

Specialiajai uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinei bendrovei „INVL Baltic Real Estate“

Gynėjų g. 14, Vilnius

SPECIALIOSIOS UŽDAROJO TIPO NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINĖS BENDROVĖS

„INVL BALTIC REAL ESTATE“

AUDITO KOMITETO VEIKLOS ATASKAITA UŽ 2025 FINANSINIUS METUS

Vilnius, du tūkstančiai dvidešimt šeštųjų metų balandžio antra diena

BENDROJI DALIS

Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ arba Bendrovė) audito komitetas (toliau – Komitetas) sudarytas 2025 m. balandžio 30 d. dienos Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu.

Komitetas dirba vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teisės aktais, SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ įstatais bei 2025 m. balandžio 30 d. Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu patvirtinta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ audito komiteto nuostatų nauja redakcija (toliau - Nuostatai).

KOMITETO SUDĖTIS

SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ (ankstesnis pavadinimas AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“, įmonės kodas 152105644) Juridinių asmenų registre įregistruota 1997 m. sausio 28 dieną. 2015 m. rugpjūčio 17 d. prie Bendrovės prijungta patronuojanti įmonė - AB „INVL Baltic Real Estate“ (įmonės kodas 30329973). Po prijungimo Bendrovė tęsė veiklą AB „INVL Baltic Real Estate“ pavadinimu. 2016 m. lapkričio 10 d. Bendrovė Juridinių asmenų registre įregistruota kaip SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“.

2016 m. gruodžio 22 d. priežiūros institucijos Lietuvos banko valdybai išdavus Bendrovei uždarojo tipo investicinės bendrovės veiklos licenciją, visas Bendrovės valdymo organo teises ir pareigas įgyvendina valdymo įmonė UAB „INVL Asset Management“, įmonės kodas 126263073 (toliau – Valdymo įmonė).

2025 m. balandžio 30 d. įvyko SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ visuotinis akcininkų susirinkimas, kurio sprendimu į SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ audito komitetą (toliau – Komitetas) 4 (ketverių) metų kadencijai išrinkti nepriklausomi Komiteto nariai - Tomas Bubinas, Danguolė Pranckėnienė ir Andrius Lenickas.

Komiteto nariai atitinka Nuostatuose numatytus kvalifikacinius bei patirties reikalavimus:

- nepriklausomas Komiteto narys turi aukštąjį universitetinį ekonominį išsilavinimą bei didesnę kaip trijų metų darbo patirtį apskaitos srityje;
- nepriklausomas Komiteto narys turi aukštąjį universitetinį ekonominį išsilavinimą bei didesnę kaip trijų metų darbo patirtį audito srityje.

Informacija ir duomenys, patvirtinantys Komiteto narių kvalifikaciją bei patirtį, pateikti 2025 m. balandžio 30 dienos visuotiniam akcininkų susirinkimui, nepasikeitė.

Nepriklausomi Komiteto nariai atitinka Nuostatuose numatytus pagrindinius kriterijus, kuriais vadovaujamosi nustatant, ar Komiteto narys gali būti laikomas nepriklausomu, tai yra:

1. jis/ji nėra Bendrovės Valdymo įmonės ir susijusios bendrovės (kaip jos apibrėžtos Lietuvos banko valdybos 2017 m. sausio 24 d. nutarimu Nr. 03-14 patvirtinto Reikalavimų audito komitetams aprašo (toliau – Aprašas) 24 punkte) vadovas ir paskutinius penkerius metus nėjo tokių pareigų;
2. jis/ji nėra Bendrovės ir/ar susijusios bendrovės darbuotojas ir paskutinius trejus metus nėjo tokių pareigų;
3. jis/ji negauna ir negavo reikšmingo, palyginti su Komiteto nario gaunamomis pajamomis, papildomo atlyginimo iš Bendrovės ir/ar susijusios bendrovės, išskyrus užmokestį už Komiteto nario pareigas ir (arba) priežiūros organo nario pareigas;
4. jis/ji nėra kontroliuojančiuoju akcininku, taip pat neatstovauja tokiam akcininkui;
5. jis/ji neturi ir per praėjusius metus neturėjo svarbių verslo ryšių su Bendrove ir/ar su susijusia bendrove nei tiesiogiai, nei kaip turinčio tokius ryšius subjekto partneris, akcininkas ar narys, vadovaujantis darbuotojas (turinčiu verslo ryšių laikytinas subjektas, kuris yra svarbus prekių arba paslaugų teikėjas (įskaitant finansines, teisines,

patariamąsias ir konsultacines paslaugas), reikšmingas klientas ar organizacija, kuri gauna reikšmingą pajamų dalį iš Bendrovės arba jos grupės);

6. jis/ji nėra ir per paskutinius trejus metus nebuvo Bendrovės ir/ar susijusios bendrovės dabartinės ir ankstesnės išorės audito įmonės partneriu arba darbuotoju;

7. jis/ji nėra ėjęs Bendrovės Komiteto nario pareigų ilgiau kaip 12 metų;

8. jis/ji nėra Bendrovės Valdymo įmonės vadovų arba 1 – 7 punktuose nurodytų asmenų artimas šeimos narys (artimu šeimos nariu laikytinas sutuoktinis (sugyventinis), vaikai (įvaikiai), tėvai (įtėviai), broliai (įbroliai) ir seserys (įseserės).

KOMITETO FUNKCIJOS IR DARBO ORGANIZAVIMAS

Pagrindinės Komiteto funkcijos:

1. informuoti Bendrovės Valdymo įmonės vadovus apie finansinių ataskaitų audito rezultatus ir paaiškinti, kaip šis auditas prisidėjo prie finansinių ataskaitų patikimumo ir koks buvo Komiteto vaidmuo tai atliekant;
2. stebėti finansinės atskaitomybės procesą ir teikti rekomendacijas dėl jo patikimumo užtikrinimo;
3. stebėti Bendrovės vidaus kokybės kontrolės ir rizikos valdymo sistemų, turinčių įtakos Bendrovės finansinei atskaitomybei, ir vidaus audito veiksmingumą, nepažeidžiant vidaus audito nepriklausomumo;
4. stebėti metinių finansinių ataskaitų ir konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą, ypač atkreipiant dėmesį į jo atlikimą, atsižvelgiant į Bendrovės tikrinimo metu nustatytus finansinių ataskaitų audito trūkumus ir padarytas išvadas;
5. peržiūrėti ir stebėti auditoriaus ar audito įmonės nepriklausomumą, siekiant išvengti interesų konfliktų;
6. atsakyti už auditoriaus arba audito įmonės atrankos procedūros atlikimą ir rekomendacijos, kurį auditorių arba audito įmonę paskirti, pateikimą;
7. teikti Bendrovės visuotiniam akcininkų susirinkimui rekomendacijas, susijusias su išorės audito įmonės parinkimu, skyrimu, pakartotiniu skyrimu ir atšaukimu bei sutarties su išorės audito įmone sąlygomis;
8. stebėti ir vertinti, ar finansinių ataskaitų audito procesas veiksmingas.

Komitetas savo darbą organizuoja atsižvelgdamas į Bendrovės veiklos specifiką, išorinius faktorius, teisinės aplinkos pokyčius.

Komiteto posėdžių iniciatyvos teisę turi visi Komiteto nariai. Paprastai posėdžių laikas derinamas su finansinių bei audito ataskaitų (įskaitant tarpines finansines ataskaitas) rengimo procesų aptarimu.

Ataskaitiniu laikotarpiu Komitetas visus klausimus svarstė kolegialiai.

Valdymo įmonės vadovai bendradarbiavo su Komiteto nariais, supažindino juos su Bendrovės veikla, teikė išsamią informaciją, susijusią su specifiniais Bendrovės apskaitos, finansų ir veiklos ypatumais, informavo apie atsiskaitymų už svarbius ir neįprastus sandorius būdus, kai atsiskaitymas gali būti įtraukiamas į apskaitą keliais skirtingais būdais, teikė kitą informaciją, reikalingą Komiteto funkcijoms tinkamai vykdyti.

Komitetas iš Bendrovės Valdymo įmonės vadovybės laiku gavo informaciją visais su išorės auditu susijusiais klausimais.

KOMITETO VEIKLA 2025 FINANSINIAIS METAIS

Finansinių ataskaitų rengimo proceso stebėjimas.

Nepažeidžiant administracijos, Valdymo įmonės vadovų bei išorės audito įmonės teisių ir atsakomybės, Komitetas, *inter alia*, stebėjo Bendrovės finansinės atskaitomybės (įskaitant tarpinės) rengimo procesą.

Komiteto nariai buvo informuojami apie bet kokią galimą neatitikimą apskaitos politikai ar atskleidimo problemas, vyko reguliarius abipusis dialogas tarp Komiteto narių ir asmenų, atsakingų už finansinių ataskaitų parengimą, buvo gaunama informacija, susijusi su nepriklausomo audito darbu.

Bendrovė skiria pakankamą dėmesį ir išteklius, kad būtų laiku įgyvendinti visi teisės aktų pokyčiai, reglamentuojantys finansinės atskaitomybės rengimą.

Komiteto nariai, susipažinę su audituotu 2025 finansinių metų ataskaitų rinkiniu bei su audito ataskaita Komitetui, išklaušę valdymo įmonės alternatyvių fondų apskaitos vadovės pateiktą informaciją apie minėtų ataskaitų rinkinio rengimo procesą bei su tuo susijusias problemas, bei aptarę audito eigą ir jo metu kilusius klausimus su Bendrovės auditoriais, rekomendavo Bendrovės Valdymo įmonei audituotą 2025 finansinių metų ataskaitų rinkinį bei

konsoliduotą ataskaitų rinkinį teikti tvirtinti Bendrovės visuotiniam akcininkų susirinkimui, įvyksiančiam 2026 m. balandžio mėnesį.

Vidaus kontrolės ir rizikos valdymo sistemų veiksmingumo stebėjimas.

Nepažeidžiant administracijos, Valdymo įmonės vadovybės, bei išorės audito įmonės teisių bei atsakomybės, Komitetas stebėjo Bendrovės vidaus kontrolės ir rizikos valdymo sistemų, turinčių įtakos Bendrovės finansinei atskaitomybei, veiksmingumą bei vertino vidaus audito funkcijos poreikį.

Valdymo įmonė vykdydama Bendrovės valdymo funkcijas 2025 metais užtikrino rizikos valdymo ir vidaus kontrolės instrumentų veikimą.

Išorės audito atlikimo proceso stebėjimas.

Nepažeidžiant administracijos, Valdymo įmonės vadovų, bei išorės audito įmonės teisių bei atsakomybės, Komitetas, *inter alia*, stebėjo išorės audito atlikimo procesą.

Bendrovės Valdymo įmonės vadovybė ir Bendrovės auditoriai teikė Komiteto nariams informaciją apie 2025 finansinių metų Bendrovės audito atlikimo proceso eigą.

Pagrindiniai 2025 metų audito klausimai, aptarti su auditoriais: (i) Grupės ir Bendrovės investicinio turto tikrosios vertės nustatymas, (ii) pajamų pripažinimas ir (iii) vadovybės galimybė apeiti vidaus kontroles.

Išorės auditoriaus ir audito įmonės atrinkimas, nepriklausomumas ir objektyvumas.

2024 m. spalio 21 d. vykęs neeilinis visuotinis Bendrovės akcininkų susirinkimas priėmė sprendimą sutartį dėl Bendrovės 2024-2026 metinių finansinių ataskaitų audito sudaryti su audito įmone BDO auditas ir apskaita, UAB. Šiam sprendimui Komitetas buvo pateikęs rekomendaciją, atsižvelgiant į Bendrovės pateiktus auditorių pasiūlymus.

Komitetas peržiūrėjo ir stebėjo auditą atliekančio auditoriaus ir audito įmonės nepriklausomumą, visų pirma, papildomų paslaugų teikimo audituojamam subjektui požiūriu.

Tuo tikslu 2026 m. kovo 17 d. Komitetas išanalizavo jam pateiktus audito įmonės patvirtinimus dėl teiktų ne audito paslaugų bei, kad BDO auditas ir apskaita, UAB, atlikdama 2025 finansinių metų finansinių ataskaitų rinkinių auditą, yra nepriklausoma nuo SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“. Komiteto nariai patvirtina, kad:

a) Audito įmonė 2025 metais ne audito paslaugų Bendrovei neteikė;

b) Alvydas Kepalas ir (arba) audito įmonė – BDO auditas ir apskaita, UAB su Bendrove nėra tiesiogiai arba netiesiogiai susiję ir nėra pagrindų, kurie galėtų pakenkti auditą atliekančio auditoriaus ir (arba) audito įmonės nepriklausomumui;

c) Alvydas Kepalas laikytinas nepriklausomu nuo Bendrovės, kadangi:

- nėra susijęs šeimos ryšiais su Bendrove ar jai reikšmingų dukterinių įmonių dalyviais, vadovais, vyriausiuoju buhalteriu (buhalteriu) arba kitu Bendrovės ar jai reikšmingų dukterinių įmonių darbuotoju, galinčiu daryti tiesioginę ir reikšmingą įtaką finansinių ataskaitų rengimui, Bendrovėje ar jai reikšmingose dukterinėse įmonėse vadovaujamas pareigas einančiais asmenimis;
- nėra susijęs artimos giminystės ryšiais su Bendrove ar jai reikšmingų dukterinių įmonių dalyviais, pagal audito įmonės kokybės kontrolės politikoje ir procedūrose nustatytus kriterijus turinčiais reikšmingą įtaką Bendrovei ar jai reikšmingoms dukterinėms įmonėms, vadovais, vyriausiuoju buhalteriu (buhalteriu) arba kitu Bendrovės ar jai reikšmingų dukterinių įmonių darbuotoju, galinčiu daryti tiesioginę ir reikšmingą įtaką finansinių ataskaitų rengimui, Bendrovėje ar jai reikšmingose dukterinėse įmonėse vadovaujamas pareigas einančiais asmenimis;
- nėra audituojamos Bendrovės ar jai reikšmingų dukterinių įmonių darbuotojas ir laikotarpiu, kurį apima audituojamos finansinės ataskaitos, nebuvo Bendrovės ar jai reikšmingų dukterinių įmonių darbuotoju, galinčiu daryti tiesioginę ir reikšmingą įtaką finansinių ataskaitų rengimui;
- nėra Bendrovės ar jai reikšmingų dukterinių įmonių dalyvis ir laikotarpiu, kurį apima audituojamos finansinės ataskaitos, nebuvo Bendrovės ar jai reikšmingų dukterinių įmonių dalyviu;
- jis arba asmenys, galintys daryti tiesioginį ar netiesioginį poveikį audito rezultatams, neturi Bendrovės finansinių priemonių, išskyrus pagal diversifikuoto kolektyvinio investavimo schemas netiesiogiai turimus interesus;
- jis arba asmenys, galintys daryti tiesioginį ar netiesioginį poveikį audito rezultatams, neturi bet kurio su Bendrove susijusio subjekto finansinių priemonių, kurių turėjimas nuosavybės teise gali sukelti interesų

konfliktą arba paprastai gali būti manoma, kad jį sukels, išskyrus pagal diversifikuoto kolektyvinio investavimo schemas netiesiogiai turimus interesus;

- kitais nei aukščiau nurodyta pagrindais neturi ir negauna materialios ir tiesioginės naudos iš bet kokios finansinės priemonės, kurią išleido, garantuoja arba kitaip remia Bendrovė, išskyrus pagal diversifikuoto kolektyvinio investavimo schemas netiesiogiai turimus interesus, įskaitant valdomus fondus, ir nedalyvauja jokiam sandoryje dėl bet kurios finansinės priemonės;
- Bendrovės finansinių ataskaitų audito atlikimo laikotarpiu ir laikotarpiais, kurių finansinės ataskaitos yra audituojamos, neturėjo darbo, verslo arba kitų ryšių, kurie gali sukelti interesų konfliktą, taip, kaip jis apibūdinamas Buhalterių profesionalų etikos kodekse, arba paprastai gali būti manoma, kad jį sukels;
- nėra veikiamas kitų reikšmingų sąlygų, galinčių turėti įtakos jo nepriklausomumui.

d) BDO auditas ir apskaita, UAB laikytina nepriklausoma nuo Bendrovės ar jai reikšmingų dukterinių įmonių, kadangi:

- nei Bendrovė, nei jai reikšmingos dukterinės įmonės nėra audito įmonės dalyvės;
- audito įmonė, audito įmonės dalyviai ir vadovaujamas pareigas einantys asmenys, išskyrus vadovaujamas pareigas einančius asmenis, kurie neteikia paslaugų Bendrovei ar jai reikšmingoms dukterinėms įmonėms, nėra Bendrovės ar jai reikšmingų dukterinių įmonių dalyviai;
- audito įmonės dalyviai ir vadovaujamas pareigas einantys asmenys, išskyrus vadovaujamas pareigas einančius asmenis, kurie neteikia paslaugų Bendrovei ar jai reikšmingoms dukterinėms įmonėms, nėra susiję šeimos ryšiais su Bendrove ar jai reikšmingų dukterinių įmonių dalyviais arba artimos giminystės ryšiais su Bendrove ar jai reikšmingų dukterinių įmonių dalyviais, pagal audito įmonės kokybės kontrolės politikoje ir procedūrose nustatytus kriterijus turinčiais reikšmingą įtaką Bendrovei ar jai reikšmingoms dukterinėms įmonėms;
- audito įmonė arba asmenys, galintys daryti tiesioginį ar netiesioginį poveikį audito rezultatams, neturi Bendrovės finansinių priemonių, išskyrus pagal diversifikuoto kolektyvinio investavimo schemas netiesiogiai turimus interesus;
- audito įmonė arba asmenys, galintys daryti tiesioginį ar netiesioginį poveikį audito rezultatams, neturi bet kurio su Bendrove susijusio subjekto finansinių priemonių, kurių turėjimas nuosavybės teise gali sukelti interesų konfliktą arba paprastai gali būti manoma, kad jį sukels, išskyrus pagal diversifikuoto kolektyvinio investavimo schemas netiesiogiai turimus interesus;
- kitais nei nurodyta pagrindais neturi ir negauna materialios ir tiesioginės naudos iš bet kokios finansinės priemonės, kurią išleido, garantuoja arba kitaip remia Bendrovė, išskyrus pagal diversifikuoto kolektyvinio investavimo schemas netiesiogiai turimus interesus, įskaitant valdomus fondus, ir nedalyvauja jokiam sandoryje dėl bet kurios finansinės priemonės;
- Bendrovės finansinių ataskaitų audito atlikimo laikotarpiu ir laikotarpiais, kurių finansinės ataskaitos yra audituojamos, neturėjo darbo, verslo arba kitų ryšių, kurie gali sukelti interesų konfliktą, taip, kaip jis apibūdinamas Buhalterių profesionalų etikos kodekse, arba paprastai gali būti manoma, kad jį sukels;
- nėra veikiamas kitų reikšmingų sąlygų, galinčių turėti įtakos jos nepriklausomumui.

e) Atlyginimas už audito atlikimą, numatytas su audito įmone sudarytoje sutartyje, Komiteto narių nuomone, yra užtikrinantis, kad auditas būtų atliekamas vadovaujantis profesinės etikos principų ir tarptautinių audito standartų reikalavimais. Sutartyje su audito įmone nėra nustatytų jokių neapibrėžtų sąlygų, galinčių turėti įtakos atlyginimo už audito atlikimą dydžiui. Atlyginimui už audito atlikimą neturi įtakos užmokestis už tos pačios audito įmonės suteiktas paslaugas verčiantis kita veikla.

Komiteto pirmininkas

Tomas Bubinas

Komiteto narė

Danguolė Pranckėnienė

Komiteto narys

Andrius Lenickas