

The logo consists of the letters 'INVL' in a bold, white, sans-serif font, enclosed within a white square border.

BALTIC REAL ESTATE



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

2022 metų 6 mėnesių konsoliduotasis tarpinis pranešimas ir konsoliduotosios 2022 metų 6 mėnesių neaudituotos tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos, parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje

Vytautas Bakšinskas,
Bendrovės Valdymo įmonės nekilnojamojo turto fondo valdytojas, kvalifikuotu el. parašu pasirašo konsoliduotąsias ir bendrovės 2022 m. 6 mėn. neaudituos tarpines sutrumpintas finansines ataskaitas, 2022 m. 6 mėn. konsoliduotąjį tarpinį pranešimą bei atsakingų asmenų patvirtinimą.

Agnė Vainauskienė,
Bendrovės Valdymo įmonės vyr. finansininkė, kvalifikuotu el. parašu pasirašo konsoliduotąsias ir bendrovės 2022 m. 6 mėn. neaudituos tarpines sutrumpintas finansines ataskaitas bei atsakingų asmenų patvirtinimą.

ATSAKINGŲ ASMENŲ PATVIRTINIMAS

2022 m. rugpjūčio 19 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 Konsoliduotosios ir bendrovės 2022 m. 6 mėn. neaudituos 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 konsoliduotąjį įmonių grupės turta, įsipareigojimus, finansinę būklę, pelną ar nuostolius ir pinigų srautus.

Pateiktame 2022 m. 6 mėn. konsoliduotajame tarpiniame 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. Konsoliduotosios ir bendrovės 2022 m. 6 mėn. neaudituos tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos.
2. 2022 m. 6 mėn. konsoliduotasis tarpinis pranešimas.

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

Vytautas Bakšinskas

Valdymo įmonės UAB „INVL Asset Management“
Vyr. finansininkė

Agnė Vainauskienė

TURINYS

PAGRINDINĖ INFORMACIJA	4
SUTRUMPINTOS KONSOLIDUOTOJI IR BENDROVĖS BENDRŲJŲ PAJAMŲ ATASKAITOS	5
SUTRUMPINTOS KONSOLIDUOTOJI IR BENDROVĖS FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITOS	6
SUTRUMPINTOS KONSOLIDUOTOJI IR BENDROVĖS NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITOS	8
SUTRUMPINTOS KONSOLIDUOTOJI IR BENDROVĖS PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITOS	10
TARPINIŲ SUTRUMPINTŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	12
1 Bendroji informacija	12
2 Apskaitos principai	13
3 Investicijos į dukterines įmones ir trumpalaikės paskolos dukterinėms įmonėms	14
4 Informacija pagal segmentus	16
5 Pajamos, nuomos sąnaudos ir atidėjiniai	18
6 Finansinės veiklos sąnaudos	19
7 Pelno mokestis	19
8 Investicinis turtas	20
9 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	23
10 Įstatinis kapitalas ir rezervai, savos akcijos	26
11 Dividendai	26
12 Gautos paskolos	27
13 Pelnas, tenkantis vienai akcijai	28
14 Likvidumo rizika	29
15 Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	30
16 Susijusių šalių sandoriai	30
17 Įtaka dėl Rusijos Federacijos karinės invazijos į Ukrainą	32
18 Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio	32

PAGRINDINĖ INFORMACIJA

Vadovybė

Stebėtojų taryba

p. Eglė Surplienė
p. Raimondas Rajeckas
p. Audrius Matikiūnas

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 2022 m. rugpjūčio 19 d.

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

Agnė Vainauskienė
UAB „INVL Asset Management“
vyr. finansininkė

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2022 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės bendrųjų pajamų ataskaitos

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2022 m. I pusr.	2021 m. I pusr.	2022 m. I pusr.	2021 m. I pusr.
Pajamos	4, 5	1.640	1.238	841	731
Palūkanų pajamos		7	9	7	9
Kitos pajamos		-	1	-	-
Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas	3	-	-	555	534
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas		1.668	529	1.358	167
Patalpų nuomos sąnaudos	4, 5	(34)	(34)	(33)	(33)
Komunalinės sąnaudos	4	(247)	(118)	(1)	(2)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	4	(187)	(244)	(29)	(118)
Sėkmės ir valdymo mokesčiai	5, 16	(375)	(196)	(375)	(196)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	4	(13)	(12)	(75)	(77)
Turto mokesčiai	4	(62)	(56)	(50)	(49)
Išmokos darbuotojams		(86)	(70)	-	-
Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	9	-	-	-	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija		(54)	(51)	(13)	(13)
Kitos veiklos sąnaudos		(210)	(123)	(147)	(66)
Veiklos pelnas		2.047	873	2.038	887
Finansinės veiklos sąnaudos	6	(157)	(141)	(156)	(141)
Pelnas prieš apmokestinimą		1.890	732	1.882	746
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	7	(8)	14	-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS		1.882	746	1.882	746
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį		-	-	-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŲJŲ PAJAMŲ IŠ VISO		1.882	746	1.882	746
Priskirtinos:					
Patronuojančios įmonės akcininkams		1.882	746		
Vienai akcijai tenkantis paprastas ir sumažintas pelnas (eurais)	13	0,23	0,07		

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos

Pastabos	Grupė		Bendrovė		
	2022 m. birželio 30 d.	2021 m. gruodžio 31 d.	2022 m. birželio 30 d.	2021 m. gruodžio 31 d.	
TURTAS					
Ilgalaikis turtas					
Ilgalaikis materialusis turtas		406	414	81	94
Investicinis turtas	8	33.758	29.616	22.582	20.797
Ilgalaikis nematerialusis turtas		12	14	-	-
Investicijos į dukterines įmones, priskiriamos vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu	3	-	-	12.502	9.801
Ilgalaikės finansinės nuomos sumos		493	589	493	589
Atidėtojo pelno mokesčio turtas		41	42	-	-
Ilgalaikio turto iš viso		34.710	30.675	35.658	31.281
Trumpalaikis turtas					
Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos		153	65	24	52
Trumpalaikės paskolos		-	-	-	-
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	9	145	196	39	94
Trumpalaikės finansinės nuomos sumos		191	189	191	189
Pinigai ir pinigų ekvivalentai		1.622	1.901	475	1.205
Trumpalaikio turto iš viso		2.111	2.351	729	1.540
Turto iš viso		36.821	33.026	36.387	32.821

(tęsinys kitame puslapyje)

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos (tęsinys)

Pastabos	Grupė		Bendrovė		
	2022 m. birželio 30 d.	2021 m. gruodžio 31 d.	2022 m. birželio 30 d.	2021 m. gruodžio 31 d.	
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI					
Nuosavas kapitalas					
Kapitalas, priskirtas patronuojančios įmonės akcininkams					
Įstatinis kapitalas	10	11.689	11.689	11.689	11.689
Akcijų priedai	10	2.478	2.478	2.478	2.478
Rezervai	10	3.431	2.479	3.669	2.719
Nepaskirstytasis pelnas	10	3.603	3.640	3.365	3.400
Nuosavo kapitalo iš viso		21.201	20.286	21.201	20.286
Įsipareigojimai					
Ilgalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikės gautos paskolos	12	12.747	8.777	12.747	8.777
Ilgalaikiai nuomos įsipareigojimai		491	606	491	606
Atidėjiniai	5	541	259	541	259
Gauti išankstiniai apmokėjimai		105	124	86	124
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso		13.884	9.766	13.865	9.766
Trumpalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	12	701	365	460	365
Trumpalaikė nuomos įsipareigojimų dalis		229	228	229	228
Skolos tiekėjams		115	1.675	26	1.579
Mokėtinas pelno mokestis		7	-	-	-
Atidėjiniai	5	32	34	32	34
Gauti išankstiniai apmokėjimai		84	130	74	68
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	15	568	542	500	495
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso		1.736	2.974	1.321	2.769
Įsipareigojimų iš viso		15.620	12.740	15.186	12.535
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso		36.821	33.026	36.387	32.821

(pabaiga)

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2022 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos

Grupė	Pastabos	Rezervai					Nepaskirstytas pelnas	Iš viso
		Istatinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos	Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
2021 m. gruodžio 31 d. likutis		11.689	2.478	-	1.592	887	3.640	20.286
2022 m. 6 mėnesių grynas pelnas		-	-	-	-	-	1.882	1.882
2022 m. 6 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	-	1.882	1.882
Savų akcijų įsigijimas	10	-	-	-	-	-	-	-
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	-	(967)	(967)
Perkėlimas į rezervus	10	-	-	-	(661)	1.613	(952)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	-	(661)	1.613	(1.919)	(967)
2022 m. birželio 30 d. likutis		11.689	2.478	-	931	2.500	3.603	21.201

Grupė	Pastabos	Rezervai					Nepaskirstytas pelnas	Iš viso
		Istatinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos	Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
2020 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	(187)	1.316	439	5.757	28.871
2021 m. 6 mėnesių grynas pelnas		-	-	-	-	-	746	746
2021 m. 6 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	-	746	746
Savų akcijų įsigijimas	10	-	-	(11.017)	-	-	-	(11.017)
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	-	(967)	(967)
Perkėlimas į rezervus	10	-	-	-	276	4.274	(4.550)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	(11.017)	276	4.274	(5.517)	(11.984)
2021 m. birželio 30 d. likutis		19.068	2.478	(11.204)	1.592	4.713	986	17.633

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2022 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos (tęsinys)

Bendrovė	Pastabos	Rezervai					Nepaskirstytas pelnas	Iš viso
		Istatinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos	Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
2021 m. gruodžio 31 d. likutis		11.689	2.478	-	1.832	887	3.400	20.286
2022 m. 6 mėnesių grynas pelnas		-	-	-	-	-	1.882	1.882
2022 m. 6 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	-	1.882	1.882
Savų akcijų įsigijimas	10	-	-	-	-	-	-	-
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	-	(967)	(967)
Perkėlimas į rezervus	10	-	-	-	(663)	1.613	(950)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	-	(663)	1.613	(1.917)	(967)
2022 m. birželio 30 d. likutis		11.689	2.478	-	1.169	2.500	3.365	21.201

Bendrovė	Pastabos	Rezervai					Nepaskirstytas pelnas	Iš viso
		Istatinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos	Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
2020 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	(187)	1.556	439	5.517	28.871
2021 m. 6 mėnesių grynas pelnas		-	-	-	-	-	746	746
2021 m. 6 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	-	746	746
Savų akcijų įsigijimas	10	-	-	(11.017)	-	-	-	(11.017)
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	-	(967)	(967)
Perkėlimas į rezervus	10	-	-	-	276	4.274	(4.550)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	(11.017)	276	4.274	(5.517)	(11.984)
2021 m. birželio 30 d. likutis		19.068	2.478	(11.204)	1.832	4.713	746	17.633

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos

	Pasta- bos	Grupė		Bendrovė	
		2022 m. I pusm.	2021 m. I pusm.	2022 m. I pusm.	2021 m. I pusm.
Pagrindinės veiklos pinigų srautai					
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas		1.882	746	1.882	746
Nepiniginių straipsnių ir nepagrindinės veiklos koregavimai:					
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas		(1.668)	(529)	(1.358)	(167)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		54	51	13	13
Grynasis nuostolis iš ilgalaikio turto pardavimo		-	-	-	-
Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynasis pasikeitimas	3	-	-	(555)	(534)
Palūkanų pajamos		(7)	(9)	(7)	(9)
Finansinės veiklos sąnaudos	6	157	141	156	141
Atidėtieji pelno mokesčiai	7	1	(11)	-	-
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos	7	7	(3)	-	-
Atidėjiniai	5	280	77	280	77
Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	9	-	-	-	-
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:					
Atsargų sumažėjimas (padidėjimas)		-	-	-	-
Pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		51	15	55	487
Kito trumpalaikio turto sumažėjimas (padidėjimas)		(88)	8	28	13
Skolų tiekėjams (sumažėjimas) padidėjimas		(1.560)	30	(1.553)	(64)
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas) padidėjimas		(40)	(77)	(45)	(106)
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		(931)	439	(1.104)	597
Sumokėtas pelno mokestis		-	(4)	-	-
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		(931)	435	(1.104)	597

(tęsinys kitame puslapyje)

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2022 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos (tęsinys)

	Pasta- bos	Grupė		Bendrovė	
		2022 m. I pusm.	2021 m. I pusm.	2022 m. I pusm.	2021 m. I pusm.
Investicinės veiklos pinigų srautai					
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turta) įsigijimas		(44)	(16)	-	-
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turta) pardavimo pajamos		-	-	-	-
Investicinio turto įsigijimas (investicijos į turimą investicinį turta)	8	(427)	-	(427)	-
Investicinio turto pardavimo pajamos	8	363	-	-	-
Dukterinių įmonių įsigijimas, atėmus įsigytų pinigų likutį		(2.182)	-	(2.216)	-
Dukterinių įmonių įstatinio kapitalo mažinimas		-	-	70	-
Suteiktos paskolos		-	-	(100)	(7.502)
Suteiktų paskolų susigrąžinimas		-	-	100	10.610
Gautos palūkanos		7	10	7	12
Įplaukos iš finansinės nuomos		94	92	94	92
		(2.189)	86	(2.472)	3.212
Finansinės veiklos pinigų srautai					
Pinigų srautai, susiję su Grupės akcininkais:					
Savų akcijų įsigijimas		-	(11.017)	-	(11.017)
Dividendų išmokėjimas patronuojančios įmonės akcininkams		(949)	(963)	(949)	(963)
		(949)	(11.980)	(949)	(11.980)
Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais					
Paskolų gavimas	12	4.650	-	4.650	-
Gautų paskolų grąžinimas	12	(597)	(172)	(593)	(172)
Nuomos mokėjimai		(113)	(109)	(113)	(109)
Sumokėtos palūkanos	12	(150)	(142)	(149)	(142)
		3.790	(423)	3.795	(423)
		2.841	(12.403)	2.846	(12.403)
Grynasis pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas (sumažėjimas)					
		(279)	(11.882)	(730)	(8.594)
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje					
		1.901	16.034	1.205	10.392
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje					
		1.622	4.152	475	1.798

(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 „Invaldos 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.

2021 m. Balandžio 29 d. visuotinis akcininkų susirinkimas patvirtino Bendrovės Stebėtojų tarybos įsteigimą. Stebėtojų taryba yra kolegialus organas, prižiūrintis Bendrovės veiklą. Stebėtojų taryba užtikrina Bendrovės ir bendrovės akcininkų interesų atstovavimą, šio organo atskaitomybę akcininkams ir objektyvią bei nešališką Bendrovės veiklos priežiūrą. Finansinių ataskaitų paskelbimo metu veikė trys stebėtojų tarybos nariai.

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, 2021 m. finansinių ataskaitų 5 pastaba).

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

Grupė įkurta 2014 m. balandžio 29 d. nuo AB „Invalda 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 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 grynųjų aktyvų vertės į vieną nekilnojamojo turto objektą. Bendra investicijų į statomus nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 20 procentų Bendrovės grynųjų aktyvų vertės. Bendra investicijų į nekilnojamojo turto objektą ir jo eksploatacijai būtina kilnojamojį turtą ir/ar įrenginius suma negali viršyti 40 procentų Bendrovės grynųjų aktyvų vertės. Bendra investicijų į vienos įmonės išleistas priemones suma negali viršyti 30 procentų Bendrovės grynųjų aktyvų vertės. Detalesni reikalavimai yra nustatyti Bendrovės įstatuose.

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2022 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

1 Bendroji informacija (tęsinys)

2022 m. birželio 30 d. Bendrovės įstatinį kapitalą sudarė 8.061.414 paprastųjų vardinių 1,45 euro nominalios vertės akcijų (2021 m. gruodžio 31 d. – 8.061.414 paprastųjų vardinių 1,45 euro nominalios vertės akcijų). Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos. Dukterinės įmonės Bendrovės akcijų neturi. 2022 m. birželio 30 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcininkais buvo:

	2022 m. birželio 30 d.		2021 m. gruodžio 31 d.	
	Turimų akcijų skaičius	Akcijų dalis (%)	Turimų akcijų skaičius	Akcijų dalis (%)
UAB „INVL Life“ (kontroliuojantis akcininkas AB „Invalda INVL“)	1.889.123	23,43	-	-
AB „Invalda INVL“	-	-	1.889.123	23,43
p. Irena Ona Mišeikienė	1.308.596	16,23	1.308.596	16,23
UAB „LJB property“ (kontroliuojantis akcininkas p. Alvydas Banys)	1.251.695	15,53	1.251.695	15,53
p. Ilona Šulnienė	664.710	8,25	664.710	8,25
p. Alvydas Banys	663.640	8,23	663.640	8,23
Kiti smulkūs akcininkai	2.283.650	28,33	2.283.650	28,33
Iš viso	8.061.414	100,00	8.061.414	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

2022 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 2021 m. gruodžio 31 d. metinėmis finansinėmis ataskaitomis.

Pagrindiniai apskaitos principai

Tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos yra parengtos pagal apskaitos principus, kurie taikyti ruošiant 2021 m. gruodžio 31 d. Grupės ir Bendrovės metines finansines ataskaitas, išskyrus naujų standartų ir interpretacijų, privalomų taikyti nuo 2022 m. sausio 1 d., įgyvendinimą. Šie pakeitimai aprašomi žemiau.

Nuo 2022 m. sausio 1 d. Grupė/Bendrovė pradėjo taikyti naujus ir pakeistus TFAS bei TFAAK aiškinimus:

– 2018–2020 m. ciklo TFAS metiniai patobulinimai (1-ojo TFAS „Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų taikymas pirmą kartą“, 9-ojo TFAS „Finansinės priemonės“, 16-ojo TFAS „Nuoma“, 41-ojo TAS „Žemės ūkis“ pataisos) ir siauros apimties 16-ojo TAS „Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrenginiai“, 37-ojo TAS „Atidėjiniai, neapibrėžtieji įsipareigojimai ir neapibrėžtasis turtas“, 3-ojo TFAS „Verslo jungimai“ pataisos (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2022 m. sausio 1 d. arba vėliau)

Standartų pataisos buvo neaktualios Grupei ir Bendrovei.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2022 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Investicijos į dukterines įmones ir trumpalaikės paskolos dukterinėms įmonėms

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė

2022 m. 6 mėnesių ir 2021 m. Bendrovės atskirose finansinėse ataskaitose investicijos į dukterines įmones kartu su dukterinėms įmonėms suteiktomis paskolomis vertinamos tikraja 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 tikraja verte naudojant pajamų ir lyginamąjį metodus. Dukterinių įmonių pagrindiniai įsipareigojimai yra skolos išorės tiekėjams, kurių balansinė vertė artima jų tikrajai vertei, nes jie yra trumpalaikiai ir diskontavimo įtaka yra nereikšminga.

Jei Bendrovė suteikia trumpalaikes paskolas, kurių tikslas nesusijęs su investavimu, šios paskolos priskiriamos finansiniam turtui vertinamam amortizuota savikaina, nes jos yra pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimai ir laikomos, siekiant gauti sutartyje numatytus pinigų srautus.

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

	2022 m. birželio 30 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Akcijos	1.727	221
Suteiktos paskolos	10.775	9.580
	12.502	9.801

Dukterinių įmonių pagrindiniai vertinimo duomenys 2022 m. birželio 30 d.:

Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas arba duomenys dydis
Diskonto norma (%)	10
Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	2
Nuomos prieaugis per metus (%)	1,3
Infliacija (%)	1,3

Dukterinių įmonių pagrindiniai vertinimo duomenys 2021 m. gruodžio 31 d.:

Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas arba duomenys dydis
Diskonto norma (%)	10
Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	2
Nuomos prieaugis per metus (%)	1,3 - 1,5
Infliacija (%)	1,3 - 1,4

Toliau pateikta dukterinių įmonių tikrosios vertės jautrumo analizė 2022 m. birželio 30 d.:

Pagrįstas galimas pokytis +/- (%)	Vertinimų padidėjimas	Vertinimų sumažėjimas
Nuomos prieaugio ir infliacijos per metus pokytis 1 procentiniu punktu	98	(98)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(28)	27
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(287)	320

Dukterinių įmonių tikrosios vertės jautrumo analizė 2021 m. gruodžio 31 d.:

Pagrįstas galimas pokytis +/- (%)	Vertinimų padidėjimas	Vertinimų sumažėjimas
Nuomos prieaugio ir infliacijos per metus pokytis 1 procentiniu punktu	95	(93)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(26)	27
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(274)	307

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2022 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Investicijos į dukterines įmones ir trumpalaikės paskolos dukterinėms įmonėms (tęsinys)

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė (tęsinys)

Lentelėje pateikiami 3-iam lygiui priskirtų finansinių priemonių pasikeitimai per 2022 m. I pusmetį:

Tikroji vertė 2021 m. gruodžio 31 d.	9.801
Pelnas (nuostoliai), pripažinti pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“)	555
Įsigijimas	2.216
Dukterinių įmonių įstatinio kapitalo mažinimas	(70)
Suteikta paskola	100
Grąžinta paskola su palūkanomis	(100)
Tikroji vertė 2022 m. birželio 30 d.	12.502

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

Tikroji vertė 2020 m. gruodžio 31 d.	9.026
Pelnas (nuostoliai), pripažinti pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“)	534
Suteikta paskola	192
Grąžinta paskola su palūkanomis	(102)
Tikroji vertė 2021 m. birželio 30 d.	9.650

Trumpalaikės paskolos dukterinėms įmonėms

2021 m. dėl parduoto investicinio turto Bendrovės pinigų likutis viršijo bankų nustatytus limitus, nuo kurių taikomi papildomi mokesčiai už lėšų likučius sąskaitose. Siekiant, sušvelninti papildomo mokesčio įtaką Bendrovė suteikė beprocentines paskolas dukterinėms įmonėms.

Lentelėje pateikiamas trumpalaikės paskolos dukterinei įmonei judėjimas:

	Bendrovė	
	2022 m. 1 pusm.	2021 m. 1 pusm.
Likutis sausio 1 d.	-	5.000
Per metus suteiktos paskolos	-	7.310
Per metus grąžintos paskolos	-	(10.510)
Likutis birželio 30 d.	-	1.800

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2022 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. Veiklos rezultatai vertinami pagal grynujų 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 turą ir įsipareigojimus nėra teikiama investiciniam komitetui. Bendrovės vadovybė išskiria šiuos ataskaitose pateiktinus segmentus:

- Nuosavas turtas Lietuvoje. Pateiktinas segmentas apima tris veiklos segmentus, 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. Du iš trijų objektų 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 2022 m. I pusmetį:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2022 m. I pusr.			
Nuomos pajamos	660	289	949
Kitos pajamos (komunalinių ir kitų paslaugų)	704	-	704
Pajamos	1.364	289	1.653
Sąnaudos			
Patalpų nuomos sąnaudos	(37)	(1)	(38)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(246)	(1)	(247)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(265)	(15)	(280)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	-	(13)	(13)
Turto mokesčiai	(50)	(12)	(62)
Draudimo sąnaudos	(3)	(1)	(4)
Grynosios nuomos pajamos per laikotarpį	763	246	1.009

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai per 2021 m. I pusmetį:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2021 m. I pusr.			
Nuomos pajamos	519	277	796
Kitos pajamos (komunalinių ir kitų paslaugų)	406	-	406
Pajamos	925	277	1.202
Sąnaudos			
Patalpų nuomos sąnaudos	(35)	(2)	(37)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(117)	(1)	(118)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(277)	(9)	(286)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	-	(12)	(12)
Turto mokesčiai	(49)	(7)	(56)
Draudimo sąnaudos	(3)	(1)	(4)
Grynosios nuomos pajamos per laikotarpį	444	245	689

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2022 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

4 Informacija pagal segmentus (tęsinys)

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

	2022 01 01 – 2022 06 30				2021 01 01 – 2021 06 30			
	Nuo grynujų nuomos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	Pajamos	Nuo grynujų nuomos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	Pajamos
Iš ataskaitose pateiktino segmento	1.009	(38)	(280)	1.653	689	(37)	(286)	1.202
Atidėjiniai nuostolingai sutarčiai	4	4	-	-	3	3	-	-
Kitos pajamos, neįtrauktos į ataskaitose pateiktiną segmentą	2	-	-	2	2	-	-	2
Pajamos iš nuomos neįtrauktos į ataskaitinį segmentą dėl 16 TFAS taikymo	(15)	-	-	(15)	34	-	-	34
Pridedamos draudimo ir kitos sąnaudos (įtrauktos eilutėje „Kitos veiklos sąnaudos“)	97	-	93	-	46	-	42	-
Valdymo ir sėkmės mokesčiai	(375)	-	-	-	(196)	-	-	-
Pirkėjų įsiskolinimo vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	-	-	-	-	-	-	-	-
Išmokos darbuotojams	(86)	-	-	-	(70)	-	-	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija	(54)	-	-	-	(51)	-	-	-
Kitos veiklos sąnaudos	(210)	-	-	-	(123)	-	-	-
Kitos pajamos	7	-	-	-	10	-	-	-
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas	1.668	-	-	-	529	-	-	-
Iš viso	2.047	(34)	(187)	1.640	873	(34)	(244)	1.238

Žemiau pateiktoje lentelėje atskleistas Grupės ilgalaikio turto (išskyrus finansinių priemonių ir atidėtojo pelno mokesčio turto) geografinis pasiskirstymas 2022 m. birželio 30 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d.:

	Lietuva	Latvija	Iš viso
2022 m. birželio 30 d.	24.800	9.376	34.176
2021 m. gruodžio 31 d.	21.225	8.819	30.044

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2022 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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	
	2022 m. I pusm.	2021 m. I pusm.	2022 m. I pusm.	2021 m. I pusm.
Nuomos pajamos	934	830	835	727
Komunalinių paslaugų pajamos	177	74	-	1
Kitų paslaugų pajamos	529	334	6	3
Pajamų iš viso	1.640	1.238	841	731

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.

Geografinis Grupės pajamų pasiskirstymas:

	Grupė	
	2022 m. I pusm.	2021 m. I pusm.
Lietuva	1.348	959
Latvija	292	279
Iš viso	1.640	1.238

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 buvo deponavusi vienkartinę 825 tūkst. eurų įmoką, atitinkančią 6 mėn. nuomos mokesčių sumą, kuri bus užskaityta su paskutine nuomos įmoka 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 2022 m. birželio 30 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje yra pripažinti atitinkamai 54 tūkst. eurų ir 48 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. Taip pat, po investicinio turto pardavimo, esančio Gynėjų g. 14 Vilnius, Bendrovei liko įsipareigojimas užtikrinti stovėjimo vietų nuomą vienam iš buvusių Gynėjų 14 nuomininkų. Kadangi šis įsipareigojimas nuostolingas, tai 2022 m. birželio 30 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje yra pripažinti atitinkamai 16 tūkst. eurų ir 26 tūkst. eurų dėl šio kontrakto. Šios sumos atspindi būsimųjų pinigų srautų, susijusių su nuomos sutartimi, dabartinę vertę. Būsimųjų pinigų srautų prognozės remiasi įvertintomis būsimomis nuomos pajamomis už subnuomojamas patalpas, sutartiniais nuomos mokėjimais.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2022 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

5 Pajamos, nuomos sąnaudos ir atidėjiniai (tęsinys)

Atidėjinių nuostolingai sutarčiai pasikeitimai per 2022 m. I pusmetį ir 2021 m. I pusmetį pateikti žemiau:

	<u>2022 m. I pusm.</u>	<u>2021 m. I pusm.</u>
Likutis sausio 1 d.	74	84
Atidėjinių perskaičiavimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	1	8
Panaudotos sumos (mažinančios straipsnyje „Patalpų nuomos sąnaudos“ apskaitytą sumą)	(5)	(11)
Diskonto poveikio atstatymas ir diskonto normos pokyčiai	-	-
Likutis birželio 30 d.	70	81
	<u>2022 m. birželio 30 d.</u>	<u>2021 m. gruodžio 31 d.</u>
Ilgalaikė dalis	38	40
Trumpalaikė dalis	32	34
Iš viso	70	74

2022 m. birželio 30 d. Bendrovė pripažino 503 tūkst. eurų ilgalaikį atidėjinį Sėkmės mokesčiui (2021 m. gruodžio 31 d. – 219 tūkst. eurų).

Sėkmės mokesčio atidėjinio pokyčiai pateikti žemiau:

	<u>2022 m. I pusm.</u>	<u>2021 m. I pusm.</u>
Likutis sausio 1 d.	219	1.556
Atidėjinio perskaičiavimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	284	80
Mokėtinos dalies perklasifikavimas į “Kitus trumpalaikius įsipareigojimus”	-	(1.516)
Likutis birželio 30 d.	503	120

6 Finansinės veiklos sąnaudos

	Grupė		Bendrovė	
	<u>2022 m. I pusm.</u>	<u>2021 m. I pusm.</u>	<u>2022 m. I pusm.</u>	<u>2021 m. I pusm.</u>
Iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(149)	(132)	(148)	(132)
Iš susijusių asmenų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	-	-	-	-
Palūkanų sąnaudos, kylančios iš nuomos įsipareigojimo	(8)	(9)	(8)	(9)
Atidėjinių nuostolingai sutarčiai diskonto poveikio atstatymas	-	-	-	-
Kitos finansinės sąnaudos	-	-	-	-
	(157)	(141)	(156)	(141)

7 Pelno mokeskis

	Grupė		Bendrovė	
	<u>2022 m. I pusm.</u>	<u>2021 m. I pusm.</u>	<u>2022 m. I pusm.</u>	<u>2022 m. I pusm.</u>
Pelno mokesčio (sąnaudų)/pajamų komponentai				
Ataskaitinių metų pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	(7)	-	-	-
Praėjusių metų pelno mokesčio koregavimas	-	3	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	(1)	11	-	-
Pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose – iš viso	(8)	14	-	-

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2022 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 Investicinis turtas

Investicinio turto pokyčiai Grupėje:

	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės metodą	Nuomojamas turtas, investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Iš viso
	2 lygis	3 lygis	3 lygis	
Tikrosios vertės hierarchija				
Likutis 2020 m. gruodžio 31 d.	3.629	20.504	-	24.133
Vėlesnės išlaidos	-	-	-	-
Pardavimas	-	-	-	-
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	168	361	-	529
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-
Likutis 2021 m. birželio 30 d.	3.797	20.865	-	24.662
Likutis 2021 m. gruodžio 31 d.	6.626	22.990	-	29.616
Įsigijimai	427	-	-	427
Įsigijimai per dukterinės įmonės pirkimą	2.450	-	-	2.450
Vėlesnės išlaidos	-	-	-	-
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	133	1.535	-	1.668
Pardavimas	(403)	-	-	(403)
Likutis 2022 m. birželio 30 d.	9.233	24.525	-	33.758
Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, pripažinti pelnu ar nuostoliais straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostolis)“	56	1.535	-	1.591

Investicinio turto pokyčiai Bendrovėje:

	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės metodą	Nuomojamas turtas, investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Iš viso
	2 lygis	3 lygis	3 lygis	
Tikrosios vertės hierarchija				
Likutis 2020 m. gruodžio 31 d.	-	15.774	-	15.774
Vėlesnės išlaidos	-	-	-	-
Pardavimas	-	-	-	-
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	-	167	-	-
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-
Likutis 2021 m. birželio 30 d.	-	15.941	-	15.941
Likutis 2021 m. gruodžio 31 d.	2.630	18.167	-	20.797
Įsigijimai	427	-	-	427
Vėlesnės išlaidos	-	-	-	-
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	43	1.315	-	1.358
Likutis 2022 m. birželio 30 d.	3.100	19.482	-	22.582
Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, pripažinti pelnu ar nuostoliais straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostolis)“	43	1.315	-	1.358

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2022 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 Investicinis turtas (tęsinys)

Per 2022 m. Bendrovė iš privačių asmenų įsigijo du garažus su žemės sklypo dalimi už 427 tūkst. eurų, įskaitant sandorio sąnaudas. Įsigytas nekilnojamas turtas yra tame pačiame žemės sklype, kuriame yra kitas Bendrovei priklausantis nekilnojamas turtas. Bendrovė įsigijo 100 proc. UAB „RE 1“ akcijų už 2.216 tūkst. eurų. Pažymėtina, kad RE 1 nuosavybės teise priklauso negyvenamoji patalpa-kavinė, esanti adresu Vilniaus g. 37, Vilnius. Įsigytų likusių patalpų plotas sudaro 257 kv. m., kurios įvertintos 2.450 tūkst. eurų, nustatant įsigytos įmonės vertę. Po šio sandorio „INVL Baltic Real Estate“ bendras valdomų patalpų plotas Vilniaus g. 37, Vilniuje, siekia 1 990 kv. m.

Bendrovės dukterinė įmonė SIA „Dommo Grupa“ pardavė 3,4 ha žemės sklypą, esančio 58 ha logistikos ir industrijos parke „Dommo Logistics and Industrial Park“, už 403 tūkst. eurų. Preliminari pardavimo sutartis buvo pasirašyta 2021 m. ir tuomet buvo pervestas 40 tūkst. eurų avansas. 2022 m. birželio mėn. buvo pervesti likę pinigai (363 tūkst. eurų) į sąlyginio deponavimo („escrow“) sąskaitą bei perrašyta žemės sklypo nuosavybė registre Pirkėjo vardu. 2022 m. liepos 4 d. pinigai iš sąlyginio deponavimo sąskaitos pervesti į dukterinės įmonės einamąją sąskaitą. Finansinės būklės ataskaitoje pinigai buvo pripažinti pinigų ir jų ekvivalentų straipsnyje jau 2022 m. birželio 30 d.

Investicinis turtas yra apskaitytas tikrąja verte. Per pirmąjį 2022 m. pusmetį nuomojamas investicinis turtas ir investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje Lietuvoje, buvo įvertintas atitinkamai 2022 m. balandžio 30 dienai ir 2021 m. spalio 31 dienai kvalifikuoto vertintojo UAB „OBER-HAUS nekilnojamas turtas“ (toliau kartu su SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“ vadinamos „Oberhaus“), taikant pajamų metodą. 2022 m. balandžio 30 d ir 2021 m. spalio 31 d. investicinį turtą Latvijoje vertino kvalifikuotas vertintojas SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“, žemės vertinimui taikydamas rinkos metodą, o sandėlių vertinimui – pajamų ir lyginamąjį metodus. Kadangi nuo vertinimo atlikimo dienos iki ataskaitinių laikotarpių pabaigos rinkoje nebuvo jokių reikšmingų pokyčių, kurie galėtų turėti įtakos investicinio turto vertei, todėl nauji vertinimai 2022 m. birželio 30 dienai ir 2021 m. gruodžio 31 dienai nebuvo atlikti.

Nuomojamo investicinio turto balansinių verčių skaidymas pagal tipą:

	Grupė		Bendrovė	
	2022 m. birželio 30 d.	2021 m. gruodžio 31 d.	2022 m. birželio 30 d.	2021 m. gruodžio 31
Biurų patalpos miesto centre – Lietuva	19.482	18.167	19.482	18.167
Sandėlis – Latvija	5.043	4.823	-	-
	26.325	22.990	19.482	18.167

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2022 m. birželio 30 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis) „Oberhaus“
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	9
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	7,25-7,5 (7,30)
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	0-25
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	5-23 (14,54)

Visi Bendrovės vertinimo duomenys atitinka Grupės vertinimo duomenis.

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2021 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis) „Oberhaus“
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	9
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	7,5
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	0- 25
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	4,93 - 20 (13,88)

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2022 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 Investicinis turtas (tęsinys)

Visi Bendrovės vertinimo duomenys atitinka Grupės vertinimo duomenis.

Investicinio turto, esančio Latvijoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2022 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 (%)	10
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	2
		Nuomos prieaugis per metus (%)*	1,3
		Infliacija (%)	1,3

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

Investicinio turto, esančio Latvijoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2021 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis) „Oberhaus“
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai (penkerių metų laikotarpis)	Diskonto norma (%)	10
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	2
		Nuomos prieaugis per metus (%)*	1,3-1,5
		Infliacija (%)	1,3-1,4

Toliau pateikta Lietuvoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2022 m. birželio 30 d.:

Grupė/Bendrovė Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų padidėjimas	Vertinimų sumažėjimas
	<u>Nuomojamas investicinis turtas</u>	<u>Nuomojamas investicinis turtas</u>
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	2.100	(2.100)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(300)	400
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(1.300)	1.500

Toliau pateikta Latvijoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2022 m. birželio 30 d.:

Pagrįstas galimas pokytis +/- (%)	Vertinimų padidėjimas	Vertinimų sumažėjimas
Nuomos prieaugio ir infliacijos per metus pokytis 1 procentiniu punktu	98	(98)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(28)	27
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(287)	320

Toliau pateikta Lietuvoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2021 m. gruodžio 31 d.:

Grupė/Bendrovė Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų padidėjimas	Vertinimų sumažėjimas
	<u>Nuomojamas investicinis turtas</u>	<u>Nuomojamas investicinis turtas</u>
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	1.800	(2.000)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(500)	300
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(1.300)	1.200

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2022 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 Investicinis turtas (tęsinys)

Toliau pateikta Latvijoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2021 m. gruodžio 31 d.:

Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų didėjimas	Vertinimų mažėjimas
Nuomos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu	95	(93)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(26)	27
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(274)	307

2022 m. birželio 30 d. Grupės 23.327 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2021 m. gruodžio 31 d. – 18.137 tūkst. eurai).

2022 m. birželio 30 d. Bendrovės 21.527 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2021 m. gruodžio 31 d. – 18.137 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.

Kitų apribojimų investiciniam turtui realizuoti, turto realizavimo pajamoms ar įplaukoms pervesti 2022 m. I pusmetį ir 2021 m. I pusmetį nebuvo. Jokių kitų reikšmingų sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti, remontuoti ar plėsti investicinį turtą laikotarpio pabaigoje nebuvo.

9 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos

	Grupė		Bendrovė	
	2022 m. birželio 30 d.	2021 m. gruodžio 31 d.	2022 m. birželio 30 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Pirkėjų įsiskolinimai, bendraja verte	171	189	49	93
Sukauptos nuomos pajamos, bendraja verte	19	33	19	33
Gautini mokesčiai, bendraja verte	4	23	3	-
Iš viso pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, bendraja verte	194	245	71	126
Atėmus: pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimą	(49)	(49)	(32)	(32)
Atėmus: nurašymą, kuriam taikoma vykdymo užtikrinimo veikla	-	-	-	-
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	145	196	39	94

Atidėjiniai prekybos ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimui 2022 ir 2021 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.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2022 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

9 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos (tęsinys)

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

	Nuostoliai dėl vertės sumažėjimo	Grupė Nurašymas, kuriam taikoma vykdymo užtikrinimo veikla	Iš viso
2020 m. gruodžio 31d.	44	1	45
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	-	-	-
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-	(1)	(1)
Anksčiau nurašytų sumų ar sumažėjusios vertės sumų atstatymai	-	-	-
2021 m. birželio 30 d.	44	-	44
2021 m. gruodžio 31d.	49	-	49
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	2	-	2
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-	-	-
Anksčiau nurašytų sumų ar sumažėjusios vertės sumų atstatymai	(2)	-	(2)
2022 m. birželio 30 d.	49	-	49

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
2020 m. gruodžio 31d.	32	1	33
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	-	-	-
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-	(1)	(1)
Anksčiau nurašytų sumų ar sumažėjusios vertės sumų atstatymai	-	-	-
2021 m. birželio 30 d.	32	-	32
2021 m. gruodžio 31d.	32	-	32
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	-	-	-
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-	-	-
Anksčiau nurašytų sumų ar sumažėjusios vertės sumų atstatymai	-	-	-
2022 m. birželio 30 d.	32	-	32

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2022 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

9 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos (tęsinys)

Grupės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų senėjimo analizė 2022 m. birželio 30 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d.:

	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
2022 m. birželio 30 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai, atėmus nurašymus	73	22	15	4	4	53	171
Sukauptos nuomos pajamos	19	-	-	-	-	-	19
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(49)	(49)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinius kredito nuostolius	92	22	15	4	4	4	141
2021 m. gruodžio 31 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai, atėmus nurašymus	87	38	4	3	3	54	189
Sukauptos nuomos pajamos	33	-	-	-	-	-	33
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(49)	(49)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinius kredito nuostolius	120	38	4	3	3	5	173

Bendrovės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų senėjimo analizė 2022 m. birželio 30 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d.:

	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
2022 m. birželio 30 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai, atėmus nurašymus	6	4	1	1	1	36	49
Sukauptos nuomos pajamos	19	-	-	-	-	-	19
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(32)	(32)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinius kredito nuostolius	25	4	1	1	1	4	36
2021 m. gruodžio 31 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai, atėmus nurašymus	33	23	-	1	-	36	93
Sukauptos nuomos pajamos	33	-	-	-	-	-	33
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(32)	(32)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinius kredito nuostolius	66	23	-	1	-	4	94

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2022 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

9 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos (tęsinys)

2022 m. birželio 30 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. dauguma gautinų sumų buvo užtikrintos iš nuomininkų gautais avansais.

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, 2022 m. birželio 30 d.	1	-	-	-	1	51	53
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2021 m. gruodžio 31 d.	1	-	-	1	1	51	54

Dėl kredito sumažėjusios vertės Bendrovės pirkėjų įsiskolinimų senėjimo analizė pateikta:

	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	30 - 90 dienų	61 – 90 dienų	91 - 180 dienų	Daugiau nei 180 dienų	Iš viso
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2022 m. birželio 30 d.	-	-	-	-	-	36	36
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2021 m. gruodžio 31 d.	-	-	-	-	-	36	36

10 Įstatinis kapitalas ir rezervai, savos akcijos

2022 m. birželio 30 d. Grupės/Bendrovės įstatinį akcinį kapitalą sudarė 8.061.414 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.

Pokyčiai 2022 metų pirmąjį pusmetį

Metiniame visuotiniame acininkų susirinkime, įvykusiame 2022 m. balandžio 12 d., buvo nuspręsta perkelti 663 tūkst. eurų iš privalomojo rezervo į nepaskirstytąjį pelną ir 1.613 tūkst. eurų iš nepaskirstytojo pelno į rezervą savoms akcijoms įsigyti.

Pokyčiai 2021 metų pirmąjį pusmetį

Metiniame visuotiniame acininkų susirinkime, įvykusiame 2021 m. balandžio 29 d., buvo nuspręsta perkelti 276 tūkst. eurų iš nepaskirstytojo pelno į privalomąjį rezervą ir 4.274 tūkst. eurų iš nepaskirstyto pelno į rezervą savoms akcijoms įsigyti.

Dėl 2021 m. sausio 14 d. Bendrovės visuotinio acininkų susirinkimo sprendimu dėl Bendrovės esminių dokumentų pakeitimo atsirado Bendrovės pareiga išpirkti Bendrovės akcijas iš sprendimams prieštaraujančių arba susirinkime nedalyvaujančių arba susilaikiusių nuo balsavimo acininkų akcijas. Bendrovės akcijų išpirkimas prasidėjo 2021 m. sausio 25 d. ir jis truko iki 2021 m. kovo 25 d. Vienos akcijos išpirkimo kaina – 2,2103 EUR, kuri atitinka 2020 m. lapkričio 30 d. grynųjų aktyvų vertę. Bendras akcijų skaičius, kuris galėjo būti pateiktas išpirkimui yra 8.988.051. Buvo supirka 4.988.155 vnt. akcijų (37,93 % įstatinio kapitalo) už 11.047 tūkst. eurų, įskaitant tarpininkavimo mokesčius. 2021-04-29 buvo nustatyta, kad 2020 m. lapkričio 30 d. buvo apskaičiuota per didelę grynųjų aktyvų vertę. Perskaičiuota vieneto išpirkimo kaina - 2,2043 EUR. Išpirkusiems acininkams išmokėta 30 tūkst. eurų daugiau. Bendrovės patirtus nuostolius dėl per didelės vieneto išpirkimo kainos padengė Valdymo įmonė. Valdymo įmonės padengti nuostoliai sumažina savų akcijų įsigijimo savikainą.

11 Dividendai

Dividendų už 2021 m. po 0,12 euro už akciją (bendra dividendų suma 967 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas Bendrovės metiniame visuotiniame acininkų susirinkime, įvykusiame 2022 m. balandžio 12 d.

Dividendų už 2020 m. po 0,12 euro už akciją (bendra dividendų suma 967 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas Bendrovės metiniame visuotiniame acininkų susirinkime, įvykusiame 2021 m. balandžio 29 d.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2022 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

12 Gautos paskolos

	Grupė		Bendrovė	
	2022 m. birželio 30 d.	2021 m. gruodžio 31 d.	2022 m. birželio 30 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikės				
Ilgalaikės banko paskolos	12.747	8.777	12.747	8.777
Kitos ilgalaikės paskolos	-	-	-	-
	<u>12.747</u>	<u>8.777</u>	<u>12.747</u>	<u>8.777</u>
Trumpalaikės				
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	701	365	460	365
Paskolos iš susijusių šalių	-	-	-	-
	<u>701</u>	<u>365</u>	<u>460</u>	<u>365</u>
Gautų paskolų iš viso	<u>13.448</u>	<u>9.142</u>	<u>13.207</u>	<u>9.142</u>

Visos paskolos yra denominuotos eurais.

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

Palūkanų norma:

	Grupė		Bendrovė	
	2022 m. birželio 30 d.	2021 m. gruodžio 31 d.	2022 m. birželio 30 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Fiksuota	-	-	-	-
Kintama	13.448	9.142	13.207	9.142
	<u>13.448</u>	<u>9.142</u>	<u>13.207</u>	<u>9.142</u>

2022 m. birželio 30 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. visos Grupės įmonės vykdė bankų paskolų sutartyse nustatytus rodiklius.

2022 m. gegužės 19 d. Bendrovė pasirašė paskolos sutarties pakeitimą su AB Šiaulių banku. Pagal pakeitimą yra nustatytas naujas kredito limitas – 14.500 tūkst. eurų. Jis susideda iš dviejų dalių. Pirma dalis, lygi 13.500 tūkst. eurų, kurios negrąžintas likutis sutarties pasirašymo dieną buvo 8.978 tūkst. eurų ir 4.522 tūkst. eurų papildomai suteikiama kredito suma. Antroji dalis yra 1.000 tūkst. eurų kredito linija, kuri gali būti panaudota iki 2027 m. gegužės 17 d. Taip pat buvo pakeistas grąžinimo grafikas bei galutinis grąžinimo terminas iki 2027 m. gegužės 18 d. Bendrovė per 2022 m. gegužės – birželio mėnesiais panaudojo 1.000 tūkst. eurų kredito linijos ir 3.650 tūkst. eurų kredito pirmos dalies. Be to, 407 tūkst. eurų kredito linijos buvo grąžinta. Todėl 2022 m. birželio 30 d. Bendrovės nepanaudota kredito dalis (įskaitant kredito liniją) yra 1.465 tūkst. eurų.

2022 m. birželio 1 d. Grupei įsigijus UAB „RE 1“ perimta turima trumpalaikė AB Šiaulių banko paskola, kuri šių ataskaitų sudarymo dieną buvo 241 tūkst. eurų. Galutinis kredito grąžinimo terminas 2023 m. birželio 16 d.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2022 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.

2022 m. I pusmetį ir 2021 m. I pusmetį išleistų akcijų svertinis vidurkis:

Svertinio vidurkio apskaičiavimas 2022 m. I pusmetis	Akcijų skaičius (tūkst.)	Nominali vertė (eurais)	Išleistos/181 (dienos)	Svertinis vidurkis (tūkst.)
2021 m. gruodžio 31 d. išleistos akcijos	8.061	1,45	-	8.061
2022 m. birželio 30 d. išleistos akcijos	8.061	1,45	-	8.061
Svertinio vidurkio apskaičiavimas 2021 m. I pusmetis	Akcijų skaičius (tūkst.)	Nominali vertė (eurais)	Išleistos/181 (dienos)	Svertinis vidurkis (tūkst.)
2020 m. gruodžio 31 d. išleistos akcijos	13.049	1,45	181/181	13,049
2021 m. vasario 24 d. įsigytos savos akcijos	(1.190)	1,45	127/181	(835)
2021 m. kovo 10 d. įsigytos savos akcijos	(10)	1,45	113/181	(6)
2021 m. kovo 29 d. įsigytos savos akcijos	(3.788)	1,45	94/181	(1,967)
2021 m. birželio 30 d. išleistos akcijos	8.061	1,45	-	10,241

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

	Grupė	
	2022 m. I pusm.	2021 m. I pusm.
Patronuojančios įmonės akcininkams priskiriamas grynasis pelnas/ (nuostoliai)	1.882	746
Išleistų paprastųjų akcijų svertinis vidurkis (tūkst.)	8.061	10.241
Paprastasis pelnas/ (nuostoliai), tenkantys vienai akcijai (eurais)	0,23	0,07

Grupės sumažintas pelnas, tenkantis vienai akcijai už 2022 m. ir 2021 m. pirmus pusmečius, yra lygus paprastajam pelnui, tenkančiam vienai akcijai.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2022 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

14 Likvidumo rizika

Grupės likvidumo rodiklis (visas trumpalaikis turtas, įskaitant turtą laikomą galimam pardavimui / visi trumpalaikiai įsipareigojimai) 2022 m. birželio 30 d. buvo apie 1,22 (2021 m. gruodžio 31 d. – 0,79). Bendrovės likvidumo rodiklis 2022 m. birželio 30 d. buvo apie 0,55 (2021 m. gruodžio 31 d. – 0,56). 2022 m. birželio 30 d. trumpalaikis turtas buvo mažesnis nei trumpalaikiai įsipareigojimai 592 tūkst. eurų Bendrovėje. Bendrovės vadovybė, prognozuodama Bendrovės pinigų srautus artimiausiems metams, mano, kad Bendrovei pakaks piniginių lėšų įsipareigojimams, kurių terminas baigiasi per metus, įvykdyti. Bendrovė gali panaudoti papildomą likvidumo šaltinį – nepanaudoto kredito likutį iki 1.465 tūkst. eurų likvidžių lėšų.

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Grupės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2022 m. birželio 30 d. ir 2021 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	-	211	829	14.034	-	15.074
Nuomos įsipareigojimai	-	60	181	502	-	743
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	112	3	-	-	115
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	16	16	38	-	70
Kiti įsipareigojimai	456	29	-	-	-	485
2022 m. birželio 30 d. likutis	456	428	1.029	14.574	-	16.487
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	148	444	8.801	-	9.393
Nuomos įsipareigojimai	-	60	181	622	-	863
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	1.675	-	-	-	1.675
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	16	18	40	-	74
Kiti įsipareigojimai	437	22	-	-	-	459
2021 m. gruodžio 31 d. likutis	437	1.921	643	9.463	-	12.464

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Bendrovės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2022 m. birželio 30 d. ir 2021 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	-	198	591	14.034	-	14.823
Nuomos įsipareigojimai	-	60	181	502	-	743
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	26	-	-	-	26
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	16	16	38	-	70
Kiti įsipareigojimai	456	15	-	-	-	471
2022 m. birželio 30 d. likutis	456	315	788	14.574	-	16.133
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	148	444	8.801	-	9.393
Nuomos įsipareigojimai	-	60	181	622	-	863
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	1.579	-	-	-	1.579
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	16	18	40	-	74
Kiti įsipareigojimai	437	17	-	-	-	454
2021 m. gruodžio 31 d. likutis	437	1.820	643	9.463	-	12.363

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

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2022 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

15 Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai

Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai pateikti žemiau esančioje lentelėje:

	Grupė		Bendrovė	
	2022 m. birželio 30 d.	2021 m. gruodžio 31 d.	2022 m. birželio 30 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
<u>Finansiniai įsipareigojimai</u>				
Mokėtini dividendai	456	437	456	437
Sėkmės mokestis	-	-	-	-
Kitos mokėtinos sumos	29	22	15	17
	485	459	471	454
<u>Nefinansiniai įsipareigojimai</u>				
Mokėtinas darbo užmokestis ir socialinio draudimo įmokos	35	31	-	-
Mokėtini mokesčiai	48	52	29	41
	83	83	29	41
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų iš viso	568	542	500	495

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. Vadovaujantis 24-uju TAS, AB „Invalda INVL“ ir jos kontroliuojamos įmonės (toliau - Kitos susijusios šalys) yra taip pat priskiriamos prie susijusių šalių.

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2022 m. I pusmetį ir susiję likučiai 2022 m. birželio 30 d.:

2022 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)	-	19	-	-
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	36	-	-
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	4	3	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	375	-	15
	4	433	-	15

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2022 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

16 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2021 m. I pusmetį ir susiję likučiai 2021 m. birželio 30 d.:

**2021 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)	-	43	-	7
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	4	11	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	196	-	1.533
	4	257	-	1.540

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. Vadovaujantis 24-uouju TAS, AB „Invalda INVL“ ir jos kontroliuojamos įmonės (toliau - Kitos susijusios šalys) yra taip pat priskiriamos prie susijusių šalių.

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2022 m. I pusmetį ir susiję likučiai 2022 m. birželio 30 d.:

**2022 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	-	-	10.775	-
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	11	-	-
Dukterinės įmonės nuoma	199	-	-	-
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	4	-	-
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	-	-	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	375	-	15
Turto administravimo ir kitos dukterinių įmonių paslaugos	-	75	-	-
	199	465	10.775	15

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2022 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

16 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2021 m. I pusmetį ir susiję likučiai 2021 m. birželio 30 d.:

**2021 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	-	-	11.370	-
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	3	-	-
Dukterinės įmonės nuoma	174	-	22	-
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	13	-	1
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	-	7	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	196	-	1.533
Turto administravimo ir kitos dukterinių įmonių paslaugos	-	77	-	-
	174	296	11.392	1.534

Pagal dividendų paskirstymo ataskaitą, parengtą pagal 2022 metų gegužės 11 dienai (teisių apskaitos diena) buvusių akcininkų sąrašą, Bendrovė išmokėjo „INVL Life“ UAB 227 tūkst. eurų dividendų sumą atskaičius mokesčius bei kitiems reikšmingą įtaką turintiems akcininkams sumokėjo 351 tūkst. eurų dividendų sumą atskaičius mokesčius.

Pagal dividendų paskirstymo ataskaitą, parengtą pagal 2021 metų gegužės 13 dienai (teisių apskaitos diena) buvusių akcininkų sąrašą, Bendrovė išmokėjo AB „Invalda INVL“ 227 tūkst. eurų dividendų sumą atskaičius mokesčius bei kitiems reikšmingą įtaką turintiems akcininkams sumokėjo 329 tūkst. eurų dividendų sumą atskaičius mokesčius.

17 Įtaka dėl Rusijos Federacijos karinės invazijos į Ukrainą

Grupė/Bendrovė neturi jokio turto ir nevykdo jokių verslo operacijų Ukrainoje, Rusijoje ir Baltarusijoje. Veiklai įtakos turi bendra ekonominė situacija, kuri lemia sąnaudų augimą. Šiuo metu Grupė nesucidūrė, kad nuomininkai atsiskaitytų blogiau nei ankstesniais metais. Todėl 2022 m. vasario 24 d. įvykdyta Rusijos Federacijos karinė invazija į Ukrainą reikšmingos įtakos Grupės/Bendrovės veiklai neturi.

18 Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio

Po ataskaitinių įvykių nuo tarpinių finansinių ataskaitų sudarymo datos iki tarpinių finansinių ataskaitų išleidimo dienos neįvyko.

INVL

BALTIC
REAL ESTATE



SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“

2022 METŲ ŠEŠIŲ MĖNESIŲ KONSOLIDUOTASIS TARPINIS PRANEŠIMAS

TURINYS

I. BENDRA INFORMACIJA.....	35
1. Teisinis reglamentavimas ir informacijos turinys.....	35
2. Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas pranešimas.....	35
3. Pagrindiniai duomenys apie Emitentą ir jo įmonių grupę.....	35
II. FINANSINĖ INFORMACIJA IR SVARBŪS ĮVYKIAI.....	42
4. Svarbių grupės įvykių, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga.....	42
5. Svarbūs Emitento ir grupės įvykiai, įvykę po ataskaitinio laikotarpio pabaigos.....	44
6. Emitento ir įmonių grupės praėjusio laikotarpio įvertinimas bei ateities veiklos planai ir prognozės.....	45
III. INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS.....	46
7. Emitento įstatų pakeitimų tvarka.....	46
8. Įstatinio kapitalo struktūra.....	46
9. Prekyba Emitento vertybiniais popieriais bei reikšminga finansine investicija laikomais vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose.....	46
10. Akcininkai.....	48
11. Dividendai.....	49
IV. EMITENTO VALDYMO ORGANAI.....	50
12. Emitento valdymo organai.....	50
13. Informacija apie bendrovės audito komitetą.....	56
14. Informacija apie Emitento sumokėtą valdymo mokesčių, priskaičiuotas pinigų sumas, kitą perleistą turtą ir suteiktas garantijas valdymo organams ir buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei.....	57
V. KITA INFORMACIJA.....	58
15. Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais.....	58
16. Informacija apie Emitento filialus ir atstovybes.....	58
17. Pagrindinės rizikos ir netikėtumai.....	58
18. Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas.....	58
19. Informacija apie reikšmingus susitarimus, kurių šalis yra Emitentas ir kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus Emitento kontrolei.....	58
20. Informacija apie susijusių šalių sandorius.....	58
21. Rusijos karo prieš Ukrainą ir įvestų sankcijų poveikis Emitentui.....	58
22. Su tvarumu susijusios informacijos atskleidimas.....	58
23. Informacija, susijusi su Bendrovės Valdymo kodekso laikymusi.....	58
24. Informacija apie sandorius su susijusiomis šalimis.....	59

I. BENDRA INFORMACIJA

1. Teisinis reglamentavimas ir informacijos turinys

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – „**Bendrovė**“, „**INVL Baltic Real Estate**“ arba „**Emitentas**“) 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 2022 m. sausio 1 d. iki 2022 m. birželio 30 d. Pranešime taip pat atskleidžiama svarbi informacija nuo ataskaitinio laikotarpio pabaigos iki ataskaitos išleidimo.

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	529900GSTE0HKA0R1M59
Teisinė forma	akcinė bendrovė
Bendrovės tipas	uždarojo tipo investicinė bendrovė
Įregistravimo data ir vieta	1997-01-28; Juridinių asmenų registras
Priežiūros institucijos pritarimo kolektyvinio investavimo subjekto sudarymo dokumentams data	2016-12-22
Registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys apie bendrovę	Juridinių asmenų registras
Valdymo įmonė	UAB „INVL Asset Management“, kodas 126263073, veiklos licencijos Nr. VĮK-005
Depozitoriumas	AB „SEB bankas“, kodas 112021238, banko licencijos Nr. 2*

*2020 m. balandžio 9 d. Bendrovės visuotinis akcininkų sprendimas priėmė sprendimą dėl Bendrovės depozitoriumo keitimo iš AB SEB bankas (kodas 112021238) į AB Šiaulių bankas (kodas 112025254). 2021 m. sausio 6 d. Lietuvos banko Priežiūros tarnyba išdavė leidimą Bendrovei pakeisti depozitoriumą į AB Šiaulių bankas (kodas 112025254). Ataskaitos išleidimo metu depozitoriumo pakeitimo procedūra nebuvo baigta.

3.2. Bendrovės tikslai, filosofija ir veiklos principai

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

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas „INVL Baltic Real Estate“ išdavė uždarojo tipo investicinės bendrovės veiklos licenciją, suteikiančią teisę verstis uždarojo tipo investicinės bendrovės veikla pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą. Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė veiks 30 metų nuo UTIB licencijos gavimo, jos veiklos terminas gali būti papildomai pratęstas ne ilgiau kaip 20 metų. Gavus licenciją, bendrovės valdymas perduotas valdymo įmonei „INVL Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė), atliekančiai valdybos ir vadovo funkcijas. Nuo 2021 m. liepos 26 d. Bendrovėje sudarytas kolegialus priežiūros organas – stebėtojų taryba. Bendrovėje valdymo organai nėra sudaromi.

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 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. Bendrovėje galioja 2020 m. balandžio 9 d. patvirtinta dividendų politika, kurioje numatoma, kad kasmet bus mokama ne mažiau kaip 0,09 euro dividendų akcijai. Pažymima, kad vadovaujantis dividendų mokėjimo politikos nuostatomis, Bendrovė gali skirti tiek mažesnius, tiek didesnius nei numatyta dividendus akcijai.

3.3. Informacija apie įmonių grupę

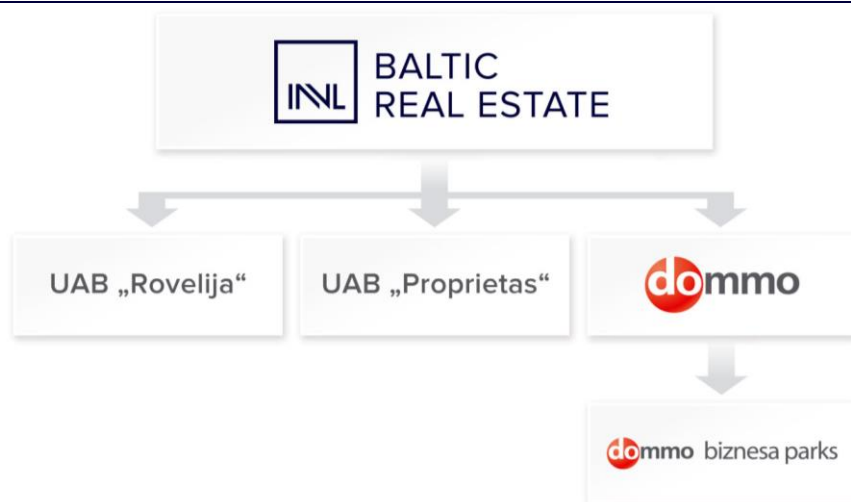
„INVL Baltic Real Estate“ portfelio įmonėms – jos nurodytos žemiau pateiktoje schemoje - ataskaitiniu laikotarpiu priklausė nekilnojamojo turto objektai Vilniuje ir Rygoje.

3.3.1. 2022 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	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	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com
AB „RE 1“ ¹	Kodas 302622705 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – akcinė bendrovė Įregistruota 2011-04-27	100	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@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	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com

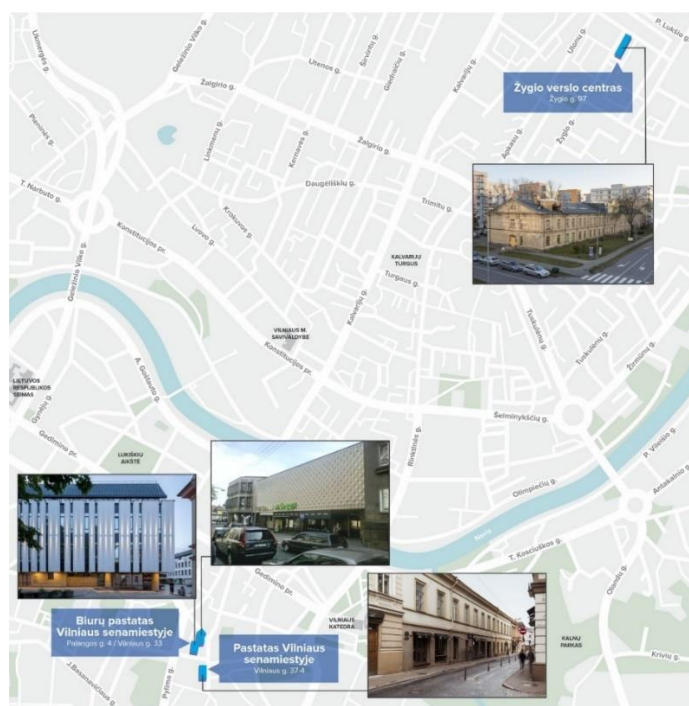
¹ 2022 m. rugpjūčio 1 d. Bendrovė paskelbė 2022 m. rugpjūčio 23 d. šaukianti neeilinį visuotinį Bendrovės akcininkų susirinkimą, kuriuo metu Bendrovės akcininkams siūloma priimti sprendimą dėl pritarimo INVL Baltic Real Estate dalyvavimui reorganizavime jungimo būdu, kurio metu prie INVL Baltic Real Estate, kuri užbaigus reorganizavimą tęsia veiklą, būtų prijungta dukterinė bendrovė – AB „RE 1“, juridinio asmens kodas 302622705, buveinės adresas Vilnius, Gynėjų g. 14, kuri baigs veiklą be likvidavimo procedūros ir bus išregistruota iš Juridinių asmenų registro.

DOMMO biznesa parks SIA	Kodas 40003865398 Adresas Lapegles, Stūniši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127 Latvija Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2006-10-13	100	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com
UAB „Perspektyvi veikla“ ²	Kodas 302607087 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2011-03-25	100	veiklos nevykdo	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com



3.3.1. pav. „INVL Baltic Real Estate“ grupės supaprastinta struktūra 2022 m. birželio 30 d.

3.3.2. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Vilniuje



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

² Po ataskaitinio laikotarpio buvo priimtas INVL Baltic Real Estate investicinio komiteto sprendimas reorganizuoti UAB „Perspektyvi veikla“, prijungiant ją prie veiklą tęsiančios UAB „Rovelija“.

BENDROVĖS INVESTICIJOS Į NEKILNOJAMĄJĮ TURĄ ATASKAITINIO LAIKOTARPIO PABAIGOJE

BIURŲ PASTATAS VILNIAUS CENTRE, PALANGOS G. 4/VILNIAUS G. 33
PLOTAS 10 000 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“ bendradarbystės 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.



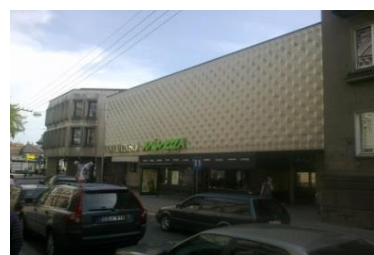
A korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	5 100 kv. m
Nuomojamas plotas	4 000 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,49 ha (bendras komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2022 m. birželio pab.	8,2 mln. EUR
Užimtumas 2022 m. birželio pab.	92 proc. (bendras komplekso užimtumas)



B korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	4 900 kv. m
Nuomojamas plotas	2 900 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,49 ha (bendras komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2022 m. birželio pab.	7,4 mln. EUR
Užimtumas 2022 m. birželio pab.	92 proc. (bendras komplekso užimtumas)
Adresas	Palangos g. 4/Vilniaus g. 33, Vilnius.



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



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

Daugiau apie projektą: <http://talentgardenvilnius.lt/>



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

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

Šalia įsikūrę prekybos bei verslo centrai, bankai, Valstybinė Mokesčių inspekcija, Sodra, Užimtumo tarnyba, medicinos klinikos, įvairias 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	3 300 kv. m
Nuomojamas plotas	2 900 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,4 ha
Turto rinkos vertė 2022 m. birželio pab.	3,9 mln. EUR
Užimtumas 2022 m. birželio pab.	100 proc.
Adresas:	Žygio g. 97A, Vilnius.

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

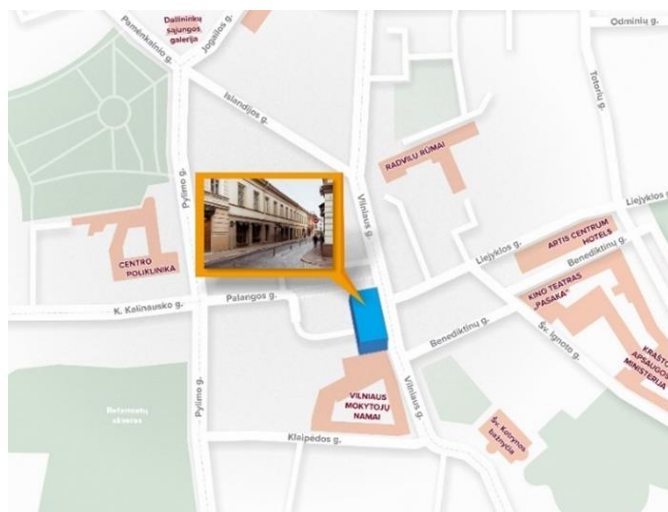


pradinė mokykla
„ŽINIUKAS“
vaikai gali daugiau

PASTATAS VILNIAUS CENTRE, VILNIAUS G. 37 PLOTAS 2 000 KV.M.

Pastatas yra išsidėstęs prestižinėje Vilniaus miesto dalyje, Senamiesčio seniūnijoje. Ji yra viena iš svarbiausių miesto bei jo centro sudėtinųjų dalių, esanti kairiajame Neries krante. Nekilnojamo turto objektas yra netoli Gedimino prospekto, kuri laikoma bene prestižiškiausia gatve Vilniaus mieste. Pastato aplinkoje dominuoja miesto centrui būdingos architektūros senesnės statybos pastatai, kuriuose įrengtos įvairios komercinės patalpos, viešbučiai, gausu kavinių, restoranų bei kitų pramogų ir lankytinų vietų.

Šiuo metu pastatas nėra nuomojamas, jam yra ruošiamas rekonstrukcijos projektas. Įgyvendinus šį projektą pastatas bus pritaikytas komercinei bei maitinimo paslaugų veiklai.

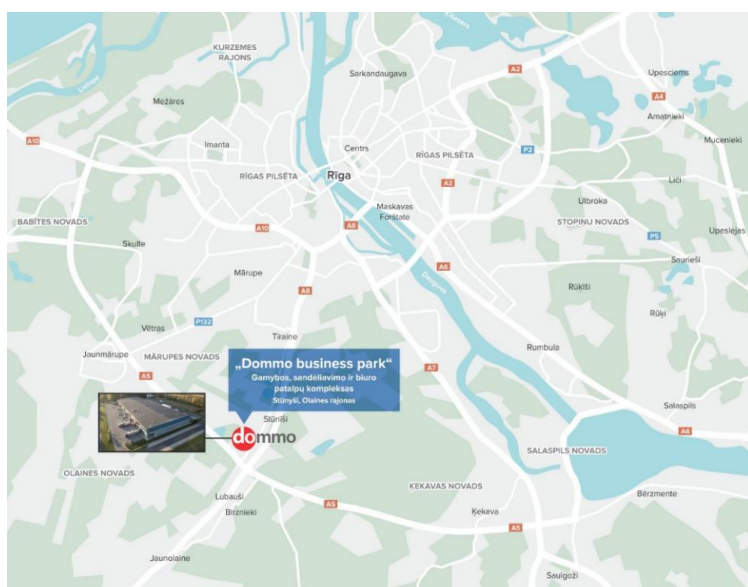


Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	2 000 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,16 ha
Turto rinkos vertė 2022 m. birželio pab.	4,9 mln. EUR
Adresas:	Vilniaus g. 37, Vilnius.



3.3.3. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Rygoje



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

SANDĖLIAVIMO IR BIURO PATALPŲ KOMPLEKSAS „DOMMO BUSINESS PARK“

PLOTAS 12 800 KV.M.

„Dommo business park“ 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 centrui vystyti.



Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	12 800 kv. m
Nuomojamas plotas	12 800 kv. m
Žemės sklypo plotas	54,8 ha
Turto rinkos vertė 2021 m. gruodžio pab.	9,4 mln. EUR
Užimtumas 2021 m. gruodžio pab.	100 proc.
Adresas:	Stūnyši, Olaines rajonas.

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



Bohnenkamp
Moving Professionals

TENTE



REWICO Baltikum

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 grynosios nuomos pajamos (angl. net operating income) iš nuosavų objektų 2022 m. pirmąjį pusmetį sudarė 1,01 mln. eurų arba 46 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu 2021 metais (0,69 mln. eurų). „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos pajamos 2022 m. pirmąjį pusmetį siekė 1,64 mln. eurų arba 32 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu 2021 metais (1,24 mln. eurų), iš jų konsoliduotos nuomos pajamos iš nuosavų objektų padidėjo 13 proc. iki 0,93 mln. eurų. „INVL Baltic Real Estate“ valdomi objektai ir toliau išlaikė aukštą patalpų užimtumo lygį ir augino nuomos pajamas. Pirmojo pusmečio grynasis pelnas sudarė 1,88 mln. eurų arba 152 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu 2021 metais.

Didžiausio „INVL Baltic Real Estate“ valdomo objekto – biurų pastato Palangos g. 4, kuriame įsikūrusi bendrovės valdoma bendradarystės erdvė „Talent Garden Vilnius“, pajamos pirmąjį pusmetį sudarė 1,09 mln. eurų, arba 45 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu praėjusiais metais (0,75 mln. eurų). Pusmečio pabaigoje objekto užimtumas siekė 92 proc. „Talent Garden Vilnius“ ir toliau išlaikė itin aukštą užimtumą, kuris pusmečio pabaigoje siekė 100 proc. ir ženkliai gerino veiklos rodiklius.

„Žygio verslo centro“ pajamos 2022 m. pirmąjį pusmetį sudarė 0,24 mln. eurų arba 60 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu 2021 metais (0,15 mln. eurų). Pusmečio pabaigoje objekto užimtumas siekė 100%.

„INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės valdomo turto vertė pirmojo pusmečio pabaigoje pasiekė 33,8 mln. eurų ir nuo laikotarpio pradžios padidėjo 14 % (29,6 mln. eurų).

Ir toliau aktyviai dirbome su Palangos g. 4 / Vilniaus g. 33 pastatų rekonstrukcijos projektavimu. Metų pradžioje visuomenei pristatėme projekto rekonstrukcijos projektinius pasiūlymus, kuriuos vėliau patvirtino Vilniaus miesto savivaldybė ir išdavė rekonstrukcijos projekto projektavimo sąlygas. Tolimesnis projekto vystymo etapas – rekonstrukcijos techninio projekto rengimas.

Per pirmąjį metų pusmetį pasiekėme reikšmingų rezultatų vystant Vilniaus g. 37 objektą – užbaigėme pastato architektūrinius, istorinius, polichromijos tyrimus ir patikslinome objekto vertingąsias savybes. Užbaigus šį darbų etapą, tęsiame objekto tvarkybos projekto rengimo darbus. Birželio mėnesio pradžioje užbaigėme UAB „RE 1“ akcijų įsigijimo sandorį. Po šio sandorio Bendrovė valdo visas Vilniaus g. 37 pastate esančias patalpas.

Liepos mėnesio pradžioje bendrovės dukterinė įmonė „Dommo Grupa“ užbaigė 3,4 ha žemės sklypo, esančio 58 ha logistikos ir industrijos parke „Dommo Logistics and Industrial Park“, pardavimo sandorį. Sandorio vertė sudarė 0,4 mln. eurų.

4.2. Veiklos aplinka

2021 metai ir 2022 metų pirmas pusmetis komercinio turto rinkai buvo sąlyginai lengvesni nei pirmieji pandemijos metai. Kardinalūs pokyčiai darbo kultūroje neįvyko, įmonės biurų neatsisakė, tačiau pakitęs požiūris į darbo organizavimą suteikė darbuotojams bei darbdaviams galimybę rinktis priimtinausią veiklos modelį, tiek nuotolinį, tiek įprastą, tiek mišrų. Augant susirgimų kreivei bei stringant medžiagų tiekimui dalies projektų plėtra užsitęsė, tačiau tai leido lengviau įveikti kiek užtelėjusios vakansijos iššūkį. Nuogaustaujant, kad verslo centrų poreikis gali mažėti ir atsiradus ryškiam būsto trūkumui, dalis nedidelių komercinių projektų buvo perorientuoti į gyvenamąsias patalpas, kas prisidėjo prie stabilizacijos abiejuose segmentuose. Logistikos grandinių pokyčiai leido plėsti logistikos patalpas šimtais tūkstančių kvadratinį metrų, dažniausiai naudojant naujus plotus išskirtinai savo reikmėms, neperpildant rinkos pasiūla. 2022 metais didelę įtaką sektoriui daro ir pasibaigusi žemos infliacijos aplinka: turto savininkams reikia mokėti didesnes palūkanas už prisiimtas paskolas, tuo tarpu nuomininkams kyla nuomos kainos dėl sutartyse numatyto indeksavimo.

Vilniuje 2021-aisiais buvo atidaryti tik 7 verslo centrai ir dalis jų atidarymo buvo perkelti šiems metams. Šiuo metu yra plėtojama virš 15 verslo centrų (bendras nuomojamas plotas – apie 200 000 kv. m) ir beveik tiek pat ploto yra planavimo arba dar nepradėtų statybų stadijoje. Kaip ir prieš porą metų Kaune, dalis vystytojų pergalvojo kai kurių verslo centrų plėtros planus, ypač Naujamiestyje, ir vietoje biurų ten kyla gyvenamieji pastatai.

Dėl didesnės plėtros B klasės segmentuose bei klientų migracijos į naujus verslo centrus, fiksuojamas aukštesnis neužimtumas B1 ir B2 klasės biuruose. Vakansija nuo 5 proc. (B1) ir 5,5 proc. (B2) 2020 metų pabaigoje išaugo iki, atitinkamai, 10 ir 11 proc. A klasės verslo centrų vakansija kiek sumažėjo, lyginant su metų viduriu (4,5 proc.), ir grįžo į 2020 metų pabaigos lygį (3,5 proc.). Didėjantis atotrūkis tarp senos ir naujos statybos pastatų turės teigiamos įtakos ieškant nuomininkų. Į biurus persikelia vis daugiau valstybės įstaigų, o nuogaustavimai dėl išskirtinai nuotolinio darbo modelio nepasiteisino. Visuomenei imunizuojantis bei lengvėjant pandeminiams ribojimams, vis daugiau įmonių nusprendžiama grįžti į biurus. Įmonėms ir toliau yra reikalingi biurai mat didelė dalis darbuotojų neturi galimybės susikurti pilnaverčių darbo sąlygų namuose, jos nesuteikia ne tik esamas būstas, bet ir išaugusios būsto kainos, ribojančios būsto keitimo galimybes. Ne paskutinėje vietoje ir socialinio kontakto trūkumas, noras pakeisti aplinką. Biurų nuomos kainos priklauso nuo daugelio veiksnių, kurie yra gana stabilūs, tačiau pandemijos laikotarpiu ėmė po truputį keistis. Visų pirma, nepaisant pigių pinigų politikos, infliacijos rodikliai jau ilgą laiką išliko ganėtinai žemi, todėl ganėtinai nesunkiai buvo valdomi tiek statybos kaštai, tiek nuomos kainos indeksacijų rodikliai. 2021 metų antroje pusėje infliacija įgavo pagreitį, kas atsilieps tiek egzistuojančioms, tiek naujai sudaromoms nuomos sutartims, tiek srauto vertinimui bei plėtros sąnaudoms.

Kaune 2021 metais atidarytas Drobės fabriko verslo centras, kurio plotas 22 000 kv. m. Didesnio skaičiaus naujų verslo centrų laukiama 2022 – 2023 metais, kai rinką papildyti turėtų apie 35 000 kv. m ploto biurų, kurie bus plėtojami ir naujai formuojamose

daugiabučių kvartaluose. Tai leis sukurti mišrios paskirties miesto teritorijas, pasižyminčias aktyvumu tiek darbo, tiek poilsio metu. Pagerėję demografiniai rodikliai, aukštesnės kokybės būsto projektai suteikia laikinajai sostinei dar daugiau stimulo plėtrai ir didina miesto konkurencingumą tiek Lietuvos, tiek tarptautiniu mastu pritraukiant ne tik vietas, bet ir užsienio įmones.

2021 metais sulėtėjus plėtrai, verslo centrų valdytojai galėjo lengviau užpildyti savo patalpas, kas lėmė geresnius vakansijų rodiklius. Neženkliai – iki 9 proc. paaugo A klasės verslo centrų vakansija (2021 metų pirmoje pusėje – 8 proc., 2020 metų pabaigoje – 15 proc.). B1 vakansija per pusmetį sumažėjo nuo 9 proc. iki 8 proc. (2020 metų pabaigoje – 11 proc.). Ryškiausias pokytis įvyko B2 klasėje, kur laisvų patalpų sumažėjo nuo 9 proc. iki 4 proc. (2020 metų pabaigoje – 4 proc.).

Intensyvios verslo centrų plėtros Klaipėdoje sulaukti vis dar nepavyko, tačiau stebimi nedidelių kelių tūkstančių kv. m. ploto administracinių pastatų, tame tarpe ir „co-working“ erdvių, plėtros darbai. Kita vertus, Klaipėdoje yra parengti didesnių mišrios paskirties kompleksų prieš projektiniai pasiūlymai ar net gauti statybos leidimai, todėl stabilizuojantis gyventojų skaičiui, trūkstant modernių biurų pastatų yra tikėtina, kad Klaipėdos renesansas per kelis artimiausius metus gali įvykti ir pakartoti laikinosios sostinės plėtros spurtą.

Laisvų patalpų kiekis uostamiestyje palaipsniui mažėja. 2020 metų pabaigoje nuomininkams buvo prieinama per 12 000 kv. m. patalpų, 2021 metų viduryje – apie 10 500 kv. m, o jau metų pabaigoje – apie 10 000 kv. m. Lyginant su Vilniaus ar Kauno mastais, pokyčiai nėra dideli, tačiau formuojasi biurų poreikio tendencija, kuri turėtų būti palanki naujų projektų plėtotojams. Nepaisant teigiamų tendencijų, patalpų užimtumas galėtų būti didesnis. Šiuo metų vakansija A klasės verslo centruose vis dar sudaro apie 25 proc. (per metus nepasikeitė), tačiau ženkliai sumažėjo laisvų B1 patalpų, iki 3 proc. (prieš metus – 9 proc.), o B2 – iki 6,5 proc. (prieš metus – 10,5 proc.).

2022 metais Rygos sandėliavimo pastatų rinka pasipildė keliais naujais objektais ir nebuvo labai aktyvi. Tam įtakos turi ir dėl įvestų sankcijų Rusijai bei Baltarusijai sunkumų patiriantys kai kurie nuomininkai, tačiau tai dar kol kas neįtakojo didesnių vakansijų logistikos centruose. Nuomos kainos Rygoje ir aplink miestą dabar svyruoja 4,0 – 4,7 EUR/kv. m. režiuose.

Šaltiniai:

https://www.inreal.lt/file/2/1/4/6/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2021-2022_INREAL-Siauliu-bankas-COBALT-Citynow_compressed.pdf

<https://q2-2022-baltics.colliers.com/>

4.3. Pagrindiniai „INVL Baltic Real Estate“ duomenys

Min. EUR	Grupė		
	2020 birželio 30 d.	2021 birželio 30 d*.	2022 birželio 30 d.
Valdomas bendras plotas	33 900 kv. m.	26 100 kv. m.	28 100 kv. m.
Valdomas nuomojamas plotas	29 700 kv. m.	22 600 kv. m.	24 500 kv. m.
Nekilnojamojo turto vertė	38,9	24,7	33,8
Pinigai	3,1	4,2	1,6
Kitas turtas	2,3	1,5	1,4
Turtas	44,3	30,4	36,8
Nuosavas kapitalas	24,6	17,6	21,2
Paskolos iš kredito įstaigų	16,9	9,3	13,4
Kiti įsipareigojimai	2,8	3,5	2,2
Nuosavas kapitalas ir įsipareigojimai	44,3	30,4	36,8
Vienai akcijai tenkantis nuosavas kapitalas	1,87 euro	2,19 euro	2,63 euro

*2020 m. įgyvendinti „IBC“ ir „Vilniaus vartų“ verslo centrų pardavimo sandoriai lėmė rodiklių mažėjimą.

4.4. „INVL Baltic Real Estate“ veiklos rezultatai

Mln. EUR	Grupė		
	2020 01 01 – 2020 06 30	2021 01 01 – 2021 06 30*	2022 01 01 – 2022 06 30
Pajamos	2,3	1,2	1,6
<i>iš jų nuosavų patalpų nuomos pajamos</i>	1,6	0,8	0,9
<i>iš jų nuomos pajamos iš subnuomojamų patalpų</i>	-	-	-
<i>iš jų kitos pajamos</i>	0,7	0,4	0,7
Investicinio turto perkainojimas	(0,1)	0,5	1,7
Grynosios nuomos pajamos iš nuosavų objektų	1,3	0,7	1,0
Pelnas iki apmokestinimo	0,9	0,75	1,9
Grynasis pelnas	0,9	0,75	1,9
Grynasis pelnas akcijai	0,07 euro	0,07 euro	0,23 euro

*2020 m. įgyvendinti „IBC“ ir „Vilniaus vartų“ verslo centrų pardavimo sandoriai lėmė rodiklių mažėjimą.

Bendrovės grynujų aktyvų vertė 2022 m. birželio 30 d. buvo 21 196 770 eurų arba 2,6294 euro akcijai. Tuo pačiu laikotarpiu 2021 m. grynujų aktyvų vertė buvo 17 633 254 eurų arba 2,1874 euro akcijai.

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

2022 m. birželio 1 d. Bendrovė sudarė akcijų pirkimo – pardavimo sutartį dėl UAB „RE 1“, juridinio asmens kodas 302622705, 100 proc. akcijų įsigijimo, kuriai priklauso negyvenamoji patalpa-kavinė, esanti adresu Vilniaus g. 37, Vilnius. Bendrovė įsigijo UAB „RE 1“ 100 proc. akcijų už 2 216 151,00 eurų.

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

4.5.2. Svarbūs grupės įvykiai

2022 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

2022 m. liepos 4 d. Bendrovės dukterinė įmonė „Dommo Grupa“ užbaigė 3,4 ha žemės sklypo, esančio 58 ha logistikos ir industrijos parke „Dommo Logistics and Industrial Park“, pardavimo sandorį. Sandorio vertė sudarė 0,4 mln. eurų. Daugiau informacijos [čia](#).

2022 m. rugpjūčio 1 d. Bendrovė paskelbė 2022 m. rugpjūčio 23 d. šaukianti neeilinį visuotinį Bendrovės akcininkų susirinkimą, kuriuo metu Bendrovės akcininkams siūloma priimti sprendimą dėl pritarimo INVL Baltic Real Estate dalyvavimui reorganizavime ir reorganizavimo sąlygų parengimo. Daugiau informacijos [čia](#).

Kitų svarbių Emitento ar grupės įvykių nebuvo užfiksuota. 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 tęsti „Talent Garden Vilnius“ bendradarbiavimo 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 keičiami. Šiuo metu galioja 2021 m. liepos 26 d. įstatų redakcija. Įstatai yra paskelbti bendrovės tinklalapyje (*internetiniame Bendrovės puslapyje skiltis „Investuotojams“ → „Teisiniai dokumentai“ → „Įstatai“*). Nuoroda <https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/dokumentaitesiniai-dokumentai/istatai>

8. Įstatinio kapitalo struktūra

8.1. lentelė. „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo struktūra 2022 m. birželio 30 d.

Akcijų klasė	Akcijų skaičius ir bendras akcijų suteikiamų balsavimo tiesių kiekis, vnt.	Nominali vertė, EUR	Bendra nominali vertė ir įstatinis kapitalas, EUR	Dalis įstatiniame kapitale, proc.
Paprastosios vardinės akcijos	8 061 414	1,45	11 689 050,30	100

Visos akcijos yra pilnai apmokėtos. Akcijų perleidimui apribojimai netaikomi.

8.2. Informacija apie savas akcijas

8.2.1. Akcijų supirkimas

2021 m. balandžio 29 d. įvykęs Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas priėmė sprendimą dėl savų akcijų supirkimo, kuris galioja 18 mėnesių nuo šio sprendimo priėmimo dienos. Maksimali vienos akcijos įsigijimo kaina – paskutinė paskelbta INVL Baltic Real Estate grynųjų aktyvų vertė vienai akcijai, minimali vienos akcijos įsigijimo kaina – 1,45 euro.

2022 m. balandžio 12 d. įvykęs Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas priėmė sprendimą dėl savų akcijų supirkimo, kuris galioja 18 mėnesių nuo šio sprendimo priėmimo dienos. Maksimali vienos akcijos įsigijimo kaina – paskutinė paskelbta INVL Baltic Real Estate grynųjų aktyvų vertė vienai akcijai, minimali vienos akcijos įsigijimo kaina – 1,45 euro.

Bendrovė per ataskaitinį laikotarpį neinicijavo savų akcijų supirkimų.

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

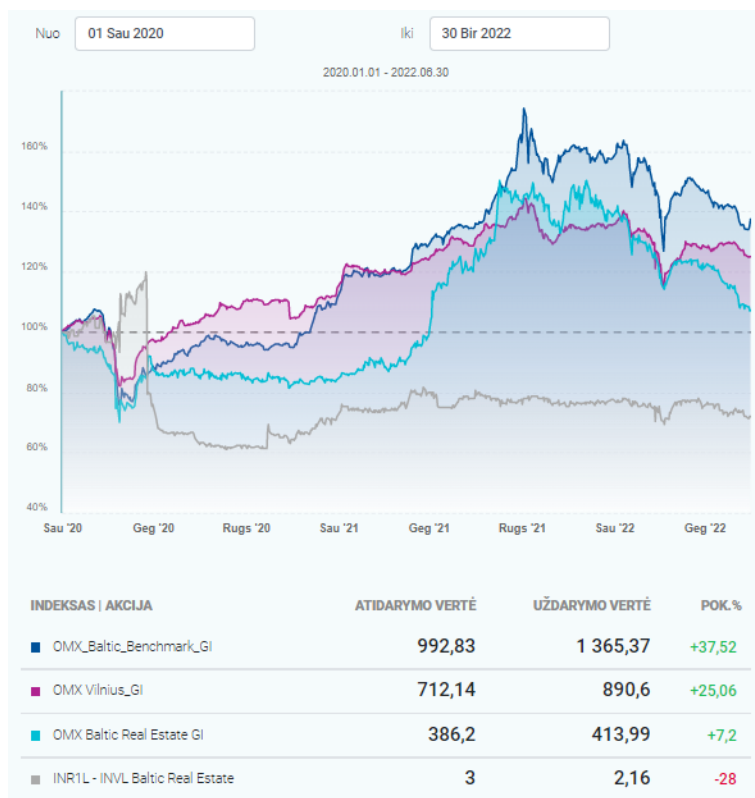
Akcijų kiekis, vnt.	8 061 414
Bendras akcijų suteikiamų balsavimo teisių kiekis, vnt.	8 061 414
Balsų skaičius, skaičiuojant visuotinio akcininkų susirinkimo kvorumą (vnt.)	8 061 414
Vienos akcijos nominali vertė, EUR	1,45
Bendra nominali vertė, EUR	11 689 050,30
ISIN kodas	LT0000127151
LEI kodas	529900GSTE0HKA0R1M59
Trumpinys	INR1L
Birža	Nasdaq Vilnius
Prekybos sąrašas	Baltijos Papildomasis prekybos sąrašas
Listingavimo pradžia	2014-06-04

Įtraukta į indeksus

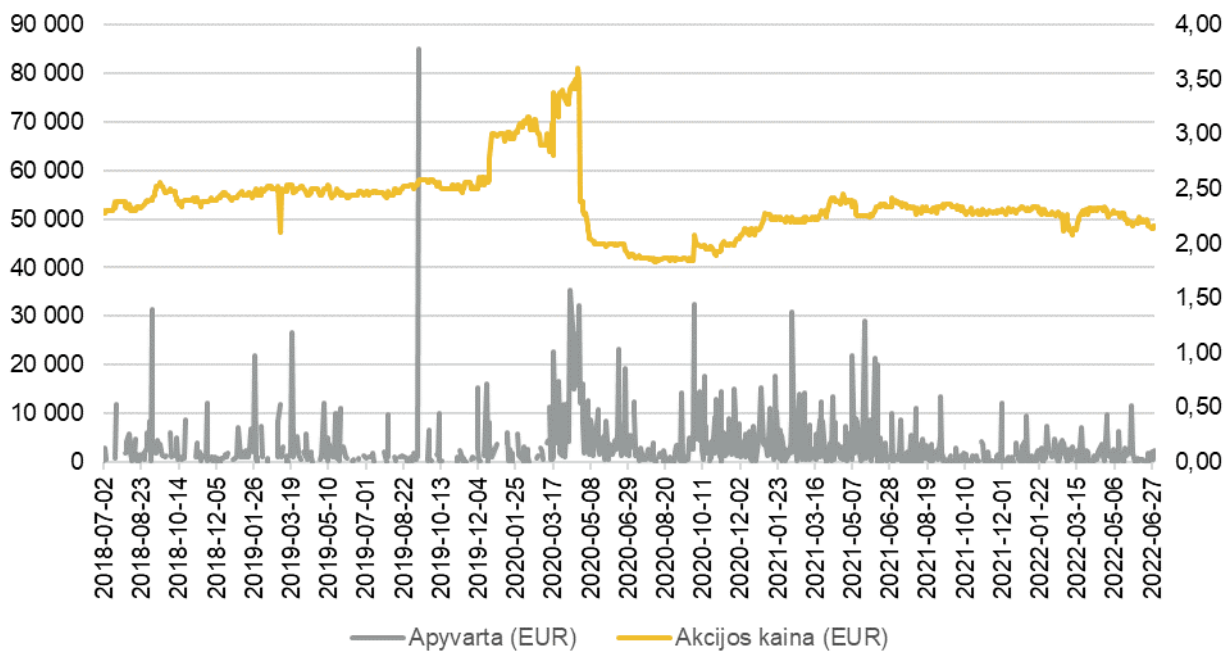
OMX VILNIUS INDEX (VILSE)
 STOXX Global Total Market Price Index (TW1P)
 STOXX All Europe Total Market Price Index (TE1P)
 OMX Baltic Benchmark Gross Index (OMXBBGI)
 STOXX EU Enlarged TMI (Price) EUR (EUETMP)
 OMX Baltic Benchmark Price Index (OMXBBPI)
 OMX Baltic Benchmark Capped Price Index (OMXBBCPP)
 OMX Baltic All Share Gross Index (OMXBGI)
 OMX Baltic All Share Price Index (OMXBPI)
 OMX Baltic Real Estate PI (B8600PI)
 OMX Baltic Real Estate GI (B8600GI)
 OMX Baltic Benchmark Capped Gross Index (OMXBBCPG)

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

	2020 m. 6 mėn.	2021 m. 6 mėn.	2022 m. 6 mėn.
Akcijų kaina, eurai:			
- atidarymo	3,000	2,220	2,330
- aukščiausia	3,880	2,470	2,380
- žemiausia	1,890	2,180	1,630
- vidutinė	2,663	2,273	2,240
- paskutinė	1,900	2,340	2,160
Akcijų apyvarta, vnt.	239 127	235 488	85 729
Akcijų apyvarta, eurai	636 853,71	535 296,04	192 055,01
Bendras sandorių skaičius, vnt.	1 414	1 423	1 233

9.1. pav. „INVL Baltic Real Estate“ akcijų kainos ir indeksų pokytis³ (šaltinis Nasdaq Baltic, Baltijos rinkos indeksai)

³ Baltijos šalių akcijų lyginamąjį indeksą (OMX Baltic Benchmark) (OMXBB – PI, GI, CAP) sudaro didžiausių ir likvidžiausių bendrovių iš visų pramonės sektorių, atstovaujamų Nasdaq Baltijos šalių rinkoje, akcijų. OMX Baltic Real Estate GI indeksas – sudaromas Baltijos šalių lygmeniu. Sektoriniai indeksai yra sukurti naudojantis FTSE grupės

9.2. pav. „INVL Baltic Real Estate“ akcijų kainos pokytis⁴

10. Akcininkai

10.1. Informacija apie Bendrovės akcininkus

Bendras „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų skaičius 2022 m. birželio 30 d. buvo 4 019. Bendrovėje akcininkų, turinčių specialias kontrolės teises, nėra.

10.1.1. lentelė. Akcininkai, 2022 m. birželio 30 d. nuosavybės teise turėję ar valdę daugiau kaip 5 procentus „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo ir balsų.

Akcininko vardas, pavardė įmonės kodas, pavadinimas, adresas	Nuosavybės teise turimų akcijų skaičius, vnt.	Įstatinio kapitalo dalis ir nuosavybės teise priklausančių akcijų suteikiami balsai, proc.	Netiesiogiai turimi balsai, proc.	Balsų dalis iš viso, proc.
UAB „LJB property“, kodas 300822529	1 251 695	15,53	0	15,53
Alvydas Banys	663 640	8,23	15,53 ⁵	23,76
Irena Ona Mišeikienė	1 308 596	16,23	0	16,23
„INVL Life“ UADB, kodas 305859887 ⁶	1 889 123	23,43	0	23,43
AB „Invalda INVL“, kodas 121304349,	0	0	23,43 ⁷	23,43
Ilona Šulnienė	664 710	8,25	0	8,25

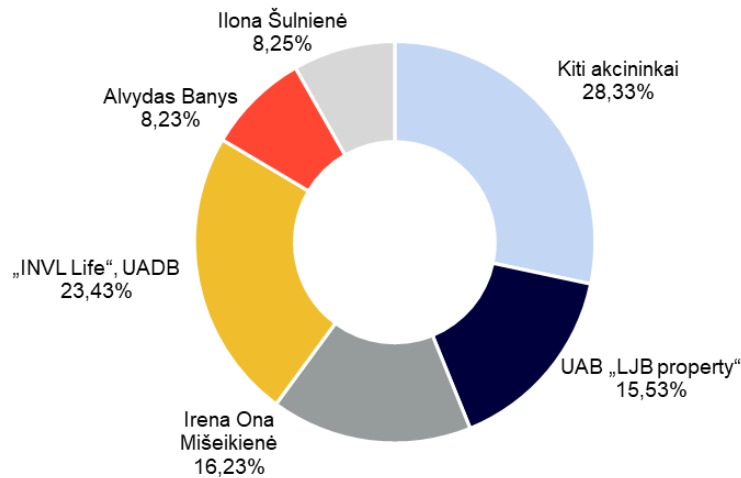
administruojamu pramonės klasifikavimo standartu (Industry Classification Benchmark (ICB)), ir kiekvienas iš jų parodo konkrečiam sektoriui būdingas tendencijas ir leidžia palyginti tame sektoriuje veikiančias Nasdaq Baltijos šalių bendroves

⁴ 2020 m. įgyvendinti „IBC“ ir „Vilniaus vartų“ verslo centrų pardavimo sandoriai lėmė rodiklių mažėjimą

⁵ Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 16 str. 1 d., laikoma, kad Alvydas Banys turi kontroliuojamos UAB „LJB property“ balsus.

⁶ 100 proc. „INVL Life“ UADB akcijų priklauso AB „Invalda INVL“, kodas 121304349

⁷ 100 proc. „INVL Life“ UADB akcijų priklauso AB „Invalda INVL“, kodas 121304349



10.1.1. pav. Akcininkų turimi balsai 2022 m. birželio 30 d.

10.2. Akcijų suteikiamos teisės ir pareigos

Bendrovės akcijų suteikiamos turtinės ir neturtinės teisės bei pareigos 2022 m. pirmojo pusmečio laikotarpiu nesiskiria nuo akcijų suteikiamų teisių bei pareigų aprašymo pateikto Bendrovės 2021 m. metiniame konsoliduotame pranešime.

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 dešimtos 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 bendrovė⁸.

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

2022 m. balandžio 12 d. įvykęs eilinis visuotinis „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimas nusprendė skirti 0,12 euro dividendų vienai akcijai.

Dividendus gavo tie asmenys, kurie dešimtos darbo dienos po sprendimą dėl dividendų mokėjimo priėmusio visuotinio akcininkų susirinkimo pabaigoje, t. y. 2022 m. balandžio 27 d. buvo „INVL Baltic Real Estate“ akcininkai.

Už 2021 m. Bendrovės dividendai buvo pradėti mokėti nuo 2022 m. gegužės 12 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 rodikliai⁹

Bendrovės	2020 m. 6 mėn.	2021 m. 6 mėn.	2022 m. 6 mėn.
Akcijos buhalterinė vertė, EUR	1,87	2,19	2,63
Kainos ir buhalterinės vertės santykis (P/Bv)	1,02	1,07	0,82
Dividendų pajamingumas, proc.	81,6	5,1	5,6

⁸ Ši informacija neturi būti traktuojama kaip mokesčių konsultacija.

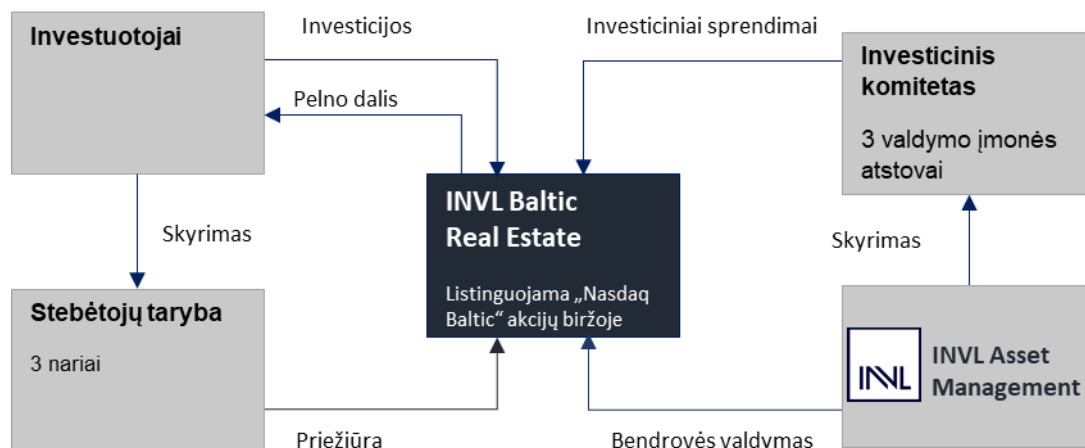
⁹ Bendrovė internetiniame puslapyje skelbia savo veikloje naudojamus veiklos bei finansinių rodiklių apibrėžimus bei formules (Alternatyvius veiklos rodiklius (AVR)). Internetiniame puslapyje skiltis „Investuotojams“ → „Ataskaitos“ → „Veiklos rodiklių formulės“. Nuoroda internetiniame puslapyje: <https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/veiklos-rodikliu-formules>

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. Nuo 2021 m. liepos 26 d. Bendrovėje sudarytas kolegialus priežiūros organas – stebėtojų taryba. Bendrovėje valdymo organai nėra sudaromi. Siekiant veiklos efektyvumo ir investicijų kontrolės, Valdymo įmonės sprendimu sudarytas „INVL Baltic Real Estate“ investicinis komitetas.

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



12.1. pav. Bendrovės valdymo struktūra

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

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. 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.

Stebėtojų tarybą sudaro 3 nariai: Raimondas Rajeckas, Audrius Matikiūnas bei Eglė Surplienė (Stebėtojų tarybos pirmininkė) ir nepriklausoma narė).



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 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 „Invalda Real Estate“ (dabartinis pavadinimas 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) – prezidentas
UAB „Litagra“ (kodas 304564478, Savanorių pr. 173, Vilnius) – valdybos narys
AB „Šiaulių bankas“ (kodas 112025254, Tilžės g. 149, Šiauliai) – stebėtojų tarybos narys
UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL Baltic Sea Growth Fund“ – investicinio komiteto narys
UAB FERN Group (kodas 306110392, Granito g. 3-101, Vilnius) – stebėtojų tarybos pirmininkas



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
2014 - 2012 m. nepriklausomas finansų ekspertas
2011 - 2007 m. finansų direktorius AB „Sanitas“ grupėje
2007 - 2001 m. Sampo bankas. Apskaitos ir ataskaitų departamento vadovas, vėliau vyr. finansininkas

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos

8 000 vnt.

Dalyvavimas kitų įmonių veikloje

UTIB „INVL Technology“ (kodas 300893533, Gynėjų g. 14, Vilnius) – investicinio komiteto narys
UAB „BSGF Sanus“ (kodas 304924481, Gynėjų g. 14, Vilnius) – direktorius
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
MBL A/S (CVR-no 12825242) – valdybos narys
MBL Poland Sp. z.o.o. (ul. Sulejowskiej 45d, 97-300 Piotrków Trybunalski, Polska, KRS 0000065219) – stebėtojų tarybos narys



Vytautas Plunksnis – Valdymo įmonės valdybos narys
Pagrindinė darbovietė – UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius)
Privataus kapitalo padalinio vadovas

Išsilavinimas, kvalifikacija

2001 m. Kauno Technologijos universitete įgytas vadybos bakalauro laipsnis
Finansų maklerio licencija (generalinė) Nr. G091

Darbo patirtis

Nuo 2016 m. UAB „INVL Asset Management“ Privataus kapitalo padalinio vadovas

2009 - 2015 m. AB „Invalda INVL“ investicijų valdytojas
 2006 - 2009 m. UAB „Finasta Asset Management“ analitikas, fondų valdytojas, strateginis analitikas
 2004 m. ELTA redaktorius (verslo naujienos)
 2002-2004 m. „Baltic News Service“ verslo žurnalistas

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos

Tiesiogiai: akcijų – 1 000 vnt.; įstatinio kapitalo ir balsų – 0,01 proc.

Dalyvavimas kitų įmonių veikloje

UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL Baltic Sea Growth Fund“ - investicinio komiteto narys
 Eco Baltia AS (kodas 40103446506, Maskavas str.240-3,Rīga, Latvia) – stebėtojų tarybos pirmininkas
 SIA „Eco Baltic vide“ (kodas 40003309841, Ropažu nov., Stopiņu pag., Rumbula, Getliņu iela 5) – stebėtojų tarybos narys
 UAB „Ecoservice“ (kodas 123044722, Dunojaus g. 29, Vilnius) – valdybos pirmininkas
 UAB „Montuotojas“ (kodas 121520069, Granito g. 3-101, Vilnius) – valdybos narys
 SIA „B2Y“ (kodas 40103243404, Maskavas iela 322A, Rīga) – valdybos pirmininkas
 UTIB „INVL Technology“ (kodas 300893533, Gynėjų g. 14, Vilnius) – investicinio komiteto narys
 Norway Registers Development AS (uždaroji akcinė bendrovė, kodas NO 985 221 405 MVA, 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 „Novian Systems“ (kodas 125774645, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdybos pirmininkas
 NRD Companies AS (uždaroji akcinė bendrovė, kodas NO 921 985 290 MVA, Lokketangen 20 B, 1337 Sandvika, Norvegija) – valdybos narys
 BC Moldova-Agroindbank SA (MAIB) (kodas 1002600003778, Constantin Tănase str. 9/1, Kišiniovas, Moldova) – stebėtojų tarybos pirmininkas
 Asociacija „Investuotojų Asociacija“ (kodas 302351517, Konstitucijos pr. 23, Vilnius) – valdybos pirmininkas



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, valdybos 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 FMI 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 Financial Advisors“ (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 pirmininkas

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
 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
 AB „RE 1“ (kodas 302622705, Gynėjų g. 14, Vilnius) – direktorius, valdybos narys



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“ Išdo departamento direktorius
 2004-2008 m. – FMI „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 „IPPG“ (kodas 301673796, Gynėjų g. 14, Vilnius) – direktorius
 AB „Vernitas“ (kodas 193052526, Stoties g. 16, Marijampolė) – Stebėtojų tarybos narys
 AB „RE 1“ (kodas 302622705, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdybos narys



Raimondas Rajeckas – Stebėtojų tarybos narys
Pagrindinė darbovietė – AB „Invalda INVL“ (kodas 121304349, Gynėjų g. 14, Vilnius)
vyr. finansininkas

Kadencijos laikotarpis	2021 – 2025 m.
Išsilavinimas, kvalifikacija	2001 m. Vilniaus universitetas, Ekonomikos fakultetas, apskaitos ir audito magistro laipsnis 1999 m. Vilniaus universitetas, Ekonomikos fakultetas, verslo administravimo ir vadybos bakalauro laipsnis
Darbo patirtis	Nuo 2006 m. AB „Invalda INVL“ – vyr. finansininkas 2001 – 2006 m. AB „Valmeda“ – vyr. finansininkas 2000 – 2001 m. AB „Galinčius“ – vyr. finansininkas 2000 – 2001 m. UAB „Invaldos marketingas“ (dabartinis pavadinimas UAB „Inreal valdymas“) – vyr. finansininkas 2000 – 2002 m. AB „Gildeta“ – buhalteris 1998 – 2000 m. AB „Invalda“ – buhalteris
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	-
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	Raimondas Rajeckas užima vadovaujamas pareigas AB „Invalda INVL“ kontroliuojamose įmonėse: MD PARTNERS UAB – direktorius UAB „Invalda INVL Investments“ - direktorius UAB „Cedus“ – direktorius UAB „Cedus Invest“ – direktorius UAB „Regenus“ – direktorius UAB „Consult Invalda“ – direktorius UAB „RPNG“ – direktorius UAB „MGK invest“ – direktorius UAB „MBGK“ – direktorius UAB „Aktyvo“ – direktorius UAB „Aktyvus valdymas“ – direktorius VšĮ „Iniciatyvos fondas“ – direktorius



Audrius Matikiūnas – Stebėtojų tarybos narys
Pagrindinė darbovietė – UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius)
Grupės teisės vadovas

Kadencijos laikotarpis	2021 – 2025 m.
Išsilavinimas, kvalifikacija	2010 m. Mykolo Romerio universitetas, teisės magistras 2008 m. Mykolo Romerio universitetas, teisės bakalauras
Darbo patirtis	Nuo 2022 m. UAB „INVL Asset Management“ - Grupės teisės vadovas Nuo 2022 m. UADB „INVL Life“ – Produktų vadovas Nuo 2022 m. UAB „INVL Asset Management“ - Investicinio komiteto pirmininkas Nuo 2022 m. UAB „INVL Asset Management“ - Produktų vadovas 2021 – 2022 m. UAB „INVL Asset Management“ – Alternatyvių investicijų atrankos komandos vadovas

Nuo 2018 m. UAB "Mundus", turto valdymo bendrovė – valdybos narys
 2016 – 2022 UAB „INVL Asset Management“ – Privataus kapitalo teisės ir produktų valdymo komandos vadovas
 2012 – 2016 m. AB SEB bankas – atitikties pareigūnas
 2010 – 2012 m. AB bankas Finasta – teisininkas
 2007 – 2010 m. AB SEB bankas – teisininkas

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos

-

Dalyvavimas kitų įmonių veikloje

Audrius Matikiūnas yra Bendrovės Valdymo įmonės UAB „INVL Asset Management“ darbuotojas; UAB "Mundus", turto valdymo bendrovė – valdybos narys
 UTIB „INVL Technology“ – stebėtojų tarybos narys



Eglė Surplienė – Stebėtojų tarybos pirmininkė, nepriklausima stebėtojų tarybos narė
Pagrindinė darbovietė - UAB FPI „Gerovės valdymas“ (kodas 302445450, Gedimino pr. 20-27, Vilnius) – direktorė, gerovės valdytoja

Kadencijos laikotarpis

2021 – 2025 m.

Išsilavinimas, kvalifikacija

Vilniaus Universitetas, Ekonominės kibernetikos ir finansų fakultetas, Ekonominės kibernetikos specialybė, Ekonomisto – matematiko diplomai (prilyginamas Magistro laipsniui).
 2009 m. – Award in Financial Planning (CII organizuota programa ir egzaminas) sertifikatas
 2005 m. – OMX Vilnius prekybininko sertifikatas
 1996 m. – Generalinė Finansų maklerio licencija

Darbo patirtis

Nuo 2018 m. KŪB "Gerovės partneriai", tikrasis narys
 Nuo 2015 m. AB „INVL Baltic Farmland“, direktorė
 Nuo 2014 m. UAB „Atelier Investment management“, valdybos pirmininkė
 Nuo 2009 m. UAB FPI „Gerovės valdymas“, gerovės valdytoja
 2006 - 2009 m. AB FMĮ Finasta, AB bankas Finasta, VIP klientų vadybininkė, gerovės valdytoja
 2005 - 2006 m. UAB „Žabolis ir partneriai“, projektų vadovė
 1999 - 2005 m. LR vertybinių popierių komisijos narė, LR Vertybinių popierių komisijos pirmininko pavaduotoja
 1995 - 1999 m. UAB FMĮ „Vilfima“, Emitentų skyriaus darbuotojas, vadovas
 1993 - 1995 m. LR Vertybinių popierių komisija, rinkos priežiūros skyrius.

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos

-

Dalyvavimas kitų įmonių veikloje

UAB „Atelier Investment Management“ (kodas 303335430, Žemaitijos g. 8-20, Vilnius) – valdybos pirmininkė
 UAB FPI „Gerovės valdymas“ (kodas 302445450, Jogailos g. 3-103, Vilnius) – direktorė, gerovės valdytoja
 KŪB "Gerovės partneriai" (kodas 304746185, Jogailos g. 3-103, Vilnius) – tikrasis narys
 UAB „DIM investment“ (kodas 301145749, Pasakų g. 5, Vilnius) – direktorė
 AB „INVL Baltic Farmland“ (kodas 303299781, Gynėjų g. 14, LT- Vilnius) – direktorė

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 2021 m. metiniame pranešime (IV dalies 13 skyriuje „13 Struktūra, organų įgaliojimai, organų narių paskyrimų ir pakeitimų tvarka“).

Ataskaitiniu laikotarpiu (laikotarpiu nuo 2022 m. sausio 1 d. iki 2022 m. birželio 30 d.) įvyko 17 (septyniolika) „INVL Baltic Real Estate“ Investicinio komiteto posėdžių. Su posėdžių darbotvarka bei susijusia medžiaga yra supažindinama Bendrovės Valdymo įmonės valdyba.

Ataskaitiniu laikotarpiu įvyko 1 (vienas) bendrovės akcininkų susirinkimas.

2022 m. balandžio 12 d. akcininkai buvo supažindinti su konsoliduotu Bendrovės metiniu pranešimu, audito išvada apie Bendrovės finansines ataskaitas ir konsoliduotą metinį pranešimą, Bendrovės investicinio komiteto rekomendacija dėl pelno (nuostolių) paskirstymo projekto (įskaitant rezervų sudarymą) ir atlygio ataskaitos projekto, bei su Bendrovės stebėtojų tarybos atsiliepimais bei pasiūlymais. Susirinkimo metu Bendrovės akcininkai pritarė Bendrovės atlygio ataskaitai, kaip INVL Baltic Real Estate 2021 metų konsoliduotojo metinio pranešimo daliai, Konsoliduoto ir Bendrovės 2021 finansinių ataskaitų rinkinių tvirtinimui, Bendrovės

pelno paskirstymui. Akcininkai taip pat buvo supažindinti su Valdymo įmonės pranešimu dėl akcijų supirkimo kainos. Akcininkai taip pat pritarė Bendrovės savų akcijų įsigijimo tvarkos nustatymui, audito paslaugų apmokėjimo sąlygų patikslinimui bei buvo supažindinti su Bendrovės audito komiteto veiklos ataskaita.

Po ataskaitinio laikotarpio, 2022 m. rugpjūčio 1 d. Bendrovė paskelbė apie **2022 m. rugpjūčio 23 d.** šaukiamą Bendrovės neeilinį visuotinį akcininkų susirinkimą, kuriuo metu akcininkams siūloma pritariti INVL Baltic Real Estate dalyvavimui reorganizavime jungimo būdu ir reorganizavimo sąlygų parengimui (reorganizavimas vykėtų jungimo būdu, kurio metu prie INVL Baltic Real Estate, kuri užbaigus reorganizavimą tęsia veiklą, būtų prijungta dukterinė bendrovė – AB „RE 1“, juridinio asmens kodas 302622705, buveinės adresas Vilnius, Gynėjų g. 14, kuri baigs veiklą be likvidavimo procedūros ir bus išregistruota iš Juridinių asmenų registro).

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.

2021 m. balandžio 29 d. vykusiam akcininkų susirinkime į audito komitetą perrinkti 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.



Tomas Bubinas – nepriklausomas audito komiteto narys

Kadencijos laikotarpis

2021 – 2025 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

2013 – 2022 m. UAB „Biotechpharma“ – vykdomasis direktorius
2010 – 2012 m. „TEVA Biopharmaceuticals USA“ – vyresnysis direktorius
2004 – 2010 m. „Teva Pharmaceuticals“ finansų vadovas Baltijos šalims
2001 – 2004 m. „Sicor Biotech“ finansų direktorius
1999 - 2001 m. „PricewaterhouseCoopers“ – vyresnysis vadybininkas
1994 - 1999 m. „Coopers & Lybrand“ – vyresnysis auditorius, vadybininkas

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos

-



Dangutė Pranckėnienė –
nepriklausoma audito komiteto narė

Kadencijos laikotarpis 2021 – 2025 m.

**Išsilavinimas,
kvalifikacija**

1995 - 1996 m. Vilniaus Gedimino Technikos universitetas, Verslo administravimo magistras
1976 - 1981 m. Vilniaus universitetas, Ekonomikos magistro laipsnis
The International Coach Union (ICU), profesionalios koučerės vardas, pažymėjimo Nr. LT-51.
Lietuvos Respublikos Finansų ministerija, auditoriaus vardas, pažymėjimo Nr. 000345.

Darbo patirtis

Nuo 1997 m. UAB „Moore Mackonis“ (ankstesni pavadinimai „Moore Stephens Vilnius“ ir „Verslo auditas“) – partnerė
1996 – 1997 m. UAB „Deloitte & Touche“ – audito vadybininkė
1995 – 1996 Vilniaus Gedimino Technikos universitetas – lektorė
1982 – 1983 m. Vilniaus universitetas – lektorė

**Turimos „INVL Baltic
Real Estate“ akcijos**

-

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 perduoti turto valdymo bendrovei „INVL Asset Management“.

Valdymo įmonei mokamas valdymo mokestis (toliau – „**Valdymo mokestis**“) yra atlygis už Bendrovės turto valdymą, kuris turi būti mokamas už kiekvieną kalendorinių metų ketvirtį. 2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovės akcininkų susirinkimo sprendimu, Valdymo mokestis už visus kalendorinius metus sumažėjo nuo 1,5 proc. iki 1 proc. ir kas ketvirtį siekia 0,25 proc. nuo Bendrovės vidutinės svertinės kapitalizacijos. Papildomai Valdymo įmonei mokamas Sėkmės mokestis Įstatuose nustatyta tvarka. Per ataskaitinį laikotarpį Valdymo įmonei buvo priskaičiuota 90 tūkst. eurų valdymo mokesčio.

Nepriklausomas Stebėtojų tarybos narys 2021 m. balandžio 29 d. Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu, gauna 145 eurų valandinį atlygį (neatskaičius mokesčių) už veiklą Bendrovės stebėtojų taryboje. Kiti Stebėtojų tarybos nariai negauna atlygio už einamas pareigas.

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.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatymo 23(3) straipsniu, Bendrovė nuo 2020 m. skelbia Atlygio ataskaitą, su kuria galima susipažinti Bendrovės 2021 m. metinio konsoliduotojo pranešimo priede Nr. 5.

Ataskaitiniu laikotarpiu Bendrovės Valdymo įmonės valdybos nariams ir investicinio komiteto nariams išmokėta 918 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 2022 metų pirmąjį pusmetį Grupė ir Bendrovė buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei už paslaugas atitinkamai sumokėjo 19 tūkst. eurų ir 11 tūkst. eurų atlygį (2021 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*.

*2020 m. balandžio 9 d. Bendrovės visuotinis akcininkų sprendimas priėmė sprendimą dėl Bendrovės depozitoriumo keitimo iš AB SEB bankas (kodas 112021238) į AB Šiaulių bankas (kodas 112025254). 2021 m. sausio 6 d. Lietuvos banko Priežiūros tarnyba išdavė leidimą Bendrovei pakeisti depozitoriumą į AB Šiaulių bankas (kodas 112025254). Ataskaitos išleidimo metu depozitoriumo pakeitimo procedūra nebuvo baigta.

16. Informacija apie Emitento filialus ir atstovybes

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

17. Pagrindinės rizikos ir netikėtumai

Per 2022 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/lit/lt/investuotojams/investiciju-rizikos>

18. Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas

Per 2022 m. pirmąjį pusmetį pagrindinė „INVL Baltic Real Estate“ padaryta investicija buvo į UAB „RE 1“ akcijas, kuriai priklauso negyvenamoji patalpa-kavinė, esanti adresu Vilniaus g. 37, Vilnius. Bendrovė įsigijo UAB „RE 1“ 100 proc. akcijų už 2 216 151,00 eurų.

19. Informacija apie reikšmingus susitarimus, kurių šalis yra Emitentas ir kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus Emitento kontrolei

2022 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 konsoliduotųjų 2022 metų šešių mėnesių neaudituočių tarpinių sutrumpintų finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto 16 punkte.

21. Rusijos karo prieš Ukrainą ir įvestų sankcijų poveikis Emitentui

Rusijos įsiveržimas ir įvestos sankcijos nedaro tiesioginio arba netiesioginio poveikio Emitento strateginėms kryptims, tikslams, finansiniams rezultatams ir finansinei būklei. Po Rusijos įsiveržimo, buvo peržiūrėtas ir atnaujintas Emitento veiklos tęstinumo planas, kuriame nustatytos specifinės priemonės, kurių reikia imtis, esant informacinių sistemų sutrikimams.

22. Su tvarumu susijusios informacijos atskleidimas

Pagal Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) 2019/2088 dėl su tvarumu susijusios informacijos atskleidimo finansinių paslaugų sektoriuje (toliau – „SFDR“) ir Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) 2020/852 dėl sistemos tvariam investavimui palengvinti sukūrimo (toliau – „Taksonomija“) finansinis produktas periodinėje ataskaitoje turi pateikti informaciją kaip ir koku mastu užtikrinti aplinkos ir socialiniai ypatumai (jei finansinis produktas atitinka 8 straipsnio kategoriją pagal SFDR) arba informaciją apie aplinkos tikslus prie kurių prisidedama ir aprašymą apie investicijas į tvarią ekonominę veiklą (jei finansinis produktas atitinka 9 straipsnio kategoriją pagal SFDR).

Emitentas neskatina konkrečių aplinkos ir/ar socialinių ypatybių ir neturi tvarių investicijų tikslo ir klasifikuojamas kaip atitinkantis 6 straipsnio kategoriją pagal SFDR. Todėl su šiuo finansiniu produktu susijusiomis investicijomis neatsižvelgiama į ES aplinkos atžvilgiu tvarios ekonominės veiklos kriterijus.

23. Informacija, susijusi su Bendrovės Valdymo kodekso laikymusi

Per 2022 m. šešių mėnesių laikotarpį esminių pakeitimų nuo paskutiniame konsoliduotajame Bendrovės metiniame pranešime pateiktos informacijos apie Bendrovių Valdymo kodekse įtvirtintų rekomendacijų ir principų laikymąsi, nebuvo.

24. Informacija apie sandorius su susijusiomis šalimis

Informacija apie Bendrovės sudarytus sandorius su susijusiomis šalimis, kaip nustatyta Akcinių bendrovių įstatymo 37(2) 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 2021 m. balandžio 29 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
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. Paskolos likutis 2021-12-31 - 0.3 mln. EUR. 2021-12-28 pasirašytas susitarimas dėl paskolos grąžinimo termino pratęsimo iki 2023-12-31. Paskola grąžinta 2022-07-08.	
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 2022-03-01 pasirašė susitarimą prie 2017-12-28 Turto paprastojo administravimo sutarties Nr. 2017/12/28 dėl administruojamo turto sąrašo patikslinimo.	
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 2022-06-27 sudarė paskolos sutartį Nr. BRE/220627/01 su UAB „Rovelija“ 100 000 EUR sumai. Paskola grąžinta 2022-07-11.	
SIA „Inservis“ Įmonės kodas 40203041770 Lapegles, Stuniši, Olaines raj., Latvija Latvijos Respublikos įmonių registras	100 proc. UTIB „INVL Baltic Real Estate“ netiesiogiai kontroliuojama įmonė	UTIB INVL Baltic Real Estate netiesiogiai valdoma Dommo Business parks, SIA, kodas 40003865398 2022-02-28 pasirašė Paslaugų sutartį Nr. 2022-02-01-DBP dėl patalpų (durų) remonto darbų. Sandorio vertė 3351,52 Eur be PVM.	

Valdymo įmonės UAB „INVL Asset Management“

Vytautas Bakšinskas

Nekilnojamojo turto fondo valdytojas