB "Invalda INVL"	410	2,44	1 000,40	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-01-14	AB "Invalda INVL"	410	2,44	1 000,40	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-01-15	AB "Invalda INVL"	410	2,44	1 000,40	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-01-16	AB "Invalda INVL"	125	2,44	305	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-01-16	AB "Invalda INVL"	285	2,44	695,40	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-01-18	AB "Invalda INVL"	407	2,46	1 001,22	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-01-21	AB "Invalda INVL"	407	2,46	1 001,22	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-01-22	AB "Invalda INVL"	410	2,44	1 000,40	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai

Sandorio data	Asmuo	VP kiekis	VP kaina (EUR)	Bendra sandorio vertė (EUR)	Sandorio tipas	Sandorio rūšis	Sandorio vieta	Atsiskaitymo forma
2019-01-23	AB "Invalda INVL"	410	2,44	1 000,40	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-01-25	AB "Invalda INVL"	410	2,44	1 000,40	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-03-19	AB "Invalda INVL"	394	2,54	1000,76	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-03-20	AB "Invalda INVL"	1	2,54	2,54	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-03-20	AB "Invalda INVL"	393	2,54	998,22	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-03-21	AB "Invalda INVL"	403	248	999,44	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-03-26	AB "Invalda INVL"	854	2,50	2 135,00	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-03-27	AB "Invalda INVL"	346	2,50	865	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-03-27	AB "Invalda INVL"	508	2,50	1 270,00	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-03-28	AB "Invalda INVL"	400	2,50	1 000,00	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-03-28	AB "Invalda INVL"	100	2,50	250	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-03-28	AB "Invalda INVL"	354	2,50	885	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-03-29	AB "Invalda INVL"	400	2,50	1 000,00	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-03-29	AB "Invalda INVL"	40	2,50	100	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-05-03	AB "Invalda INVL"	400	2,50	1 000,00	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-05-06	AB "Invalda INVL"	400	2,50	1 000,00	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-05-07	AB "Invalda INVL"	607	2,5	1 517,50	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-05-10	AB "Invalda INVL"	1	2,52	2,52	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-05-10	AB "Invalda INVL"	601	2,52	1 514,52	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai

Sandorio data	Asmuo	VP kiekis	VP kaina (EUR)	Bendra sandorio vertė (EUR)	Sandorio tipas	Sandorio rūšis	Sandorio vieta	Atsiskaitymo forma
2019-05-13	AB "Invalda INVL"	187	2,44	456,28	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-05-13	AB "Invalda INVL"	200	2,44	488	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-05-13	AB "Invalda INVL"	23	2,44	56,12	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-05-14	AB "Invalda INVL"	410	2,44	1 000,40	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-05-16	AB "Invalda INVL"	410	2,44	1 000,40	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-05-17	AB "Invalda INVL"	410	2,44	1 000,40	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-05-24	AB "Invalda INVL"	122	2,44	297,68	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-05-27	AB "Invalda INVL"	75	2,44	183	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-05-27	AB "Invalda INVL"	441	2,44	1 076,04	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-05-31	AB "Invalda INVL"	516	2,44	1 259,04	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-06-03	AB "Invalda INVL"	347	2,44	846,68	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-06-03	AB "Invalda INVL"	63	2,44	153,72	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-06-04	AB "Invalda INVL"	8	2,42	19,36	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-06-04	AB "Invalda INVL"	277	2,42	670,34	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-06-06	AB "Invalda INVL"	410	2,44	1 000,40	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-06-10	AB "Invalda INVL"	410	2,44	1 000,40	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-06-12	AB "Invalda INVL"	40	2,44	97,60	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-06-13	AB "Invalda INVL"	63	2,44	153,72	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-06-14	AB "Invalda INVL"	154	2,44	375,76	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai

Sandorio data	Asmuo	VP kiekis	VP kaina (EUR)	Bendra sandorio vertė (EUR)	Sandorio tipas	Sandorio rūšis	Sandorio vieta	Atsiskaitymo forma
2019-06-28	AB "Invalda INVL"	410	2,44	1 000,40	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-07-01	AB "Invalda INVL"	124	2,44	302,56	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-07-04	AB "Invalda INVL"	410	2,44	1 000,40	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-08-20	AB "Invalda INVL"	6	2,50	15	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-08-20	AB "Invalda INVL"	133	2,50	332,50	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-08-20	AB "Invalda INVL"	261	2,50	652,50	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-08-22	AB "Invalda INVL"	395	2,52	995,40	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-08-23	AB "Invalda INVL"	217	2,52	546,84	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-08-23	AB "Invalda INVL"	180	2,52	453,60	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-08-26	AB "Invalda INVL"	350	2,52	882	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-08-27	AB "Invalda INVL"	24	2,52	60,48	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-08-27	AB "Invalda INVL"	325	2,52	819	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-08-28	AB "Invalda INVL"	9	2,52	22,68	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-08-29	AB "Invalda INVL"	160	2,52	403,20	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-09-02	AB "Invalda INVL"	394	2,54	1 000,76	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-09-03	AB "Invalda INVL"	388	2,54	985,52	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-09-03	AB "Invalda INVL"	6	2,54	15,24	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-09-04	AB "Invalda INVL"	12	2,45	30,48	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-09-04	AB "Invalda INVL"	103	2,54	261,62	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai

Sandorio data	Asmuo	VP kiekis	VP kaina (EUR)	Bendra sandorio vertė (EUR)	Sandorio tipas	Sandorio rūšis	Sandorio vieta	Atsiskaitymo forma
2019-09-06	AB "Invalda INVL"	392	2,54	995,68	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-09-09	AB "Invalda INVL"	24	2,54	60,96	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2019-09-09	AB "Invalda INVL"	158	2,54	401,32	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai

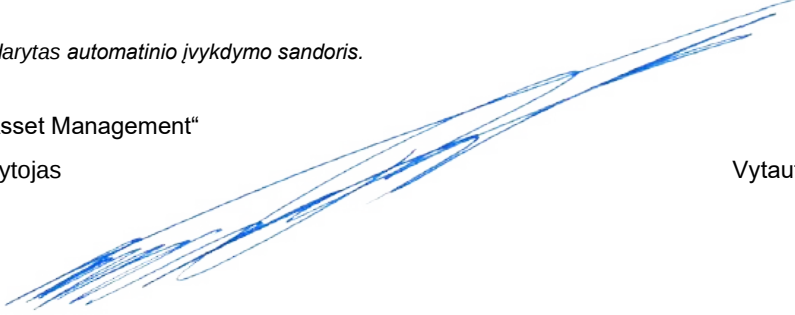
Paaiškinimai:

AUTO - reguliuojamoje rinkoje sudarytas automatinio įvykdymo sandoris.

Valdymo įmonės UAB „INVL Asset Management“

Nekilnojamojo turto fondo valdytojas

Vytautas Bakšinskas



1 PRIEDAS. INFORMACIJA APIE GRUPĖS ĮMONES, JŲ KONTAKTINIAI DUOMENYS

Bendrovė	Registracijos duomenys	Veiklos pobūdis	Kontaktiniai duomenys
UAB „Rovelija“	Kodas 302575846 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2010-12-20	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com
UAB „Perspektyvi veikla“	Kodas 302607087 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2011-03-25	veiklos nevykdo	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com
UAB „Proprietas“	Kodas 303252098 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2014-02-27	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 279 0601 proprietas@invl.com
DOMMO grupa SIA	Kodas 40003733866 Adresas Lapegles, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127 Latvia Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2005-03-17	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com
DOMMO biznesa parks SIA	Kodas 40003865398 Adresas Lapegles, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127 Latvia Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2006-10-13	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com
DOMMO SIA	Kodas 40003787271 Adresas Lapegles, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127 Latvia Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2005-12-05	nekilnojamojo turto valdymas	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com
DBP Invest SIA	Kodas 40103463830 Adresas Brīvības iela 74-3, Rīga, LV-1011 Latvia Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2011-09-28	veiklos nevykdo	

2 PRIEDAS. BENDROVIŲ VALDYSENOS ATASKAITA

SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Bendrovė), vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 22 straipsnio 3 dalimi ir AB Nasdaq Vilnius listingavimo taisyklių 24.5. punktu, atskleidžia, kaip ji laikosi Nasdaq Vilnius listinguojamų bendrovių valdysenos kodekso ir konkrečių jo nuostatų ar rekomendacijų. Jei šio kodekso ar kai kurių jo nuostatų ar rekomendacijų nesilaikoma, tai yra nurodoma, kurių konkrečių nuostatų ar rekomendacijų nesilaikoma ir dėl kokių priežasčių, taip pat pateikiama kita šioje formoje nurodyta paaiškinanti informacija.

1. Bendrovės valdysenos ataskaitos laisvos formos santrauka:

Nuo uždarojo tipo investicinės bendrovės veiklos licencijos išdavimo Bendrovės valdymas perduotas Valdymo įmonei, todėl, vadovaujantis Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nustatytos valdybos ir Bendrovės vadovo teisės ir pareigos perduodamos Valdymo įmonei.

Valdymo įmonė yra atsakinga už Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimą ir organizavimą, tinkamą viešai neatskleistos informacijos pranešimą teisės aktų nustatyta tvarka, Bendrovės veiklos organizavimą, tinkamą informacijos apie Bendrovės veiklą tvarkymą ir kitų Valdymo įmonei priskirtų funkcijų atlikimą.

Valdymo įmonėje, užtikrinant UTIB „INVL Baltic Real Estate“ valdymą, veikia vadovas, valdyba bei jos sprendimu sudarytas Investicinis komitetas (plačiau apie organų kompetencijas, sudarymą ir darbo tvarką aprašyta šio pranešimo IV skirsnyje „Emitento valdymo organai“).

Žemiau pateikiame informaciją apie tai, kaip laikomasi Bendrovių valdymo kodekso UTIB „INVL Baltic Real Estate“ valdymą perėmus Valdymo įmonei.

Informacija apie tai, kaip buvo laikomasi Bendrovių valdymo kodekso iki perduodant Bendrovės valdymą Valdymo įmonei, t.y. iki 2016 m. gruodžio 22 d. atskleista 2015 m. metinio pranešimo 2 priede, su kuriuo galima susipažinti bendrovės internetiniame puslapyje.

2. Struktūrizuota lentelė:

PRINCIPAI/ REKOMENDACIJOS	TAIP /NE /NEAKTUALU	KOMENTARAS
1. principas: Visuotinis akcininkų susirinkimas, nešališkas akcininkų traktavimas ir akcininkų teisės		
BENDROVĖS VALDYSENOS SISTEMA TURĖTŲ UŽTIKRINTI NEŠALIŠKĄ VISŲ AKCININKŲ TRAKTAVIMĄ. BENDROVĖS VALDYSENOS SISTEMA TURĖTŲ APSAUGOTI AKCININKŲ TEISES.		
1.1. Viesiems akcininkams turėtų būti sudarytos vienodos galimybės susipažinti su teisės aktuose numatyta informacija ir (ar) dokumentais bei dalyvauti priimant bendrovei svarbius sprendimus.	TAIP	
1.2. Rekomenduojama, kad bendrovės kapitalą sudarytų tik tokios akcijos, kurios jų turėtojams suteikia vienodas balsavimo, nuosavybės, dividendų ir kitas teises.	TAIP	
1.3. Rekomenduojama sudaryti investuotojams sąlygas iš anksto, t.y. prieš perkant akcijas, susipažinti su išleidžiamų naujų ar jau išleistų akcijų suteikiamomis teisėmis.	TAIP	

1.4.Dėl itin svarbių išskirtinių sandorių, tokių kaip viso ar beveik viso bendrovės turto perleidimas, kas iš esmės reikštų bendrovės perleidimą, turėtų būti gautas visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimas.	TAIP	
1.5.Visuotinio akcininkų susirinkimo organizavimo ir dalyvavimo jame procedūros turėtų sudaryti akcininkams lygias galimybes dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime ir neturėtų pažeisti akcininkų teisių bei interesų. Pasirinkta visuotinio akcininkų susirinkimo vieta, data ir laikas neturėtų užkirsti kelio aktyviam akcininkų dalyvavimui visuotiniame akcininkų susirinkime. Pranešime apie šaukiamą visuotinį akcininkų susirinkimą bendrovė turėtų nurodyti paskutinę dieną, kada vėliausiai galima pateikti siūlomus sprendimo projektus.	TAIP	
1.6.Siekiant užtikrinti užsienyje gyvenančių akcininkų teisę susipažinti su informacija, esant galimybei, rekomenduojama visuotiniam akcininkų susirinkimui parengtus dokumentus iš anksto paskelbti viešai ne tik lietuvių kalba, bet ir anglų kalba ir (ar) kitomis užsienio kalbomis. Visuotinio akcininkų susirinkimo protokolą po jo pasirašymo ir (ar) priimtus sprendimus taip pat rekomenduojama paskelbti viešai ne tik lietuvių, bet ir anglų kalba ir (ar) kitomis užsienio kalbomis. Rekomenduojama šią informaciją paskelbti bendrovės interneto tinklalapyje. Viešai prieinamai gali būti skelbiama ne visa dokumentų apimtis, jei jų viešas paskelbimas galėtų pakenkti bendrovei arba būtų atskleistos bendrovės komercinės paslaptys.	TAIP	
1.7.Akcininkams, turintiems teisę balsuoti, turėtų būti sudarytos galimybės balsuoti akcininkų susirinkime asmeniškai jame dalyvaujant arba nedalyvaujant. Akcininkams neturėtų būti daroma jokių kliūčių balsuoti iš anksto raštu, užpildant bendrąjį balsavimo biuletenį.	TAIP	
1.8.Siekiant padidinti akcininkų galimybes dalyvauti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose, bendrovėms rekomenduojama plačiau taikyti modernias technologijas ir tokiu būdu sudaryti akcininkams galimybę dalyvauti ir balsuoti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose naudojantis elektroninių ryšių priemonėmis. Tokiais atvejais turi būti užtikrintas perduodamos informacijos saugumas ir galima nustatyti dalyvavusiojo ir balsavusiojo tapatybę.	NE	Akcininkai gali balsuoti per įgaliotą asmenį ar užpildydami bendrąjį balsavimo biuletenį, tačiau bendrovė kol kas nesudaro galimybės dalyvauti ir balsuoti akcininkų susirinkimuose naudojantis elektroninių ryšių priemonėmis.
1.9.Pranešime apie šaukiamo visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimų projektus rekomenduojama atskleisti naujas kolegialaus organo narių kandidatūras, siūlomą jiems atlygį, siūlomą išrinkti audito įmonę, jei šie klausimai yra įtraukti į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę. Kai siūloma išrinkti naują kolegialaus organo narį, rekomenduojama informuoti apie jo išsilavinimą, darbo patirtį ir kitas užimamas (ar siūlomas užimti) kitas vadovaujamas pareigas.	TAIP	

1.10. Bendrovės kolegialaus organo nariai, administracijos vadovai⁴ ar kiti su bendrove susiję kompetentingi asmenys, galintys pateikti informaciją, susijusią su visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarke, turėtų dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime. Siūlomi kandidatai į kolegialaus organo narius taip pat turėtų dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime, jeigu naujų narių rinkimai įtraukti į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę.	TAIP	
2. principas: Stebėtojų taryba 2.1. Stebėtojų tarybos funkcijos ir atsakomybė BENDROVĖS STEBĖTOJŲ TARYBA TURĖTŲ UŽTIKRINTI BENDROVĖS IR JOS AKCININKŲ INTERESŲ ATSTOVAVIMĄ, ŠIO ORGANO ATSKAITOMYBĘ AKCININKAMS IR OBJEKTIVIĄ BEI NEŠALIŠKĄ BENDROVĖS VEIKLOS BEI JOS VALDYMO ORGANŲ PRIEŽIŪRĄ, TAIP PAT NUOLAT TEIKTI REKOMENDACIJAS BENDROVĖS VALDYMO ORGANAMS. STEBĖTOJŲ TARYBA TURĖTŲ UŽTIKRINTI BENDROVĖS FINANSINĖS APSKAITOS IR KONTROLĖS SISTEMOS VIENTISUMĄ BEI SKAIDRUMĄ.		
2.1.1. Stebėtojų tarybos nariai turėtų sąžiningai, rūpestingai ir atsakingai veikti bendrovės bei akcininkų naudai ir atstovauti jų interesams, atsižvelgdami į darbuotojų interesus ir visuomenės gerovę.	NEAKTUALU	Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Stebėtojų taryba Valdymo įmonėje nėra sudaryta. Valdymo įmonės valdybos sprendimu bei vadovaujantis bendrovės įstatais, yra sudarytas bendrovės Investicinis komitetas. Investicinis komitetas – kolegialus investicinių ir valdymo sprendimų priėmimo organas, atsakingas už sprendimų dėl bendrovės turto valdymo priėmimą bei bendrovės interesų atstovavimą ir apsaugą.
2.1.2. Kai stebėtojų tarybos sprendimai gali skirtingai paveikti bendrovės akcininkų interesus, stebėtojų taryba su visais akcininkais turėtų elgtis nešališkai. Ji turėtų užtikrinti, kad akcininkai būtų tinkamai informuojami apie bendrovės strategiją, rizikos valdymą ir kontrolę, interesų konfliktų sprendimą.		
2.1.3. Stebėtojų taryba turėtų būti nešališka priimdama sprendimus, turinčius reikšmę bendrovės veiklai ir strategijai. Stebėtojų tarybos narių darbui ir sprendimams neturėtų daryti įtakos juos išrinkę asmenys.		
2.1.4. Stebėtojų tarybos nariai turėtų aiškiai reikšti savo prieštaravimą tuo atveju, kai mano, kad stebėtojų tarybos sprendimas gali pakenkti bendrovei. Nepriklausomi⁵ stebėtojų tarybos nariai turėtų: a) išlikti nepriklausomi atlikdami analizę, priimdami sprendimus; b) nesiekti ir nepriimti jokių nepagrįstų lengvatų, kurios gali kelti abejonių, kad stebėtojų tarybos nariai nėra nepriklausomi.		
2.1.5. Stebėtojų taryba turėtų prižiūrėti, kad bendrovės mokesčių planavimo strategijos būtų sudaromos ir įgyvendinamos vadovaujantis teisės aktais, siekiant išvengti ydingos praktikos, nesusijusios su ilgalaikiais bendrovės ir jos akcininkų interesais, dėl ko gali atsirasti reputacijos, teisinės ar kita rizika.		

⁴ Šio Kodekso prasme administracijos vadovai yra tie bendrovės darbuotojai, kurie užima aukščiausios grandies vadovaujančias pareigas.

⁵ Šio Kodekso prasme stebėtojų tarybos narių nepriklausomumo kriterijai yra suprantami taip, kaip Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 31 straipsnio 7 ir 8 dalyse yra apibrėžti nesusijusių asmenų kriterijai.

2.1.6. Bendrovė turėtų užtikrinti, kad stebėtojų taryba būtų aprūpinta pakankamais ištekliais (tarp jų ir finansiniais), reikalingais pareigoms atlikti, įskaitant teisę gauti visą reikiamą informaciją ir teisę kreiptis nepriklausomo profesionalaus patarimo į išorinius teisės, apskaitos ar kitokius specialistus stebėtojų tarybos ir jos komitetų kompetencijai priklausančiais klausimais.		
2.2.Stebėtojų tarybos sudarymas STEBĖTOJŲ TARYBOS SUDARYMO TVARKA TURĖTŲ UŽTIKRINTI TINKAMĄ INTERESŲ KONFLIKTŲ SPRENDIMĄ, EFEKTYVIĄ IR SAŽINGĄ BENDROVĖS VALDYSENĄ.		
2.2.1. Visuotinio akcininkų susirinkimo išrinkti stebėtojų tarybos nariai turėtų kolektyviai užtikrinti kvalifikacijos, profesinės patirties ir kompetencijų įvairovę, taip pat siekti lyčių pusiausvyros. Siekiant išlaikyti tinkamą stebėtojų tarybos narių turimos kvalifikacijos pusiausvyrą, turėtų būti užtikrinta, kad stebėtojų tarybos nariai, kaip visuma, turėtų įvairiapusių žinių, nuomonių ir patirties savo užduotims tinkamai atlikti.	NEAKTUALU	Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Stebėtojų taryba Valdymo įmonėje nėra sudaryta.
2.2.2. Stebėtojų tarybos nariai turėtų būti skiriami apibrėžtam laikotarpiui, su galimybe būti individualiai perrenkamiems naujai kadencijai tam, kad būtų užtikrintas būtinas profesinės patirties augimas.		
2.2.3. Stebėtojų tarybos pirmininku turėtų būti toks asmuo, kurio esamos arba buvusios pareigos nebūtų kliūtis nešališkai veiklai vykdyti. Buvęs bendrovės vadovas ar valdybos narys tuoj pat neturėtų būti skiriamas į stebėtojų tarybos pirmininko pareigas. Kai bendrovė nusprendžia nesilaikyti šių rekomendacijų, turėtų būti pateikiama informacija apie priemones, kurių imtasi veiklos nešališkumui užtikrinti.		
2.2.4. Stebėtojų tarybos nario pareigoms atlikti kiekvienas narys turėtų skirti pakankamai laiko ir dėmesio. Kiekvienas stebėtojų tarybos narys turėtų įsipareigoti taip apriboti kitus savo profesinius įsipareigojimus (ypač vadovaujančias pareigas kitose bendrovėse), kad jie netrukdytų tinkamai atlikti stebėtojų tarybos nario pareigas. Jeigu stebėtojų tarybos narys dalyvavo mažiau nei pusėje stebėtojų tarybos posėdžių per bendrovės finansinius metus, apie tai turėtų būti informuojami bendrovės akcininkai.		
2.2.5. Kai siūloma paskirti stebėtojų tarybos narį, turėtų būti skelbiama, kurie stebėtojų tarybos nariai laikomi nepriklausomais. Stebėtojų taryba gali nuspręsti, kad tam tikras jos narys, nors ir atitinka nepriklausomumo kriterijus, vis dėlto negali būti laikomas nepriklausomu dėl ypatingų asmeninių ar su bendrove susijusių aplinkybių.		
2.2.6. Stebėtojų tarybos nariams už jų veiklą ir dalyvavimą stebėtojų tarybos posėdžiuose atlygio dydį turėtų tvirtinti bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas.		

2.2.7. Kiekvienais metais stebėtojų taryba turėtų atlikti savo veiklos įvertinimą. Jis turėtų apimti stebėtojų tarybos struktūros, darbo organizavimo ir gebėjimo veikti kaip grupė vertinimą, taip pat kiekvieno stebėtojų tarybos nario kompetencijos ir darbo efektyvumo vertinimą bei vertinimą, ar stebėtojų taryba pasiekė nustatytų veiklos tikslų. Stebėtojų taryba turėtų bent kartą per metus paskelbti atitinkamą informaciją apie savo vidinę struktūrą ir veiklos procedūras.		
3. principas: Valdyba 3.1.Valdybos funkcijos ir atsakomybė VALDYBA TURĖTŲ UŽTIKRINTI BENDROVĖS STRATEGIJOS ĮGYVENDINIMĄ, TAIP PAT TINKAMĄ BENDROVĖS VALDYSENĄ, ATSIŽVELGIANT Į AKCININKŲ, DARBUOTOJŲ IR KITŲ INTERESŲ GRUPIŲ INTERESUS.		
3.1.1. Valdyba turėtų užtikrinti bendrovės strategijos, kurią patvirtino stebėtojų taryba, jei ji sudaroma, įgyvendinimą. Tais atvejais, kai stebėtojų taryba nesudaroma, valdyba taip pat yra atsakinga už bendrovės strategijos patvirtinimą.	TAIP	
3.1.2. Valdyba, kaip kolegialus bendrovės valdymo organas, atlieka jai įstatyme ir bendrovės įstatuose priskirtas funkcijas, o tais atvejais, kai bendrovėje nesudaroma stebėtojų taryba, be kita ko, atlieka įstatyme nustatytas priežiūros funkcijas. Valdyba, vykdydama jai priskirtas funkcijas, turėtų atsižvelgti į bendrovės, akcininkų, darbuotojų ir kitų interesų grupių poreikius, atitinkamai siekiant tvaraus verslo kūrimo.	TAIP	
3.1.3. Valdyba turėtų užtikrinti, kad bus laikomasi įstatymų ir bendrovės vidaus politikos nuostatų, taikomų bendrovei ar bendrovių grupei, kuriai priklauso ši bendrovė. Ji taip pat turėtų nustatyti atitinkamas rizikos valdymo ir kontrolės priemones užtikrinant reguliarią ir tiesioginę vadovų atskaitomybę.	TAIP	
3.1.4. Valdyba taip pat turėtų užtikrinti, kad bendrovėje būtų įdiegtos priemonės, kurios įtrauktos į EBPO geros praktikos rekomendacijas⁶ dėl vidaus kontrolės, etikos ir atitikties, siekiant užtikrinti, kad būtų laikomasi galiojančių įstatymų, taisyklių ir standartų.	TAIP	
3.1.5. Valdyba, skirdama bendrovės vadovą, turėtų atsižvelgti į tinkamą kandidato kvalifikacijos, patirties ir kompetencijos pusiausvyrą.	TAIP	
3.2.Valdybos sudarymas		

⁶ Nuoroda į EBPO geros praktikos rekomendacijas dėl vidaus kontrolės, etikos ir atitikties: <https://www.oecd.org/daf/anti-bribery/44884389.pdf>

3.2.1. Stebėtojų tarybos arba visuotinio akcininkų susirinkimo, jei stebėtojų taryba nesudaroma, išrinkti valdybos nariai turėtų kolektyviai užtikrinti kvalifikacijos, profesinės patirties ir kompetencijų įvairovę, taip pat siekti lyčių pusiausvyros. Siekiant išlaikyti tinkamą valdybos narių turimos kvalifikacijos pusiausvyrą, turėtų būti užtikrinta, kad valdybos nariai, kaip visuma, turėtų įvairiapusių žinių, nuomonių ir patirties savo užduotims tinkamai atlikti.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas nerenka valdymo įmonės valdybos narių.
3.2.2. Kandidatų į valdybos narius vardai, pavardės, informacija apie jų išsilavinimą, kvalifikaciją, profesinę patirtį, einamas pareigas, kitus svarbius profesinius įsipareigojimus ir potencialius interesų konfliktus turėtų būti atskleisti nepažeidžiant asmens duomenų tvarkymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų stebėtojų tarybos posėdyje, kuriame bus renkama valdyba ar atskiri jos nariai. Jeigu stebėtojų taryba nesudaroma, šiame punkte nustatyta informacija turėtų būti pateikiama visuotiniam akcininkų susirinkimui. Valdyba kiekvienais metais turėtų kaupti šiame punkte nurodytus duomenis apie savo narius ir pateikti juos bendrovės metiniame pranešime.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas nerenka valdymo įmonės valdybos narių. Informacija apie valdymo įmonės vadovų bei Bendrovės Investicinio komiteto narių išsilavinimą, kvalifikaciją, profesinę patirtį, dalyvavimą kitų įmonių veikloje pateikiama Bendrovės metiniame pranešime.
3.2.3. Visi nauji valdybos nariai turėtų būti supažindinti su pareigomis, bendrovės struktūra bei veikla.	TAIP	
3.2.4. Valdybos nariai turėtų būti skiriami apibrėžtam laikotarpiui, su galimybe būti individualiai perrenkamiems naujai kadencijai tam, kad būtų užtikrintas būtinas profesinės patirties augimas ir pakankamai dažnas jų statuso pakartotinas patvirtinimas.	TAIP	
3.2.5. Valdybos pirmininku turėtų būti toks asmuo, kurio esamos arba buvusios pareigos nebūtų kliūtis nešališkai veiklai vykdyti. Kai stebėtojų taryba nėra sudaroma, buvęs bendrovės vadovas tuoj pat neturėtų būti skiriamas į valdybos pirmininko postą. Kai bendrovė nusprendžia nesilaikyti šių rekomendacijų, turėtų būti pateikiama informacija apie priemones, kurių imtasi veiklos nešališkumui užtikrinti.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas nerenka valdymo įmonės valdybos narių, kurie iš savo tarpo renka valdybos pirmininką.
3.2.6. Valdybos nario pareigoms atlikti kiekvienas narys turėtų skirti pakankamai laiko ir dėmesio. Jeigu valdybos narys dalyvavo mažiau nei pusėje valdybos posėdžių per bendrovės finansinius metus, apie tai turėtų būti informuojama bendrovės stebėtojų taryba, jeigu stebėtojų taryba bendrovėje nėra sudaroma – visuotinis akcininkų susirinkimas.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos specifikos, Valdymo įmonės valdybos posėdžių lankomumas nėra fiksuojamas Bendrovės metiniame pranešime. Bendrovė metiniame pranešime atskleidžia informaciją apie Bendrovės Investicinio komiteto posėdžių skaičių ir paskirtų komiteto narių posėdžių lankomumą.

3.2.7. Jeigu Įstatyme nustatytais atvejais renkant valdybą, kai nesudaroma stebėtojų taryba, dalis jos narių bus nepriklausomi ⁷ , turėtų būti skelbiama, kurie valdybos nariai laikomi nepriklausomais. Valdyba gali nuspręsti, kad tam tikras jos narys, nors ir atitinka visus Įstatyme nustatytus nepriklausomumo kriterijus, vis dėlto negali būti laikomas nepriklausomu dėl ypatingų asmeninių ar su bendrove susijusių aplinkybių.	NE	Dėl Bendrovės veiklos specifikos, valdymo įmonės vadovams nepriklausomumo vertinimas nėra atliekamas.
3.2.8. Valdybos nariams už jų veiklą ir dalyvavimą valdybos posėdžiuose atlygio dydį turėtų tvirtinti bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas.	NE	Valdymo įmonei mokamas valdymo mokestis yra atskleistas Bendrovės metiniame pranešime, vadovaujantis galiojančia Bendrovės ir valdymo įmonės valdymo sutartimi. Valdymo įmonės vadovai bei paskirti Bendrovės Investicinio komiteto nariai gauna darbo užmokestį iš Valdymo įmonės pagal sudarytas darbo sutartis.
3.2.9. Valdybos nariai turėtų sąžiningai, rūpestingai ir atsakingai veikti bendrovės bei akcininkų naudai ir atstovauti jų interesams, atsižvelgdami ir į kitus interesų turėtojus. Priimdami sprendimus jie neturėtų siekti asmeninių interesų, jiems turėtų būti taikomi susitarimai dėl nekonkuravimo, taip pat jie neturėtų pažeidžiant bendrovės interesus pasinaudoti verslo informacija ir galimybėmis, kurios yra susijusios su bendrovės veikla.	TAIP	
3.2.10. Kiekvienais metais valdyba turėtų atlikti savo veiklos įvertinimą. Jis turėtų apimti valdybos struktūros, darbo organizavimo ir gebėjimo veikti kaip grupė vertinimą, taip pat kiekvieno valdybos nario kompetencijos ir darbo efektyvumo vertinimą bei vertinimą, ar valdyba pasiekė nustatytų veiklos tikslų. Valdyba turėtų bent kartą per metus nepažeidžiant asmens duomenų tvarkymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų viešai paskelbti atitinkamą informaciją apie savo vidinę struktūrą ir veiklos procedūras.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės valdymo specifikos, Valdymo įmonės vadovai neatlieka savo veiklos įvertinimo.
4. principas: Bendrovės stebėtojų tarybos ir valdybos darbo tvarka		
Bendrovėje nustatyta stebėtojų tarybos, jeigu ji sudaroma, ir valdybos darbo tvarka turėtų užtikrinti efektyvų šių organų darbą ir sprendimų priėmimą, skatinti aktyvų bendrovės organų bendradarbiavimą.		
4.1.Valdyba ir stebėtojų taryba, jei ji sudaroma, turėtų glaudžiai bendradarbiauti, siekdama naudoti tiek bendrovei, tiek ir jos akcininkams. Gera bendrovių valdysena reikalauja atviros diskusijos tarp valdybos ir stebėtojų tarybos. Valdyba turėtų reguliariai, o esant reikalui – nedelsiant informuoti stebėtojų tarybą apie visus svarbius bendrovei klausimus, susijusius su planavimu, verslo plėtra, rizikų valdymu ir kontrole, įsipareigojimų laikymusi bendrovėje. Valdyba turėtų informuoti stebėtojų tarybą apie faktinius verslo plėtos nukrypimus nuo anksčiau suformuluotų planų ir tikslų, nurodant to priežastis.	NEAKTUALU	Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Stebėtojų taryba Valdymo įmonėje nėra sudaryta.

⁷ Šio Kodekso prasme valdybos narių nepriklausomumo kriterijai yra suprantami taip, kaip Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 33 straipsnio 7 dalyje yra apibrėžti nesusijusių asmenų kriterijai.

4.2. Bendrovės kolegialių organų posėdžius rekomenduojama rengti atitinkamu periodiškumu pagal iš anksto patvirtintą grafiką. Kiekviena bendrovė pati sprendžia, koku periodiškumu šaukti kolegialių organų posėdžius, tačiau rekomenduojama juos rengti tokiu periodiškumu, kad būtų užtikrintas nepertraukiamas esminių bendrovės valdysenos klausimų sprendimas. Bendrovės kolegialių organų posėdžiai turėtų būti šaukiami bent kartą per metų ketvirtį.	TAIP	
4.3. Kolegialaus organo nariai apie šaukiamą posėdį turėtų būti informuojami iš anksto, kad turėtų pakankamai laiko tinkamai pasirengti posėdyje nagrinėjamų klausimų svarstymui ir galėtų vykti diskusija, po kurios būtų priimami sprendimai. Kartu su pranešimu apie šaukiamą posėdį kolegialaus organo nariams turėtų būti pateikta visa reikalinga su posėdžio darbotvarke susijusi medžiaga. Darbotvarkė posėdžio metu neturėtų būti keičiama ar papildoma, išskyrus atvejus, kai posėdyje dalyvauja visi kolegialaus organo nariai ir jie sutinka su tokiu darbotvarkės pakeitimu ar papildymu arba kai neatidėliotinai reikia spręsti svarbius bendrovei klausimus.	TAIP	
4.4. Siekiant koordinuoti bendrovės kolegialių organų darbą bei užtikrinti efektyvų sprendimų priėmimo procesą, bendrovės kolegialių priežiūros ir valdymo organų pirmininkai turėtų tarpusavyje derinti šaukiamų posėdžių datas, jų darbotvarkes, glaudžiai bendradarbiauti sprenddami kitus su bendrovės valdysena susijusius klausimus. Bendrovės stebėtojų tarybos posėdžiai turėtų būti atviri bendrovės valdybos nariams, ypač tais atvejais, kai posėdyje svarstomi klausimai, susiję su valdybos narių atšaukimu, atsakomybe, atlygio nustatymu.	TAIP	
5.principas: Skyrimo, atlygio ir audito komitetai 5.1.Komitetų paskirtis ir sudarymas Bendrovėje sudaryti komitetai turėtų didinti stebėtojų tarybos, o jei stebėtojų taryba nesudaroma, valdybos, kuri atlieka priežiūros funkcijas, darbo efektyvumą užtikrinant, kad sprendimai būtų priimami juos tinkamai apsvačius, ir padėti organizuoti darbą taip, kad sprendimams nedarytų įtakos esminiai interesų konfliktai. Komitetai turėtų veikti nepriklausomai bei principingai ir teikti rekomendacijas, susijusias su kolegialaus organo sprendimu, tačiau galutinį sprendimą priima pats kolegialus organas.		
5.1.1. Atsižvelgiant į konkrečias su bendrove susijusias aplinkybes, pasirinktą bendrovės valdysenos struktūrą, bendrovės stebėtojų taryba, o tais atvejais, kai ji nesudaroma - valdyba, kuri atlieka priežiūros funkcijas, sudaro komitetus. Kolegialiam organui rekomenduojama suformuoti skyrimo, atlygio ir audito komitetus ⁸ .	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio, Bendrovės darbuotojų nebuvimo, skyrimo ir atlygio komitetai Bendrovėje nėra formuojami. Audito komiteto narius renka visuotinis Bendrovės akcininkų susirinkimas.
5.1.2. Bendrovės gali nuspręsti suformuoti mažiau nei tris komitetus. Tokiu atveju bendrovės turėtų pateikti paaiškinimą, kodėl jos pasirinko alternatyvų požiūrį ir kaip pasirinktas požiūris atitinka trims atskiriems komitetams nustatytus tikslus.		
5.1.3. Bendrovėse formuojamiems komitetams nustatytas funkcijas teisės aktų numatytais atvejais gali atlikti pats kolegialus organas. Tokiu atveju šio Kodekso nuostatos, susijusios su komitetais (ypač dėl jų vaidmens, veiklos ir skaidrumo), kai tinka, turėtų būti taikomos visam kolegialiam organui.		

⁸ Teisės aktai gali numatyti pareigą sudaryti atitinkamą komitetą. Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymas nustato, kad viešojo intereso įmonės (įskaitant, bet neapsiribojant, akcinėse bendrovėse, kurių vertybiniais popieriais prekiaujama Lietuvos Respublikos ir (arba) bet kurios kitos valstybės narės reguliuojamoje rinkoje), privalo sudaryti audito komitetą (teisės aktai numato išimčių, kada audito komiteto funkcijas gali atlikti priežiūros funkcijas atliekantis kolegialus organas).

5.1.4.Kolegialaus organo sukurti komitetai paprastai turėtų susidėti bent iš trijų narių. Atsižvelgiant į teisės aktų reikalavimus, komitetai gali būti sudaryti tik iš dviejų narių. Kiekvieno komiteto nariai turėtų būti parenkami pirmiausia atsižvelgiant į jų kompetenciją, pirmenybę teikiant nepriklausomiems kolegialaus organo nariams. Valdybos pirmininkas neturėtų būti komitetų pirmininku.		
5.1.5.Kiekvieno suformuoto komiteto įgaliojimus turėtų nustatyti pats kolegialus organas. Komitetai turėtų vykdyti savo pareigas laikydamiesi nustatytų įgaliojimų ir reguliariai informuoti kolegialų organą apie savo veiklą ir jos rezultatus. Kiekvieno komiteto įgaliojimai, apibrėžiantys jo vaidmenį ir nurodantys jo teises bei pareigas, turėtų būti paskelbti bent kartą per metus (kaip dalis informacijos, kurią bendrovė kasmet skelbia apie savo valdysenos struktūrą ir praktiką). Bendrovės taip pat kasmet savo metiniame pranešime, nepažeidžiant asmens duomenų tvarkymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų, turėtų skelbti esamų komitetų pranešimus apie jų sudėtį, posėdžių skaičių ir narių dalyvavimą posėdžiuose per praėjusius metus, taip pat apie pagrindines savo veiklos kryptis ir veiklos rezultatus.		
5.1.6.Siekiant užtikrinti komitetų savarankiškumą ir objektyvumą, kolegialaus organo nariai, kurie nėra komiteto nariai, paprastai turėtų turėti teisę dalyvauti komiteto posėdžiuose tik komitetui pakvietus. Komitetas gali pakviesti arba reikalauti, kad posėdyje dalyvautų tam tikri bendrovės darbuotojai arba ekspertai. Kiekvieno komiteto pirmininkui turėtų būti sudarytos sąlygos tiesiogiai palaikyti ryšius su akcininkais. Atvejus, kuriems esant tai turėtų būti daroma, reikėtų nurodyti komiteto veiklą reglamentuojančiose taisyklėse.		
5.2. Skyrimo komitetas.		
5.2.1.Pagrindinės skyrimo komiteto funkcijos turėtų būti šios: 1) parinkti kandidatus į laisvas priežiūros, valdymo organų narių ir administracijos vadovų vietas bei rekomenduoti kolegialiam organui juos svarstyti. Skyrimo komitetas turėtų įvertinti įgūdžių, žinių ir patirties pusiausvyrą valdymo organe, parengti funkcijų ir gebėjimų, kurių reikia konkrečiai pozicijai, aprašą ir įvertinti įpareigojimui atlikti reikalingą laiką; 2) reguliariai vertinti priežiūros ir valdymo organų struktūrą, dydį, sudėtį, narių įgūdžius, žinias ir veiklą, teikti kolegialiam organui rekomendacijas, kaip siekti reikiamų pokyčių; 3) reikiamą dėmesį skirti tęstinumo planavimui.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio, Bendrovės darbuotojų nebuvimo skyrimo komitetas nėra formuojamas.
5.2.2.Sprendžiant klausimus, susijusius su kolegialaus organo nariais, kurie su bendrove yra susiję darbo santykiais, ir administracijos vadovais, turėtų būti konsultuojamasi su bendrovės vadovu, suteikiant jam teisę teikti pasiūlymus Skyrimo komitetui.		
5.3.Atlygio komitetas.		

Pagrindinės atlygio komiteto funkcijos turėtų būti šios: 1) teikti kolegialiam organui svarstyti pasiūlymus dėl atlygio politikos, taikomos priežiūros ir valdymo organų nariams ir administracijos vadovams. Tokia politika turėtų apimti visas atlygio formas, įskaitant fiksuotą atlygį, nuo veiklos rezultatų priklausančio atlygio, skatinimo finansinėmis priemonėmis sistemas, pensijų modelius, išeitines išmokas, taip pat sąlygas, kurias leistų bendrovei susigrąžinti sumas arba sustabdyti mokėjimus, nurodant aplinkybes, dėl kurių būtų tikslinga tai padaryti; 2) teikti kolegialiam organui pasiūlymus dėl individualaus atlygio kolegialių organų nariams ir administracijos vadovams siekiant, kad jie atitiktų bendrovės atlygio politiką ir šių asmenų veiklos įvertinimą; 3) reguliariai peržiūrėti atlygio politiką bei jos įgyvendinimą.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio atlygio komitetas nėra formuojamas.
5.4. Audito komitetas.		
5.4.1. Pagrindinės audito komiteto funkcijos yra apibrėžtos teisės aktuose, reglamentuojančiuose audito komiteto veiklą ⁹ .	TAIP	
5.4.2. Visi komiteto nariai turėtų būti aprūpinti išsamia informacija, susijusia su specifiniais bendrovės apskaitos, finansiniais ir veiklos ypatumais. Bendrovės administracijos vadovai turėtų informuoti audito komitetą apie svarbių ir neįprastų sandorių apskaitos būdus, kai apskaita gali būti vykdoma skirtingais būdais.	TAIP	
5.4.3. Audito komitetas turėtų nuspręsti, ar jo posėdžiuose turi dalyvauti (jei taip, tai kada) valdybos pirmininkas, bendrovės vadovas, vyriausiasis finansininkas (arba viršesni darbuotojai, atsakingi už finansus bei apskaitą), vidaus auditorius ir išorės auditorius. Komitetas turėtų turėti galimybę prireikus susitikti su atitinkamais asmenimis, nedalyvaujant valdymo organų nariams.	TAIP	
5.4.4. Audito komitetas turėtų būti informuotas apie vidaus auditorių darbo programą ir gauti vidaus audito ataskaitas arba periodinę santrauką. Audito komitetas taip pat turėtų būti informuotas apie išorės auditorių darbo programą ir turėtų iš audito įmonės gauti ataskaitą, kurioje būtų aprašomi visi ryšiai tarp nepriklausomos audito įmonės ir bendrovės bei jos grupės.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje nėra vidaus audito funkcijos.
5.4.5. Audito komitetas turėtų tikrinti, ar bendrovė laikosi galiojančių nuostatų, reglamentuojančių darbuotojų galimybę pateikti skundą arba anonimiškai pranešti apie įtarimus, kad bendrovėje daromi pažeidimai, ir turėtų užtikrinti, kad būtų nustatyta tvarka proporcingam ir nepriklausomam tokių klausimų tyrimui ir atitinkamiems tolesniems veiksams.	NE	Bendrovės audito komitetas netikrina, ar Bendrovė laikosi 5.4.5. numatytų funkcijų.

⁹ Audito komitetų veiklos klausimus reglamentuoja 2014 m. balandžio 16 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas Nr. 537/2014 dėl konkrečių viešojo intereso įmonių teisės aktų nustatyto audito reikalavimų, Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymas, taip pat Lietuvos banko patvirtintos taisyklės, reglamentuojančios audito komitetų veiklą.

5.4.6. Audito komitetas turėtų teikti stebėtojų tarybai, jei ji nesudaroma – valdybai, savo veiklos ataskaitas bent kartą per šešis mėnesius, tuo metu, kai tvirtinamos metinės ir pusės metų ataskaitos.	TAIP/NE	Vadovaujantis audito komiteto nuostatais, audito komitetas teikia savo veiklos ataskaitas Bendrovės eiliniame visuotiniame akcininkų susirinkimui.
6. principas: Interesų konfliktų vengimas ir atskleidimas Bendrovės valdysenos sistema turėtų skatinti bendrovės priežiūros ir valdymo organų narius vengti interesų konfliktų bei užtikrinti skaidrų ir efektyvų bendrovės priežiūros ir valdymo organų narių interesų konfliktų atskleidimo mechanizmą. Bendrovės valdymo sistema turėtų pripažinti interesų turėtojų teises, įtvirtintas įstatymuose, ir skatinti aktyvų bendrovės ir interesų turėtojų bendradarbiavimą kuriant bendrovės gerovę, darbo vietas ir finansinį stabilumą. Šio principo kontekste sąvoka <i>interesų turėtojai</i> apima investuotojus, darbuotojus, kreditorius, tiekėjus, klientus, vietos bendruomenę ir kitus asmenis, turinčius interesų konkrečioje bendrovėje.		
Bendrovės priežiūros ir valdymo organo narys turėtų vengti situacijos, kai jo asmeniniai interesai prieštarauja ar gali prieštarauti bendrovės interesams. Jeigu tokia situacija vis dėlto atsirado, bendrovės priežiūros ar valdymo organo narys turėtų per protingą terminą pranešti kitiems to paties organo nariams arba jį išrinkusiam bendrovės organui, arba bendrovės akcininkams apie tokią interesų prieštaravimo situaciją, nurodyti interesų pobūdį ir, jeigu įmanoma, vertę.	TAIP	
7. principas: Bendrovės atlygio politika Bendrovėje nustatyta atlygio politika, jos peržiūrėjimo ir paskelbimo tvarka turėtų užkirsti kelią galimiems interesų konfliktams ir piktnaudžiavimui nustatant kolegialių organų narių ir administracijos vadovų atlygį, taip pat užtikrinti bendrovės atlygio politikos viešumą, skaidrumą, taip pat ir ilgalaikę bendrovės strategiją.		
7.1. Bendrovė turėtų patvirtinti ir paskelbti bendrovės interneto tinklalapyje atlygio politiką, kuri turėtų būti reguliariai peržiūrima ir atitiktų ilgalaikę bendrovės strategiją.	NEAKTUALU	Bendrovės Atlygio politika bus teikiama tvirtinti Bendrovės visuotiniame akcininkų susirinkimui kartu su 2019 m. audituotų rezultatų tvirtinimu. Informacija apie išmokas ir paskolas Valdymo įmonei yra pateikiama bendrovės periodiniuose pranešimuose, finansinėse ataskaitose. Taip pat bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo patvirtintoje bendrovės ir Valdymo įmonės valdymo sutartyje.
7.2. Atlygio politika turėtų apimti visas atlygio formas, įskaitant fiksuotą atlygį, nuo veiklos rezultatų priklausančio atlygio, skatinimo finansinėmis priemonėmis sistemas, pensijų modelius, išaitines išmokas, taip pat sąlygas, kurios numatytų atvejus, kada bendrovė gali susigrąžinti išmokėtas sumas arba sustabdyti mokėjimus.		
7.3. Siekiant vengti galimų interesų konfliktų, atlygio politika turėtų numatyti, kad kolegialių organų, kurie vykdo priežiūros funkcijas, nariai neturėtų gauti atlygio, kuris priklausytų nuo bendrovės veiklos rezultatų.		

7.4. Atlygio politika turėtų pateikti pakankamai išsamią informaciją apie išeitinių išmokų politiką. Išeitinės išmokos neturėtų viršyti nustatytos sumos arba nustatyto metinių atlyginimų skaičiaus ir apskritai neturėtų būti didesnės negu dvejų metų fiksuoto atlygio dalis arba jos ekvivalento suma. Išeitinės išmokos neturėtų būti mokamos, jei sutartis nutraukiama dėl blogų veiklos rezultatų.		
7.5. Jei bendrovėje taikoma skatinimo finansinėmis priemonėmis sistema, atlygio politikoje turėtų būti pateikta pakankamai išsami informacija apie akcijų išlaikymą po teisių suteikimo. Tuo atveju, kai atlygis yra pagrįstas akcijų skyrimu, teisė į akcijas neturėtų būti suteikiama mažiausiai trejus metus po jų skyrimo. Po teisių suteikimo kolegialių organų nariai ir administracijos vadovai turėtų išlaikyti tam tikrą skaičių akcijų iki jų kadencijos pabaigos, priklausomai nuo poreikio padengti kokias nors išlaidas, susijusias su akcijų įsigijimu.		
7.6. Bendrovė turėtų paskelbti bendrovės interneto tinklalapyje informaciją apie atlygio politikos įgyvendinimą, kurioje daugiausia dėmesio turėtų būti skiriama kolegialių organų ir vadovų atlygio politikai ateinančiais, o kur tinka – ir tolesniais finansiniais metais. Joje taip pat turėtų būti apžvelgiama, kaip atlygio politika buvo įgyvendinama praėjusiais finansiniais metais. Tokio pobūdžio informacijoje neturėtų būti komercinę vertę turinčios informacijos. Ypatingas dėmesys turėtų būti skiriamas esminiams bendrovės atlygio politikos pokyčiams, lyginant su praėjusiais finansiniais metais.		
7.7. Rekomenduojama, kad atlygio politika arba bet kuris esminis atlygio politikos pokytis turėtų būti įtraukiamas į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę. Schemoms, pagal kurias kolegialaus organo nariams ir darbuotojams yra atlyginama akcijomis arba akcijų opcionais, turėtų pritarti visuotinis akcininkų susirinkimas.		
8. principas: Interesų turėtojų vaidmuo bendrovės valdysenoje Bendrovės valdysenos sistema turėtų pripažinti interesų turėtojų teises, įtvirtintas įstatymuose ar abipusiuose susitarimuose, ir skatinti aktyvų bendrovės ir interesų turėtojų bendradarbiavimą, kuriant bendrovės gerovę, darbo vietas ir finansinį stabilumą. Šio principo kontekste sąvoka <i>interesų turėtojai</i> apima investuotojus, darbuotojus, kreditorius, tiekėjus, klientus, vietos bendruomenę ir kitus asmenis, turinčius interesų konkrečioje bendrovėje.		
8.1. Bendrovės valdysenos sistema turėtų užtikrinti, kad būtų gerbiamos interesų turėtojų teisės ir teisėti interesai.	TAIP	
8.2. Bendrovės valdysenos sistema turėtų sudaryti sąlygas interesų turėtojams dalyvauti bendrovės valdysenoje įstatymų nustatyta tvarka. Interesų turėtojų dalyvavimo bendrovės valdysenoje pavyzdžiai galėtų būti darbuotojų ar jų atstovų dalyvavimas priimant svarbius bendrovei sprendimus, konsultacijos su darbuotojais ar jų atstovais bendrovės valdysenos ir kitais svarbiais klausimais, darbuotojų dalyvavimas bendrovės akciniame kapitale, kreditorių įtraukimas į bendrovės valdyseną bendrovės nemokumo atvejais ir kita.	TAIP	

8.3. Kai interesų turėtojai dalyvauja bendrovės valdysenos procese, jiems turėtų būti sudaromos sąlygos susipažinti su reikiama informacija.	TAIP	
8.4. Interesų turėtojams turėtų būti sudarytos sąlygos konfidencialiai pranešti apie neteisėtą ar neetišką praktiką priežiūros funkciją vykdančiam kolegialiam organui.	NE	Bendrovėje nėra sudarytos sąlygos konfidencialiai pranešti apie neteisėtą ar neetišką praktiką.
9. principas: Informacijos atskleidimas Bendrovės valdysenos sistema turėtų užtikrinti, kad informacija apie visus esminius bendrovės klausimus, įskaitant finansinę situaciją, veiklą ir bendrovės valdyseną, būtų atskleidžiama laiku ir tiksliai.		
9.1. Nepažeidžiant bendrovės konfidencialios informacijos ir komercinių paslapčių tvarkos, taip pat asmens duomenų tvarkymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų, bendrovės viešai atskleidžiama informacija turėtų apimti, įskaitant, bet neapsiribojant:	TAIP	
9.1.1. bendrovės veiklą ir finansinius rezultatus;	TAIP	
9.1.2. bendrovės veiklos tikslus ir nefinansinę informaciją;	TAIP	
9.1.3. asmenis nuosavybės teise turinčius bendrovės akcijų paketą ar jį tiesiogiai ir (ar) netiesiogiai, ir (ar) kartu su susijusiais asmenimis valdančius, taip pat įmonių grupės struktūrą bei jų tarpusavio ryšius, nurodant galutinį naudos gavėją;	TAIP	
9.1.4. bendrovės priežiūros ir valdymo organų narius, kurie iš jų yra laikomi nepriklausomais, bendrovės vadovą, jų turimas akcijas ar balsus bendrovėje bei dalyvavimą kitų bendrovių valdysenoje, jų kompetenciją, atlygį;	TAIP	
9.1.5. esamų komitetų pranešimus apie jų sudėtį, posėdžių skaičių ir narių dalyvavimą posėdžiuose per praėjusius metus, taip pat apie pagrindines savo veiklos kryptis ir veiklos rezultatus;	TAIP	
9.1.6. galimus numatyti esminius rizikos veiksnius, bendrovės rizikos valdymo ir priežiūros politiką;	TAIP	
9.1.7. bendrovės sandorius su susijusiomis šalimis;	TAIP	
9.1.8. pagrindinius klausimus, susijusius su darbuotojais ir kitais interesų turėtojais (pavyzdžiui, žmogiškųjų išteklių politika, darbuotojų dalyvavimas bendrovės valdysenoje, skatinimas bendrovės akcijomis ar akcijų opcionais, santykiai su kreditoriais, tiekėjais, vietos bendruomene ir kt.);	NE	Dėl Bendrovės valdymo specifikos, Bendrovė darbuotojų neturi. Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei.
9.1.9. bendrovės valdysenos struktūrą ir strategiją;	TAIP	
9.1.10. socialinės atsakomybės politikos, kovos su korupcija iniciatyvas ir priemones, svarbius vykdomus ar planuojamus investicinius projektus.	TAIP	
Šis sąrašas laikytinas minimaliu, ir bendrovės yra skatinamos neapsiriboti tik informacijos, nurodytos šiame sąrašė, atskleidimu. Šis Kodekso principas neatleidžia bendrovės nuo pareigos atskleisti informaciją, numatytą teisės aktuose.		

9.2. Atskleidžiant 9.1 rekomendacijos 9.1.1 punkte nurodytą informaciją, rekomenduojama bendrovei, kuri yra patronuojanti kitų bendrovių atžvilgiu, atskleisti informaciją apie visos įmonių grupės konsoliduotus rezultatus.	TAIP	
9.3. Atskleidžiant 9.1 rekomendacijos 9.1.4 punkte nurodytą informaciją, rekomenduojama pateikti informaciją apie bendrovės priežiūros ir valdymo organų narių, bendrovės vadovo profesinę patirtį, kvalifikaciją ir potencialius interesų konfliktus, kurie galėtų paveikti jų sprendimus. Taip pat rekomenduojama atskleisti bendrovės priežiūros ir valdymo organų narių, bendrovės vadovo iš bendrovės gaunamą atlygį ar kitokias pajamas, kaip tai detaliau reglamentuojama 7 principu.	NE	Informacija apie valdymo įmonės vadovų bei paskirtų Bendrovės Investicinio komiteto narių kvalifikaciją, profesinę patirtį, dalyvavimą kitų įmonių veikloje yra pateikiama Bendrovės metiniame pranešime. Valdymo įmonei mokamas valdymo mokestis yra atskleistas Bendrovės metiniame pranešime, vadovaujantis galiojančia Bendrovės ir valdymo įmonės valdymo sutartimi. Valdymo įmonės vadovai bei paskirti Bendrovės Investicinio komiteto nariai gauna darbo užmokestį iš Valdymo įmonės pagal sudarytas darbo sutartis.
Informacija turėtų būti atskleidžiama tokiu būdu, kad jokie akcininkai ar investuotojai nebūtų diskriminuojami informacijos gavimo būdo ir apimtys atžvilgiu. Informacija turėtų būti atskleidžiama visiems ir vienu metu.	TAIP	
10. principas: Bendrovės audito įmonės parinkimas Bendrovės audito įmonės parinkimo mechanizmas turėtų užtikrinti audito įmonės išvados ir nuomonės nepriklausomumą.		
10.1. Siekiant gauti objektyvią nuomonę dėl bendrovės finansinės padėties ir finansinių veiklos rezultatų, bendrovės metinių finansinių ataskaitų rinkinio ir metiniame pranešime pateikiamos finansinės informacijos patikrinimą turėtų atlikti nepriklausoma audito įmonė.	TAIP	
10.2. Rekomenduojama, kad audito įmonės kandidatūrą visuotiniam akcininkų susirinkimui siūlytų bendrovės stebėtojų taryba, o jeigu ji bendrovėje nesudaroma - bendrovės valdyba.	TAIP	
10.3. Jei audito įmonė yra gavusi iš bendrovės užmokestį už suteiktas ne audito paslaugas, bendrovė turėtų tai atskleisti viešai. Šia informacija taip pat turėtų disponuoti bendrovės stebėtojų taryba, o jeigu ji bendrovėje nesudaroma – bendrovės valdyba, svarstydama, kurią audito įmonės kandidatūrą pasiūlyti visuotiniam akcininkų susirinkimui.	TAIP	

3 PRIEDAS. BENDROVĖS VALDYMO ATASKAITA

(parengta pagal Lietuvos Respublikos Įmonių finansinės atskaitomybės įstatymo (IX-575) redakciją, galiojančią nuo 2019-07-06)

1. NUORODA Į TAIKOMĄ BENDROVIŲ VALDYMO KODEKSĄ IR KUR JIS VIEŠAI PASKELBTAS IR (ARBA) NUORODA Į VIEŠAI PASKELBTĄ VISĄ REIKALINGĄ INFORMACIJĄ APIE ĮMONĖS VALDYMO PRAKTIKĄ

Bendrovė informaciją apie tai, kaip laikomasi taikomo Bendrovių valdymo kodekso pateikia 2019 m. konsoliduoto pranešimo 2 priede. Bendrovė savo metinius pranešimus skelbia interneto puslapyje (*internetiniame Bendrovės puslapyje skiltis „Investuotojams“* → *„Finansinė informacija ir ataskaitos“*). Nuoroda: <https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/ataskaitosfinansine-informacija-ir--ataskaitos>).

2. JEIGU NUO TAIKOMO BENDROVIŲ VALDYMO KODEKSO NUOSTATŲ NUKRYPSTAMA IR (ARBA) JŲ NESILAIKOMA, NUOSTATOS, NUO KURIŲ NUKRYPSTAMA IR (ARBA) KURIŲ NESILAIKOMA, IR TO PRIEŽASTYS

Bendrovė šią informaciją skelbia 2019 m. konsoliduoto pranešimo 2 priede „Bendrovių valdysenos ataskaita“ skiltyse „Taip / Ne / Neaktualu“ ir „Komentaras“. Bendrovė skiltyje „Komentaras“ pateikia paaiškinimą tokiu atveju jei nesilaiko (iš dalies nesilaiko) rekomendacijos.

3. INFORMACIJA APIE RIZIKOS MASTĄ IR RIZIKOS VALDYMĄ – APIBŪDINAMAS SU FINANSINE ATSKAITOMYBE SUSIJUSIOS RIZIKOS VALDYMAS, RIZIKOS MAŽINIMO PRIEMONĖS IR ĮMONĖJE ĮDIEGTA VIDAUS KONTROLĖS SISTEMA

Bendrovė informaciją apie rizikos mastą ir rizikos valdymą bei įdiegtą vidaus kontrolės sistemą bei priemones pateikia 2019 m. konsoliduoto metinio pranešimo 18.6 punkte.

4. INFORMACIJA APIE REIKŠMINGUS TIESIOGIAI ARBA NETIESIOGIAI VALDOMUS AKCIJŲ PAKETUS

Bendrovė informaciją apie reikšmingus tiesiogiai ar netiesiogiai valdomus akcijų paketus pateikia 2019 m. finansinių atskaitomybių 9 punkte.

5. INFORMACIJA APIE SANDORIUS SU SUSIJUSIOMIS ŠALIMIS, KAIP NUSTATYTA AKCINIŲ BENDROVIŲ ĮSTATYMO 37² STRAIPSNYJE (nurodant sandorio šalį (juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas, kodas, registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys apie šį asmenį, buveinė (adresas); fizinio asmens vardas, pavardė, adresas korespondencijai) ir sandorio vertę);

Informacija apie Bendrovės sudarytus sandorius su su susijusiomis šalimis, kaip nustatyta Akcinių bendrovių įstatymo 37² straipsnyje, yra skelbiama Bendrovės internetiniame puslapyje – „Investuotojams“ → „Susijusių šalių sandoriai“. Nuoroda internetiniame puslapyje: <https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/dokumentaiteisiniai-dokumentai/susijusiu-saliu-sandoriai>

Bendrovėje galioja 2018 m. kovo 26 d. visuotiniame akcininkų susirinkime patvirtinta Sandorių su susijusiomis šalimis politika, skelbiama Bendrovės internetiniame puslapyje – „Investuotojams“ – „Teisiniai dokumentai“.

Nuoroda internetiniame puslapyje: <https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/dokumentaiteisiniai-dokumentai>

Ataskaitos paskelbimo metu Bendrovės internetiniame puslapyje paskelbta Bendrovės sandorių su susijusiomis šalimis informacija.

Susijusios šalies duomenys	Bendrovės ryšys su kita sandorio šalimi	Sandorio data ir vertė	Kita informacija
UAB „Rovelija“ Įmonės kodas 302575846 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“	Bendrovė 2018-10-25 sudarė paskolos sutartį Nr. BRE/181025/01 su UAB „Rovelija“ 10 tūkst. EUR sumai.	
UAB „Rovelija“ Įmonės kodas 302575846 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“	Bendrovė 2018-12-28 sudarė paskolos sutartį Nr. BRE/181228/01 su UAB „Rovelija“ 286 237 EUR sumai.	

Susijusios šalies duomenys	Bendrovės ryšys su kita sandorio šalimi	Sandorio data ir vertė	Kita informacija
UAB „Proprietas“ Įmonės kodas 303252098 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“	Bendrovė 2018-12-28 sudarė paskolos sutartį Nr. BRE/181228/02 su UAB „Proprietas“ 54 665,67 EUR sumai.	
UAB „Proprietas“ Įmonės kodas 303252098 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“	Bendrovė 2018-11-30 sudarė Susitarimą su UAB „Proprietas“ dėl atlyginimo nustatymo ir jo mokėjimo tvarkos prie 2017-12-28 turto paprastojo administravimo sutarties Nr. 2017/12/28. Atlyginimas nustatomas vadovaujantis UAB „Proprietas“ administravimo paslaugų sandorių dokumentacija, taikant 5 proc. veiklos antkainį.	
UAB „Inservis“ Įmonės kodas 126180446 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. A. Juozapavičiaus g. 6 Juridinių asmenų registras	Bendrovės akcininko AB „Invalda INVL“, turinčio daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų, 100 proc. kontroliuojama įmonė	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė UAB „Proprietas“ 2018-10-09 pasirašė priedą Nr. 30 prie 2011-05-02 Paslaugų pirkimo – Pardavimo sutarties Nr. 2011/05/01-03 dėl inžinerinių sistemų priežiūros paslaugų objekte Juozapavičiaus 6. Sandorio vertė 145,20 Eur su PVM per mėnesį.	
UAB „Inservis“ Įmonės kodas 126180446 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. A. Juozapavičiaus g. 6 Juridinių asmenų registras	Bendrovės akcininko AB „Invalda INVL“, turinčio daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų, 100 proc. kontroliuojama įmonė	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė UAB „Proprietas“ 2018-10-09 pasirašė priedą Nr. 29 prie 2011-05-02 Paslaugų pirkimo – Pardavimo sutarties Nr. 2011/05/01-03 dėl inžinerinių sistemų priežiūros paslaugų objekte Palangos 4. Sandorio vertė 60,50 Eur su PVM per mėnesį.	
UAB „Inservis“ Įmonės kodas 126180446 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. A. Juozapavičiaus g. 6 Juridinių asmenų registras	Bendrovės akcininko AB „Invalda INVL“, turinčio daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų, 100 proc. kontroliuojama įmonė	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė UAB „Proprietas“ 2019-01-09 pasirašė priedą Nr. 31 prie 2011-05-02 Paslaugų pirkimo – Pardavimo sutarties Nr. 2011/05/01-03 dėl naujų teikiamų techninio ūkio priežiūros paslaugų valandinių įkainių aptarnaujamuose objektuose.	
UAB „Inservis“ Įmonės kodas 126180446 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. A. Juozapavičiaus g. 6 Juridinių asmenų registras	Bendrovės akcininko AB „Invalda INVL“, turinčio daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų, 100 proc. kontroliuojama įmonė	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė UAB „Rovelija“ 2019-01-02 pasirašė susitarimą dėl 2010-02-01 negyvenamųjų patalpų nuomos sutarties papildymo ir pakeitimo. Sandorio vertė 592,03 Eur su PVM per mėnesį.	

Susijusios šalies duomenys	Bendrovės ryšys su kita sandorio šalimi	Sandorio data ir vertė	Kita informacija
UAB „Inservis“ Įmonės kodas 126180446 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. A. Juozapavičiaus g. 6 Juridinių asmenų registras	Bendrovės akcininko AB „Invalda INVL“, turinčio daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų, 100 proc. kontroliuojama įmonė	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė UAB „Rovelija“ 2019-01-02 pasirašė Pastato bendrojo naudojimo objektų priežiūros ir paslaugų teikimo sutartį dėl objektų ir pastatų ūkio priežiūros paslaugų. Sandorio vertė 16,69 Eur su PVM per mėnesį.	
AB „Invalda INVL“ Įmonės kodas 121304349 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras	Bendrovės akcininkas, turintis daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė UAB „Proprietas“ 2018-12-21 pasirašė susitarimą prie buhalterinės apskaitos paslaugų teikimo sutarties Nr. 20140531/02. Pakeistas atlyginimo dydis į 605 Eur su PVM per mėnesį.	
UAB „INVL Asset Management“ Įmonės kodas 126263073 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras	Bendrovės akcininko AB „Invalda INVL“, turinčio daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų, 100 proc. kontroliuojama įmonė	Bendrovė su UAB „INVL Asset Management“ 2018-09-28 sudarė susitarimą prie 2015-10-30 negyvenamųjų patalpų nuomos sutarties Nr. 2015-10-30/1, kurio pagrindu išnuomos papildomos patalpos. Sandorio vertė 3149,45 Eur su PVM per mėnesį.	
SIA „Inservis“ Įmonės kodas 40203041770 „Lapegles“, Stuniši, Olaines raj., Latvija Latvijos Respublikos įmonių registras	Bendrovės akcininko AB „Invalda INVL“, turinčio daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų, 100 proc. kontroliuojama įmonė	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė SIA „Dommo Grupa“ 2018-11-01 pasirašė paslaugų sutartį Nr. PL-2018/01/11. Sutartyje nustatyti valandiniai paslaugų įkainiai.	
SIA „Inservis“ Įmonės kodas 40203041770 „Lapegles“, Stuniši, Olaines raj., Latvija Latvijos Respublikos įmonių registras	Bendrovės akcininko AB „Invalda INVL“, turinčio daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų, 100 proc. kontroliuojamos dukterinės įmonės 100 proc. kontroliuojama įmonė	100 proc. netiesiogiai valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė SIA „Dommo business parks“ 2018-12-27 pasirašė patalpų nuomos sutartį Nr. 27122018/1. Sandorio vertė 309,60 EUR plius PVM per mėnesį.	
SIA „Inservis“ Įmonės kodas 40203041770 „Lapegles“, Stuniši, Olaines raj., Latvija Latvijos Respublikos įmonių registras	Bendrovės akcininko AB „Invalda INVL“, turinčio daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų, 100 proc. kontroliuojamos dukterinės įmonės 100 proc. kontroliuojama įmonė	100 proc. netiesiogiai valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė SIA „Dommo business parks“ 2018-02-01 pasirašė paslaugų sutartį Nr. 01/01/2019-DBP dėl remonto darbų patalpose. Sandorio vertė – 14001,80 Eur plius PVM.	
SIA „Inservis“ Įmonės kodas 40203041770 „Lapegles“, Stuniši, Olaines raj., Latvija Latvijos Respublikos įmonių registras	Bendrovės akcininko AB „Invalda INVL“, turinčio daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų, 100 proc. kontroliuojamos dukterinės įmonės 100 proc. kontroliuojama įmonė	100 proc. netiesiogiai valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė SIA „Dommo business parks“ 2018-02-01 pasirašė paslaugų sutartį Nr. 01/02/2019-DBP dėl remonto darbų patalpose. Sandorio vertė – 10357,47 Eur plius PVM.	

Susijusios šalies duomenys	Bendrovės ryšys su kita sandorio šalimi	Sandorio data ir vertė	Kita informacija
SIA „Inservis“ Įmonės kodas 40203041770 „Lapegles“, Stuniši, Olainės raj., Latvija Latvijos Respublikos įmonių registras	Bendrovės akcininko AB „Invalda INVL“, turinčio daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų, 100 proc. kontroliuojamos dukterinės įmonės 100 proc. kontroliuojama įmonė	100 proc. netiesiogiai valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė SIA „Dommo business parks“ 2020-02-26 pasirašė paslaugų sutartį Nr. 01/02/2020 dėl remonto darbų patalpose. Sandorio vertė – 27956,95 Eur plius PVM.	
SIA „DBP Invest“ Įmonės kodas 40103463830 Lapegles“, Stuniši, Olainės raj., Latvija Latvijos Respublikos įmonių registras	100 proc. UTIB „INVL Baltic Real Estate“ netiesiogiai kontroliuojama įmonė	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė SIA „Dommo Grupa“ 2018-06-26 pasirašė paskolos sutartį Nr. 26062018/1. Paskolos suma – 200 Eur.	
SIA „DBP Invest“ Įmonės kodas 40103463830 Lapegles“, Stuniši, Olainės raj., Latvija Latvijos Respublikos įmonių registras	100 proc. UTIB „INVL Baltic Real Estate“ netiesiogiai kontroliuojama įmonė	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė SIA „Dommo Grupa“ 2019-01-16 pasirašė paskolos sutartį Nr. 16012019/1. Paskolos suma – 500 Eur.	
SIA „DBP Invest“ Įmonės kodas 40103463830 Lapegles“, Stuniši, Olainės raj., Latvija Latvijos Respublikos įmonių registras	100 proc. UTIB „INVL Baltic Real Estate“ netiesiogiai kontroliuojama įmonė	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė SIA „Dommo Grupa“ 2020-01-08 pasirašė paskolos sutartį Nr. 08012020/1. Paskolos suma – 350 Eur.	
SIA „Dommo“ Įmonės kodas 40003787271 Lapegles“, Stuniši, Olainės raj., Latvija Latvijos Respublikos įmonių registras	100 proc. UTIB „INVL Baltic Real Estate“ netiesiogiai kontroliuojama įmonė	IPAS „INVL Asset Management“ (kodas 40003605043), 100 proc. valdoma AB „Invalda INVL“ pasirašė patalpų nuomos subkontraktą Nr. 19/12/2019 2019-12-19. Sutarties vertė – 140 Eur per mėnesį be PVM plius komunaliniai patarnavimai	
UAB „Proprietas“ Įmonės kodas 303252098 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“	Bendrovė 2019-09-19 sudarė paskolos sutartį Nr. BRE/190919/01 su UAB „Proprietas“ 250000 EUR sumai.	
AB „Invalda INVL“ Įmonės kodas 121304349 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras	Bendrovės akcininkas, turintis daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų	Bendrovė 2019-11-26 sudarė paskolos sutartį Nr. P/191126/01 su AB „Invalda INVL“ 1 500 000 EUR sumai. Bendrovė yra paskolos gavėjas. Bendrovė 2020-03-09 AB „Invalda INVL“ grąžino 1 500 000 EUR paskolą, suteiktą pagal paskolos sutartį Nr. P/191126/01.	

Susijusios šalies duomenys	Bendrovės ryšys su kita sandorio šalimi	Sandorio data ir vertė	Kita informacija
UAB „Proprietas“ Įmonės kodas 303252098 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“	Bendrovė 2019-10-08 sudarė paskolos sutartį Nr. BRE/191008/01 su UAB „Proprietas“ 60000 EUR sumai.	
UAB „Proprietas“ Įmonės kodas 303252098 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“	Bendrovė 2019-12-12 pasirašė Akcijų pasirašymo sutartį, kurios pagrindu Bendrovė papildomais 232 000 EUR piniginiiais įnašais didina UAB „Proprietas“ įstatinį kapitalą nuo 20 300 Eur iki 252 300 Eur, išleidžiant 800 000 paprastųjų vardinių 0,29 Eur nominalios vertės akcijų. Padidintas UAB „Proprietas“ įstatinis kapitalas Juridinių asmenų registre įregistruotas 2019-12-19.	
UAB „Rovelija“ Įmonės kodas 302575846 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“	Bendrovė 2019-12-12 pasirašė Akcijų pasirašymo sutartį, kurios pagrindu Bendrovė papildomais 5800 EUR piniginiiais įnašais didina UAB „Rovelija“ įstatinį kapitalą nuo 348 000 Eur iki 353 800 Eur, išleidžiant 20 000 paprastųjų vardinių 0,29 Eur nominalios vertės akcijų. Padidintas UAB „Rovelija“ įstatinis kapitalas Juridinių asmenų registre įregistruotas 2019-12-18.	
UAB „Proprietas“ Įmonės kodas 303252098 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“	Bendrovė 2020-01-09 sudarė susitarimą dėl 2018-12-28 paskolos sutarties Nr. BRE/181228/02 dalinio pakeitimo su UAB „Proprietas“. Pratęstas paskolos grąžinimo terminas.	
UAB „Rovelija“ Įmonės kodas 302575846 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“	Bendrovė 2020-01-09 sudarė susitarimą dėl 2018-12-28 paskolos sutarties Nr. BRE/181228/01 dalinio pakeitimo su su UAB „Rovelija“. Pratęstas paskolos grąžinimo terminas.	

6. INFORMACIJA APIE AKCININKUS, TURINČIUS SPECIALIAS KONTROLĖS TEISES, IR ŠIŲ TEISIŲ APRAŠYMAS

Bendrovėje nėra akcininkų, turinčių specialias kontrolės teises.

7. INFORMACIJA APIE VISUS ESAMUS BALSAVIMO TEISIŲ APRIBOJIMUS (tokius kaip tam tikrą balsų procentą arba skaičių turinčių asmenų balsavimo teisių apribojimai, terminus, iki kurių galima pasinaudoti balsavimo teisėmis, arba sistemas, pagal kurias vertybinių popierių suteikiamos turtinės teisės yra atskiriamos nuo vertybinių popierių turėtojų)

Bendrovėje nėra taikomi jokie balsavimo teisių apribojimai.

8. INFORMACIJA APIE TAISYKLES, REGLAMENTUOJANČIAS VALDYBOS NARIŲ IŠRINKIMĄ IR PAKEITIMĄ, TAIP PAT ĮMONĖS ĮSTATŲ PAKEITIMUS

Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „INVL Asset Management“, kuri atlieka Bendrovės vadovo bei valdybos funkcijas. Valdymo įmonės valdybos nariams galioja valdybos darbo reglamentas, kuriame nėra įtvirtinta taisyklių, reglamentuojančių valdybos narių išrinkimą ir pakeitimą, išskyrus numatytus galimus atsistatydinimo atvejus ir su tuo susijusias procedūras. Valdymo įmonės valdybos nario pareigas norinčiam eiti asmeniui būtina iš anksto gauti Lietuvos banko Priežiūros tarnybos (toliau – Lietuvos bankas) leidimą eiti atitinkamas pareigas pildant Lietuvos banko patvirtintą Vadovo anketos formą ir atitinti joje skelbiamus kriterijus.

Vadovaujantis Bendrovės įstatais, „INVL Baltic Real Estate“ įstatai keičiami visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu, priimtu balsų dauguma, ne mažesne kaip 3/4 visų susirinkime dalyvaujančių akcininkų akcijų suteikiamų balsų (išskyrus Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytas išimtis ir išimtis numatytas Bendrovės įstatuose).

9. INFORMACIJA APIE VALDYBOS NARIŲ ĮGALIOJIMUS

Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „INVL Asset Management“, kuri atlieka Bendrovės vadovo bei valdybos funkcijas. Valdymo įmonės valdybos nariai veikia vadovaudamiesi Akcinių bendrovių įstatymu, Valdymo įmonės įstatais, valdybos darbo reglamentu ir kitais teisės aktais, ir specialių įgaliojimų neturi. Valdymo įmonės valdybos nariai visad veikia siekdami naudoti Bendrovei ir jos akcininkams.

10. INFORMACIJA APIE VISUOTINIO AKCININKŲ SUSIRINKIMO KOMPETENCIJĄ, AKCININKŲ TEISES IR JŲ ĮGYVENDINIMĄ, JEIGU ŠI INFORMACIJA NENUSTATYTA ĮSTATYMUOSE

Bendrovė informaciją apie visuotinio akcininkų susirinkimo kompetenciją, akcininkų teises ir jų įgyvendinimą, o taip pat akcininkų susirinkimų organizavimo tvarką pateikia 2019 m. konsoliduoto metinio pranešimo 12.1 punkte.

11. INFORMACIJA APIE VALDYMĄ, PRIEŽIŪROS ORGANŲ IR JŲ KOMITETŲ SUDĖTĮ, JŲ IR ĮMONĖS VADOVO VEIKLOS SRITIS

Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „INVL Asset Management“, kuri atlieka Bendrovės vadovo bei valdybos funkcijas. Bendrovė informaciją apie Valdymo įmonės valdybos narius, Valdymo įmonės generalinį direktorių ir Bendrovės Investicinio komiteto narius pateikia 2019 m. konsoliduoto metinio pranešimo 13 punkte.

Valdymo įmonės valdybos nariai, valdymo įmonės generalinis direktorius bei Bendrovės Investicinio komiteto nariai savo veikloje vadovaujasi valdybos darbo reglamentu, generalinio direktoriaus nuostatais bei Investicinio komiteto nuostatais. Nepaisant to, Valdymo įmonės valdybos nariai, Valdymo įmonės generalinis direktorius ir Bendrovės Investicinio komiteto nariai visad veikia siekdami naudoti Bendrovei ir jos akcininkams.

12. ĮMONĖS VADOVO, VALDYMŲ IR PRIEŽIŪROS ORGANŲ NARIŲ IŠRINKIMUI TAIKOMOS ĮVAIROVĖS POLITIKOS, SUSIJUSIOS SU TOKIAIS ASPEKTAIS, KAIP PAVYZDŽIUI AMŽIUS, LYTIS, IŠSILAVINIMAS, PROFESINĖ PATIRTIS, APRAŠYMAS, ŠIOS POLITIKOS TIKSLAI, JOS ĮGYVENDINIMO BŪDAI IR REZULTATAI ATASKAITINIŲ LAIKOTARPIŲ. JEIGU ĮVAIROVĖS POLITIKA NETAIKOMA, PAAIŠKINAMOS NETAIKymo PRIEŽASTYS

Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „INVL Asset Management“, kuri atlieka Bendrovės vadovo bei valdybos funkcijas. Valdymo įmonė savo veikloje taiko lygių galimybių politiką, kurioje apibrėžia, jog Bendrovė savo veiklą organizuoja taip, kad darbuotojams, atsižvelgiant į jų užimamas pareigas ir būtinybę kelti kvalifikaciją, būtų užtikrintos vienodos darbo sąlygos, galimybės ugdyti kompetenciją, ir kt. O taip pat teikiamos vienodos lengvatos neatsižvelgiant į darbuotojų lytį, rasę, tautybę, kalbą, kilmę, socialinę padėtį, tikėjimą, įsitikinimus ar pažiūras, amžių, lytinę orientaciją, negalią, etninę priklausomybę, religiją, šeimyninę padėtį, ketinimą turėti vaikų, narystę politinėje partijoje ar asociacijoje.

UAB „INVL Asset Management“ 2017 m. viduryje prisijungė prie Jungtinių Tautų palaikomų atsakingo investavimo principų PRI (angl. k. Principles for responsible investment). 2006 m. įkurtas PRI – tai pasaulinis tinklas, kuriam priklauso daugiau kaip 1,7 tūkst. investicijų valdytojų. PRI siekia įvertinti investicijų poveikį aplinkos, socialiniams bei valdymo veiksniams. Vertinama, kad ekonomiškai efektyvi, tvari pasaulinė finansų sistema yra būtina siekiant kurti ilgalaikę vertę. Principus palaikantys investuotojai savanoriškai siekia taikyti juos investavimo veikloje.

PRI apibrėžia šešis atsakingo investavimo principus. Jie apima galimus veiksmus įtraukiant aplinkos, socialinių ir verslo valdymo veiksnius į investavimo praktiką – pradedant investavimo galimybių analize, sprendimų priėmimu ir baigiant jų įtraukimu į nuosavybės įgyvendinimo politiką bei praktiką. Be to, siekiama, kad šiuos principus taikančios bendrovės skatintų jų diegimą rinkoje ir bendradarbiautų siekiant juos efektyviau įgyvendinti.

13. INFORMACIJA APIE VISUS AKCININKŲ TARPUSAVIO SUSITARIMUS (JŲ ESMĖ, SĄLYGOS)

Bendrovės akcininkai neturi tarpusavio susitarimų.

4 PRIEDAS. BENDROVĖS VEIKLOS IR FINANSINIŲ RODIKLIŲ FORMULĖS BEI APIBRĖŽIMAI

Remiantis „Alternatyvių veiklos rodiklių“ gairėmis, 2015 m. parengtomis Europos vertybinių popierių ir rinkų institucijos ir įsigaliojusiomis 2016 m. liepos 3 d., pateikiame bendrovės naudojamų veiklos ir finansinių rodiklių apibrėžimus bei formules (apačioje).

Bendrovės pateikiamais veiklos ir finansiniais rodikliais vertinama buvusi ar būsima Bendrovės finansinė būklė, finansinė padėtis. Minėtų rodiklių pagalba Bendrovės investuotojas gali gauti papildomos informacijos, padėsiančios geriau suprasti Bendrovės finansinę padėtį bei veiklos strategiją.

Visa 4 priedo informacija skelbiama Bendrovės internetiniame puslapyje (Internetiniame puslapyje skiltis „Investuotojams“ → „Finansinė informacija ir ataskaitos“ → „Veiklos rodiklių formulės“. Nuoroda: <https://bre.invl.com/lt/lt/investuotojams/veiklos-rodikliu-formules>)

- **Dividendų pajamingumas** – už praėjusius ataskaitinius metus paskirtų dividendų sumaakcijai, padalinta iš akcijos kainos ataskaitinio laikotarpio pabaigoje.

$$\text{Dividendų pajamingumas} = \frac{\text{Paskirtų už praėjusius ataskaitinius metus dividendų akcijai dydis}}{\text{Akcijos kaina ataskaitinio laikotarpio pabaigoje}}$$

Dividendų pajamingumas ypač svarbus investuotojams siekiantiems stabilų pajamų iš savo investicijų. Kuo aukštesnis dividendų pajamingumas, tuo didesnės išmokos investuotojas gali tikėtis lyginant su akcijos kaina.

- **Buhalterinė akcijos vertė** – Grupės nuosavo kapitalo dydis padalintas iš Bendrovės akcijų skaičiaus ataskaitinio laikotarpio pabaigoje, neįskaitant savų akcijų.

$$\text{Buhalterinė akcijos vertė} = \frac{\text{Grupės nuosavo kapitalo dydis}}{\text{Akcijų skaičius ataskaitinio laikotarpio pabaigoje, neįskaitant savų akcijų}}$$

Buhalterinė akcijos vertė parodo likutinę vertę akcininkui likvidavus visą turtą ir padengus visus įsipareigojimus.

- **Kainos ir buhalterinės vertės santykis (P/Bv)** – akcijos kainos ataskaitinio laikotarpio pabaigoje ir buhalterinės akcijos vertės santykis.

$$\text{Kainos ir buhalterinės vertės santykis (P/Bv)} = \frac{\text{Akcijos kaina ataskaitinio laikotarpio pabaigoje}}{\text{Buhalterinė akcijos vertė}}$$

Kainos ir buhalterinės vertės santykis lygina akcijos rinkos kainą ir buhalterinę vertę. Tai parodo, koku santykiu įmonės vertinimas yra padengtas akcininkams tenkančiu nuosavu kapitalu.

- **Dividendai/ grynasis pelnas** – einamaisiais metais paskirtų dividendų už praėjusius ataskaitinius metus santykis su einamųjų metų Bendrovės grynuoju pelnu.

$$\text{Dividendai/grynasis pelnas} = \frac{\text{Einamaisiais metais paskirti dividendai už praėjusius ataskaitinius metus}}{\text{Einamųjų metų Bendrovės grynasis pelnas}}$$

Rodiklis parodo santykį tarp įmonės grynojo pelno ir išmokėtų dividendų. Tai procentinė išraiška pelno išmokėto dividendų forma.

- **Nuosavybės grąža (ROE)** – ataskaitinio laikotarpio pelno ir vidutinio nuosavo kapitalo santykis, išreikštas procentais.

$$\text{Nuosavybės grąža (ROE) (išraiška procentais)} = \frac{\text{Ataskaitinio laikotarpio pelnas}}{\text{Vidutinis nuosavas kapitalas}}$$

Nuosavybės grąža neįtraukia vardiklyje skolos ir lygina grynąjį pelną su nuosavu kapitalu. Rodiklis matuoja grąžą, tenkančią akcininkų investicijai.

- **Vidutinis nuosavas kapitalas** – nuosavo kapitalo ataskaitinio laikotarpio pradžioje ir pabaigoje aritmetinis vidurkis.

$$\text{Vidutinis nuosavas kapitalas} = (\text{nuosavas kapitalas ataskaitinio laikotarpio pradžioje} + \text{nuosavas kapitalas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje}) / 2$$

- **Turto grąža (ROA)** – ataskaitinio laikotarpio pelno ir vidutinio turto santykis, išreikštas procentais.

$$\text{Turto grąža (ROA) (išraiška procentais)} = \frac{\text{Ataskaitinio laikotarpio pelnas}}{\text{Vidutinis turtas}}$$

Turto grąža – rodo bendrovės pelningumą tenkantį bendrovės turtui. ROA parodo kaip efektyviai bendrovė išnaudoja savo turtą pelnui uždirbti.

- **Vidutinis turtas** – turto ataskaitinio laikotarpio pradžioje ir pabaigoje aritmetinis vidurkis.

$$\text{Vidutinis turtas} = (\text{turtas ataskaitinio laikotarpio pradžioje} + \text{turtas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje}) / 2$$

- **Skolos koeficientas** – tai yra visų įsipareigojimų ir viso turto santykis.

$$\text{Skolos koeficientas} = \frac{\text{Visi įsipareigojimai}}{\text{Visas turtas}}$$

Skolos koeficientas yra finansinis rodiklis, lyginantis įmonės skolas su jos visu turtu. Šis koeficientas parodo, kokia įmonės turto dalis yra finansuota iš skolintų lėšų.

- **Skolos - nuosavybės koeficientas** – visų įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykis.

$$\text{Skolos - nuosavybės koeficientas} = \frac{\text{Visi įsipareigojimai}}{\text{Nuosavas kapitalas}}$$

Skolos nuosavybės koeficientas yra apskaičiuojamas padalinant įmonės turimas skolas iš nuosavo kapitalo. Šis rodiklis yra naudojamas vertinant įmonės turimų skolų įtaką.

- **Sverto rodiklis** yra skaičiuojamas grynąją skolą dalinant iš grynosios skolos ir nuosavybės sumos. Grynoji skola apskaičiuojama kaip gautų paskolų bei pinigų ir pinigų ekvivalentų skirtumas.

Sverto rodiklis yra grynosios skolos ir nuosavo kapitalo santykis. Mažesnis sverto rodiklis reiškia didesnę įmonės finansinę stabilumą, tačiau įmonės naudojamas svertas leidžia daugiau uždirbti įmonės akcininkams.

- **Bendrasis likvidumo koeficientas** – trumpalaikio turto, įskaitant turtą, klasifikuojamą kaip laikomą galimam pardavimui, ir trumpalaikių įsipareigojimų santykis.

$$\text{Bendrasis likvidumo koeficientas} = \frac{\text{Trumpalaikis turtas (įskaitant turtą, klasifikuojamą kaip laikomą galimam pardavimui)}}{\text{Trumpalaikis įsipareigojimas}}$$

Bendras likvidumo koeficientas yra rodiklis naudojamas nustatyti skolininkų gebėjimą padengti trumpalaikius įsipareigojimus be išorinio kapitalo pritraukimo.

- **Skubaus likvidumo koeficientas** – tai trumpalaikio turto (atėmus atsargas, išankstinius apmokėjimus ir ateinančių laikotarpio sąnaudas bei trumpalaikes suteiktas paskolas) ir trumpalaikių įsipareigojimų santykis.

$$\text{Skubaus likvidumo koeficientas} = \frac{\text{Trumpalaikis turtas} \\ (\text{atėjus atsargos, išankstinius apmokėjimus ir ateinančių laikotarpių sąnaudas} \\ \text{bei trumpalaikes suteiktas paskolas})}{\text{Trumpalaikis įsipareigojimas}}$$

Skubaus likvidumo koeficientas – finansinį įmonės likvidumą matuojantis rodiklis, kuris lygina įmonės likvidžiausią turtą su trumpalaikiais įsipareigojimais.

- **Normalizuotas veiklos pelnas** – tai veiklos pelnas atėmus iš jo palūkanų pajamas, investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynąjį pelną (nuostolius) ir kitas pajamas ir pridėjus atidėjinio sėkmės mokesčiui perskaičiavimą.

$$\text{Normalizuotas veiklos pelnas} = \text{Veiklos pelnas} - \text{palūkanų pajamos} - \text{investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynąjį pelną (nuostolius) ir kitos pajamos} + \text{atidėjinio sėkmės mokesčio perskaičiavimas}$$

Normalizuotas veiklos pelnas yra finansinis įmonės rodiklis, kuris parodo veiklos rezultatą be įmonei vienkartinių arba nebūdingų sandorių.

- **Normalizuoto veiklos pelno marža** – normalizuoto veiklos pelno ir pardavimo pajamų santykis, išreikštas procentais.

$$\text{Normalizuoto veiklos pelno marža (išraiška procentais)} = \frac{\text{Normalizuotas veiklos pelnas}}{\text{Pardavimo pajamos}}$$

Normalizuoto veiklos pelno marža yra įmonės pelno marža be įmonei vienkartinių arba nebūdingų sandorių.

- **Pelno iki apmokestinimo pelningumas** – pelno iki apmokestinimo ir pardavimo pajamų santykis, išreikštas procentais.

$$\text{Pelno iki apmokestinimo pelningumas (išraiška procentais)} = \frac{\text{Pelnas iki apmokestinimo}}{\text{Pardavimai}}$$

Pelno iki apmokestinimo pelningumas – tai rodiklis parodantis santykį tarp pelno iki apmokestinimo ir pardavimų. Kuo aukštesnis rodiklis – tuo pelningesnė įmonė.

- **Kainos ir pelno vienai akcijai santykis (P/E)** – akcijos kaina ataskaitinio laikotarpio pabaigoje padalinta iš grynojo pelno, tenkančio vienai akcijai (EPS).

$$\text{Kainos ir pelno vienai akcijai santykis (P/E)} = \frac{\text{Akcijos kaina ataskaitinio laikotarpio pabaigoje}}{\text{Grynasis pelnas, tenkantis vienai akcijai (EPS)}}$$

Skaiciuojant kainos ir pelno vienai akcijai santykį (P/E) reikia dalinti akcijos kainą iš pelno tenkančio vienai akcijai. Rodiklis naudojamas palyginti bendrovę su jos pačios istoriniais rodikliais arba lyginti rinkas vienas su kitomis arba per tam tikrą laikotarpį.

- **Paskolos santykis su investiciniu turtu** – gautų paskolų ir investicinio turto santykis.

$$\text{Paskolos santykis su investiciniu turtu} = \frac{\text{Gautos paskolos}}{\text{Investicinis turtas}}$$

Paskolos santykio su investiciniu turtu rodiklis parodo kokiu santykiu yra finansuojamas investicinis turtas iš skolintų lėšų.

- **Palūkanų padengimo rodiklis** – normalizuoto veiklos pelno ir paskolų palūkanų sąnaudų santykis. Paskolų palūkanų sąnaudos lygios iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudų ir iš susijusių asmenų gautų paskolų palūkanų sąnaudų sumai.

$$\text{Palūkanų padengimo rodiklis} = \frac{\text{Normalizuotas veiklos pelnas}}{\text{Paskolų palūkanų sąnaudos}^*}$$

*Paskolų palūkanų sąnaudos = Iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudos + iš susijusių asmenų gautų paskolų palūkanų sąnaudos

Palūkanų padengimo rodiklis parodo kaip įmonė gali aptarnauti savo paskolų palūkanas.

• **Banko paskolų aptarnavimo padengimo rodiklis** – normalizuoto veiklos pelno ir banko paskolų aptarnavimo išlaidų santykis. Banko paskolų aptarnavimo išlaidos – tai per ataskaitinį laikotarpį sumokėtos palūkanos, įsipareigojimo mokesčiai pagal paskolų sutartis bei paskolų grąžinimo įmokos.

$$\text{Banko paskolų aptarnavimo padengimo rodiklis} = \frac{\text{Normalizuotas veiklos pelnas}}{\text{Banko paskolų aptarnavimo išlaidos}^*}$$

*Banko paskolų aptarnavimo išlaidos – tai per ataskaitinį laikotarpį sumokėtos palūkanos, įsipareigojimo mokesčiai pagal paskolų sutartis bei paskolų grąžinimo įmokos.

Banko paskolų aptarnavimo padengimo rodiklis parodo kaip įmonė gali aptarnauti savo turimas paskolas.

• **Grynosios nuomos pajamos yra skaičiuojamos iš pajamų atimant patalpų nuomos sąnaudas** (išskyrus atidėjinius nuostolingai sutarčiai), komunalinių paslaugų sąnaudas, patalpų priežiūros ir remonto sąnaudas, turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudas, turto mokesčių ir draudimo sąnaudas.

Grynosios nuomos pajamos = Pajamos – Patalpų nuomos sąnaudos (išskyrus atidėjinius nuostolingai sutarčiai) – Komunalinių paslaugų sąnaudas – Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudas – Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudas – Turto mokesčiai – Draudimo sąnaudas

Grynosios nuomos pajamos yra naudojamos analizuojant nekilnojamojo turto objektų pelningumą. Jos yra lygios visoms pajamos iš to objekto minusuojant tiesiogines išlaidas, susijusias su tuo objektu.

• **Grynasis pelningumas** – grynojo pelno ir pardavimų santykis, išreikštais procentais.

$$\text{Grynasis pelningumas (išraiška procentais)} = \frac{\text{Grynasis pelnas}}{\text{Pardavimai}}$$

Grynasis pelningumas procentine išraiška parodo grynąjį pelną tenkantį pardavimams. Taip pat iš rodiklio galima spręsti kokių santykių pardavimo pajamos virsta pelnu.