



ATSAKINGŲ ASMENŲ PATVIRTINIMAS

2020 m. rugpjūčio 21 d.

Vadovaujantis Lietuvos Banko informacijos atskleidimo taisyklėmis bei Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 13 straipsniu, SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ vadovybė patvirtina, kad mūsų žiniomis pateikiamos Konsoliduotos ir bendrovės 2020 m. 6 mėn. neauditutos tarpinės sutrumpintos 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 2020 m. 6 mėn. pusmečio 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 2020 m. 6 mėn. m. neauditutos tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos.
2. 2020 m. 6 mėn. konsoliduotasis pusmečio pranešimas

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

Vytautas Bakšinskas

Valdymo įmonės UAB „INVL Asset Management“
Vyr. finansininkė

Justina Kontenienė



BALTIC REAL ESTATE

Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės
„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotosios 2020 metų 6
mėnesių neauditotos tarpinės sutrumpintos finansinės
ataskaitos,

parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti
Europos Sąjungoje

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

PAGRINDINĖ INFORMACIJA

Vadovybė

Valdymo įmonė

UAB „INVL Asset Management“

Investicinis komitetas

p. Vytautas Bakšinskas
p. Andrius Daukšas

Pagrindinės buveinės adresas ir įmonės kodas

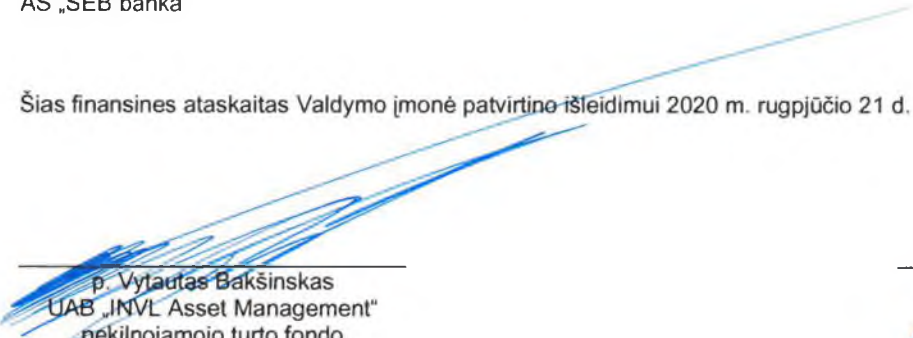
Gynėjų g. 14,
Vilnius,
Lietuva

Įmonės kodas 152105644

Bankai

AB Šiaulių bankas
AB SEB bankas
AS „SEB banka“

Šias finansines ataskaitas Valdymo įmonė patvirtino išleidimui 2020 m. rugpjūčio 21 d.



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



Justina Kontenienė
UAB „INVL Asset Management“
vyr. finansininkė

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės bendrųjų pajamų ataskaitos

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2020 m. I pusm.	2019 m. I pusm.	2020 m. I pusm.	2019 m. I pusm.
Pajamos	4, 5	2.293	2.979	1.571	2.123
Palūkanų pajamos		12	12	12	12
Kitos pajamos		2	-	1	-
Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas	3		-	263	512
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas		(79)	1.576	(42)	1.337
Patalpų nuomos sąnaudos	4, 5	(11)	(45)	(12)	(46)
Komunalinės sąnaudos	4	(253)	(473)	(16)	(20)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	4	(541)	(1.458)	(320)	(1.177)
Sėkmės ir valdymo mokesčiai	5, 16	223	(279)	223	(279)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	4	(19)	(12)	(179)	(190)
Turto mokesčiai	4	(120)	(159)	(115)	(150)
Išmokos darbuotojams		(112)	(61)	-	-
Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	9	(2)	1	(2)	1
Nusidėvėjimas ir amortizacija		(50)	(20)	(21)	(19)
Kitos veiklos sąnaudos		(149)	(119)	(85)	(82)
Veiklos pelnas		1.194	1.942	1.278	2.022
Finansinės veiklos sąnaudos	6	(274)	(233)	(258)	(213)
Pelnas prieš apmokestinimą		920	1.709	1.020	1.809
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	7	-	(2)	-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS		920	1.707	1.020	1.809
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį		-	-	-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŲJŲ PAJAMŲ IŠ VISO		920	1.707	1.020	1.809
Priskirtinos:					
Patronuojančios įmonės akcininkams		920	1.707		
Vienai akcijai tenkantis paprastasis ir sumažintas pelnas (eurais)	13	0,07	0,13		

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos

Pastabos	Grupė		Bendrovė	
	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.
TURTAS				
Ilgalaikis turtas				
Ilgalaikis materialusis turtas	472	464	118	183
Investicinis turtas	8 38.934	71.884	30.485	62.995
Ilgalaikis nematerialusis turtas	59	60	40	40
Investicijos į dukterines įmones, priskiriamos vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu	3 -	-	9.253	7.894
Ilgalaikės finansinės nuomos sumos	872	964	872	964
Atidėtojo pelno mokesčio turtas	5	5	-	-
Ilgalaikio turto iš viso	40.342	73.377	40.768	72.076
Trumpalaikis turtas				
Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos	56	185	22	165
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	9 501	444	383	238
Trumpalaikės finansinės nuomos sumos	184	182	184	182
Kitos gautinos sumos, susijusios su ABLV Bank, AS	12 105	150	-	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.121	1.039	2.828	459
Trumpalaikio turto iš viso	3.967	2.000	3.417	1.044
Turto iš viso	44.309	75.377	44.185	73.120

(tęsinys kitame puslapyje)

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos (tęsinys)

		Grupė		Bendrovė	
	Pastabos	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI					
Nuosavas kapitalas					
Kapitalas, priskirtas patronuojančios įmonės akcininkams					
Įstatinis kapitalas	10	19.068	19.068	19.068	19.068
Akcijų priedai	10	2.478	2.478	2.478	2.478
Rezervai	10	1.755	4.316	1.995	4.556
Nepaskirstytasis pelnas	10	1.261	18.162	1.021	17.822
Nuosavo kapitalo iš viso		24.562	44.024	24.562	43.924
Įsipareigojimai					
Ilgalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikės gautos paskolos	12	16.255	22.240	16.250	22.235
Ilgalaikiai nuomos įsipareigojimai		852	953	852	953
Atidėjiniai	5	732	2.547	732	2.547
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai		-	-	-	-
Skolos tiekėjams		-	7	-	-
Gauti išankstiniai apmokėjimai		320	407	320	407
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso		18.159	26.154	18.154	26.142
Trumpalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	12	638	2.520	638	637
Trumpalaikė nuomos įsipareigojimų dalis		202	200	202	200
Trumpalaikės gautos paskolos	12	-	1.506	-	1.506
Skolos tiekėjams		151	376	106	154
Mokėtinas pelno mokestis		-	-	-	-
Atidėjiniai	5	-	1	-	1
Gauti išankstiniai apmokėjimai		45	55	8	52
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	15	552	541	515	504
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso		1.588	5.199	1.469	3.054
Įsipareigojimų iš viso		19.747	31.353	19.623	29.196
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso		44.309	75.377	44.185	73.120

(pabaiga)

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos

Grupė	Pastabos	Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Rezervai		Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
				Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
2019 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	784	3.532	18.162	44.024
2020 m. 6 mėnesių grynas pelnas		-	-	-	-	920	920
2020 m. 6 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	920	920
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	(20.382)	(20.382)
Perkėlimas į rezervus	10	-	-	532	(3.093)	2.561	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	532	(3.093)	(17.821)	(20.382)
2020 m. birželio 30 d. likutis		19.068	2.478	1.316	439	1.261	24.562

Grupė	Pastabos	Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Rezervai		Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
				Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
2018 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	615	2.828	10.331	35.320
16-ojo TFAS taikymo įtaka		-	-	-	-	(9)	(9)
2018 m. gruodžio 31 d. likutis (perskaičiuota)		19.068	2.478	615	2.828	10.322	35.311
2019 m. 6 mėnesių grynas pelnas		-	-	-	-	1.707	1.707
2019 m. 6 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	1.707	1.707
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	(1.710)	(1.710)
Perkėlimas į rezervus	10	-	-	169	704	(873)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	169	704	(2.583)	(1.710)
2019 m. birželio 30 d. likutis		19.068	2.478	784	3.532	9.446	35.308

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos (tęsinys)

Bendrovė	Pasta- bos	Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Rezervai		Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
				Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
2019 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	1.024	3.532	17.822	43.924
2020 m. 6 mėnesių grynas pelnas		-	-	-	-	1.020	1.020
2020 m. 6 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	1.020	1.020
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	(20.382)	(20.382)
Perkėlimas į rezervus	10	-	-	532	(3.093)	2.561	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	532	(3.093)	(17.821)	(20.382)
2020 m. birželio 30 d. likutis		19.068	2.478	1.316	439	1.261	24.562

Bendrovė	Pasta- bos	Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Rezervai		Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
				Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
2018 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	855	2.828	9.787	35.016
16-ojo TFAS taikymo įtaka		-	-	-	-	(9)	(9)
2018 m. gruodžio 31 d. likutis (perskaičiuota)		19.068	2.478	855	2.828	9.778	35.007
2019 m. 6 mėnesių grynas pelnas		-	-	-	-	1.809	1.809
2019 m. 6 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	1.809	1.809
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	(1.710)	(1.710)
Perkėlimas į rezervus	10	-	-	169	704	(873)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	169	704	(2.583)	(1.710)
2019 m. birželio 30 d. likutis		19.068	2.478	1.024	3.532	9.004	35.106

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos

		Grupė		Bendrovė	
	Pastabos	2020 m. I pusr.	2019 m. I pusr.	2020 m. I pusr.	2019 m. I pusr.
Pagrindinės veiklos pinigų srautai					
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas		920	1.707	1.020	1.809
Nepiniginių straipsnių ir nepagrindinės veiklos koregavimai:					
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas		79	(1.576)	42	(1.337)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		50	20	21	19
Grynasis nuostolis iš ilgalaikio turto pardavimo		-	-	-	-
Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynasis pasikeitimas	3	-	-	(263)	(512)
Palūkanų pajamos		(12)	(12)	(12)	(12)
Finansinės veiklos sąnaudos	6	274	233	258	213
Atidėtieji pelno mokesčiai	7	-	2	-	-
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos	7	-	-	-	-
Atidėjiniai	5	(434)	(85)	(434)	(85)
Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	9	2	1	2	(1)
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:					
Atsargų sumažėjimas (padidėjimas)		-	-	-	-
Pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		(57)	(252)	(145)	(261)
Kito trumpalaikio turto sumažėjimas (padidėjimas)		129	226	143	222
Skolų tiekėjams (sumažėjimas) padidėjimas		(1.472)	(34)	(1.345)	(11)
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas) padidėjimas		(170)	165	(204)	152
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		(691)	393	(917)	196
Sumokėtas pelno mokestis		-	-	-	-
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		(691)	393	(917)	196

(tęsinys kitame puslapyje)

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos (tęsinys)

		Grupė		Bendrovė	
	Pasta- bos	2020 m. I pusm.	2019 m. I pusm.	2020 m. I pusm.	2019 m. I pusm.
Investicinės veiklos pinigų srautai					
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turtą) įsigijimas		(158)	(30)	-	(30)
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turtą) pardavimo pajamos		44	-	44	-
Investicinio turto įsigijimas (investicijos į turimą investicinį turtą)	8	(393)	(117)	(389)	(117)
Investicinio turto pardavimo pajamos	8	32.909	-	32.502	-
Suteiktos paskolos		-	-	(12.300)	-
Suteiktų paskolų susigrąžinimas		-	-	11.186	-
Gautos palūkanos		10	12	28	12
Įplaukos iš finansinės nuomos		90	89	90	89
Gryniesi investicinės veiklos pinigų srautai		32.502	(46)	31.161	(46)
Finansinės veiklos pinigų srautai					
Pinigų srautai, susiję su Grupės akcininkais:					
Naujų akcijų išleidimas		-	-	-	-
Dividendų išmokėjimas patronuojančios įmonės akcininkams		(20.028)	(1.661)	(20.028)	(1.661)
		(20.028)	(1.661)	(20.028)	(1.661)
Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais					
Paskolų gavimas	12	-	2.023	-	2.023
Gautų paskolų grąžinimas	12	(9.320)	(413)	(7.484)	(300)
Nuomos mokėjimai		(99)	(97)	(99)	(97)
Sumokėtos palūkanos	12	(282)	(234)	(264)	(212)
		(9.701)	1.279	(7.847)	1.414
Gryniesi finansinės veiklos pinigų srautai		(29.729)	(382)	(27.875)	(247)
Grynasis pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas (sumažėjimas)					
		2.082	(35)	2.369	(97)
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		1.039	734	459	454
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		3.121	699	2.828	357

(pabaiga)

Tarpinių sutrumpintų 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 uždarojo tipo investicinės bendrovės (UTIB) licenciją. Pagal Bendrovės įstatus Bendrovė veiks iki 2046 m. gruodžio 22 d. su galimybe veiklą pratęsti papildomiems 20 metų.

Bendrovei gavus uždarojo tipo investicinės bendrovės statusą, jos valdymą perėmė UAB „INVL Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė), turinti teisę gauti valdymo bei sėkmės mokestį ir atliekanti valdybos ir vadovo funkcijas.

Pagal Bendrovės įstatus, siekiant Bendrovės veiklos efektyvumo ir investicijų kontrolės, Valdymo įmonės valdybos sprendimu yra sudarytas Bendrovės Investicinis komitetas. Investicinis komitetas sudaromas iš trijų narių, kuriais skiriami 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. Finansinių ataskaitų išleidimo metu Bendrovės Investicinį komitetą sudarė du nariai, trečiasis narys - nepaskirtas.

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

Grupę sudaro Bendrovė ir jai tiesiogiai bei netiesiogiai priklausančios dukterinės įmonės (toliau – Grupė, 2019 m. finansinių ataskaitų 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 patronuojanti įmonė AB „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Buvusi patronuojanti įmonė, įmonės kodas 30329973). Po prijungimo Bendrovė tęsia veiklą AB „INVL Baltic Real Estate“ pavadinimu ir tapo Grupės patronuojančia 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 laikydamosi 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.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

1 Bendroji informacija (tęsinys)

2020 m. birželio 30 d. Bendrovės įstatinį kapitalą sudarė 13.150.000 paprastųjų vardinių 1,45 euro nominalios vertės akcijų (2019 m. gruodžio 31 d. – 13.150.000 paprastųjų vardinių 1,45 euro nominalios vertės akcijų). Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos. Dukterinės įmonės Bendrovės akcijų neturi. 2020 m. birželio 30 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcininkais buvo:

	2020 m. birželio 30 d.		2019 m. gruodžio 31 d.	
	Turimų akcijų skaičius	Akcijų dalis (%)	Turimų akcijų skaičius	Akcijų dalis (%)
AB „Invalda INVL“	3.942.273	29,98	4.267.388	32,45
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. Ilona Šulnienė	664.710	5,05	-	-
p. Alvydas Banys	663.640	5,05	663.640	5,05
Kiti smulkūs akcininkai	2.749.086	20,91	3.088.681	23,49
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 sąraše buvo prekiaujama nuo 2014 m. birželio 4 d. iki 2015 m. rugpjūčio 17 d.

2 Apskaitos principai

Atskaitomybės parengimo pagrindas

2020 m. 6 mėnesių tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos parengtos remiantis TAS 34 „Tarpinė finansinė atskaitomybė“.

Tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos neapima visų atskleidimų, reikalaujamų metinėse finansinėse ataskaitose ir turėtų būti skaitomos kartu su Grupės ir Bendrovės 2019 m. gruodžio 31 d. metinėmis finansinėmis ataskaitomis.

Pagrindiniai apskaitos principai

Tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos yra parengtos pagal apskaitos principus, kurie taikyti ruošiant 2019 m. gruodžio 31 d. Grupės ir Bendrovės metines finansines ataskaitas, išskyrus naujų standartų ir interpretacijų, privalomų taikyti nuo 2020 m. sausio 1 d., įgyvendinimą. Šie pakeitimai aprašomi žemiau.

Nuo 2020 m. sausio 1 d. Grupė/Bendrovė pradėjo taikyti naujus ir pakeistus TFAS bei TFAAK aiškinimus:

- *Koncepcinės finansinės atskaitomybės tvarkos* pataisos (taikomos nuo 2020 m. sausio 1 d.);
- 1-ojo TAS ir 8-ojo TAS pataisos: „*Reikšmingumo apibrėžimas*“ (taikomos nuo 2020 m. sausio 1 d.);
- 9-ojo TFAS, 39-ojo TAS ir 7-ojo TFAS pataisos: „*Palūkanų normų lyginamųjų indeksų reforma*“ (taikomos nuo 2020 m. sausio 1 d.);
- 3-ojo TFAS „*Verslo jungimai*“ pataisos „*Verslo apibrėžimas*“ (taikomos nuo 2020 m. sausio 1 d.);

Standartų pataisos buvo neaktualūs Grupei ir Bendrovei.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Investicijos į dukterines įmones

2020 m. 6 mėnesių ir 2019 m. Bendrovės atskirose finansinėse ataskaitose investicijos į dukterines įmones 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:

	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.
Akcijos	306	303
Suteiktos paskolos	8.947	7.591
	9.253	7.894

Dukterinių įmonių pagrindiniai vertinimo duomenys 2020 m. birželio 30 d.:

Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas arba duomens dydis
Diskonto norma (%)	11
Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	3 - 4
Nuomos prieaugis per metus (%)	1,5
Infliacija (%)	1,4 – 1,6

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

Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas arba duomens dydis
Diskonto norma (%)	11
Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	3
Nuomos prieaugis per metus (%)	netaikoma
Infliacija (%)	2

Toliau pateikta dukterinių įmonių tikrosios vertės jautrumo analizė 2020 m. birželio 30 d.:

Pagrįstas galimas pokytis +/- (%)	Vertinimų padidėjimas	Vertinimų sumažėjimas
Nuomos prieaugio ir infliacijos per metus pokytis 1 procentiniu punktu	167	(162)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(35)	(36)
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(266)	298

Dukterinių įmonių tikrosios vertės jautrumo analizė 2019 m. gruodžio 31 d.:

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Investicijos į dukterines įmones (tęsinys)

Lentelėje pateikiami 3-iam lygiui priskirtų finansinių priemonių pasikeitimai per 2020 m. I pusmetį:

Tikroji vertė 2019 m. gruodžio 31 d.

7.894

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

263

Suteikta paskola

12.300

Gražinta paskola su palūkanomis

(11.204)

Tikroji vertė 2020 m. birželio 30 d.

9.253

Lentelėje pateikiami 3-iam lygiui priskirtų finansinių priemonių pasikeitimai per 2019 m. I pusmetį:

Tikroji vertė 2018 m. gruodžio 31 d.

6.553

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

512

Tikroji vertė 2019 m. birželio 30 d.

7.065

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, grynujų 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 2020 m. I pusmetį ir 2019 m. I pusmetį Bendrovė pripažino atitinkamai 101 tūkst. eurų ir 101 tūkst. eurų vertės „1-os dienos pelną“ bendrųjų pajamų ataskaitos eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu tikrosios vertės grynas pokytis“. 2020 m. birželio 30 d. visas „1-os dienos pelnas“ yra pripažintas. 2019 m. gruodžio 31 d. nepripažinta „1-os dienos pelno“ dalis yra 101 tūkst. eurų atitinkamai. Todėl Bendrovės suteiktų paskolų tikroji vertė 2020 m. birželio 30 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d. iš viso buvo lygi 8.947 tūkst. eurų ir 7.692 tūkst. eurų atitinkamai (balansinė vertė buvo lygi atitinkamai 8.947 tūkst. eurų ir 7.591 tūkst. eurų). Tai 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

4 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 grynųjų 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 veiklos segmentus (po IBC verslo centro pardavimo 2020 m. kovo 6 d. liko trys segmentai), kurie yra apjungti, pagal atskirus nuosavo turto objektus. Veiklos segmentai turi panašias ekonomines charakteristikas, nes visas šis nuosavas turtas – biurų pastatai – 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.
- Nuosavas turtas Latvijoje. Pajamos uždirbamos iš sandėlio, esančio Rygoje, Latvijoje.

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai per 2020 m. I pusmetį:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2020 m. I pusr.			
Nuomos pajamos	1.403	283	1.686
Kitos pajamos (komunalinių ir kitų paslaugų)	605	-	605
Pajamos	2.008	283	2.291
Sąnaudos			
Patalpų nuomos sąnaudos	(33)	(2)	(35)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(253)	-	(253)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(532)	(43)	(575)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(7)	(12)	(19)
Turto mokesčiai	(116)	(4)	(120)
Draudimo sąnaudos	(6)	(2)	(8)
Grynosios nuomos pajamos per laikotarpį	1.061	220	1.281

Nuo 2018 m. sausio 1 d. turto administravimo paslaugas teikia Bendrovei dukterinė įmonė UAB „Proprietas“. Ankstesnė turto administravimo sutartis su išorine įmone pasibaigė 2017 m. gruodžio 31 d. Todėl nuo 2018 m. sausio 1 d. Grupės lygmeniu nėra patiriamos turto administravimo sąnaudos, bet Grupė patiria papildomas išmokų darbuotojams sąnaudas, kurios nėra įtraukiamos į pateiktinų segmentų sąnaudas.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

4 Informacija pagal segmentus (tęsinys)

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai per 2019 m. I pusmetį:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
Nuomos pajamos	2.047	275	2.322
Kitos pajamos (komunalinių ir kitų paslaugų)	655	-	655
Pajamos	2.702	275	2.702
Sąnaudos			
Patalpų nuomos sąnaudos	(53)	(2)	(55)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(472)	(1)	(473)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(1.439)	(29)	(1.468)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(1)	(11)	(12)
Turto mokesčiai	(152)	(7)	(159)
Draudimo sąnaudos	(5)	(1)	(6)
Grynosios nuomos pajamos per laikotarpį	580	224	804

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

	2020 01 01 – 2020 06 30				2019 01 01 – 2019 06 30			
	Nuo grynųjų nuomos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	Pajamos	Nuo grynųjų nuomos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	Pajamos
Iš ataskaitose pateiktino segmento	1.281	(35)	(575)	2.291	804	(55)	(1.468)	2.977
Atidėjiniai nuostolingai sutarčiai	24	24	-	-	10	10	-	-
Kitos pajamos, neįtrauktos į ataskaitose pateiktiną segmentą	2	-	-	2	2	-	-	2
Pridedamos draudimo ir kitos sąnaudos (įtrauktos eilutėje „Kitos veiklos sąnaudos“)	42	-	34	-	16	-	10	-
Valdymo ir sėkmės mokesčiai	223	-	-	-	(279)	-	-	-
Pirkėjų įsiskolinimo vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	(2)	-	-	-	1	-	-	-
Išmokos darbuotojams	(112)	-	-	-	(61)	-	-	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija	(51)	-	-	-	(20)	-	-	-
Kitos veiklos sąnaudos	(149)	-	-	-	(119)	-	-	-
Kitos pajamos	2	-	-	-	-	-	-	-
Palūkanų pajamos	12	-	-	-	12	-	-	-
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas	(79)	-	-	-	1.576	-	-	-
Iš viso	1.193	(11)	(541)	2.293	1.942	(45)	(1.458)	2.979

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

4 Informacija pagal segmentus (tęsinys)

Žemiau pateiktoje lentelėje atskleistas Grupės ilgalaikio turto (išskyrus finansinių priemonių ir atidėtojo pelno mokesčio turto) geografinis pasiskirstymas 2020 m. birželio 30 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d.:

	Lietuva	Latvija	Iš viso
2020 m. birželio 30 d.	31.097	8.368	39.465
2019 m. gruodžio 31 d.	64.006	8.402	72.408

5 Pajamos, nuomos sąnaudos 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	
	2020 m. I pusr.	2019 m. I pusr.	2020 m. I pusr.	2019 m. I pusr.
Nuomos pajamos	1.686	2.322	1.403	2.045
Komunalinių paslaugų pajamos	225	459	6	10
Kitų paslaugų pajamos	382	158	162	68
Pajamų iš viso	2.293	2.979	1.571	2.123

Nuo 2018 m. sausio 1 d. dukterinė įmonė UAB „Proprietas“ teikia turto administravimo paslaugas Bendrovei bei komunalines ir kitas paslaugas Bendrovės nuomininkams. Todėl nuo 2018 m. sausio 1 d. dauguma komunalinių ir kitų paslaugų pajamų yra uždirbama ne Bendrovės, bet dukterinės įmonės.

Grupė nuomos pajamas uždirba iš nuosavų ir subnuomojamų patalpų, bet po 16-ojo TFAS taikymo 2019 m. subnuoma yra pripažįstama kaip finansinė nuoma. Todėl nuo 2019 m. visos pajamos yra iš nuosavų patalpų.

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m. I pusr.	2019 m. I pusr.	2020 m. I pusr.	2019 m. I pusr.
Nuosavų patalpų nuomos pajamos	1.686	2.322	1.403	2.045
Kitos pajamos iš nuosavų patalpų	607	657	168	78
Pajamų iš viso	2.293	2.979	1.571	2.123

Geografinis Grupės pajamų pasiskirstymas:

	Grupė	
	2020 m. I pusr.	2019 m. I pusr.
Lietuva	2.008	2.703
Latvija	285	276
Iš viso	2.293	2.979

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

5 Pajamos, nuomos sąnaudos ir atidėjiniai (tęsinys)

Sąnaudos ir atidėjiniai

Bendrovė nuomojasi 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 nuomojamos iki dabartinės subnuomos sutarties termino pabaigos (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.

Kadangi 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartis yra nuostolinga, tai 2020 m. birželio 30 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje yra pripažinti atitinkamai 38 tūkst. eurų ir 62 tūkst. eurų vertės atidėjiniai, skirti padengti su nuostolinga sutartimi susijusius numatomus nuostolius. Šios sumos atspindi būsimų nuomos mokėjimų indeksavimo prognozės dabartinę vertę, kuri nevertinama pripažįstant nuomos įsipareigojimus pagal 16-ąjį TFAS.

Atidėjinių nuostolingai sutarčiai pasikeitimai per 2020 m. I pusmetį ir 2019 m. I pusmetį pateikti žemiau:

	<u>2020 m. I pusm.</u>	<u>2019 m. I pusm.</u>
Likutis sausio 1 d.	62	95
Atidėjinių perskaičiavimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	-	-
Panaudotos sumos (mažinančios straipsnyje „Patalpų nuomos sąnaudos“ apskaitytą sumą)	-	-
Diskonto poveikio atstatymas ir diskonto normos pokyčiai	(24)	(10)
Likutis birželio 30 d.	38	85
	<u>2020 m. birželio 30 d.</u>	<u>2019 m. gruodžio 31 d.</u>
Ilgalaikė dalis	38	61
Trumpalaikė dalis	-	1
Iš viso	38	62

2020 m. birželio 30 d. Bendrovė pripažino 694 tūkst. eurų ilgalaikį atidėjinį Sėkmės mokesčiui (2019 m. gruodžio 31 d. – 2.486 tūkst. eurų).

Sėkmės mokesčio atidėjinio pokyčiai pateikti žemiau:

	<u>2020 m. I pusm.</u>	<u>2019 m. I pusm.</u>
Likutis sausio 1 d.	2.486	811
Atidėjinio perskaičiavimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	(410)	117
Mokėtinios dalies perklasifikavimas į „Kitus trumpalaikius įsipareigojimus“	(1.382)	(192)
Likutis birželio 30 d.	694	736

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

6 Finansinės veiklos sąnaudos

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m. I pusr.	2019 m. I pusr.	2020 m. I pusr.	2019 m. I pusr.
Iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(251)	(222)	(235)	(202)
Iš susijusių asmenų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(13)	-	(13)	-
Palūkanų sąnaudos, kylančios iš nuomos įsipareigojimo	(10)	(11)	(10)	(11)
Atidėjinių nuostolingai sutarčiai diskonto poveikio atstatymas	-	-	-	-
Kitos finansinės sąnaudos	-	-	-	-
	(274)	(233)	(258)	(213)

7 Pelno mokestis

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m. I pusr.	2019 m. I pusr.	2020 m. I pusr.	2019 m. I pusr.
Pelno mokesčio (sąnaudų)/pajamų komponentai				
Ataskaitinių metų pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	-	-	-	-
Praėjusių metų pelno mokesčio koregavimas	-	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	-	2	-	-
Pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose – iš viso	-	2	-	-

8 Investicinis turtas

Investicinio turto pokyčiai Grupėje:

	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 2018 m. gruodžio 31 d.	-	4.490	53.455	350	58.295
Vėlesnės išlaidos	-	-	113	-	113
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	-	399	1.177	-	1.576
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-	-
Likutis 2019 m. birželio 30 d.	-	4.889	54.745	350	59.984
Likutis 2019 m. gruodžio 31 d.	32.904	4.894	34.086	-	71.884
Vėlesnės išlaidos	-	-	38	-	38
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	5	20	(104)	-	(79)
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-	-
Pardavimas	(32.909)	-	-	-	(32.909)
Likutis 2020 m. birželio 30 d.	-	4.914	34.020	-	38.934
Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, pripažinti pelnu ar nuostoliais straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostolis)“		20	(104)	-	(84)

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinio turto pokyčiai Bendrovėje:

Tikrosios vertės hierarchija	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas	Iš viso
	1 lygis	2 lygis	3 lygis	3 lygis	
Likutis 2018 m. gruodžio 31 d.	-	1.040	48.653	-	- 49.693
Vėlesnės išlaidos	-	-	113	-	113
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	-	249	1.088	-	1.337
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-	-
Likutis 2019 m. birželio 30 d.	-	1.289	49.854	-	- 51.143
Likutis 2019 m. gruodžio 31 d.	32.498	1.293	29.204	-	- 62.995
Vėlesnės išlaidos	-	-	34	-	34
Pardavimas	(32.502)	-	-	-	(32.502)
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	4	23	(69)	-	(42)
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-	-
Likutis 2020 m. birželio 30 d.	-	1.316	29.169	-	- 30.485
Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, pripažinti pelnu ar nuostoliais straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostolis)“	-	23	(69)	-	(46)

2019 m. pirmą pusmetį patirta 9 tūkst. eurų rekonstrukcijos sąnaudų, kurios buvo įskaitytos į investicinio turto, esančio Gynėjų g. 14, Vilniuje, įsigijimo savikainą. 2020 m. pirmą pusmetį ir 2019 m. pirmą pusmetį dar buvo papildomai patirta atitinkamai 35 tūkst. eurų ir 104 tūkst. eurų dydžio rekonstrukcijos sąnaudų investiciniam turtui, esančiam Palangos g. 4, Vilniuje. 2020 m. pirmą pusmetį taip pat Grupė patyrė 4 tūkst. eurų sąnaudų, susijusių su investiciniu turtu Latvijoje, kurios buvo pripažintos turto vertėje. 2020 m. I pusmetį Grupė/Bendrovė sumokėjo 355 tūkst. eurų likusių mokėtinų sumų už 2019 m. vėlesnes išlaidas bei Grupė ir Bendrovė sumokėjo 38 tūkst. eurų ir 34 tūkst. eurų atitinkamai už 2020 m. vėlesnes išlaidas. 2019 m. I pusmetį Grupė/Bendrovė sumokėjo 4 tūkst. eurų likusių mokėtinų sumų už 2017 m. vėlesnes išlaidas bei 113 tūkst. eurų už 2019 m. vėlesnes išlaidas. 2019 m. pirmą pusmetį Grupė ir Bendrovė patyrė didesnes patalpų remonto išlaidas nei 2020 m. pirmą pusmetį, pripažintas bendrųjų pajamų ataskaitoje, paruošiant patalpas naujoms ilgalaikėms nuomos sutartims (2019 m. pirmą pusmetį patirta 1.148 tūkst. eurų remonto sąnaudų, iš kurių IBC verslo centre 883 tūkst. eurų, o 2020 m. pirmą pusmetį patirta 301 tūkst. eurų remonto sąnaudų visuose objektuose).

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 Rovelija, buvo taip pat parduotas šio sandorio metu. Sandorio vertė 33 mln. Eurų, investicinio turto vertei buvo priskirta 32.909 tūkst. eurų sandorio vertės. Likusi suma priskirta kartu su investiciniu turtu parduotam ilgalaikiam materialiajam turtui ir sukauptoms nuomos pajamoms.

Investicinis turtas yra apskaitytas tikrąja verte. 2020 m. I pusmetį ir 2019 m. nuomojamas investicinis turtas ir investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje Lietuvoje, buvo įvertintas atitinkamai 2020 m. balandžio 30 dienai ir 2019 m. spalio 31 dienai kvalifikuoto vertintojo UAB „OBER-HAUS nekilnojamas turtas“ (toliau kartu su SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“ vadinamos „Oberhaus“), taikant pajamų metodą. 2020 m. I pusmetį ir 2019 m. investicinį turtą Latvijoje vertino kvalifikuotas vertintojas SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“ atitinkamai 2020 m. balandžio 30 dienai ir 2019 m. spalio 31 dienai, žemės vertinimui taikydamas rinkos metodą, o sandėlių vertinimui – pajamų metodą. Kadangi nuo vertinimo atlikimo dienos iki ataskaitinių laikotarpių pabaigos rinkoje nebuvo jokių reikšmingų pokyčių, kurie galėtų turėti įtakos investicinio turto vertei, todėl nauji vertinimai 2020 m. birželio 30 dienai ir 2019 m. gruodžio 31 dienai nebuvo atlikti.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 Investicinis turtas (tęsinys)

Nuomojamo investicinio turto balansinių verčių skaidymas pagal tipą:

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.
Biurų patalpos miesto centre – Lietuva	29.169	29.204	29.169	29.204
Investicinis turtas susijęs su IBC	-	32.498	-	32.498
Sandėlis – Latvija	4.851	4.882	-	-
	34.020	66.584	29.169	61.702

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2020 m. birželio 30 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis) „Oberhaus“
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	8,0 – 9,0 (8,91)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	7,5 – 8,0 (7,74)
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	0-50
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurai už kv. m (be PVM)	5 – 20,2 (12,37)

Visi Bendrovės vertinimo duomenys atitinka Grupės vertinimo duomenis.

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)	7,41 – 20,3 (12,48)

Visi Bendrovės vertinimo duomenys atitinka Grupės vertinimo duomenis.

Investicinio turto, esančio Latvijoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2020 m. birželio 30 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 - 4
		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.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 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

Toliau pateikta Lietuvoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2020 m. birželio 30 d.:

Grupė	Vertinimų padidėjimas	Vertinimų sumažėjimas
Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Nuomojamas investicinis turtas	Nuomojamas investicinis turtas
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	1.806	(1.795)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(260)	371
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(1.743)	2.069
Bendrovė	Vertinimų padidėjimas	Vertinimų sumažėjimas
Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Nuomojamas investicinis turtas	Nuomojamas investicinis turtas
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	1.806	(1.795)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(260)	371
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(1.743)	2.069

Toliau pateikta Latvijoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2020 m. birželio 30 d.:

Pagrįstas galimas pokytis +/- (%)	Vertinimų padidėjimas	Vertinimų sumažėjimas
Nuomos prieaugio ir infliacijos per metus pokytis 1 procentiniu punktu	167	(162)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(35)	(36)
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(266)	298

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

Grupė	Vertinimų padidėjimas	Vertinimų sumažėjimas
Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 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 prieaugio 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

2020 m. birželio 30 d. Grupės 38.755 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2019 m. gruodžio 31 d. – 71.298 tūkst. eurai).

2020 m. birželio 30 d. Bendrovės 30.387 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2019 m. gruodžio 31 d. – 62.897 tūkst. eurai).

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 patenkinamos ir sutartis buvo nutraukta 2019 m. balandžio 30 d.

Kitų apribojimų investiciniam turtui realizuoti, turto realizavimo pajamoms ar įplaukoms pervesti 2020 m. I pusmetį ir 2019 m. I pusmetį nebuvo. Jokių kitų reikšmingų sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti, remontuoti ar plėsti investicinį turtą laikotarpio pabaigoje nebuvo.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

9 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.
Pirkėjų įsiskolinimai, bendraja verte	473	358	384	188
Sukauptos nuomos pajamos, bendraja verte	38	100	38	100
Gautini mokesčiai, bendraja verte	38	56	-	-
Iš viso pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, bendraja verte	549	514	422	288
Atėmus: pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimą	(44)	(37)	(37)	(32)
Atėmus: nurašymą, kuriam taikoma vykdymo užtikrinimo veikla	(4)	(33)	(2)	(18)
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	501	444	383	238

Atidėjiniai prekybos ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimui 2020 ir 2019 metais buvo įtraukti į bendrųjų pajamų ataskaitos „Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimas“.

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

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
2018 m. gruodžio 31d.	16	39	55
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	-	-	-
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-	(5)	(5)
Anksčiau nurašytų sumų ar sumažėjusios vertės sumų atstatymai	-	(1)	(1)
2019 m. birželio 30 d.	16	33	49
2019 m. gruodžio 31d.	37	33	70
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	7	-	7
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-	(24)	(24)
Anksčiau nurašytų sumų ar sumažėjusios vertės sumų atstatymai	-	(5)	(5)
2020 m. birželio 30 d.	44	4	48

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

9 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos (tęsinys)

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
2018 m. gruodžio 31d.	16	24	40
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	-	-	-
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-	(5)	(5)
Anksčiau nurašytų sumų ar sumažėjusios vertės sumų atstatymai	-	(1)	(1)
2019 m. birželio 30 d.	16	18	34
2019 m. gruodžio 31d.	32	18	50
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	5	-	5
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-	(13)	(13)
Anksčiau nurašytų sumų ar sumažėjusios vertės sumų atstatymai	-	(3)	(3)
2020 m. birželio 30 d.	37	2	39

Grupės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų senėjimo analizė 2020 m. birželio 30 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d.:

	Grupė						
	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	30 - 60 dienų	61 - 90 dienų	Daugiau nei 90 dienų	Dėl kredito sumažėjusios vertės	Iš viso
2020 m. birželio 30 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai, atėmus nurašymus	218	83	44	38	31	55	469
Sukauptos nuomos pajamos	38	-	-	-	-	-	38
Numatomi kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(44)	(44)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	256	83	44	38	31	11	463
2019 m. gruodžio 31 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai bendraja verte	225	41	15	3	-	41	325
Sukauptos nuomos pajamos	100	-	-	-	-	-	100
Numatomi kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(37)	(37)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	325	41	15	3	-	4	388

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

9 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos (tęsinys)

Bendrovės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų senėjimo analizė 2020 m. birželio 30 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d.:

	Bendrovė						Iš viso
	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	30 - 60 dienų	61 - 90 dienų	Daugiau nei 90 dienų	Dėl kredito sumažėjusios vertės	
2020 m. birželio 30 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai, atėmus nurašymus	170	64	41	38	23	46	382
Sukauptos nuomos pajamos	38	-	-	-	-	-	38
Numatomi kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(37)	(37)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	208	64	41	38	23	9	383
2019 m. gruodžio 31 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai bendrąja verte	93	30	10	1	-	36	170
Sukauptos nuomos pajamos	100	-	-	-	-	-	100
Numatomi kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(32)	(32)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	193	30	10	1	-	4	238

2020 m. birželio 30 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d. dauguma gautinų sumų buvo užtikrintos iš nuomininkų gautais avansais.

Dėl kredito sumažėjusios vertės Bendrovės pirkėjų įsiskolinimų senėjimo analizė pateikta:

	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	30 - 60 dienų	61 - 90 dienų	91 - 180 dienų	Daugiau nei 180 dienų	Iš viso
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2020 m. birželio 30 d.	-	-	-	-	8	38	46
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2019 m. gruodžio 31 d.	-	-	-	5	1	17	23

Dėl kredito sumažėjusios vertės Grupės pirkėjų įsiskolinimų senėjimo analizė pateikta:

	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	30 - 60 dienų	61 - 90 dienų	91 - 180 dienų	Daugiau nei 180 dienų	Iš viso
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2020 m. birželio 30 d.	-	-	-	1	10	44	55
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2019 m. gruodžio 31 d.	-	-	-	5	1	17	23

10 Įstatinis kapitalas ir rezervai

2020 m. birželio 30 d. Grupės/Bendrovės įstatinį akcinį kapitalą sudarė 13.150.000 paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 1,45 euro. Visos Bendrovės išleistos akcijos yra pilnai apmokėtos.

Visos Bendrovės išleistos akcijos yra pilnai apmokėtos.

Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2020 m. balandžio 9 d., buvo paskirta 532 tūkst. eurų į privalomąjį rezervą iš nepaskirstytojo pelno ir perkelta iš savų akcijų supirkimo rezervo 3.093 tūkst. eurų į nepaskirstytąjį pelną.

Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2019 m. balandžio 26 d., buvo paskirta 169 tūkst. eurų į privalomąjį rezervą ir 704 tūkst. eurų į savų akcijų supirkimo rezervą iš nepaskirstytojo pelno.

11 Dividendai

2020 m. balandžio 9 d. eilinis Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas pakeitė dividendų mokėjimo politiką, nustatydamas minimalią dividendų sumą 0,09 euro, jei tai neprieštarauja teisiniams ir sutartiniais reikalavimams.

Dividendų už 2018 m. po 0,013 euro už akciją (bendra dividendų suma 1.710 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2019 m. balandžio 26 d.

Dividendų už 2019 m. po 1,55 euro už akciją (bendra dividendų suma 20.382 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2020 m. balandžio 9 d.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

12 Gautos paskolos

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikės				
Ilgalaikės banko paskolos	16.250	22.235	16.250	22.235
Kitos ilgalaikės paskolos	5	5	-	-
	16.255	22.240	16.250	22.235
Trumpalaikės				
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	638	2.520	638	637
Paskolos iš susijusių šalių	-	1.506	-	1.506
	638	4.026	638	2.143
Gautų paskolų iš viso	16.893	26.266	16.888	24.378

Visos paskolos yra denominuotos eurais.

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

Palūkanų norma:

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.
Fiksuota	5	1.511	-	1.506
Kintama	16.888	24.755	16.888	22.872
	16.893	26.266	16.888	24.378

2020 m. birželio 30 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d. visos Grupės įmonės vykdė bankų paskolų sutartyse nustatytus rodiklius.

2018 m. vasario 23 d. Finansų ir kapitalo rinkų komisijos valdyba Latvijoje priėmė sprendimą dėl indėlių nepasiekiamumo banke ABLV bank, AS. 2018 m. birželio 12 d. paskelbta, kad Finansų ir kapitalo rinkų komisija pritarė banko ABLV bank, AS savanoriškam likvidavimui. 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 ABLV Bank, AS likvidavimo procese;
- blokuota garantuota 100 tūkst. eurų kompensacija pagal Latvijos indėlių draudimo sistemą, kuri buvo sumokėta 2020 m. liepos mėn. pradžioje;
- Grupei priklausantys 45 tūkst. eurų lėšų valdomų ABLV Bank, AS (atkurta indėlių suma). Ši suma buvo įskaityta, sugrąžinus paskolą.

2020 m. gegužės mėn. Grupė grąžino paskolą ABLV Bank, AS (per 2020 m pirmą pusmetį sumokėta 1.880 tūkst. eurų).

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. 2019 m. gegužės mėn. Bendrovė panaudojo likusią pirmos kredito dalies dalį (2.023 tūkst. eurų) savo veiklai finansuoti. 2019 m. gruodžio 31 d. Grupė / Bendrovė buvo panaudojusi 935 tūkst. eurų kredito linijos. 2020 m. pirmą pusmetį grąžino AB Šiaulių bankui panaudotą kredito linijos dalį bei 4.750 tūkst. eurų pirmos kredito dalies, panaudodama gautas iš IBC verslo centro pardavimo gautas lėšas. 2019 m. lapkričio mėnesį Invalda INVLT 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 kartu su palūkanomis, viso 1.519 tūkst. eurų buvo grąžinta 2020 m. kovo 9 d.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

13 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.

2020 m. I pusmetį ir 2019 m. I pusmetį išleistų akcijų svertinis vidurkis buvo 13.150 tūkst.

Vienai akcijai tenkančiam paprastajam pelnui apskaičiuoti naudoti tokie pelno ir akcijų duomenys:

	Grupė	
	2020 m. I pusm.	2019 m. I pusm.
Patronuojančios įmonės akcininkams priskiriamas grynas pelnas/ (nuostoliai)	920	1.707
Išleistų paprastųjų akcijų svertinis vidurkis (tūkst.)	13.150	13.150
Paprastasis pelnas/ (nuostoliai), tenkantis vienai akcijai (eurais)	0,07	0,13

Grupės sumažintas pelnas, tenkantis vienai akcijai už 2020 m. ir 2019 m. pirmus pusmečius, yra lygus paprastajam pelnui, tenkančiam vienai akcijai.

14 Likvidumo rizika

Grupės likvidumo rodiklis (visas trumpalaikis turtas, įskaitant turą laikomą galimam pardavimui / visi trumpalaikiai įsipareigojimai) 2020 m. birželio 30 d. buvo apie 2,5 (2019 m. gruodžio 31 d. – 0,4). Bendrovės likvidumo rodiklis 2020 m. birželio 30 d. buvo apie 2,3 (2019 m. gruodžio 31 d. – 0,3).

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Grupės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2020 m. birželio 30 d. ir 2019 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	-	267	790	16.952	-	18.009
Nuomos įsipareigojimai	-	55	164	876	10	1.105
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	151	-	-	-	151
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	-	-	31	8	39
Kiti įsipareigojimai	469	12	-	-	-	481
2020 m. birželio 30 d. likutis	469	485	954	17.859	18	19.785
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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

14 Likvidumo rizika (tęsinys)

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Bendrovės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2020 m. birželio 30 d. ir 2019 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	-	267	790	16.946	-	18.003
Nuomos įsipareigojimai	-	55	164	876	10	1.105
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	106	-	-	-	106
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	-	-	31	8	39
Kiti įsipareigojimai	469	11	-	-	-	480
2020 m. birželio 30 d. likutis	469	439	954	17.853	18	19.733
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

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.

15 Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai

Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai pateikti žemiau esančioje lentelėje:

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.
<u>Finansiniai įsipareigojimai</u>				
Mokėtini dividendai	469	114	469	115
Sėkmės mokestis	-	-	-	-
Kitos mokėtinos sumos	12	306	11	297
	481	420	480	412
<u>Nefinansiniai įsipareigojimai</u>				
Mokėtinas darbo užmokestis ir socialinio draudimo įmokos	27	19	-	-
Mokėtini mokesčiai	44	102	35	92
	71	121	35	92
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų iš viso	552	541	515	504

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

16 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 2020 m. I pusmetį ir susiję likučiai 2020 m. birželio 30 d.:

2020 m. I pusmetis
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)	-	7	-	-
AB „Invalda INVL“ (paskola)	-	13	-	-
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	140	-	20
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	172	3	7	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	(223)	-	48
	172	(60)	7	68

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2019 m. I pusmetį ir susiję likučiai 2019 m. birželio 30 d.:

2019 m. I pusmetis
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)	-	7	-	-
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	228	-	40
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	165	4	9	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	279	-	217
	165	518	9	257

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.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

16 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2020 m. I pusmetį ir susiję likučiai 2020 m. birželio 30 d.:

2020 m. I pusmetis 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 (išskyrus atidėjinius)
Paskolos, suteiktos dukterinėms įmonėms	-	-	8.947	-
AB „Invalda INVL“ (gauta paskola)	-	13	-	-
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	3	-	-
Kitos susijusios šalys (prižiūros ir remonto paslaugos)	-	30	-	3
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	149	-	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	(223)	-	48
Turto administravimo ir kitos dukterinių įmonių paslaugos	-	189	-	-
	149	12	8.947	51

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. Bendrovė vertina dukterinėms įmonėms suteiktas paskolas tikrąja verte ir atskirai nepripažįsta palūkanų pajamų.

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2019 m. I pusmetį ir susiję likučiai 2019 m. birželio 30 d.:

2019 m. I pusmetis 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 (išskyrus atidėjinius)
Paskolos, suteiktos dukterinėms įmonėms	-	-	6.975	-
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	3	-	-
Kitos susijusios šalys (prižiūros ir remonto paslaugos)	-	74	-	3
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	134	-	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	279	-	217
Turto administravimo ir kitos dukterinių įmonių paslaugos	-	202	61	42
	134	558	7.036	262

Pagal dividendų paskirstymo ataskaitą, parengtą pagal 2020 metų balandžio 24 dienai (teisių apskaitos diena) buvusių akcininkų sąrašą, Bendrovė išmokėjo AB „Invalda INVL“ 6.117 tūkst. eurų dividendų sumą atskaičius mokesčius bei kitiems reikšmingą įtaką turintiems akcininkams sumokėjo 8.245 tūkst. eurų dividendų sumą atskaičius mokesčius.

Pagal dividendų paskirstymo ataskaitą, parengtą pagal 2019 metų gegužės 13 dienai (teisių apskaitos diena) buvusių akcininkų sąrašą, Bendrovė išmokėjo AB „Invalda INVL“ 554 tūkst. eurų dividendų sumą atskaičius mokesčius bei kitiems reikšmingą įtaką turintiems akcininkams sumokėjo 692 tūkst. eurų dividendų sumą atskaičius mokesčius.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

17 COVID-19 įtaka

Grupė patyrė nereikšmingą įtaką dėl COVID-19 viruso sukeltos pandemijos. Dėl Lietuvoje nuo 2020 m. kovo 16 d. iki 2020 m. birželio 16 d. buvusio paskelbto visuotinio karantino, Grupės veikla nesutriko, nes Grupė visas operacijas gali atlikti dirbdama nuotoliniu būdu. Tačiau Bendrovės dalis nuomininkų Lietuvoje veikia maitinimo, mažmeninės prekybos srityje ir jų veikla karantino metu buvo uždrausta arba apribota. Šie nuomininkai turėjo teisę gauti valstybės paramą (iki 50 proc. nuomos mokesčio dengimo nuo karantino pradžios iki 2020 m. rugpjūčio mėn.), jei nuomotojas suteikia nuomininkui nemažesnę nei 30 proc. nuolaidą. Bendrovė suteikė tokiems nuomininkams 30 proc. nuomos nuolaidą. Per 2020 m. I pusmetį dėl to Bendrovės nuomos pajamos sumažėjo 55 tūkst. eurų. Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimams COVID-19 viruso sukelta pandemija Grupės lygiu neturėjo reikšmingos įtakos. Iki šių ataskaitų išleidimo, dauguma nuomininkų, gaunančių valstybės paramą nuomai, padengė savo pradelstus nuomos mokėjimus. Pati Grupė neprašė ir negavo tiesiogiai jokios paramos dėl COVID-19 viruso. Atsižvelgiant į Grupės nuomininkų struktūrą ir į šių metų pradžios COVID-19 viruso sukeltos pandemijos bangos įtaką nuomininkų veiklai bei Grupės rezultatams, galima prognozuoti, kad ši pandemija, jei nebus esminių pokyčių antroje šių metų pusėje, reikšmingos įtakos šių metų Grupės rezultatams neturės. Tačiau esant pesimistiniam pandemijos vystymosi scenarijui Lietuvoje, Grupė gali patirti papildomo nuomos pajamų sumažėjimo, kurio šiuo metu įvertinti nėra galimybių. Taip pat Grupė atidėjo dalies nuomininkų nuomos mokėjimus iki kitų metų pradžios (2020 m. birželio 30 d. nepradelstų pirkėjų įsiskolinimų grupėje yra priskirta 123 tūkst. eurų tokių nuomos mokėjimų). Nuo atidėtų mokėjimų skaičiuojamos palūkanos (2 tūkst. eurų pripažinta per 2020 m. I pusmetį).

18 Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio

Dėl 2020 m. balandžio 9 d. Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu dėl Bendrovės esminių dokumentų pakeitimo ir depozitoriumo keitimo atsirado Bendrovės pareiga išpirkti Bendrovės akcijas iš sprendimams prieštaraujančių arba susirinkime nedalyvaujančių arba susilaikiusių nuo balsavimo akcininkų akcijas. Bendrovės akcijų išpirkimas prasidėjo 2020 m. liepos 7 d. ir jis truks iki 2020 m. lapkričio 9 d. Vienos akcijos išpirkimo kaina – 1,8526 EUR, kuri atitinka 2020 m. balandžio 30 d. grynujų aktyvų vertę. Bendras akcijų skaičius, kuris galėtų būti pateiktas išpirkimui yra 2.551.838. Tokiu būdu akcijų išpirkimo įsipareigojimo vertė yra 4.728 tūkst. eurų.



BALTIC REAL ESTATE

SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“
2020 metų 6 mėnesių konsoliduotasis
pranešimas

TURINYS:

I. BENDRA INFORMACIJA	4
1 Teisinis reglamentavimas ir informacijos turinys	4
2 Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas pranešimas	4
3 Pagrindiniai duomenys apie emitentą ir jo įmonių grupę	4
3.1. Informacija apie emitentą	4
3.2. Bendrovės tikslai ir veiklos principai	5
3.3. Informacija apie įmonių grupę.....	5
3.3.1. 2020 m. birželio 30 d. „INVL Baltic Real Estate“ grupės įmonės.....	5
3.3.3. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Vilniuje	7
3.3.2. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Rygoje	11
II. FINANSINĖ INFORMACIJA IR SVARBŪS ĮVYKIAI	12
4 Svarbių grupės įvykių, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga.....	12
4.1. INVL Asset Management nekilnojamojo turto fondo valdytojo Vytauto Bakšinsko komentaras	12
4.2. Veiklos aplinka	12
4.3. Pagrindiniai „INVL Baltic Real Estate“ duomenys.....	13
4.4. „INVL Baltic Real Estate“ veiklos rezultatai.....	13
4.5. Svarbūs ataskaitinio laikotarpio emitento ir grupės įvykiai, jų poveikis finansinėms ataskaitoms.....	14
4.5.1. Svarbūs emitento įvykiai.....	14
Bendrovės akcijų išpirkimas dėl esminių dokumentų pakeitimų	14
Bendrovės valdymas.....	14
Visuotiniai akcininkų susirinkimai	15
informacija, susijusi su dividendų išmokėjimu	15
Finansinė informacija	15
Investicijos	15
4.5.2. Svarbūs grupės įvykiai.....	16
5 Svarbūs emitento ir grupės įvykiai, įvykę po ataskaitinio laikotarpio pabaigos	16
6 Emitento ir įmonių grupės praėjusio laikotarpio įvertinimas bei ateities veiklos planai ir prognozės.....	16
6.1. išsikeltų tikslų įgyvendinimo įvertinimas	16
6.2. Veiklos planai ir prognozės	16
III. INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS	17
7 Emitento įstatų pakeitimų tvarka	17
8 Įstatinio kapitalo struktūra	17
8.1. Įstatinio kapitalo pokyčiai.....	17
8.2. Informacija apie savas akcijas	17
9 Prekyba emitento vertybiniais popieriais bei reikšminga finansine investicija laikomais vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose	17
10 Akcininkai	19
10.1. Informacija apie bendrovės akcininkus	19
10.2. Akcijų suteikiamos teisės ir pareigos.....	19
11 Dividendai.....	20

IV. EMITENTO VALDYMO ORGANAI.....	20
12 Emitento valdymo organai.....	21
13 Informacija apie bendrovės audito komitetą.....	26
14 Informacija apie emitento sumokėtą valdymo mokestį, priskaičiuotas pinigų sumas, kitą perleistą turtą ir suteiktas garantijas valdymo organams ir buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei	27
V. KITA INFORMACIJA	28
15 Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais.....	28
16 Informacija apie emitento filialus ir atstovybes.....	28
17 Pagrindinės rizikos ir netikėtumai	28
18 Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas	28
19 Informacija apie reikšmingus susitarimus, kurių šalis yra emitentas ir kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei.....	28
20 Informacija apie susijusių šalių sandorius.....	28
21 COVID-19 pandemijos poveikio atskleidimas	28
22 Informacija apie sandorius su susijusiomis šalimis	29
23 Informacija, susijusi su Bendrovių Valdymo kodekso laikymusi	34

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“) konsoliduotąjį pusmečio pranešimą parengė vadovaujantis Lietuvos banko valdybos patvirtintomis Informacijos atskleidimo taisyklėmis bei Informacijos atskleidimo gairėmis. Pusmečio 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 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 pusmečio pranešime pateikiama informacija yra reikšminga Bendrovės veiklos rezultatams, būklei bei veiklos poveikiui suprasti.

2 Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas pranešimas

Pranešimas apima „INVL Baltic Real Estate“ finansinį laikotarpį nuo 2020 m. sausio 1 d. iki 2020 m. birželio 30 d. Į pranešimą taip pat yra įtraukti svarbūs įvykiai, įvykę po ataskaitinio laikotarpio pabaigos.

Pranešimas nebuvo 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“
Įmonės kodas	152105644
Registracijos adresas	Gynėjų g. 14, 01109, Vilnius
Telefonas	(8 5) 279 0601
Faksas	(8 5) 279 0530
Elektroninis paštas	breinfo@invl.com
Interneto tinklalapis	www.invlbalticrealestate.com
LEI kodas	529900GSTEOHKA0R1M59
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“ (toliau – Bendrovė arba „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 patrunuojančioji 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 kaina Nasdaq Vilnius biržoje pakilo 21,39 proc. Bendrovėje galioja 2020 m. balandžio 9 d. patvirtinta dividendų politika, kurioje numatoma, kad kasmet bus mokama ne mažiau kaip 0,09 euro dividendų akcijai.

3.3. INFORMACIJA APIE ĮMONIŲ GRUPĘ

„INVL Baltic Real Estate“ portfelio įmonėms – jos nurodytos žemiau pateiktoje schemoje. 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. 2020 M. BIRŽELIO 30 D. „INVL BALTIC REAL ESTATE“ GRUPĖS ĮMONĖS

Bendrovė	Registracijos duomenys	Bendrovės tiesiogiai ir netiesiogiai valdomų akcijų (balsų) dalis (%)	Veiklos pobūdis	Kontaktiniai duomenys
UAB „Rovelija“	Kodas 302575846 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2010-12-20	100 proc.	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	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	100 proc.	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 Latvija Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2005-03-17	100 proc.	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 Latvija Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2006-10-13	100 proc.	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com

tęsinys kitame puslapyje

Atkelta iš ankstesnio puslapio

DOMMO SIA	Kodas 40003787271 Adresas Lapegles, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127 Latvia Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2005-12-05	100 proc.	nekilnojamojo turto valdymas	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com
DBP Invest SIA	Kodas 40103463830 Adresas Lapegles, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127 Latvia Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2011-09-28	100 proc.	veiklos nevykdo	
UAB „Perspektyvi veikla“	Kodas 302607087 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2011-03-25	100 proc.	veiklos nevykdo	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com



3.3.2. pav. „INVL Baltic Real Estate“ supaprastinta grupės struktūra 2020 m. birželio 30 d.

3.3.3. ĮMONIŲ GRUPĖS NEKILNOJAMOJO TURTO OBJEKTAI VILNIUJE



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

Investicijos į nekilnojamąjį turtą

VERSLO CENTRAS „VILNIAUS VARTAI“

LOTAS 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 67 automobilių stovėjimo vietos antžeminėje ir požeminėje aikštelėse. Bendrovė patalpas įsigijo 2015 metų pabaigoje.

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



Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	8 100 kv. m
Nuomojamas plotas	7 200 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,26 ha
Turto rinkos vertė 2020 m. birželio pab.	15,5 mln. EUR
Užimtumas 2020 m. birželio pab.	95 proc.



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

Adresas: Gynėjų g. 14, Vilnius



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.

Verslo centre veikia daugiau kaip 2 000 kv. m. užimanti „Talent Garden Vilnius“ bendradarbiystės erdvė. 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.

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

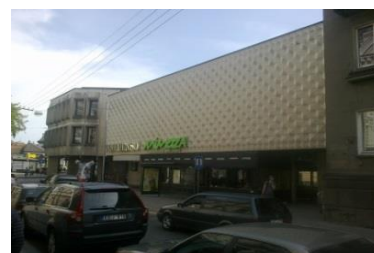


A korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	5 100 kv. m
Nuomojamas plotas	3 900 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,49 ha (bendras komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2020 m. birželio pab.	6,0 mln. EUR
Užimtumas 2020 m. birželio pab.	95 proc. (bendras komplekso užimtumas)

**B korpuso pagrindiniai duomenys:**

Bendras plotas	4 700 kv. m
Nuomojamas plotas	2 900 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,49 ha (bendras komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2020 m. birželio pab.	6,1 mln. EUR
Užimtumas 2020 m. birželio pab.	95 poc. (bendras komplekso užimtumas)



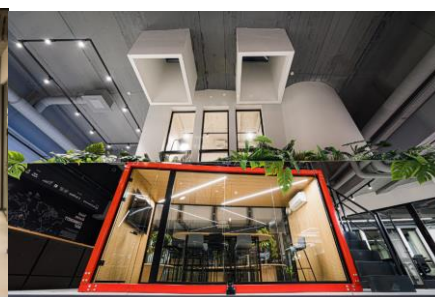
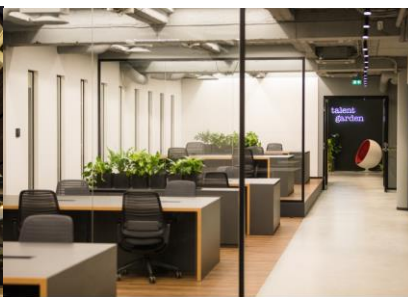
Pagrindiniai nuomininkai: Talent Garden Vilnius, TransferGo, AB Telia LT, Uncle Sam's.

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 įrėngė 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 įrėngta 150 vietų moderni konferencijų salė.

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



ŽYGIO
VERSLO CENTRAS

„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 2020 m. birželio pab.	3,0 mln. EUR
Užimtumas 2020 m. birželio pab.	69 poc.



Pagrindiniai nuomininkai: Mokykla „Žiniukas“, UAB „Innoforce“

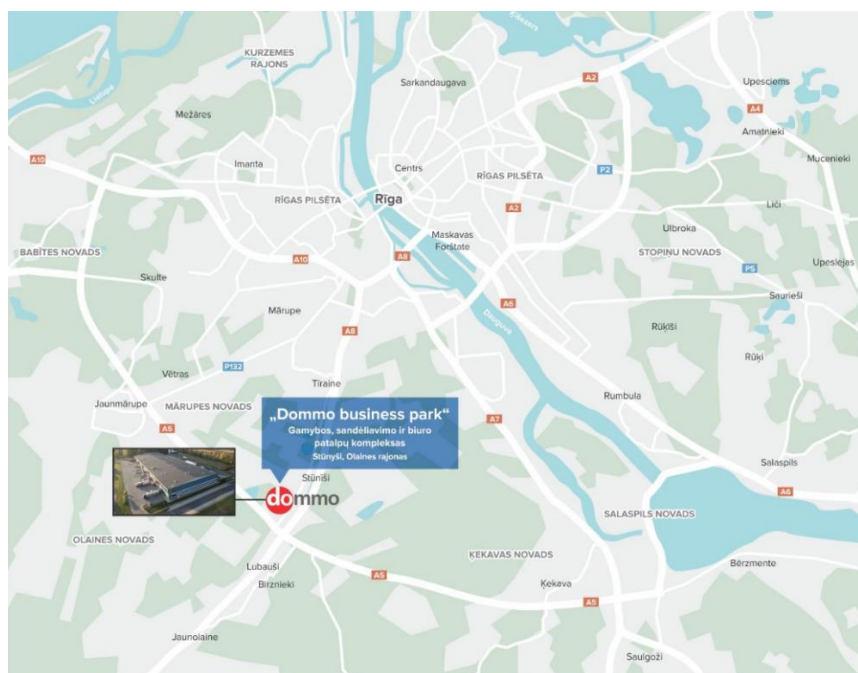
Adresas: J. Galvydžio g. 7 / Žygio g. 97, Vilnius.



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

***2020 m. kovo 6 d. buvo užbaigtas nekilnojamojo turto pardavimo sandoris su UAB „Lords LB Asset Management“ valdomo uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtu 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/lit/lt/naujienos-centras>).

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 2020 m. birželio pab.	8,4 mln. EUR
Užimtumas 2020 m. birželio pab.	100 poc.



Pagrindiniai nuomininkai: SIA „Bohnenkamp“, SIA „Tente“, SIA „Rewico Baltikum“, SIA „Inservise“. Adresas: Stūņi, Olaines rajons.



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



„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos gryniosios nuomos pajamos (angl. net operating income) iš nuosavų objektų 2020 m. pirmąjį pusmetį sudarė 1,28 mln. eurų arba 59,3 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu 2019 metais (0,8 mln. eurų). „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos pajamos 2020 m. pirmąjį pusmetį siekė 2,29 mln. eurų arba 23 proc. mažiau nei atitinkamu laikotarpiu 2019 metais (2,98 mln. eurų), iš jų konsoliduotos nuomos pajamos iš nuosavų objektų sumažėjo 27,4 proc. iki 1,7 mln. eurų. Nuomos pajamų mažėjimui įtakos turėjo kovo mėnesį užbaigtas IBC verslo centro pardavimas, kiti „INVL Baltic Real Estate“ valdomi objektai ir toliau išlaikė aukštą patalpų užimtumo lygį ir augino nuomos pajamas. Pirmojo pusmečio grynas pelnas sudarė 0,92 mln. eurų arba 46 proc. mažiau nei atitinkamu laikotarpiu 2019 metais, grynojo pelno mažėjimui esminės įtakos turėjo pernai fiksuotas ženklus investicinio turto vertės pokytis.

„Vilniaus vartų“ verslo centro nuomos pajamos 2020 m. pirmąjį pusmetį sudarė 0,59 mln. eurų arba 4,6 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu 2019 metais (0,57 mln. eurų).

„Žygio verslo centro“ nuomos pajamos 2020 m. pirmąjį pusmetį sudarė 0,11 mln. eurų arba 6,9 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu 2019 metais (0,1 mln. eurų).

Pirmasis 2020 metų pusmetis išsiskyrė sėkminga bendradarbiystės erdvės „Talent Garden Vilnius“ veiklos pradžia, kas prisidėjo prie Palangos g. 4 / Vilniaus g. 33 objekto nuomos pajamų augimo iki 0,48 mln. eurų arba 24,55 proc., lyginant su 2019 m. atitinkamu laikotarpiu, kai šis rodiklis siekė 0,39 mln. eurų. Nors „Talent Garden Vilnius“ veiklos rezultatams neigiamos įtakos turėjo šalyje paskelbtas karantinas, tačiau jam pasibaigus šios erdvės užimtumas siekė 80 proc.

Koronaviruso pandemija turėjo neigiamos įtakos bendrovės rezultatams, tačiau įtaka nebuvo esminė – bendra nuomininkams, kurių veikla buvo draudžiama karantino metu, suteiktų nuolaidų suma sudarė apie 50 tūkst. eurų.

Džiaugiamės teigiamais bendrovės veiklos rezultatais ir savo ruožtu sieksime toliau didinti valdomo turto vertę.

4.2. VEIKLOS APLINKA

2020-ųjų viduryje verslo centrų užimtume – nedideli pokyčiai. Juos lėmė naujų objektų plėtra, nuomininkų migracija, pandemija ir jos valdymo priemonės. Šiuo metu laisvos A klasės patalpos verslo centruose sudaro apie 2,8 proc., B1 klasės – apie 4,2 proc., B2 – apie 4,3 proc. patalpų. Bendras iššūkis visiems segmentams – padidėjęs dirbančių iš namų darbuotojų skaičius. Tikėtina, kad tokie darbo formai išlikus ir ateityje, nuomininkai pasinaudos galimybe sutaupyti. Rinkoje kasmet augant pasiūlai, konkurencija tarp segmentų didės. Sumažinus nuomojamų patalpų plotą, lėšų skirtumas gali būti panaudotas geresnei biuro lokacijai, o ypač mažų patalpų nuomininkai, tikėtina, derins darbą iš namų ir bendradarbiystės (co-working) erdves.

Nuomos kainų rėžiai per pusmetį nepakito. A klasės biuro patalpų kaina siekia 14–17 EUR/kv.m, B1 klasės – 11–14 EUR/kv. m, B2 klasės – 7–10 EUR/kv. m. Dėl pandemijos bei ypač sparčios verslo centrų plėtros nuomos kainos pavieniais kiek sumažėjo, tačiau šios nuolaidos labiau susijusios su nuomininko bei nuomotojo santykiais, nuomojamų patalpų dydžiu, sutarčių trukme bei papildomais nuomos kaštais.

Didelis Vilniaus verslo centrų užimtumas, stabilios nuomos kainos, patrauklios pardavimo sąlygos lemia, kad sostinės biurų rinka tolydžio auga. Jei pavyks išvengti dėl pandemijos užsitęsusių statybų, šiemet numatoma užbaigti 12 objektų, (apie 120 000 kv. m). Kitąmet planuojamos plėtros skaičiai dar įspūdingesni – dvigubai daugiau objektų (beveik 300 000 kv. m). Kita vertus, dalis šių objektų vis dar tik brėžiniuose, todėl egzistuoja tikimybė, kad jų vystymas gali būti nukeltas. Išlaikant darbo iš namų formą toks staigus naujo ploto padidėjimas gali lemti reikšmingai išaugusią patalpų vakansiją bei sumažėjusias nuomos kainas, kas galėtų panardinti biurų rinką į kelis metus trunkančią stagnaciją.

Pagrindiniai veiksniai, šiemet formavę Kauno biurų rinką: išaugusi biurų pasiūla bei pandemija. Šios aplinkybės nuomininkams suteikė kiek daugiau derybinių galių tarantis tiek dėl nuomos kainų, tiek dėl sutarties sąlygų. 2019 metų pabaigoje atidaryti verslo centrai reikšmingai padidino A klasės verslo centrų vakansiją. Jeigu pernai nuomininkams buvo siūloma apie 9 proc. visų aukščiausios klasės patalpų, tai 2020-ųjų viduryje vakansijos išaugo iki 16,7 proc. Laisvos B1 klasės patalpos Kaune šių metų antrąjį ketvirtį sudarė apie 12 proc. (kiek mažiau nei praėjusiais metais – 14,5 proc.), o B2 – 13,0 proc. (14,0 proc.).

Esminių pokyčių biurų nuomos kainose per pirmąjį šių metų pusmetį neįvyko, tačiau dėl pandemijos nuomininkai gali tikėtis nedidelių nuolaidų, bei kiek laisvesnių nuomos sąlygų. Naujai sudaromų sutarčių kainų intervalas yra 12-13 EUR/kv.m A klasės centruose, 9-11 EUR/kv. m – B1, bei 6– 9 EUR/kv. m – B2 verslo centruose.

2020 metų plėtros planai Kaune išliko nepakitę. Laukiama, kad laikinojoje sostinėje šiemet bus atidaryti 6 nauji verslo centrai, kurie rinkai pasiūlys kiek daugiau nei 40 000 kv. m. 2021 metų plėtros planai išlieka migloti. Žinoma apie ketinimus išvystyti tik 3 naujus projektus su 15 000 kv. m patalpų. Kiek lėtesnę plėtrą lemia ne tik nespėti įsisavinti nauji plotai, tačiau ir dar neaiškus pandemijos poveikis NT rinkai, šalies bei pasaulio ekonomikai. Kita vertus, lėtesnė plėtra leis užtikrinti šio segmento rinkos tvarumą.

Nepaisant ypač santūrios biurų plėtros, Klaipėda susiduria su sunkumais užpildant laisvas patalpas, nors mieste sąlyginai didelis patalpų pasirinkimas ir nuomos kainos – žemesnės nei Vilniuje ir Kaune. A klasės verslo centrų vakansija nuo 22,0 proc. 2019 metų pabaigoje padidėjo iki 27,7 proc. šių metų viduryje, B1 klasės patalpų neužimtumas – nuo 4,0 proc. iki 5,5 proc., o B2 – nuo 5,3 proc. iki 6,7 proc.

Nuomos kainų pokyčių neįvyko. A klasės patalpas šiuo metu vis dar galima išsinuomoti už 9–12 EUR/kv. m, B1 klasės patalpų nuoma siekia 7–11 EUR/kv. m, o B2 segmente šiuo metu patalpas galima išsinuomoti už 5–7 EUR/kv. m. Tikėtina, kad išliekantis žemas A klasės verslo centrų užimtumas gali lemti nedidelį kainų karą. Kita vertus B segmento nuomos kainos ir taip nėra didelės, tad tikėtina, jog patalpų užimtumo skirtumai tarp įvairių klasių ateityje gali kiek sumažėti.

2020 metais Rygos sandėliavimo ir logistikos rinką turėtų papildyti apie 123 000 kv. m naujai pastatytų sandėlių, taip pasiekiant 1 200 000 kv. m siūlomo nuomos ploto. Didžiausias projektas yra Rimi sandėlių plėtra, kurios dydis yra apie 41 000 kv. m. Dėl pandemijos nuomos kainos neaugo ir stabilizavosi, vidurkis siekė apie 4,1 EUR/kv. m.

Šaltiniai:

https://www.inreal.lt/file/1/7/5/1/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2020_I-pusmetis_INREAL-Siauliu-bankas-COBALT_2020-07-23.pdf <https://cbre.lv/wp-content/uploads/2020/07/Baltics-Industrial-MarketView-2019-2020.pdf>

4.3. PAGRINDINIAI „INVL BALTIC REAL ESTATE“ DUOMENYS

Mln. EUR	Grupė		
	2018-06-30	2019-06-30	2020-06-30*
Valdomas bendras plotas	56 876 kv. m.	56 876 kv. m.	33 900 kv. m.
Valdomas nuomojamas plotas	46 576 kv. m.	46 876 kv. m.	29 700 kv. m.
Nekilnojamojo turto vertė	57,5	60,0	38,9
Pinigai	0,6	0,7	3,1
Kitas turtas	1,2	2,0	2,3
Turtas	59,3	62,7	44,3
Nuosavas kapitalas	34,1	35,3	24,6
Paskolos iš kredito įstaigų	23,1	24,2	16,9
Kiti įsipareigojimai	2,1	3,2	2,8
Nuosavas kapitalas ir įsipareigojimai	59,3	62,7	44,3
Vienai akcijai tenkantis nuosavas kapitalas	2,59 eurų	2,685 eurų	1,87 euro

* 2020-06-30 rodiklių pokyčiams, lyginant su tuo pačiu laikotarpiu 2018 m. ir 2019 m., įtakos turėjo sumažėjęs Bendrovės valdomas nekilnojamojo turto portfelis dėl IBC verslo centro pardavimo, įvykusio 2020 m. kovo 6 d. Sandorio vertė – 33 mln. eurų.

4.4. „INVL BALTIC REAL ESTATE“ VEIKLOS REZULTATAI

Mln. EUR	Grupė		
	2018 01 01 – 2018 06 30	2019 01 01 – 2019 06 30	2020 01 01 – 2020 06 30*
Pajamos	2,9	3,0	2,3
<i>iš jų nuosavų patalpų nuomos pajamos</i>	2,2	2,3	1,6
<i>iš jų nuomos pajamos iš subnuomojamų patalpų</i>	0,1	-	-
<i>iš jų kitos pajamos</i>	0,6	0,7	0,7
Investicinio turto perkainojimas	0,85	1,6	(0,1)
Gryniosios nuomos pajamos iš nuosavų objektų	1,7	0,8	1,3
Pelnas iki apmokestinimo	1,9	1,7	0,9
Grynasis pelnas	1,9	1,7	0,9
Grynasis pelnas akcijai	0,15 euro	0,13 euro	0,07 euro

Bendrovės grynujų aktyvų vertė 2020 m. birželio 30 d.* buvo 24 561 436 eurų arba 1,8678 euro akcijai. Tuo pačiu laikotarpiu 2019 m. grynujų aktyvų vertė buvo 35 307 971 eurų arba 2,685 euro akcijai.

*2020-06-30 rodiklių pokyčiams, lyginant su tuo pačiu laikotarpiu 2018 m. ir 2019 m., įtakos turėjo sumažėjęs Bendrovės valdomas nekilnojamojo turto portfelis dėl IBC verslo centro pardavimo, įvykusio 2020 m. kovo 6 d. Sandorio vertė – 33 mln. eurų.

Platesnė informacija apie skelbiamą Bendrovės grynujų aktyvų vertę bei vertės pokyčius nuo Bendrovės veiklos pradžios skelbiama interneto puslapyje.

Bendrovės puslapyje skiltis „Investuotojams“ → „Finansinė informacija ir ataskaitos“ → „Grynujų aktyvų vertė“. Nuoroda <https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/ataskaitosfinansine-informacija-ir-ataskaitos/grynuju-aktyvu-verte>

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

4.5.1. SVARBŪS EMITENTO ĮVYKIAI

BENDROVĖS AKCIJŲ IŠPIRKIMAS DĖL ESMINIŲ DOKUMENTŲ PAKEITIMŲ

- 2020 m. birželio 25 d. Bendrovė paskelbė, jog įgyvendinant 2020 m. balandžio 9 d. visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimus dėl Bendrovės savų akcijų išpirkimo dėl Bendrovės esminių dokumentų pakeitimo ir atsiradus Bendrovės pareigai išpirkti Bendrovės akcijas iš sprendimams prieštaraujančių arba susirinkime nedalyvaujančių arba susilaikiusių nuo balsavimo akcininkų akcijas, 2020 m. birželio 25 d. Bendrovės Valdymo informuoja patvirtinusi detalią Bendrovės akcijų išpirkimo tvarką, kuria vadovaujantis bus atliekamas Bendrovės akcijų išpirkimas. Kartu informuojama, kad 2020 m. liepos 7 d. prasideda Bendrovės akcijų išpirkimas, kuris truks iki 2020 m. lapkričio 9 d. Vienos akcijos išpirkimo kaina – 1,8526 EUR, kuri atitinka 2020 m. balandžio 30 d. grynujų aktyvų vertę.

Plačiau apie vykdomą Bendrovės akcijų išpirkimą skelbiama Bendrovės internetiniame puslapyje. Bendrovės puslapyje skiltis „Investuotojams“ → „Akcijų išpirkimas 2020“. Nuoroda: <https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/akciju-ispirkimas-2020>

BENDROVĖS VALDYMAS

- 2020 m. gegužės 18 d. Bendrovė informavo jog Bendrovės valdymo įmonė patvirtino atnaujinto Prospekto versiją ir pritarė jo skelbimui. Prospektas buvo pateiktas Lietuvos bankui, laikantis LR alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų įstatymo 40 straipsnio 9 dalies reikalavimų.

VISUOTINIAI AKCININKŲ SUSIRINKIMAI

- 2020 m. kovo 18 d. Bendrovė paskelbė šaukianti visuotinį akcininkų susirinkimą 2020 m. balandžio 9 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 2019 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 2019 metų finansinių ataskaitų rinkinių tvirtinimo, pelno paskirstymo, dividendų mokėjimo politikos naujos redakcijos ir atlygio politikos tvirtinimo. Taip pat dėl įstatų pakeitimo, naujos įstatų redakcijos tvirtinimo ir įgalioto asmens pasirašymo naujos įstatų redakcijos paskyrimo, taip pat dėl depozitoriumo paslaugų teikimo sutarties tarp Bendrovės ir AB SEB banku nutraukimo ir naujos depozitoriumo paslaugų teikimo sutarties su AB Šiaulių bankas sudarymo. Dėl Bendrovės akcijų išpirkimo dėl esminio įstatų ir depozitoriumo paslaugų teikėjo pakeitimo ir dėl Bendrovės akcijų išpirkimo tvarkos pagrindinių principų nustatymo. Akcininkų susirinkimas, kaip ir buvo skelbta, įvyko 2020 m. balandžio 9 d. 2020 m. kovo 30 d. Bendrovė informavo, kad dėl karantino Lietuvos Respublikoje, 2020 m. balandžio 9 d. Bendrovės akcininkų susirinkimas įvyks, tačiau Bendrovės akcininkai primygtinai buvo kviečiami pasinaudoti teise balsuoti visuotinio akcininkų susirinkimo dienotvarkės klausimais iš anksto pateikiant Bendrovei tinkamai užpildytus bendruosius balsavimo biuletenius.

INFORMACIJA, SUSIJUSI SU DIVIDENDŲ IŠMOKĖJIMU

- 2020 m. balandžio 9 d. Bendrovė, įgyvendindama akcininkų susirinkimo sprendimą dėl Bendrovės pelno paskirstymo, paskelbė dividendų mokėjimo tvarką už 2019 m. Įvykęs eilinis visuotinis „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimas nusprendė skirti 1,55 eurų dividendų vienai akcijai. Dividendus gavo tie asmenys, kurie 2020 m. balandžio 24 d. buvo bendrovės akcininkai. Bendrovė informavo, kad dividendai mokami nuo 2020 m. gegužės 7 d.

FINANSINĖ INFORMACIJA

- 2020 m. kovo 18 d. Bendrovė paskelbė audituotą 2019 m. metinę informaciją atsakingų asmenų patvirtinimą bei pagrindinių duomenų santrauką. 2019 metų SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės audituotas konsoliduotas grynas pelnas siekia 10,40 mln. eurų, o pajamos – 5,90 mln. eurų (2018 metų konsoliduotas grynas pelnas buvo 3,17 mln. eurų, pajamos – 5,82 mln. eurų). Pačios SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ 2019 m. audituotas grynas pelnas siekia 10,63 mln. eurų, o 2018 metų siekė 3,37 mln. eurų.
- 2020 m. kovo 18 d. Bendrovė paskelbė, jog 2019 m. gruodžio 31 d. „INVL Baltic Real Estate“ grynųjų aktyvų vertė buvo 44 024 833 eurų arba 3,3479 euro akcijai.
- 2020 m. balandžio 30 d. bendrovė paskelbė 2020 m. trijų mėnesių rezultatus. „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neauditutas konsoliduotas grynas pelnas sudarė 0,4 mln. eurų, o pajamos – 1,49 mln. eurų (2019 metų 3 mėnesių konsoliduotas grynas pelnas 0,24 mln. eurų, pajamos – 1,54 mln. eurų). Pačios SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ 2020 metų 3 mėnesių neauditutas grynas pelnas siekia 0,45 mln. eurų, o 2019 metų 3 mėnesių siekė 0,29 mln. eurų.
- 2020 m. balandžio 30 d. Bendrovė paskelbė, jog 2020 m. kovo 31 d. „INVL Baltic Real Estate“ grynųjų aktyvų vertė buvo 44 428 162 eurai arba 3,3786 euro akcijai.
- 2020 m. gegužės 25 d. dėl Bendrovės vykdomo akcijų supirkimo, Bendrovė paskelbė koreguotą Investuotojų kalendorių 2020 metams.
- 2020 m. birželio 25 d. Bendrovė paskelbė 2020 m. balandžio 30 d. grynųjų aktyvų vertę, pagal kurią bus išperkamos Bendrovės akcijos iš to pageidaujančių Susirinkime dėl esminių Bendrovės dokumentų pakeitimų neatsavusių Bendrovės akcininkų. Bendrovės grynųjų aktyvų vertė 2020 m. balandžio 30 d. 24 361 588 eurai arba 1,8526 euro akcijai.

INVESTICIJOS

- 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 nekilnojamojo turto, esančio adresu A. Juozapavičiaus ir Šeimyniškių gatvėse Vilniuje, 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. (imtinai) 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 gryųjų 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 skolinio 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. preliminarious 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 ([nuoroda](#)).

4.5.2. SVARBŪS GRUPĖS ĮVYKIAI

2020 m. pirmojo pusmečio laikotarpiu emitentui priklausančių nekilnojamojo turto objektus valdančių įmonių veikloje svarbių įvykių neužfiksuota. Įmonės ataskaitiniu laikotarpiu vykdė įprastinę veiklą.

5 Svarbūs emitento ir grupės įvykiai, įvykę po ataskaitinio laikotarpio pabaigos

Po ataskaitinio laikotarpio iki ataskaitos išleidimo, nebuvo užfiksuota jokių svarbių emitento ar grupės įvykių. Emitentas ir grupės įmonės vykdė įprastinę veiklą.

6 Emitento ir įmonių grupės praėjusio laikotarpio įvertinimas bei ateities veiklos planai ir prognozės

6.1. IŠSIKELTŲ TIKSLŲ ĮGYVENDINIMO ĮVERTINIMAS

„INVL Baltic Real Estate“ pavyko įgyvendinti esminius tikslus – pagerinti bendrovės veiklos rezultatus, taip pat sėkmingai pradėti „Talent Garden Vilnius“ bendradarystės erdvės veiklą.

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.

III. 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 nebuvo keisti. 2020 m. balandžio 9 d. Bendrovės akcininkų susirinkimas pritarė įstatų keitimui, kurie bus pakeisti gavus Lietuvos banko leidimą ir Bendrovei įvykdžius prievolę išpirkti akcijas, iš sprendimų dėl esminių Bendrovės dokumentų (įstatų ir depozitoriumo sutarties) pakeitimui nepritarusių ar nebalsavusių akcininkų.

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 2020 m. birželio 30 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 „INVL Baltic Real Estate“ akcijų.

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

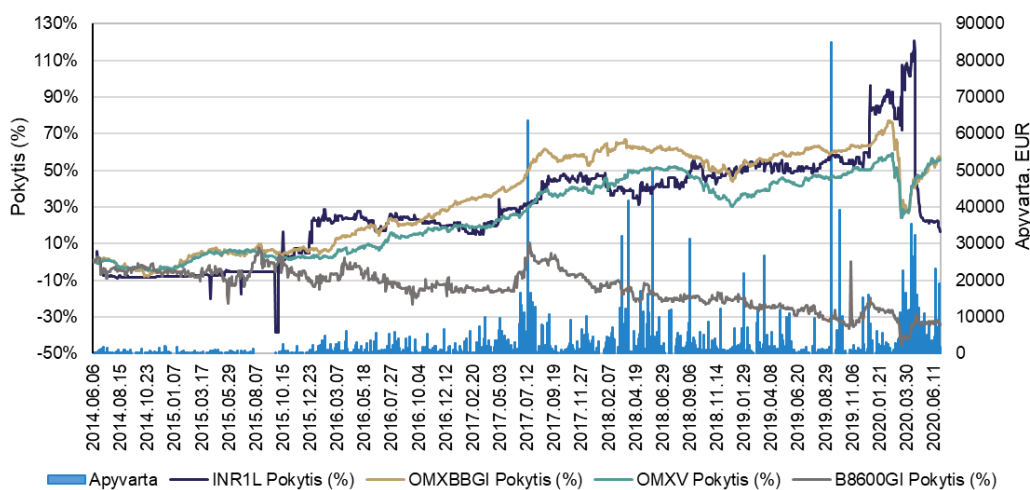
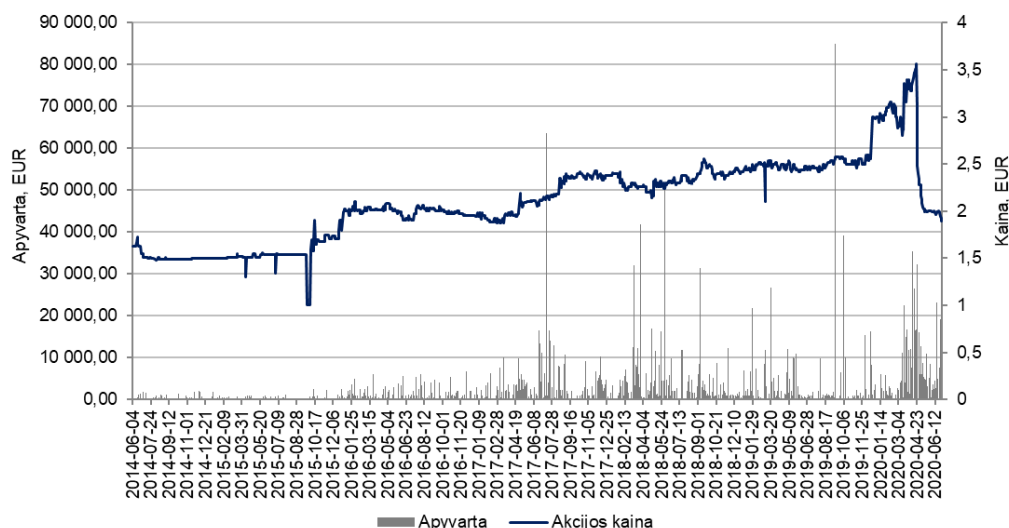
9.1. lentelė. „INVL Baltic Real Estate“ akcijų, įtrauktų į prekybą reguliuojamoje rinkoje, pagrindinės charakteristikos

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	529900GSTEOHKA0R1M59
Trumpinys	INR1L
Birža	AB Nasdaq Vilnius, XLIT
Prekybos sąrašas	Baltijos Papildomasis prekybos sąrašas
Listingavimo pradžia	2014-06-04
Įtraukta į indeksus	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

	2018 m. birželio 30 d.	2019 m. birželio 30 d.	2020 m. birželio 30 d.
Akcijų kaina, eurai:			
- atidarymo	2,360	2,420	3,000
- aukščiausia	2,420	2,540	3,880
- žemiausia	2,210	2,100	1,890
- vidutinė	2,179	2,466	2,663
- paskutinė	2,300	2,440	1,900
Akcijų apyvarta, vnt.	202 827	97 241	239 127
Akcijų apyvarta, eurai	442 046,92	239 751,00	636 853,71
Bendras sandorių skaičius, vnt.	393	227	1 414


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


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

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

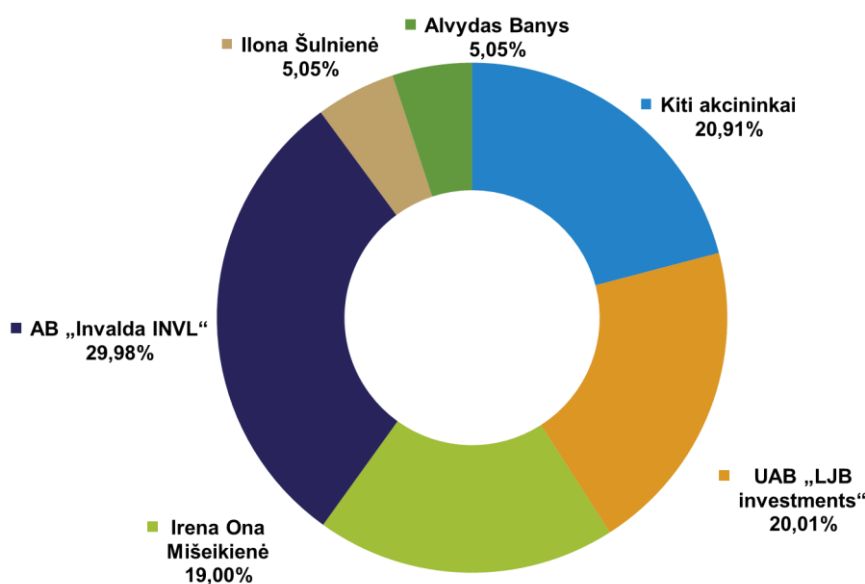
10 Akcininkai

10.1. INFORMACIJA APIE BENDROVĖS AKCININKUS

Bendras „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų skaičius 2020 m. birželio 30 d. buvo apie 3 700. Bendrovėje akcininkų, turinčių specialias kontrolės teises, nėra.

10.1.1. lentelė. Akcininkai, 2020 m. birželio 30 d. nuosavybės teise turėję ar valdę daugiau kaip 5 procentus „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo ir (arba) balsų.

Akcininko vardas, pavardė, įmonės kodas, pavadinimas, adresas	Nuosavybės teise priklausančių akcijų kiekis, vnt.	Įstatinio kapitalo dalis, proc.	Balsų 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	3 942 273	29,98	29,98	2,46 ²	32,44
Alvydas Banys	663 640	5,05	5,05	20,01 ³	25,06
Ilona Šulnienė	664 710	5,05	5,05	0	5,05



10.1.1. pav. Akcininkų turimi balsai 2020 m. birželio 30 d.

10.2. AKCIJŲ SUTEIKIAMOS TEISĖS IR PAREIGOS

Bendrovės akcijų suteikiamos turtinės ir neturtinės teisės bei pareigos 2020 m. pirmojo pusmečio laikotarpiu nesiskiria nuo akcijų suteikiamų teisių bei pareigų aprašymo pateikto Bendrovės 2019 m. metiniame konsoliduotame pranešime.

² Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 16 str. 1 d., laikoma, kad AB „Invalda INVL“ turi kontroliuojamos UAB įmonių grupę „Inservis“ balsus.

³ Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 16 str. 1 d., laikoma, kad Alvydas Banys turi kontroliuojamos UAB „LJB Investments“ balsus.

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 akcininkai dešimtą darbo dienos, po atitinkamą sprendimą priėmusio visuotinio akcininkų susirinkimo, pabaigoje.

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 bendrovė⁴.

2020 m. balandžio 9 d. Bendrovės akcininkų susirinkimas patvirtino naujos redakcijos dividendų mokėjimo politiką, pagal kurią kasmet bus mokama 0,09 euro dividendų akcijai.

2020 m. balandžio 9 d. įvykęs eilinis visuotinis „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimas nusprendė skirti 1,55 eurų dividendų vienai akcijai. 2020 m. kovo 6 d. Bendrovė sėkmingai užbaigė IBC verslo centro pardavimo sandorį už 33 mln. eurų. Bendrovė gautas lėšas pasiūlė akcininkams išmokėti dividendais už 2019 metus.

Dividendus gavo tie asmenys, kurie dešimtą darbo dienos po sprendimą dėl dividendų mokėjimo priėmusio visuotinio akcininkų susirinkimo pabaigoje, t. y. 2020 m. balandžio 24 d. buvo „INVL Baltic Real Estate“ akcininkai.

Už 2019 m. Bendrovės dividendai buvo pradėti mokėti nuo 2020 m. gegužės 7 d. Dividendai buvo pervesti tiems bendrovės akcininkams, 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	2018 m. birželio 30 d.	2019 m. birželio 30 d.	2020 m. birželio 30 d.**
Akcijos buhalterinė vertė, EUR	2,59	2,69	1,87
Kainos ir buhalterinės vertės santykis (P/Bv)	0,89	0,91	1,02
Dividendų pajamingumas, proc.	5,7	5,3	81,6

**2020-06-30 rodiklių pokyčiams, lyginant su tuo pačiu laikotarpiu 2018 m. ir 2019 m., įtakos turėjo IBC verslo centro pardavimo sandoris, įvykęs 2020 m. kovo 6 d., ir su tuo susijęs dividendų išmokėjimas už 2019 metus, skiriant EUR 1,55 dividendo akcijai.

* Bendrovė internetiniame puslapyje skelbia savo veikloje naudojamus veiklos bei finansinių rodiklių apibrėžimus bei formules (Alternatyvius veiklos rodiklius (AVR)). Internetiniame puslapyje skiltis „Investuotojams“ → „Ataskaitos“ → „Veiklos rodiklių formulės“. Nuoroda internetiniame puslapyje: <https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/veiklos-rodikliu-formules>

⁴Ši informacija neturi būti traktuojama kaip mokesčių konsultacija.

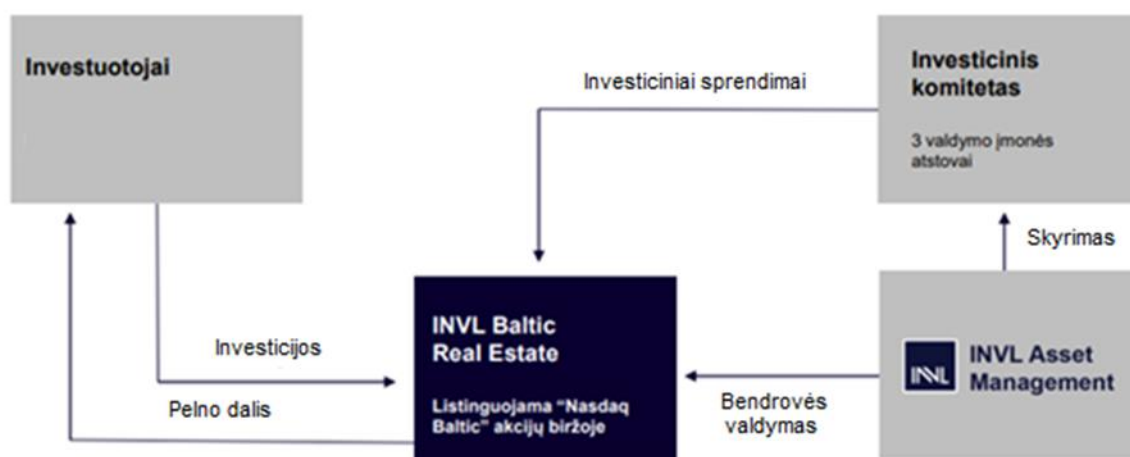
IV. EMITENTO VALDYMO ORGANAI

12 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. 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. 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*.

Valdymo įmonės vadovas – „INVL Asset Management“ generalinė direktorė Laura Križinauskienė.

Valdymo įmonės valdybą nuo 2015 m. sausio 19 d. sudaro Darius Šulnis (valdybos pirmininkas), Nerijus Drobavičius ir Vytautas Plunksnis. Ataskaitiniu laikotarpiu (2019 m. sausio 14 d.) valdymo įmonės valdyba, gavus Lietuvos banko pritarimą, buvo perrinkta naujai 4-erių metų kadencijai, 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	-
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) 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
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. 2012 - 2014 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	-

Lentelės tęsinys kitame puslapyje

Atkelta iš ankstesnio puslapio

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 „BSGF Sanus“ (kodas 304924481, Gynėjų g. 14, Vilnius) – direktorius; UAB „Montuotojas“ (kodas 121520069, Naugarduko g. 34, Vilnius) - stebėtojų tarybos narys (iki 2020 07). 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 „Invalida 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.
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 BC Moldova-Agroindbank SA (MAIB) (kodas 1002600003778, Cosmonautilor 9 Kišiniovas, Moldova) – stebėtojų tarybos narys, stebėtojų tarybos pirmininkas (nuo 2020 07) UAB „Montuotojas“ (kodas 121520069, Naugarduko g. 34, Vilnius) – Stebėtojų tarybos pirmininkas (iki 2020 06), Valdybos narys (nuo 2020 07)

	AS „Eco Baltia“ (kodas 40103446506, Krasta g. 105, Ryga, Latvija)- Stebėtojų tarybos pirmininkas (nuo 2020 06) AS „PET Baltija (kodas 42103029708, Avijacijos g.18, Jelgava, Latvija) - Stebėtojų tarybos pirmininkas (nuo 2020 06) UAB „BSGF Salvus“ (kodas 305160086, Gynėjų g. 14, Vilnius) – Konsultantas (nuo 2020 07) 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, Pagrindinė darbovietė - – 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“ Iždo 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; UAB „Informacinio verslo paslaugų įmonė“ (kodas 123043773, Eigulių g. 21, Vilnius) – valdybos pirmininkas, direktorius (nuo 2020 08)

Visuotinio akcininkų susirinkimo kompetencija, Bendrovės akcininkų susirinkimų organizavimo tvarka, bei Valdymo įmonės teisių bei pareigų aprašymas, o taip pat bei Bendrovės Investicinio komiteto sudarymo tikslai bei komiteto atliekamos funkcijos ataskaitiniu laikotarpiu nesiskyrė nuo pateiktos Bendrovės konsoliduotame 2019 m. metiniame pranešime (IV dalies 12 skyriuje „12 Struktūra, organų įgaliojimai, organų narių paskyrimų ir pakeitimų tvarka“).

Ataskaitiniu laikotarpiu (laikotarpiu nuo 2020 m. sausio 1 d. iki 2020 m. birželio 30 d.) įvyko 15 (penkiolika) „INVL Baltic Real Estate“ Investicinio komiteto posėdžių. Bendrovės Investicinio komiteto nariai, Vytautas Bakšinskas ir Andrius Daukšas, dalyvavo visuose komiteto posėdžiuose. Su posėdžių darbotvarka bei susijusia medžiaga yra supažindinama Bendrovės Valdymo įmonės valdyba.

Ataskaitiniu laikotarpiu įvyko 1 (vienas) bendrovės akcininkų susirinkimas. 2020 m. balandžio 9 d. 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 2019 metų finansinių ataskaitų rinkinių tvirtinimui, Bendrovės

pelno paskirstymui dividendų mokėjimo politikos naujos redakcijos ir atlygio politikos tvirtinimui. Taip pat įstatų pakeitimui naujos įstatų redakcijos tvirtinimui ir įgalioto asmens pasirašymo naujos įstatų redakcijos paskyrimui, taip pat dėl depozitoriumo paslaugų teikimo sutarties tarp Bendrovės ir AB SEB banku nutraukimo ir naujos depozitoriumo paslaugų teikimo sutarties su AB Šiaulių bankas sudarymui. Dėl Bendrovės akcijų išpirkimo dėl esminio įstatų ir depozitoriumo paslaugų teikėjo pakeitimo ir dėl Bendrovės akcijų išpirkimo tvarkos pagrindinių principų nustatymo. Akcininkų susirinkimas, kaip ir buvo skelbta, įvyko 2020 m. balandžio 9 d. 2020 m. kovo 30 d. Bendrovė informavo, kad dėl karantino Lietuvos Respublikoje, 2020 m. balandžio 9 d. Bendrovės akcininkų susirinkimas įvyks, tačiau Bendrovės akcininkai primygtinai buvo kviečiami pasinaudoti teise balsuoti visuotinio akcininkų susirinkimo dienotvarkės klausimais iš anksto pateikiant Bendrovei tinkamai užpildytus bendruosius balsavimo biuletenius.

13 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 atsiskaito 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.

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



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.

Tęsinys kitame puslapyje

Atkelta iš ankstesnio puslapio

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 AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	-
	
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	-

14 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 įgyvendinami turto valdymo bendrovės „INVL Asset Management“, kuri perėmė „INVL Baltic Real Estate“ valdymą.

Valdymo įmonei mokamas valdymo mokestis (toliau – Valdymo mokestis) yra atlygis už Bendrovės turto valdymą, kuris turi būti mokamas už kiekvieną kalendorinių metų ketvirtį. Valdymo mokestis už visą kalendorinių metų ketvirtį yra 0,25 proc. nuo Bendrovės vidutinės svertinės kapitalizacijos. Papildomai Valdymo įmonei mokamas Sėkmės mokestis įstatuose nustatyta tvarka. Per ataskaitinį laikotarpį Valdymo įmonei buvo priskaičiuota 187 tūkst. eurų valdymo mokesčio bei 1 382 tūkst. eurų 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 12 skyriuje, išmokėta 7 905 eurų 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, direktoriams tantjemų neskyrė.

Per 2020 metų pirmąjį pusmetį Grupė ir Bendrovė buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei už paslaugas atitinkamai sumokėjo 7 tūkst. eurų ir 3 tūkst. eurų atlygį (2019 m. atitinkamai sumokėjo 7 tūkst. eurų ir 3 tūkst. eurų).

V. KITA INFORMACIJA

15 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, paslaugų sutartį dėl dividendų mokėjimo ir investicinių paslaugų teikimo sutartį.
- AB SEB bankas (Gedimino pr. 12, Vilnius, tel. (8 5) 268 2800) - sutartį dėl depozitoriumo paslaugų.

16 Informacija apie emitento filialus ir atstovybes

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

17 Pagrindinės rizikos ir netikėtumai

Per 2020 m. šešių mėnesių laikotarpį esminių pasikeitimų nuo paskutiniame konsoliduotame metiniame pranešime pateiktos informacijos apie pagrindines rizikas ir netikėtumus nebuvo. Per ateinančius šešis finansinių metų mėnesius nėra numatomi pasikeitimai nuo paskutiniame metiniame pranešime įvardintų pagrindinių rizikų ir netikėtumų.

Investicijos rizikų bei netikėtumų aprašymai yra atskleisti ir Bendrovės internetiniame puslapyje.

Internetiniame puslapyje skiltis „Investuotojams“ → „Investicijų rizikos“. Nuoroda internetiniame puslapyje: <https://bre.invl.com/lt/lt/investuotojams/investiciju-rizikos>

18 Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas

Per 2020 m. pirmąjį pusmetį pagrindinės „INVL Baltic Real Estate“ padarytos investicijos buvo į „Rock IT“ erdvės plėtrą „Vilniaus vartų“ verslo centre, investicijų suma sudarė 85 tūkst. eurų.

19 Informacija apie reikšmingus susitarimus, kurių šalis yra emitentas ir kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei

2020 m. pirmąjį pusmetį emitentas nesudarė reikšmingų susitarimų, kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei.

20 Informacija apie susijusių šalių sandorius

Informacija apie susijusių asmenų sandorius atskleista konsoliduotų 2020 m. šešių mėnesių neaudituočių tarpinių sutrumpintų finansinių ataskaitų aiškinamajame rašto 16 punkte.

21 COVID-19 pandemijos poveikio atskleidimas

Bendrovė 2020 m. kovo 18 d. skelbė, kad „INVL Baltic Real Estate“ vadovybės nuomone, Bendrovės veikla nebus ženkliai paveikta koronaviruso. Nors virusas gali daryti įtaką pajamų sumažėjimui nuomojamuose objektuose, bet vadovybė nemano, kad pajamų sumažėjimas bus reikšmingas. Be to, Bendrovė akcentuoja turinti pakankamai finansinių resursų vykdyti visus savo įsipareigojimus ir įgyvendinti planuojamus darbus. Pasikeitus aplinkybėms ar esant aiškesniems padariniams Bendrovė įsipareigoja pateikti informaciją atskiru pranešimu. Bendrovės valdymo įmonė UAB „INVL Asset Management“ nenumato jokių Bendrovės valdymo veiklos sutrikimų dėl koronaviruso.

Įvertinus 2020 m. 6 mėnesių koronaviruso padarinius, bendrovė informuoja, jog pandemija turėjo neigiamos įtakos bendrovės rezultatams, tačiau įtaka nebuvo esminė – bendra nuomininkams, kurių veikla buvo draudžiama karantino metu, suteiktų nuolaidų suma sudarė apie 50 tūkst. eurų. Atsižvelgiant į „INVL Baltic Real Estate“ nuomininkų struktūrą ir į šių metų pradžios koronaviruso pandemijos bangos įtaką nuomininkų veiklai bei bendrovės rezultatams, galima prognozuoti, kad ši pandemija, jei nebus esminių pokyčių antroje šių metų pusėje, reikšmingos įtakos šių metų bendrovės rezultatams neturės.

22 Informacija apie sandorius su susijusiomis šalimis

Informacija apie Bendrovės sudarytus sandorius 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. Paskola grąžinta 2018-12-31	
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.	
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 atkainį.	
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.	

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 „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. Sutartis nutraukta pardavus objektą.	
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. Sutartis nutraukta pardavus objektą.	
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.	

Susijusios šalies duomenys	Bendrovės ryšys su kita sandorio šalimi	Sandorio data ir vertė	Kita informacija
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.	
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“ 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, Olaines 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, Olaines 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, Olaines 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.	

Susijusios šalies duomenys	Bendrovės ryšys su kita sandorio šalimi	Sandorio data ir vertė	Kita informacija
SIA „Dommo“ Įmonės kodas 40003787271 Lapegles“, Stuniši, Olaines 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 darbo vietai 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.	
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.	

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 2020-01-09 sudarė susitarimą dėl 2018-12-28 paskolos sutarties Nr. BRE/181228/02 dalinio pakeitimo su UAB „Proprietas“. Prateštas 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“. Prateštas paskolos grąžinimo terminas. Paskola grąžinta 2020-05-19.	
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 2020-03-26 sudarė paskolos sutartį Nr. BRE/200326/01 su UAB „Proprietas“ 10,85 mln. EUR sumai. Paskola grąžinta 2020-05-08.	
SIA „Dommo Grupa“ Įmonės kodas 40003733866 Lapegles, Stuniši, Olaines raj., Latvija Latvijos Respublikos įmonių registras	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė SIA „Dommo Grupa“ 2020-05-22 pasirašė paskolos sutartį Nr. BRE/200522/1. Paskolos suma – 1,45 mln. EUR.	
SIA „Dommo Biznesa parks“ Įmonės kodas 40003865398 Lapegles, Stuniši, Olaines 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“ ir 100 proc. netiesiogiai valdoma įmonė SIA „Dommo Biznesa Parks“ 2020-05-25 pasirašė paskolos sutartį Nr. DG/25052020/1. Paskolos suma – 1,43 mln. EUR.	Paskolą suteikė SIA „Dommo Grupa“ Įmonės kodas 40003733866 Lapegles, Stuniši, Olaines raj., Latvija Latvijos Respublikos
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	Dommo Bizness parks, SIA, netiesiogiai valdoma INVL Baltic Real Estate pasirašė paslaugų sutartį dėl patalpų remonto darbų Nr. 28/05/2020 2020 m. gegužės 28 d. Paslaugų suma EUR 11 040,43 su PVM.	
SIA „DBP Invest“ Įmonės kodas 40103463830 Lapegles“, Stuniši, Olaines raj., Latvija Latvijos Respublikos įmonių registras	100 proc. UTIB „INVL Baltic Real Estate“ netiesiogiai kontroliuojama įmonė	Dommo Grupa, SIA, 100 proc. valdoma INVL Baltic Real Estate, pasirašė paskolos sutartį Nr. 13072020/1 2020 m. liepos 13 d. Paskolos suma – EUR 150.	

23 Informacija, susijusi su Bendrovių Valdymo kodekso laikymusi

Per 2020 m. šešių mėnesių laikotarpį esminių pasikeitimų nuo paskutiniame konsoliduotame Bendrovės metiniame pranešime pateiktos informacijos apie Bendrovių Valdymo kodekse įtvirtintų rekomendacijų ir principų laikymasi nebuvo.

Valdymo įmonės UAB „INVL Asset Management“

Nekilnojamojo turto fondo valdytojas

Vytautas Bakšinskas

