



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

2026 metų konsoliduotoji pusmečio vadovybės ataskaita ir konsoliduotosios 2026 metų 6 mėnesių neaudituosios tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos, parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje



ATSAKINGŲ ASMENŲ PAREIŠKIMAS

2026 m. rugpjūčio 25 d.

Vadovaujantis Lietuvos Banko informacijos atskleidimo taisyklėmis bei Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 13 ir 15¹ straipsniais, SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ vadovybė patvirtina, kad mūsų žiniomis pateikiamos Konsoliduotosios ir bendrovės 2026 m. 6 mėn. neauditutos tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos yra sudarytos pagal taikomus apskaitos standartus, atitinka tikrovę ir teisingai rodo SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ bei bendrą konsoliduotąjį įmonių grupės turą, įsipareigojimus, finansinę būklę, pelną arba nuostolius, pinigų srautus.

Pateiktoje 2026 m. konsoliduotoje pusmečio vadovybės ataskaitoje yra teisingai apžvelgti verslo plėtra ir veiklos rezultatai, pateiktas SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ ir bendra konsoliduotų įmonių būklės kartu su pagrindinėmis rizikomis ir neapibrėžtumais, su kuriais susiduriama, aprašymas.

PRIDEDAMA:

1. Konsoliduotosios ir bendrovės 2026 m. 6 mėn. neauditutos tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos.
2. 2026 m. konsoliduotoji pusmečio vadovybės ataskaita.

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

Vytautas Bakšinskas

Valdymo įmonės UAB „INVL Asset Management“
Alternatyvių fondų apskaitos vadovė

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	14
4 Informacija pagal segmentus	15
5 Pajamos, nuomos sąnaudos ir atidėjiniai	17
6 Finansinės veiklos sąnaudos	18
7 Pelno mokestis	18
8 Investicinis turtas	18
9 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	21
10 Įstatinis kapitalas ir rezervai, savos akcijos	24
11 Dividendai.....	24
12 Gautos paskolos.....	24
13 Pelnas, tenkantis vienai akcijai	25
14 Likvidumo rizika	26
15 Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	27
16 Susijusių šalių sandoriai	27
17 Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio	29
2026 METŲ KONSOLIDUOTOJI PUSMEČIO VADOVYBĖS ATASKAITA	30

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2026 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

PAGRINDINĖ INFORMACIJA

Vadovybė

Valdymo įmonė

UAB „INVL Asset Management“

Investicinis komitetas

p. Vytautas Bakšinskas
p. Andrius Daukšas

Pagrindinės buveinės adresas ir įmonės kodas

Gynėjų g. 14,
Vilnius,
Lietuva

Įmonės kodas 152105644

Bankai

AB Artea bankas
AB SEB bankas
AS „SEB banka“
AB Swedbank

Šias finansines ataskaitas Valdymo įmonė patvirtino išleidimui 2026 m. rugpjūčio mėn. 25 d.

Dokumentas pasirašytas kvalifikuotu el. parašu

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

Dokumentas pasirašytas kvalifikuotu el. parašu

p. Agnė Vainauskienė
UAB „INVL Asset Management“
alternatyvių fondų apskaitos vadovė

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2026 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės bendrųjų pajamų ataskaitos

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2026 m. I pusm.	2025 m. I pusm.	2026 m. I pusm.	2025 m. I pusm.
Pajamos	4, 5	2.022	1.938	1.457	1.443
Palūkanų pajamos		-	2	-	2
Kitos pajamos		10	8	1	-
Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas	3	-	-	(337)	(52)
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas		592	3.196	764	3.074
Patalpų nuomos sąnaudos	4, 5	(27)	(22)	(25)	(20)
Komunalinės sąnaudos	4	(286)	(265)	(1)	(3)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	4	(283)	(377)	(42)	(141)
Valdymo ir sėkmės mokesčiai	5, 16	23	(642)	23	(642)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	4	-	(2)	(172)	(138)
Turto mokesčiai	4	(127)	(70)	(123)	(66)
Išmokos darbuotojams		(134)	(142)	-	-
Atidėjiniai prekybos gautinų sumų sumažėjimui		(5)	(2)	(4)	(2)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		(48)	(56)	(29)	(11)
Kitos veiklos sąnaudos		(163)	(138)	(78)	(65)
Veiklos pelnas		1.574	3.428	1.434	3.379
Finansinės veiklos sąnaudos	6	(615)	(479)	(475)	(416)
Pelnas prieš apmokestinimą		959	2.949	959	2.963
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	7	-	14	-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS		959	2.963	959	2.963
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį		-	-	-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŲJŲ PAJAMŲ IŠ VISO		959	2.963	959	2.963
Priskirtinos:					
Patronuojančios įmonės akcininkams		959	2.963	959	2.963
Vienai akcijai tenkantis paprastas ir sumažintas pelnas (eurais)	13	0,12	0,37		

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2026 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos

Pastabos	Grupė		Bendrovė	
	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
TURTAS				
Ilgalaikis turtas				
Ilgalaikis materialusis turtas	347	377	287	316
Investicinis turtas	8 50.095	47.768	45.200	42.701
Ilgalaikis nematerialusis turtas	-	1	-	-
Investicijos į dukterines įmones, priskiriamos vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu	3 -	-	2.279	2.586
Ilgalaikės finansinės nuomos sumos	-	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio turtas	12	12	-	-
Ilgalaikio turto iš viso	50.454	48.158	47.766	45.603
Trumpalaikis turtas				
Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos	549	47	505	32
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	9 227	171	142	194
Avansinis pelno mokestis	4	3	-	-
Trumpalaikės finansinės nuomos sumos	-	-	-	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	543	801	199	484
Trumpalaikio turto iš viso	1.323	1.022	846	710
Turto iš viso	51.777	49.180	48.612	46.313

(tęsinys kitame puslapyje)

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2026 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos (tęsinys)

		Grupė		Bendrovė	
	Pastabos	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI					
Nuosavas kapitalas					
Kapitalas, priskirtas patronuojančios įmonės akcininkams					
Įstatinis kapitalas	10	11.533	11.533	11.533	11.533
Savos akcijos		(63)	(63)	(63)	(63)
Akcijų priedai	10	2.478	2.478	2.478	2.478
Rezervai	10	3.303	3.303	3.543	3.543
Nepaskirstytasis pelnas	10	11.129	10.884	10.889	10.644
Nuosavo kapitalo iš viso		28.380	28.135	28.380	28.135
Įsipareigojimai					
Ilgalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikės gautos paskolos	12	18.108	14.526	16.508	14.526
Ilgalaikiai nuomos įsipareigojimai		57	63	57	63
Atidėjiniai	5	701	1.064	701	1.064
Gauti išankstiniai apmokėjimai		345	331	345	331
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso		19.211	15.984	17.611	15.984
Trumpalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	12	688	3.557	688	729
Trumpalaikė nuomos įsipareigojimų dalis		14	14	14	14
Kitos trumpalaikės paskolos	12	1.368	-	-	-
Skolos tiekėjams		1.297	291	1.253	188
Mokėtinas pelno mokestis		-	-	-	-
Atidėjiniai		-	-	-	-
Gauti išankstiniai apmokėjimai		125	131	64	66
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	15	694	1.068	602	1.197
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso		4.186	5.061	2.621	2.194
Įsipareigojimų iš viso		23.397	21.045	20.232	18.178
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso		51.777	49.180	48.612	46.313

(pabaiga)

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2026 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos

Grupė	Pasta- bos	Rezervai						Iš viso
		Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos	Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas	Nepaskirstyta sis pelnas	
2025 m. gruodžio 31 d. likutis		11.533	2.478	(63)	929	2.374	10.884	28.135
2026 m. 6 mėnesių grynasis pelnas		-	-	-	-	-	959	959
2026 m. 6 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	-	959	959
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	-	(714)	(714)
Perkėlimas į rezervus	0	-	-	-	-	-	-	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	-	-	-	(714)	(714)
2026 m. birželio 30 d. likutis		11.533	2.478	(63)	929	2.374	11.129	28.380

Grupė	Pasta- bos	Rezervai						Iš viso
		Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos	Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas	Nepaskirstyta sis pelnas	
2024 m. gruodžio 31 d. likutis		11.689	2.478	(282)	929	2.500	7.933	25.247
2025 m. 6 mėnesių grynasis pelnas		-	-	-	-	-	2.963	2.963
2025 m. 6 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	-	2.963	2.963
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	-	(716)	(716)
Perkėlimas į rezervus	0	-	-	-	-	-	-	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	-	-	-	(716)	(716)
2025 m. birželio 30 d. likutis		11.689	2.478	(282)	929	2.500	10.180	27.494

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2026 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos (tęsinys)

Bendrovė	Pasta- bos	Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos	Rezervai		Nepaskirstyta sis pelnas	Iš viso
					Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
2025 m. gruodžio 31 d. likutis		11.533	2.478	(63)	1.169	2.374	10.644	28.135
2026 m. 6 mėnesių grynasis pelnas		-	-	-	-	-	959	959
2026 m. 6 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	-	959	959
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	-	(714)	(714)
Perkėlimas į rezervus	0	-	-	-	-	-	-	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	-	-	-	(714)	(714)
2026 m. birželio 30 d. likutis		11.533	2.478	(63)	1.169	2.374	10.889	28.380

Bendrovė	Pasta- bos	Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos	Rezervai		Nepaskirstyta sis pelnas	Iš viso
					Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
2024 m. gruodžio 31 d. likutis		11.689	2.478	(282)	1.169	2.500	7.693	25.247
2025 m. 6 mėnesių grynasis pelnas		-	-	-	-	-	2.963	2.963
2025 m. 6 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	-	2.963	2.963
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	-	(716)	(716)
Perkėlimas į rezervus	0	-	-	-	-	-	-	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	-	-	-	(716)	(716)
2025 m. birželio 30 d. likutis		11.689	2.478	(282)	1.169	2.500	9.940	27.494

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2026 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos

		Grupė		Bendrovė	
	Pasta- bos	2026 m. I pusm.	2025 m. I pusm.	2026 m. I pusm.	2025 m. I pusm.
Pagrindinės veiklos pinigų srautai					
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas		959	2.963	959	2.963
Nepiniginių straipsnių ir nepagrindinės veiklos koregavimai:					
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas	8	(592)	(3.196)	(764)	(3.074)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		48	56	29	11
Grynasis nuostolis iš ilgalaikio turto pardavimo		-	-	-	-
Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynasis pasikeitimas	3	-	-	337	52
Palūkanų pajamos		-	(2)	-	(2)
Finansinės veiklos sąnaudos	6	615	479	475	416
Atidėtieji pelno mokesčiai	7	-	(14)	-	-
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos	7	-	-	-	-
Atidėjiniai	5	(363)	536	(363)	536
Atidėjiniai prekybos gautinų sumų sumažėjimui		5	2	4	2
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:					
Atsargų sumažėjimas (padidėjimas)		-	-	-	-
Pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		(61)	(75)	48	(62)
Kito trumpalaikio turto sumažėjimas (padidėjimas)		(502)	213	(473)	237
Skolų tiekėjams (sumažėjimas) padidėjimas		584	(7)	643	71
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas) padidėjimas		(383)	73	(600)	(39)
Pagrindinės veiklos pinigų srautai					
		310	1.028	295	1.111
Sumokėtas pelno mokestis		(1)	(7)	-	-
Gryniesi pagrindinės veiklos pinigų srautai					
		309	1.021	295	1.111

(tęsinys kitame puslapyje)

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2026 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos (tęsinys)

		Grupė		Bendrovė	
	Pasta- bos	2026 m. I pusm.	2025 m. I pusm.	2026 m. I pusm.	2025 m. I pusm.
Investicinės veiklos pinigų srautai					
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turtą) įsigijimas		(17)	(10)	-	-
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turtą) pardavimo pajamos		-	-	-	-
Investicinio turto įsigijimas (investicijos į turimą investicinį turtą)	8	(1.425)	(1.996)	(1.425)	(1.995)
Įplaukos iš valstybės dotacijų		112	179	112	179
Investicinio turto pardavimo pajamos	8	-	-	-	-
Dukterinių įmonių įsigijimas, atėmus įsigytų pinigų likutį		-	-	-	-
Dukterinių įmonių įstatinio kapitalo mažinimas		-	-	-	-
Suteiktos paskolos		-	-	(30)	-
Suteiktų paskolų susigrąžinimas		-	-	-	2.550
Gautos palūkanos		-	2	-	2
Įplaukos iš finansinės nuomos		-	99	-	99
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		(1.330)	(1.726)	(1.343)	835
Finansinės veiklos pinigų srautai					
Pinigų srautai, susiję su Grupės akcininkais:					
Dividendų išmokėjimas patrunuojančios įmonės akcininkams		(697)	(703)	(697)	(703)
		(697)	(703)	(697)	(703)
Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais					
Paskolų gavimas	12	2.200	1.300	2.200	-
Gautų paskolų grąžinimas	12	(270)	(339)	(270)	(339)
Nuomos mokėjimai		(6)	(129)	(6)	(129)
Sumokėtos palūkanos	12	(464)	(428)	(464)	(428)
		1.460	404	1.460	(896)
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		763	(299)	763	(1.599)
Grynasis pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas (sumažėjimas)		(258)	(1.004)	(285)	347
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		801	1.841	484	273
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		543	837	199	620
(pabaiga)					

(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 ne daugiau kaip trijų narių, kuriais skiriami Valdymo įmonės atstovai (darbuotojai, valdymo organų nariai, kiti Valdymo įmonės valdybos sprendimu paskirti asmenys). Investicinio komiteto narius skiria ir atšaukia iš pareigų Valdymo įmonės valdyba. Visoms Bendrovės investicijoms ir jų pardavimui turi būti gautas Investicinio komiteto pritarimas. Finansinių ataskaitų išleidimo metu Bendrovės Investicinį komitetą sudarė du nariai, trečiasis narys – nepaskirtas.

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

Grupę sudaro Bendrovė ir jai tiesiogiai bei netiesiogiai priklausančios dukterinės įmonės (toliau – Grupė, 2025 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 grynujų aktyvų vertės į vieną nekilnojamojo turto objektą. Bendra investicijų į statomus nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 20 procentų Bendrovės grynujų aktyvų vertės. Bendra investicijų į nekilnojamojo turto objektą ir jo eksploatacijai būtina kilnojamojo turtą ir/ar įrenginius suma negali viršyti 40 procentų Bendrovės grynujų aktyvų vertės. Bendra investicijų į vienos įmonės išleistas priemones suma negali viršyti 30 procentų Bendrovės grynujų aktyvų vertės. Detalesni reikalavimai yra nustatyti Bendrovės įstatuose. Bendrovė tiek 2026 m. birželio 30 d., tiek 2025 m., gruodžio 31 d. laikėsi šio diversifikavimo reikalavimo, numatyto įstatuose.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2026 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

1 Bendroji informacija (tęsinys)

2026 m. birželio 30 d. Bendrovės įstatinį kapitalą sudarė 7.953.934 paprastųjų vardinių 1,45 euro nominalios vertės akcijų (2025 m. gruodžio 31 d. – 7.953.934 paprastųjų vardinių 1,45 euro nominalios vertės akcijų). Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos. Dukterinės įmonės Bendrovės akcijų neturi. 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcininkais buvo:

	2026 m. birželio 30 d.		2025 m. gruodžio 31 d.	
	Turimų akcijų skaičius	Akcijų dalis (%)	Turimų akcijų skaičius	Akcijų dalis (%)
AB „Invalda INVL	1.889.123	23,75	1.889.123	23,75
p. Irena Ona Mišeikienė	1.308.596	16,45	1.308.596	16,45
UAB „LJB property“ (kontroliuojantis akcininkas p. Alvydas Banys)	1.251.695	15,74	1.251.695	15,74
p. Ilona Šulnienė	664.710	8,36	664.710	8,36
p. Alvydas Banys	663.640	8,34	663.640	8,34
Savos akcijos	21.011	0,26	21.011	0,26
Kiti smulkūs akcininkai	2.155.159	27,10	2.155.159	27,10
Iš viso	7.953.934	100,00	7.953.934	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

2026 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 2025 m. gruodžio 31 d. metinėmis finansinėmis ataskaitomis.

Reikšmingos apskaitos politikos informacija

Tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos yra parengtos pagal apskaitos principus, kurie taikyti ruošiant 2025 m. gruodžio 31 d. Grupės metines finansines ataskaitas, išskyrus naujų standartų ir interpretacijų, privalomų taikyti nuo 2026 m. sausio 1 d., įgyvendinimą. Šie pakeitimai aprašomi žemiau.

Atskaitiniu laikotarpiu tapo privalomi taikyti šie nauji ar pakeisti standartai:

- 9-ojo TFAS ir 7-ojo TFAS pataisos: Finansinių priemonių klasifikavimo ir vertinimo pakeitimai.
- Metiniai patobulinimai 11 tomas;
- 9-ojo TFAS ir 7-ojo TFAS pataisos: "Sutartys, susijusios su nuo gamtos priklausoma elektros energija".

Standartų pataisos neturėjo reikšmingo poveikio Grupei ir Bendrovei.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2026 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Investicijos į dukterines įmones

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė

2026 m. 6 mėnesių ir 2025 m. Bendrovės atskirose finansinėse ataskaitose investicijos į dukterines įmones kartu su dukterinėms įmonėms suteiktomis paskolomis vertinamos tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas pelnu arba nuostoliu. Tai yra 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas. Investicijų tikroji vertė vertinama pagal jų grynojo turto, įskaitant Bendrovės suteiktas paskolas, tikrąją vertę. Veiklos nevykdančių įmonių pagrindinis turtas yra pinigai. Veikiančių dukterinių įmonių pagrindinis turtas yra investicinis turtas, kuris yra vertinamas tikrąja verte naudojant pajamų 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.

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

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Akcijos	333	340
Suteiktos paskolos	1.946	2.246
	2.279	2.586

Lentelėje pateikiami 3-iam lygiui priskirtų finansinių priemonių pasikeitimai per 2026 m. I pusmetį:

Tikroji vertė 2025 m. gruodžio 31 d.	2.586
Pelnas pripažintas pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“)	-
Nuostoliai, pripažinti pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“)	(337)
Papildomos investicijos	-
Suteikta paskola	30
Tikroji vertė 2026 m. birželio 30 d.	2.279

Lentelėje pateikiami 3-iam lygiui priskirtų finansinių priemonių pasikeitimai per 2025 m. I pusmetį:

Tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d.	5.268
Pelnas pripažintas pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“)	30
Nuostoliai, pripažinti pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“)	(82)
Papildomos investicijos	-
Grąžinta paskola su palūkanomis	(2.550)
Tikroji vertė 2025 m. birželio 30 d.	2.666

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2026 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 grynųjų nuomos pajamų rodiklį. Grynosios nuomos pajamos skaičiuojamos iš pajamų atimant patalpų nuomos sąnaudas (išskyrus atidėjinius nuostolingai sutarčiai), komunalinių paslaugų sąnaudas, patalpų priežiūros ir remonto sąnaudas, turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudas, turto mokesčių ir draudimo sąnaudas. Informacija apie segmentų turtą ir įsipareigojimus nėra teikiama investiciniui komitetui. Bendrovės vadovybė išskiria šiuos ataskaitose pateiktinus segmentus:

- Nuosavas turtas Lietuvoje. Pateiktinas segmentas apima keturis 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. Visas turtas turi daug nuomininkų. Verslo įmonės kaip nuomininkai dominuoja, bet dalis patalpų išnuomota valstybinėms institucijoms ir mažmeninės prekybos veiklos nuomininkams.
- Nuosavas turtas (žemė) Latvijoje.

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai per 2026 m. I pusmetį:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2026 m. I pusm.			
Nuomos pajamos	1.201	-	1.201
Kitos pajamos (komunalinių ir kitų paslaugų)	819	-	819
Pajamos	2.020	-	2.020
Sąnaudos			
Patalpų nuomos sąnaudos	(25)	(1)	(26)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(286)	-	(286)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(321)	-	(321)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	-	-	-
Turto mokesčiai	(123)	(4)	(127)
Draudimo sąnaudos	(7)	-	(7)
Grynosios nuomos pajamos per laikotarpį	1.258	(5)	1.253

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai per 2025 m. I pusmetį:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2025 m. I pusm.			
Nuomos pajamos	1.191	-	1.191
Kitos pajamos (komunalinių ir kitų paslaugų)	744	-	744
Pajamos	1.935	-	1.935
Sąnaudos			
Patalpų nuomos sąnaudos	(20)	-	(20)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(265)	-	(265)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(408)	-	(408)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(2)	-	(2)
Turto mokesčiai	(66)	(4)	(70)
Draudimo sąnaudos	(5)	-	(5)
Grynosios nuomos pajamos per laikotarpį	1.169	(4)	1.165

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2026 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

4 Informacija pagal segmentus (tęsinys)

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

	2026 01 01 – 2026 06 30				2025 01 01 – 2025 06 30			
	Nuo grynųjų nuomos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Patalpų prižiūros ir remonto sąnaudos	Pajamos	Nuo grynųjų nuomos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Patalpų prižiūros ir remonto sąnaudos	Pajamos
Iš ataskaitose pateiktino segmento	1.253	(26)	(321)	2.020	1.165	(20)	(408)	1.935
Atidėjiniai nuostolingai sutarčiai	-	-	-	-	-	-	-	-
Kitos pajamos, neįtrauktos į ataskaitose pateiktiną segmentą	2	-	-	2	3	-	-	3
Pajamos iš nuomos neįtrauktos į ataskaitinį segmentą dėl 16 TFAS taikymo	-	-	-	-	-	-	-	-
Pridedamos draudimo ir kitos sąnaudos (įtrauktos eilutėje „Kitos veiklos sąnaudos“)	44	(1)	38	-	34	(2)	31	-
Valdymo ir sėkmės mokesčiai	23	-	-	-	(642)	-	-	-
Pirkėjų įsiskolinimo vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	(5)	-	-	-	(2)	-	-	-
Išmokos darbuotojams	(134)	-	-	-	(142)	-	-	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija	(48)	-	-	-	(56)	-	-	-
Kitos veiklos sąnaudos	(163)	-	-	-	(138)	-	-	-
Kitos pajamos	10	-	-	-	10	-	-	-
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas	592	-	-	-	3.196	-	-	-
Iš viso	1.574	(27)	(283)	2.022	3.428	(22)	(377)	1.938

Žemiau pateiktoje lentelėje atskleistas Grupės ilgalaikio turto (išskyrus finansinių priemonių ir atidėtojo pelno mokesčio turto) geografinis pasiskirstymas 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d.:

	Lietuva	Latvija	Iš viso
2026 m. birželio 30 d.	45.547	4.895	50.442
2025 m. gruodžio 31 d.	43.078	5.068	48.146

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2026 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 5 metų.

Pajamų analizė pagal kategorijas:

	Grupė		Bendrovė	
	2026 m. I pusm.	2025 m. I pusm.	2026 m. I pusm.	2025 m. I pusm.
Nuomos pajamos	1.201	1.191	1.449	1.431
Komunalinių paslaugų pajamos	231	178	-	2
Kitų paslaugų pajamos	590	569	8	10
Pajamų iš viso	2.022	1.938	1.457	1.443

Geografinis Grupės pajamų pasiskirstymas:

	Grupė	
	2026 m. I pusm.	2025 m. I pusm.
Lietuva	2.020	1.935
Latvija	2	3
Iš viso	2.022	1.938

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 įmokų dalimi pasibaigus nuomos laikotarpiui. Nuomos įmokos yra indeksuojamos kiekvienų metų rugpjūčio pabaigoje pagal harmonizuotą vartotojų kainų indeksą, jei pastarasis didesnis nei 1%, bet metiniam indeksavimui yra nustatyta viršutinė riba, lygi 3,8%. 2016 m. lapkričio mėnesį buvo pasirašytas sutarties pakeitimas. Vadovaujantis šiuo pakeitimu 2016 m. 275 tūkst. eurų išankstinių apmokėjimų suma buvo įskaityta su mokėtina nuomos suma, 2017 m. buvo įskaityta 450 tūkst. eurų suma, 2025 m. įskaityta 100 tūkst. eurų suma.

Atidėjinių nuostolingai sutarčiai pasikeitimai per 2026 m. I pusmetį ir 2025 m. I pusmetį pateikti žemiau:

	2026 m. I pusm.	2025 m. I pusm.
Likutis sausio 1 d.	-	1
Atidėjinių perskaičiavimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	-	1
Panaudotos sumos (mažinančios straipsnyje „Patalpų nuomos sąnaudos“ apskaitytą sumą)	-	-
Diskonto poveikio atstatymas ir diskonto normos pokyčiai	-	-
Likutis birželio 30 d.	-	2

2026 m. birželio 30 d. Bendrovė pripažino 701 tūkst. eurų ilgalaikį atidėjinį Sėkmės mokesčiui ir 607 tūkst. eurų mokėtiną sėkmės mokesť (2025 m. gruodžio 31 d. – 1.064 tūkst. eurų ir 395 tūkst. eurų mokėtiną sėkmės mokesť).

Sėkmės mokesčio atidėjinio pokyčiai pateikti žemiau:

	2026 m. I pusm.	2025 m. I pusm.
Likutis sausio 1 d.	1.459	961
Atidėjinio perskaičiavimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	(151)	535
Mokėtinios dalies perklasifikavimas į „Kitus trumpalaikius įsipareigojimus“	(212)	-
Likutis birželio 30 d.	701	1.496

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2026 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

6 Finansinės veiklos sąnaudos

	Grupė		Bendrovė	
	2026 m. I pusm.	2025 m. I pusm.	2026 m. I pusm.	2025 m. I pusm.
Iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(392)	(415)	(392)	(415)
Iš trečiųjų asmenų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(140)	(63)	-	-
Palūkanų sąnaudos, kylančios iš nuomos įsipareigojimo	(2)	(1)	(2)	(1)
Kitos finansinės sąnaudos	(81)	-	(81)	-
	(615)	(479)	(475)	(416)

7 Pelno mokestis

	Grupė		Bendrovė	
	2026 m. I pusm.	2025 m. I pusm.	2026 m. I pusm.	2025 m. I pusm.
Pelno mokesčio (sąnaudų)/pajamų komponentai				
Ataskaitinių metų pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	-	-	-	-
Praėjusių metų pelno mokesčio koregavimas	-	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	-	14	-	-
Pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose – iš viso	-	14	-	-

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
Tikrosios vertės hierarchija	2 lygis	3 lygis	3 lygis	
Likutis 2024 m. gruodžio 31 d.	4.663	24.800	13.104	42.567
Vėlesnės išlaidos	-	1.406	74	1.480
Perkėlimas į kitus vertinimo lygius	-	11.404	(11.404)	-
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	122	1.548	1.526	3.196
Nuostolius dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-
Likutis 2025 m. birželio 30 d.	4.785	39.158	3.300	47.243
Likutis 2025 m. gruodžio 31 d.	5.068	35.100	7.600	47.768
Vėlesnės išlaidos	-	(112)	1.847	1.735
Perkėlimas į kitus vertinimo lygius	-	-	-	-
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	-	712	53	765
Nuostolius dėl tikrosios vertės koregavimo	(173)	-	-	(173)
Likutis 2026 m. birželio 30 d.	4.895	35.700	9.500	50.095
Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, pripažinti pelnu ar nuostoliais straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas (nuostolis)“	(173)	712	53	592

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2026 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinio turto pokyčiai Bendrovėje:

	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės metodą	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Iš viso
	2 lygis	3 lygis	3 lygis	
Tikrosios vertės hierarchija				
Likutis 2024 m. gruodžio 31 d.	-	24.801	13.104	37.905
Vėlesnės išlaidos	-	1.405	74	1.479
Perkėlimas į kitus vertinimo lygius	-	11.404	(11.404)	-
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	-	1.548	1.526	3.074
Nuostolis dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-
Likutis 2025 m. birželio 30 d.	-	39.158	3.300	42.458
Likutis 2025 m. gruodžio 31 d.	-	35.101	7.600	42.701
Vėlesnės išlaidos	-	(112)	1.847	1.735
Perkėlimas į kitus vertinimo lygius	-	-	-	-
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	-	711	53	764
Nuostolis dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-
Likutis 2026 m. birželio 30 d.	-	35.700	9.500	45.200
Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, pripažinti pelnu ar nuostoliais straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostolis)“	-	711	53	764

Per 2026 m. pirmą pusmetį buvo patirtos 1.847 tūkst. eurų papildomos rekonstrukcijos ir vystymo sąnaudos objektui, esančiam Stulginskio g. 8, Vilnius. Be to, iš Valstybės buvo gauta 112 tūkst. eurų subsidija Vilniaus g. 37 rekonstrukcijos darbams finansuoti.

Per 2025 m. pirmą pusmetį buvo patirtos 74 tūkst. eurų, 1.359 tūkst. eurų ir 47 tūkst. eurų papildomos rekonstrukcijos ir vystymo sąnaudos objektams, esantiems atitinkamai Palangos g. 4, Vilnius, Vilniaus g. 37, Vilnius ir Stulginskio g. 8, Vilnius.

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. mokėtina suma už įsigijimus ir vėlesnes išlaidas (be PVM), patirtas investiciniam turtui per 2026 m. ir 2025 m., atitinkamai buvo 569 tūkst. ir 147 tūkst. eurų.

Investicinis turtas yra apskaitytas tikrąja verte. Per pirmąjį 2026 m. pusmetį nuomojamas investicinis turtas ir investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje Lietuvoje, buvo įvertintas atitinkamai 2026 m. balandžio 30 dienai ir 2025 m. spalio 31 dienai kvalifikuoto vertintojo UAB „OBER-HAUS nekilnojamas turtas“ (toliau kartu su SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“ vadinamos „Oberhaus“), taikant pajamų metodą. 2026 m. balandžio 30 d. ir 2025 m. spalio 31 d. investicinį turtą Latvijoje vertino kvalifikuotas vertintojas SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“, žemės vertinimui taikydamas rinkos metodą. Kadangi nuo vertinimo atlikimo dienos iki ataskaitinių laikotarpių pabaigos rinkoje nebuvo jokių reikšmingų pokyčių, kurie galėtų turėti įtakos investicinio turto vertei, todėl nauji vertinimai 2026 m. birželio 30 dienai ir 2025 m. gruodžio 31 dienai nebuvo atlikti.

Nuomojamo investicinio turto balansinių verčių skaidymas pagal tipą:

	Grupė		Bendrovė	
	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Biurų patalpos miesto centre – Lietuva	35.700	35.100	35.700	35.101
	35.700	35.100	35.700	35.100

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2026 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2026 m. birželio 30 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	7,75 – 9,25 (8,28)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	5,5 – 7,5 (6,69)
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	0 – 25
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurai už kv. m (be PVM)	5 – 45
Investicinis turtas plėtrai	Diskontuoti pinigų srautai su numatomomis užbaigimo išlaidomis	Viso projekto pelno ir išlaidų santykis (%)	15
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	6,25 – 6,5
		Išlaidos užbaigimui eurai už kv. m (be PVM)	1,609 – 1,736
		Pardavimo kaina eurai už kv. m (be PVM)	4,346 – 4,652

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2025 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	7,75 – 9,25 (8,36)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	5,5 – 7,5 (6,77)
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	0 – 25
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurai už kv. m (be PVM)	3,7 – 47,5
Investicinis turtas plėtrai	Diskontuoti pinigų srautai su numatomomis užbaigimo išlaidomis	Viso projekto pelno ir išlaidų santykis (%)	15
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	6,25
		Išlaidos užbaigimui eurai už kv. m (be PVM)	1.736
		Pardavimo kaina eurai už kv. m (be PVM)	4.652

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

Toliau pateikta Lietuvoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2026 m. birželio 30 d.:

Grupė/Bendrovė	Vertinimų padidėjimas		Vertinimų sumažėjimas	
	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje
Pagrįstas galimas pokytis (+/-)				
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	2,600	2,700	(2,600)	(2,800)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(1,900)	-	1,700
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(600)	-	500	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(2,300)	(2,000)	2,600	2,100
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	-	(500)	-	400

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2026 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 Investicinis turtas (tęsinys)

Toliau pateikta Lietuvoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2025 m. gruodžio 31 d.:

Grupė/Bendrovė	Vertinimų padidėjimas		Vertinimų sumažėjimas	
	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje
Pagrįstas galimas pokytis (+/-)				
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	3.900	1.600	(3.800)	(1.700)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(1.300)	-	1.200
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(1.000)	-	900	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(2.700)	(1.200)	3.200	1.300
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	-	(300)	-	200

2026 m. birželio 30 d. Grupės 45.170 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2025 m. gruodžio 31 d. – 42.670 tūkst. eurais).

2026 m. birželio 30 d. Bendrovės 45.170 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2025 m. gruodžio 31 d. – 42.670 tūkst. eurais).

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 2026 m. I pusmetį ir 2025 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	
	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Pirkėjų įsiskolinimai, bendraja verte	269	207	177	224
Sukauptos nuomos pajamos, bendraja verte	10	11	10	11
Gautini mokesčiai, bendraja verte	-	-	-	-
Iš viso pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, bendraja verte	279	218	187	235
Atėmus: pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimą	(52)	(47)	(45)	(41)
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	227	171	142	194

Atidėjiniai prekybos ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimui 2026 ir 2025 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 2026 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
2024 m. gruodžio 31d.	28
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	2
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-
Anksčiau nurašytų sumų ar sumažėjusios vertės sumų atstatymai	-
2025 m. birželio 30 d.	30
2025 m. gruodžio 31 d.	47
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	7
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-
Anksčiau nurašytų sumų ar sumažėjusios vertės sumų atstatymai	(2)
2026 m. birželio 30 d.	52

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

	Nuostoliai dėl vertės sumažėjimo
2024 m. gruodžio 31d.	26
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	2
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-
Anksčiau nurašytų sumų ar sumažėjusios vertės sumų atstatymai	-
2025 m. birželio 30 d.	28
2025 m. gruodžio 31 d.	41
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	6
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-
Anksčiau nurašytų sumų ar sumažėjusios vertės sumų atstatymai	(2)
2026 m. birželio 30 d.	45

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2026 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 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 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
2026 m. birželio 30 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai, atėmus nurašymus	52	92	42	19	7	57	269
Sukauptos nuomos pajamos	10	-	-	-	-	-	10
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(52)	(52)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	62	92	42	19	7	5	227
2025 m. gruodžio 31 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai, atėmus nurašymus	72	78	10	-	-	47	207
Sukauptos nuomos pajamos	11	-	-	-	-	-	11
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(47)	(47)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	83	78	10	-	-	-	171

Bendrovės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų senėjimo analizė 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 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
2026 m. birželio 30 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai, atėmus nurašymus	2	77	36	14	-	48	177
Sukauptos nuomos pajamos	10	-	-	-	-	-	10
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(45)	(45)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	12	77	36	14	-	3	142
2025 m. gruodžio 31 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai, atėmus nurašymus	123	56	4	-	-	41	224
Sukauptos nuomos pajamos	11	-	-	-	-	-	11
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(41)	(41)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	134	56	4	-	-	-	194

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. dauguma gautinų sumų buvo užtikrintos iš nuomininkų gautais avansais.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2026 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 pirkėjų įsiskolinimų senėjimo analizė pateikta:

	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	30 - 90 dienų	91 - 180 dienų	Daugiau nei 180 dienų	Iš viso
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2026 m. birželio 30 d.	-	-	-	11	46	57
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2025 m. gruodžio 31 d.	2	7	6	2	30	47

Dėl kredito sumažėjusios vertės Bendrovės pirkėjų įsiskolinimų senėjimo analizė pateikta:

	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	30 - 90 dienų	91 - 180 dienų	Daugiau nei 180 dienų	Iš viso
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2026 m. birželio 30 d.	-	-	-	7	41	48
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2025 m. gruodžio 31 d.	-	7	4	2	28	41

10 Įstatinis kapitalas ir rezervai, savos akcijos

2026 m. birželio 30 d. Grupės/Bendrovės įstatinį akcinį kapitalą sudarė 7.953.934 paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 1,45 euro. Visos Bendrovės išleistos akcijos yra pilnai apmokėtos. Bendrovė 2026 m. birželio 30 d. turėjo 21.011 savų akcijų (0,26% įstatinio kapitalo).

2025 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. Bendrovė 2025 m. birželio 30 d. turėjo 107.480 savų akcijų (1,33% įstatinio kapitalo).

11 Dividendai

Dividendų už 2025 m. po 0,09 euro už akciją (bendra dividendų suma 714 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2026 m. balandžio 24 d.

Dividendų už 2024 m. po 0,09 euro už akciją (bendra dividendų suma 716 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2025 m. balandžio 30 d.

12 Gautos paskolos

	Grupė		Bendrovė	
	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikės				
Ilgalaikės banko paskolos	16.508	14.526	16.508	14.526
Ilgalaikės paskolos iš susijusių asmenų	1.600	-	-	-
	18.108	14.526	16.508	14.526
Trumpalaikės				
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	688	729	688	729
Paskolos iš susijusių asmenų	167	1,684	-	-
Paskolos iš trečiųjų šalių	1.201	1.144	-	-
	2.056	3.557	688	729
Gautų paskolų iš viso	20.164	18.083	17.196	15.255

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2026 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

12 Gautos paskolos (tęsinys)

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	
	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Fiksuota	2.968	2.836	-	8
Kintama	17.196	15.247	17.196	15.247
	20.164	18.083	17.196	15.255

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. visos Grupės įmonės vykdė bankų paskolų sutartyse nustatytus rodiklius.

2025 m. gegužės 28 d. ir 2025 m. spalio 9 d. Grupė pasiskolino iš AB „Invalda INVL“ atitinkami 1.300 tūkst. eurų ir 300 tūkst. Eurų. Metinė palūkanų norma 10 proc. Šių paskolų grąžinimo terminas buvo pratęstas nuo 2026 m. sausio 31 d. iki 2027 m. gruodžio 31 d.

2026 m. kovo 3 d. Bendrovė pasirašė susitarimą su AB Artea bankas dėl kreditavimo sutarties pakeitimo. Pagal pasirašytą susitarimą maksimali kredito suma padidinta iki 23,1 mln. eurų. Pagal šį susitarimą Bendrovei suteikiamas papildomas iki 8 mln. eurų kreditas. Taip pat pratęstas galutinis kredito grąžinimo terminas nuo 2028 m. birželio 27 d. iki 2031 m. kovo 2 d.

Grupė ir Bendrovė per 2026 m. pirmą pusmetį atitinkamai gavo 2,200 tūkst. eurų ir grąžino 270 tūkst. eurų gautų paskolų.

Grupė ir Bendrovė per 2025 m. pirmą pusmetį grąžino 339 tūkst. eurų gautų paskolų.

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.

2026 m. I pusmetį ir 2025 m. I pusmetį išleistų akcijų svertinis vidurkis atitinkamai buvo 7.933 ir 7.954 tūkst.

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

	Grupė	
	2026 m. I pusm.	2025 m. I pusm.
Patronuojančios įmonės akcininkams priskiriamas grynasis pelnas/ (nuostoliai)	959	2.963
Išleistų paprastųjų akcijų svertinis vidurkis (tūkst.)	7.933	7.954
Paprastasis pelnas/ (nuostoliai), tenkantys vienai akcijai (eurais)	0,12	0,37

Grupės sumažintas pelnas, tenkantis vienai akcijai už 2026 m. ir 2025 m. pirmus pusmečius, yra lygus paprastajam pelnui, tenkančiam vienai akcijai.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2026 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) 2026 m. birželio 30 d. buvo apie 0,32 (2025 m. gruodžio 31 d. – 0,20). Bendrovės likvidumo rodiklis 2026 m. birželio 30 d. buvo apie 0,32 (2025 m. gruodžio 31 d. – 0,32). 2026 m. birželio 30 d. trumpalaikis turtas buvo mažesnis nei trumpalaikiai įsipareigojimai 1.775 tūkst. eurų Bendrovėje. Bendrovė užsitikrinsi papildomą finansavimą iš AB Artea bankas (12 pastaba).

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Grupės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

	Pareikalavus	Iki 3 mėnesių	Nuo 4 iki 12 mėnesių	Nuo 2 iki 5 metų	Po 5 metų	Iš viso
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	1.735	1.251	21.217	-	24.203
Nuomos įsipareigojimai	-	4	12	62	-	78
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	1.297	-	-	-	1.297
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	-	-	-	-	-
Kiti įsipareigojimai	482	25	-	-	-	507
2026 m. birželio 30 d. likutis	482	3.061	1.263	21.279	-	26.085
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	2.049	2.253	15.745	-	20.047
Nuomos įsipareigojimai	-	5	12	70	-	87
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	291	-	-	-	291
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	-	-	-	-	-
Kiti įsipareigojimai	465	58	2	-	-	525
2025 m. gruodžio 31 d. likutis	465	2.403	2.267	15.815	-	20.950

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Bendrovės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 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	-	342	1.170	19.471	-	20.983
Nuomos įsipareigojimai	-	4	12	62	-	78
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	1.253	-	-	-	1.253
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	-	-	-	-	-
Kiti įsipareigojimai	482	13	-	-	-	495
2026 m. birželio 30 d. likutis	482	1.612	1.182	19.533	-	22.809
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	352	1.042	15.745	-	17.139
Nuomos įsipareigojimai	-	5	12	70	-	87
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	188	-	-	-	188
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	-	-	-	-	-
Kiti įsipareigojimai	465	259	-	-	-	724
2025 m. gruodžio 31 d. likutis	465	804	1.054	15.815	-	18.138

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.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2026 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	
	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
<u>Finansiniai įsipareigojimai</u>				
Mokėtini dividendai	482	465	482	465
Sėkmės mokestis	-	395	-	395
Kitos mokėtinos sumos	25	60	13	259
	507	920	495	1.119
<u>Nefinansiniai įsipareigojimai</u>				
Mokėtinas darbo užmokestis ir socialinio draudimo įmokos	75	65	-	-
Mokėtini mokesčiai	112	83	107	78
	187	148	107	78
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų iš viso	694	1.068	602	1.197

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-uoju 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 2026 m. I pusmetį ir susiję likučiai 2026 m. birželio 30 d.:

2026 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)
Kitos susijusios šalys (apskaitos paslaugos)	-	19	-	1
Kitos susijusios šalys (paskolos)	-	83	-	1.767
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir draudimo kompensavimas)	-	4	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	(23)	-	628
	-	83	-	2.395

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2026 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

16 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2025 m. I pusmetį ir susiję likučiai 2025 m. birželio 30 d.:

2025 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)
Kitos susijusios šalys (apskaitos paslaugos)	-	19	-	-
Kitos susijusios šalys (paskolos)	-	11	-	1.311
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir draudimo kompensavimas)	-	4	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	642	-	53
	-	676	-	1.364

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-uoju 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 2026 m. I pusmetį ir susiję likučiai 2026 m. birželio 30 d.:

2026 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	-	-	1.946	-
Kitos susijusios šalys (apskaitos paslaugos)	-	11	-	-
Dukterinės įmonės nuoma	260	-	-	-
Paskolų perleidimas grupės viduje	1.700	1.700	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	(23)	-	628
Kitos susijusios šalys (draudimo kompensavimas)	-	3	-	-
Turto administravimo ir kitos dukterinių įmonių paslaugos	-	172	-	39
	1.960	1.863	1.946	667

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2026 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

16 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2025 m. I pusmetį ir susiję likučiai 2025 m. birželio 30 d.:

2025 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	-	-	2.426	-
Kitos susijusios šalys (apskaitos paslaugos)	-	11	-	-
Dukterinės įmonės nuoma	247	-	-	-
Paskolų perleidimas grupės viduje	2.351	1.051	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	642	-	53
Kitos susijusios šalys (draudimo kompensavimas)	-	3	-	-
Turto administravimo ir kitos dukterinių įmonių paslaugos	-	136	-	23
	2.598	1.843	2.426	76

- 17** 2026 m. I pusmetį ir 2025 m I pusmetį Bendrovė išmokėjo AB „INVL Invalda“ po 170 tūkst. eurų dividendų sumą atskaičius mokesčius bei kitiems reikšmingą įtaką turintiems akcininkams sumokėjo po 264 tūkst. eurų dividendų sumą atskaičius mokesčius. **Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio**

Nuo finansinių ataskaitų parengimo datos iki ataskaitų paskelbimo datos neįvyko jokių reikšmingų įvykių po ataskaitų sudarymo.



BALTIC
REAL ESTATE

2026 METŲ KONSOLIDUOTOJI PUSMEČIO VADOVYBĖS ATASKAITA

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



TURINYS

I. BENDRA INFORMACIJA.....	33
1. Teisinis reglamentavimas ir informacijos turinys	33
2. Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengta vadovybės ataskaita	33
3. Pagrindiniai duomenys apie Emitentą ir jo įmonių grupę	33
3.1. Informacija apie Emitentą	33
3.2. Bendrovės tikslai, filosofija ir veiklos principai.....	34
3.3. Informacija apie įmonių grupę	34
3.3.1. 2026 m. birželio 30 d. „INVL Baltic Real Estate“ grupės įmonės.....	34
II. FINANSINĖ INFORMACIJA IR SVARBŪS ĮVYKIAI	41
4. Svarbių grupės įvykių, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga.....	41
4.1. „INVL Asset Management“ nekilnojamojo turto fondo valdytojo Vytauto Bakšinsko komentaras	41
4.2. Veiklos aplinka.....	41
4.4. „INVL Baltic Real Estate“ veiklos rezultatai	42
4.5. Svarbūs ataskaitinio laikotarpio Emitento ir grupės įvykiai, jų poveikis finansinėms ataskaitoms	43
5. Svarbūs Emitento ir grupės įvykiai, įvykę po ataskaitinio laikotarpio pabaigos	43
6. Emitento ir įmonių grupės praėjusio laikotarpio įvertinimas bei ateities veiklos planai ir prognozės	43
6.1. Išsikeltų tikslų įgyvendinimo įvertinimas	43
6.2. Veiklos planai ir prognozės	43
III. INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS	44
7. Emitento įstatų pakeitimų tvarka	44
8. Įstatinio kapitalo struktūra.....	44
8.1. lentelė. „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo struktūra 2026 m. birželio 30 d.....	44
8.2. Informacija apie savas akcijas	44
9. Prekyba Emitento vertybiniais popieriais bei reikšminga finansine investicija laikomais vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose.....	45
9.1. lentelė. „INVL Baltic Real Estate“ akcijų, įtrauktų į prekybą reguliuojamoje rinkoje, pagrindinės charakteristikos.....	45
9.2. lentelė. Prekyba „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis	45
10. Akcininkai	47
10.1. Informacija apie Bendrovės akcininkus.....	47
10.2. Akcijų suteikiamos teisės ir pareigos.....	47
11. Dividendai.....	48
11.1. Lentelė. Su akcijomis susiję rodikliai	48
IV. EMITENTO VALDYMO ORGANAI	49
12. Emitento valdymo organai	49
13. Informacija apie bendrovės audito komitetą	53
14. Informacija apie Emitento sumokėtą valdymo mokestį, priskaičiuotas pinigų sumas, kitą perleistą turtą ir suteiktas garantijas valdymo organams ir buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei.....	55
V. KITA INFORMACIJA.....	56
15. Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais.....	56
16. Informacija apie Emitento filialus ir atstovybes	56
17. Pagrindinės rizikos ir netikėtumai	56
18. Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas	56

19. Informacija apie reikšmingus susitarimus, kurių šalis yra Emitentas ir kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus Emitento kontrolei	56
20. Informacija apie susijusių šalių sandorius.....	56
21. Su tvarumu susijusios informacijos atskleidimas	56
22. Informacija, susijusi su Bendrovės Valdysenos kodekso laikymusi	56
23. Informacija, susijusi su Bendrovės valdysena ir atlygiu	57
24. Informacija apie sandorius su susijusiomis šalimis	57

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**) konsoliduotąją pusmečio vadovybės ataskaitą parengė vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu (toliau – **ABĮ**), Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymu, Lietuvos Respublikos alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų įstatymu (toliau – **AKISVĮ**), Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, Lietuvos banko valdybos patvirtintomis Informacijos atskleidimo taisyklėmis bei Informacijos atskleidimo gairėmis.

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, šioje vadovybės ataskaitoje 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 vadovybės ataskaitoje pateikiama informacija yra reikšminga Bendrovės veiklos rezultatams, būklei bei veiklos poveikiui suprasti.

2. Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengta vadovybės ataskaita

Vadovybės ataskaitą apima „INVL Baltic Real Estate“ finansinį laikotarpį nuo 2026 m. sausio 1 d. iki 2026 m. birželio 30 d. Vadovybės ataskaitoje taip pat atskleidžiama svarbi informacija nuo ataskaitinio laikotarpio pabaigos iki ataskaitos išleidimo.

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, 01110, Vilnius
Telefonas	+370 5 279 0601
Elektroninis paštas	breinfo@invl.com
Interneto tinklalapis	www.invlbalticrealestate.lt
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, Valdymo įmonės, veikiančios pagal Alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų įstatymą, licencija Nr. 3
Depozitoriumas	AB „SEB bankas“, kodas 112021238, banko licencijos Nr. 2

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. Stebėtojų taryba Bendrovėje nėra sudaroma. Bendrovėje valdymo organai nėra sudaromi.

Remiantis „INVL Real Estate“ įstatais, Bendrovės valdymą perėmusi Valdymo įmonė sudarė Investicinį komitetą (toliau – **Investicinis komitetas**), 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 5 nekilnojamojo turto objektai Vilniuje ir Rygoje. 3 iš 5 šiuo metu Bendrovei priklausančių objektų duoda nuomos pajamas, dauguma turi tolimesnio vystymo perspektyvas.

„INVL Baltic Real Estate“ siekia uždirbti iš investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, užtikrindama nuomos pajamų augimą bei nuosekliai plėtodama esamo nekilnojamojo turto potencialą, išnaudojant objektų lokaciją.

3.3.1. 2026 m. birželio 30 d. „INVL Baltic Real Estate“ grupės įmonės

Bendrovė	Registracijos duomenys	Bendrovės tiesiogiai 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. +370 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. +370 5 279 0601 breinfo@invl.com
DOMMO grupa SIA	Kodas 40003733866 Adresas Elizabetes iela 10B-1, LV-1010, Ryga, Latvija, Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2005-03-17	100	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. +370 5 279 0601 breinfo@invl.com



3.3.2. pav. „INVL Baltic Real Estate“ supaprastinta grupės struktūra

3.3.4. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Vilniuje



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

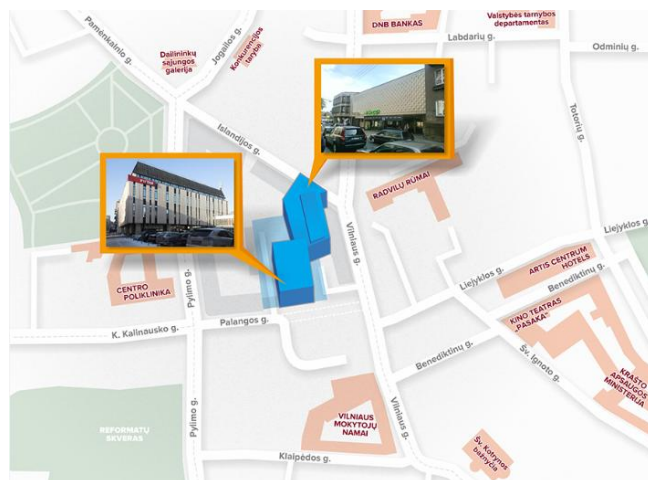
Biurų pastatas Vilniaus centre, Palangos g. 4 / Vilniaus g. 33
PLOTAS 10 000 KV.M.

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, galimas patogus susisiekimas visuomeniniu transportu.

Verslo centre veikia daugiau kaip 2 000 kv. m užimanti „Talent Garden Vilnius“ bendradarystės 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 2026 m. birželio pab.	10,4 mln. EUR
Užimtumas 2026 m. birželio mėn. pab.	91 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 2026 m. birželio pab.	10,0 mln. EUR
Užimtumas 2026 m. birželio mėn. pab.	91 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“
PLOTAS 3 300 KV.M.



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

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

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

Netoliese veikia keturi dideli prekybos centrai: „Domus galerija“, „Ogmios miestas“, „Hyper Rimi“, „Banginis-Šenukai“. 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 2026 m. birželio pab.	4,1 mln. EUR
Užimtumas 2026 m. birželio mėn. pab.	100 proc.
Adresas:	Žygio g. 97A, Vilnius.

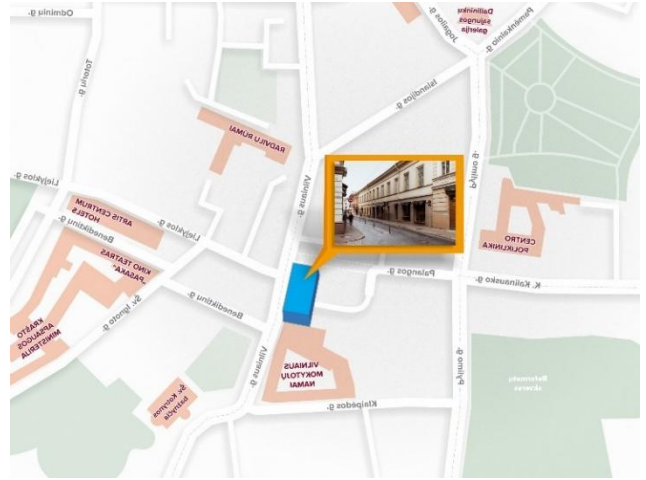
Pagrindiniai nuomininkai: Mokykla „Žiniukas“



pradinė mokykla
„ŽINIUKAS“
vaikai gali daugiau

Pastatas Vilniaus centre, Vilniaus g. 37
PLOTAS 2 300 KV.M.

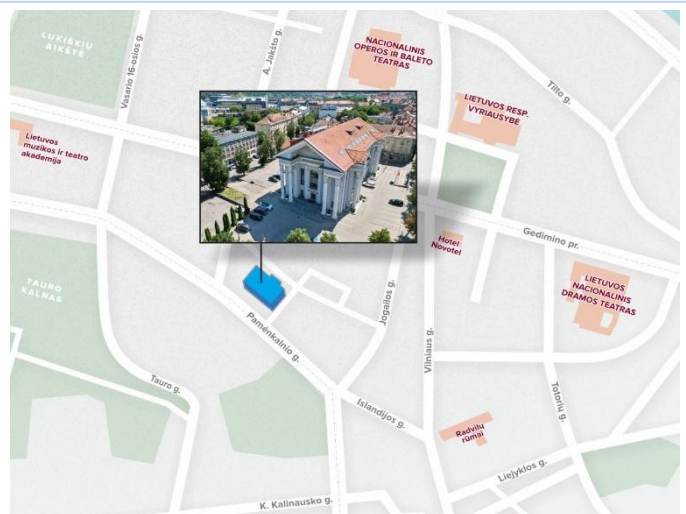
Pastatas yra išsidėstęs prestižinėje Vilniaus miesto dalyje, Senamiesčio seniūnijoje. Ji yra viena iš svarbiausių miesto bei jo centro sudėtinųjų dalių, esanti kairiajame Neris krante. Nekilnojamo turto objektas yra netoli Gedimino prospekto, kuri laikoma bene prestižiškiausia gatve Vilniaus mieste.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


Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	2 300 kv. m
Nuomojamas plotas	2 300 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,16 ha
Turto rinkos vertė 2026 m. birželio pab.	14,5 mln. EUR
Užimtumas 2026 m. birželio mėn. pab.	100 proc.
Adresas:	Vilniaus g. 37, Vilnius.


Buvęs Pramogų banko pastatas, A. Stulginskio g. 8
PLOTAS 4 100 KV.M.

Pastatas yra patrauklioje ir patogioje Vilniaus miesto vietoje – Naujamiesčio ir Senamiesčio seniūnijų sandūroje. Jis yra apie 200 metrų nutolęs nuo komerciškai itin patrauklaus Gedimino prospekto, kuris sutraukia didelius pėsčiųjų srautus bei palei kurį įsikūrę gausybė komercinių objektų. Pastatas yra kultūros paveldo objektas, kuriame anksčiau veikė „Pergalės“ kino teatras. Kino teatras pastatytas 1951 m. pagal Giovanni Ripa-Angioletto patobulintą tipinį projektą, su erdviu neoklasicistiniu interjeru. Objekto požeminiame parkinge ir šalia esančioje aikštelėje iš viso yra 50 parkavimo vietų, kas yra didelis skaičius centrinėje Vilniaus miesto dalyje. Bendrovė pastatą įsigijo 2023 m. birželio mėnesį. Metų pradžioje bendrovė pradėjo kapitalinio remonto darbus buvusiam „Pramogų banko“ pastate Vilniuje – 2027 m. sausį čia duris atvers antroji „Talent Garden Vilnius“ bendradarbiystės erdvė, kuri užims visą 3500 kv. m. pastato plotą.

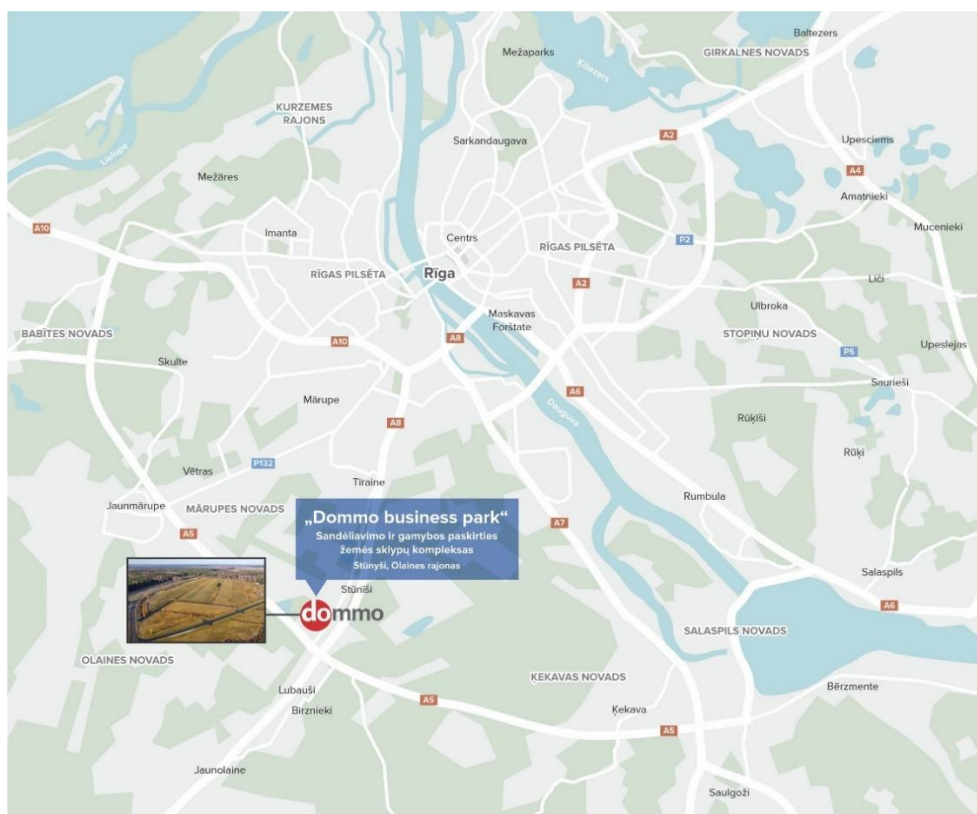


Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	4 100 kv. m
Nuomojamas plotas	2 900 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,24 ha
Turto rinkos vertė 2026 m. birželio mėn. pab.	6,2 mln. EUR
Užimtumas 2026 m. birželio mėn. pab.	Vykdomas kapitalinis remontas
Adresas:	A. Stulginskio g. 8



3.3.5. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Rygoje

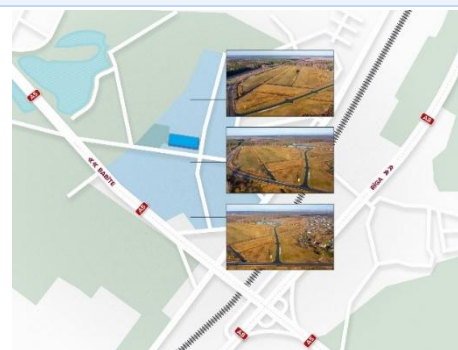


3.3.5. pav. AB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Rygoje

SANDĖLIAVIMO IR GAMYBOS PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPŲ KOMPLEKSAS „DOMMO BUSINESS PARK“
PLOTAS 52 ha.

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

Teritorija tinkama logistikos centrams vystyti.



Pagrindiniai duomenys:

Žemės sklypo plotas	51,80 ha
Turto rinkos vertė 2026 m. birželio mėn. pab.	4,9 mln. EUR
Adresas:	Stūnyši, Olainės rajonas.



II. FINANSINĖ INFORMACIJA IR SVARBŪS ĮVYKIAI

4. Svarbių grupės įvykių, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga

4.1. „INVL Asset Management“ nekilnojamojo turto fondo valdytojo Vytauto Bakšinsko komentaras



„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos gryniosios nuomos pajamos (angl. net operating income) iš nuosavų objektų per 2026 m. pirmąjį pusmetį sudarė 1,25 mln. eurų arba 7,6 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu 2025 metais (1,17 mln. eurų). „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos pajamos per pirmąjį pusmetį siekė 2,02 mln. eurų arba 4,3 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu 2025 metais (1,94 mln. eurų), iš jų konsoliduotos nuomos pajamos iš nuosavų objektų padidėjo 0,8 proc. iki 1,2 mln. eurų. Nuomos pajamų didėjimą daugiausiai lėmė augusios Vilniaus g. 37 objekto nuomos pajamos, kiti „INVL Baltic Real Estate“ valdomi objektai ir toliau išlaikė aukštą patalpų užimtumo lygį.

Pirmojo pusmečio grynasis pelnas sudarė 0,96 mln. eurų arba 3 kartus mažiau nei atitinkamu laikotarpiu 2025 metais. Įtakos pelno mažėjimui turėjo 2025 metais fiksuotas ženklus Palangos g. 4 / Vilniaus g. 33 bei Vilniaus g. 37 objektų vertės augimas.

Aktyviai dirbame prie buvusio „Pramogų banko“ pastato pertvarkos darbų, kuriuos planuojame užbaigti metų pabaigoje. Jau 2027 m. sausio pradžioje pastate veiklą pradės antroji bendradarbystės erdvė „Talent Garden Vilnius“, kuri užims visą pastatą, kurio naudingas plotas po pertvarkos sieks 3 500 kv. m.

Didžiausio „INVL Baltic Real Estate“ valdomo objekto – biurų pastato Palangos g. 4, kuriame įsikūrusi bendrovės valdoma bendradarbystės erdvė „Talent Garden Vilnius“, gryniosios nuomos pajamos per 2026 m. pirmąjį pusmetį sudarė 0,7 mln. eurų, arba 5,4 proc. mažiau nei atitinkamu laikotarpiu praėjusiais metais (0,74 mln. eurų). Birželio pabaigoje objekto užimtumas siekė 91 proc.

Vilniaus g. 37 objekto nuomos pajamos sudarė 0,46 mln. eurų arba 89,6 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu 2025 metais (0,24 mln. eurų). Birželio pabaigoje objekto užimtumas buvo 100 proc.

„Žygio verslo centro“ nuomos pajamos sudarė 0,21 mln. eurų arba 11,6 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu 2025 metais (0,19 mln. eurų).

„INVL Baltic Real Estate“ valdomo nekilnojamojo turto vertė 2026 metų birželio pabaigoje sudarė 50,1 mln. eurų ir buvo 4,9 proc. didesnė nei praėjusių metų pabaigoje (47,77 mln. eurų).

4.2. Veiklos aplinka

2026 m. pirmąjį pusmetį Vilniaus biurų rinka išliko aktyvi, tačiau po kelerius metus trukusio intensyvaus pasiūlos augimo rinkoje pradėjo ryškėti balansavimosi tendencijos. Naujų projektų plėtros tempai reikšmingai sulėtėjo, o rinkoje jau buvo matyti ankstesniais metais išaugusios pasiūlos absorbcijos požymiai. Modernių biurų fondas pirmojo pusmečio pabaigoje siekė apie 1,3 mln. kv. m., o naujos pasiūlos augimas buvo gerokai mažesnis nei ankstesniais metais.

Pirmąjį pusmetį rinką papildė keli nauji ir neseniai užbaigti projektai, tačiau jų bendra apimtis buvo gerokai mažesnė nei 2025 m. antrąjį pusmetį. Tuo pačiu metu naujų planuojamų projektų toliau mažėjo – vystytojai atsargiau vertina naujų biurų poreikį ir sprendimus dėl naujų projektų pradžios priima tik esant pakankamam išankstiniam nuomininkų susidomėjimui. Tokia situacija sudaro sąlygas rinkai palaipsniui absorbuoti ankstesniais metais sukauptą pasiūlos perteklių.

Nuomininkų aktyvumas pirmąjį pusmetį išliko stabilus. Vilniuje buvo išnuomota apie 39 000 kv. m. biurų ploto. Vidutinis sandorio dydis buvo santykinai nedidelis, o tai atspindi pagrindinę rinkos tendenciją – įmonės vis dažniau optimizuoja naudojamą biuro plotą ir renkasi mažesnes, tačiau kokybiškesnes erdves. Hibridinis darbo modelis ir siekis efektyviau išnaudoti turimą plotą išlieka svarbiais sprendimų priėmimo kriterijais.

Nepaisant mažesnio nuomojamo ploto poreikio vienam darbuotojui, nuomininkų reikalavimai patalpų kokybei išlieka aukšti. A klasės projektai išlaikė dominuojančią poziciją – jiems teko daugiau kaip 60% viso išnuomoto ploto. Ypač didelė paklausa išliko centriniame verslo rajone, kuriam teko apie du trečdalius viso išnuomoto ploto. Tai rodo, kad nuomininkai optimizuoja ne tik biuro dydį, bet ir vis dažniau koncentruojasi į lokaciją, pastato kokybę, susisiekimą, darbuotojų patogumą bei ESG ir energinio efektyvumo sprendimus.

Aktyviausi nuomininkai buvo technologijų, verslo paslaugų, finansų bei viešojo sektoriaus įmonės. Tarp didesnių pirmojo pusmečio sandorių išsiskyrė finansinių paslaugų sektoriaus įmonės įsikūrimas „HERO“ projekte bei „Omnisend“ sprendimas persikelti į „Savaržėlę“. Antrojo ketvirčio pabaigoje taip pat sustiprėjo privataus verslo aktyvumas, o keli stambesni sandoriai sudarė reikšmingą ketvirčio išnuomoto ploto dalį. Tai leidžia tikėtis, kad rinkos aktyvumą palaipsniui vis labiau lems ne tik įmonių persikėlimai ar biurų konsolidacija, bet ir realus verslo augimas.

Bendras vakansijos lygis Vilniuje pirmojo pusmečio pabaigoje sumažėjo iki maždaug 9%, palyginti su apie 10% metų pradžioje. A klasės patalpų vakansija siekė apie 10,5%, B klasės – apie 7,5%. Nepaisant to, kad A klasės segmentas susiduria su didesniu pasiūlos kiekiu, geriausiose lokacijose esančių ir aukščiausios kokybės projektų užimtumas išlieka gerokai aukštesnis už rinkos vidurkį. Tai rodo didėjančią rinkos diferenciaciją – nuomininkai vis dažniau vertina ne vien pastato klasę, bet konkrečią lokaciją, infrastruktūrą, energinį efektyvumą, pastato valdymą ir bendrą darbo aplinkos kokybę.

Nuomos kainos 2026 m. pirmąjį pusmetį išliko santykinai stabilios. Vilniuje A klasės biurų nuomos kainos siekė apie 17–22 Eur/kv. m., B klasės – apie 10–16 Eur/kv. m. Reikšmingo nominalių nuomos kainų mažėjimo rinkoje nefiksuota, tačiau didesnė vakansija daliai savininkų ir toliau darė spaudimą siūlyti papildomas nuomos paskatas. Konkurencinėje kovoje svarbūs išlieka ne tik nuomos kainos, bet ir įrengimo finansavimas, „rent-free“ laikotarpiai, lankstesnės sutarčių sąlygos bei galimybė nuomininkui efektyviai pritaikyti patalpas savo poreikiams.

Kauno ir Klaipėdos biurų rinkos pirmąjį pusmetį išliko stabilesnės nei Vilniaus. Kaune vakansija išliko santykinai žema, o rinkos balansą daugiausia lemia ribota naujų projektų pasiūla ir pavieniai didesni nuomos sandoriai. Klaipėdos biurų rinka išlieka mažesnė, todėl atskiri sandoriai turi didesnę įtaką bendriems rodikliams, tačiau reikšmingo pasiūlos pertekliaus požymių taip pat nėra.

2026 m. pirmojo pusmečio pabaigoje Vilniaus biurų rinka iš esmės susibalansavo. Mažėjanti naujų projektų pasiūla, stabilus nuomininkų aktyvumas ir palaipsniui traukianti vakansija sudaro palankesnes sąlygas ankstesnių metų pasiūlos pertekliui absorbuoti. Vis dėlto rinka išlieka selektyvi, o aukštesnė A klasės vakansija reiškia, kad konkurencija dėl nuomininkų artimiausiu metu išliks reikšminga. Tikėtina, kad antrąjį metų pusmetį geriausiai seksis projektams, kurie gali pasiūlyti ne tik aukštą patalpų kokybę, bet ir patrauklią lokaciją, energinį efektyvumą, gerą susisiekimą bei lankstų pasiūlymą nuomininkui. Tuo tarpu senesniems ar mažiau konkurencingose lokacijose esantiems objektams išliks poreikis konkuruoti kaina ir papildomomis nuomos paskatomis.

Šaltiniai:

<https://ober-haus.lt>

<https://colliers.com/en-lt>

<https://cbre.lv/lithuania/>

4.3. Pagrindiniai „INVL Baltic Real Estate“ duomenys

Min. EUR	Grupė		
	2024 birželio 30 d.	2025 birželio 30 d.	2026 birželio 30 d.
Valdomas bendras plotas	32 100 kv. m.	19 600 kv. m.	19 600 kv. m.
Valdomas nuomojamas plotas	25 500 kv. m.	15 000 kv. m.	12 000 kv. m.
Nekilnojamojo turto vertė	44,0	47,2	50,1
Pinigai	0,8	0,8	0,5
Kitas turtas	1,1	0,8	1,2
Turtas	45,9	48,8	51,8
Nuosavas kapitalas	23,6	27,5	28,4
Paskolos iš kredito įstaigų	18,8	15,6	17,2
Kiti įsipareigojimai	3,5	5,7	6,2
Nuosavas kapitalas ir įsipareigojimai	45,9	48,8	51,8
Vienai akcijai tenkantis nuosavas kapitalas	2,93 euro	3,46 euro	3,58 euro

4.4. „INVL Baltic Real Estate“ veiklos rezultatai

Min. EUR	Grupė		
	2024 01 01 – 2024 06 30	2025 01 01 – 2025 06 30	2026 01 01 – 2026 06 30
Pajamos	2,1	1,9	2,0
<i>iš jų nuosavų patalpų nuomos pajamos</i>	1,3	1,2	1,2
<i>iš jų kitos pajamos</i>	0,8	0,7	0,8
Investicinio turto perkainojimas	0,4	3,2	0,6
Grynosios nuomos pajamos iš nuosavų objektų	1,5	1,2	1,3

Pelnas iki apmokestinimo	0,8	2,9	1,0
Grynasis pelnas	0,8	3,0	1,0
Grynasis pelnas akcijai	0,10 euro	0,37 euro	0,12 euro

Bendrovės grynujų aktyvų vertė 2026 m. birželio 30 d. buvo 28 379 856 eurų arba 3,5775 euro akcijai. Tuo pačiu laikotarpiu 2025 m. birželio 30 d. buvo 27 494 280 eurų arba 3,4567 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

Pradėta buvusio „Pramogų banko“ pertvarka į „Talent Garden Vilnius“ erdvę. Bendrovė buvusiame „Pramogų banko“, o anksčiau – „Pergalės“ kino teatro pastate atidarys antrąją bendradarbystės erdvę „Talent Garden Vilnius“. Sostinės A. Stulginskio gatvėje esančio pastato pertvarkos darbai prasidėjo sausį, o nuomininkams antroji „Talent Garden Vilnius“ erdvė atsivers 2027 metų sausį.

2026 m. kovo 3 d. pasirašytas susitarimas su AB Artea banku dėl kredito sutarties pakeitimo, kuriuo Bendrovei suteikiamas papildomas iki 8 mln. eurų kreditas ir pratęstas galutinis kredito grąžinimo terminas iki 2031 m. kovo 2 d. Papildomas finansavimas bus naudojamas pastato, esančio A. Stulginskio g. 8, Vilniuje, kapitaliniam remontui bei kitiems su Bendrovės veikla susijusiems finansiniams įsipareigojimams.

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“ → „Naujienuos“*). Nuoroda: <https://bre.invl.com/lit/lt/naujienu-centras>

4.5.2. Svarbūs grupės įvykiai

Grupė ataskaitiniu laikotarpiu vykdė įprastą veiklą, svarbių įvykių nebuvo užfiksuota.

5. Svarbūs Emitento ir grupės įvykiai, įvykę po ataskaitinio laikotarpio pabaigos

Svarbių Emitento ar grupės įvykių po ataskaitinio laikotarpio 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“ bendradarbystės 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 2025 m. rugpjūčio 29 d. įstatų redakcija. Įstatai yra paskelbti bendrovės tinklalapyje (*internetiniame Bendrovės puslapyje skiltis „Investuotojams“ → „Teisiniai dokumentai“ → „Įstatai“*). Nuoroda <https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/dokumentaiteisiniai-dokumentai/istatai>

8. Įstatinio kapitalo struktūra

8.1. lentelė. „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo struktūra 2026 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	7 953 934	1,45	11 533 204,30	100

Visos akcijos yra pilnai apmokėtos. Akcijų perleidimui apribojimai netaikomi.

8.2. Informacija apie savas akcijas

8.2.1. Akcijų supirkimas

2022 m. balandžio 12 d. įvykęs Bendrovės eilinis 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.

2023 m. balandžio 18 d. įvykęs Bendrovės eilinis 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.

2024 m. balandžio 30 d. įvykęs Bendrovės eilinis 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. 2024 m. Bendrovė, remdamasi informacija apie Bendrovėje sudarytą ir nepanaudotą 2,5 mln. eurų rezervą savoms akcijoms įsigyti ir vadovaudamasi 2024 m. balandžio 30 d. įvykusio visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu, savų akcijų išpirkimo procedūrą vykdė du kartus:

- Pasibaigus pirmajam savų akcijų supirkimui, vykusiam 2024 m. gruodžio 4-10 d., Bendrovė įsigijo 45 759 vnt. akcijų, už kurias sumokėjo 114 397,50 eurų (be tarpininkavimo mokesčių). Akcijų supirkimui, per kurį galėjo būti maksimaliai supirkta 100 000 vnt. akcijų, pasiūlyta 45 759 vnt. akcijų. Galutinė akcijų supirkimo kaina, kuri buvo nustatyta olandiško aukciono principu – 2,50 euro už vieną akciją. Atsiskaitymas už supirktas akcijas įvyko 2024 m. gruodžio 12 dieną.
- Antrojo savų akcijų supirkimo, vykusio 2024 m. gruodžio 16-20 d., metu Bendrovė įsigijo 61 721 vnt. akcijų, už kurias sumokėjo 166 646,70 eurų (be tarpininkavimo mokesčių). Akcijų supirkimui, per kurį galėjo būti maksimaliai supirkta 100 000 vnt. akcijų, pasiūlyta 61 721 vnt. akcijų. Galutinė akcijų supirkimo kaina, kuri buvo nustatyta olandiško aukciono principu – 2,70 euro už vieną akciją. Atsiskaitymas už supirktas akcijas įvyko 2024 m. gruodžio 27 dieną.

2025 m. balandžio 30 d. įvykęs Bendrovės eilinis 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. 2025 m. Bendrovė, remdamasi informacija apie Bendrovėje sudarytą ir nepanaudotą 2,4 mln. eurų rezervą savoms akcijoms įsigyti ir vadovaujantis Bendrovės 2025 m. balandžio 30 d. įvykusio visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu, savų akcijų išpirkimo procedūrą vykdė vieną kartą:

- Pasibaigus savų akcijų supirkimui, vykusiam 2025 m. spalio 14 – 20 d., Bendrovė įsigijo 21 011 vnt. akcijų, už kurias sumokėjo 63 033,00 eurų (be tarpininkavimo mokesčių). Akcijų supirkimui, per kurį galėjo būti maksimaliai supirkta 73 000 vnt. akcijų, pasiūlyta 21 011 vnt. akcijų. Galutinė akcijų supirkimo kaina, kuri buvo nustatyta olandiško aukciono principu – 3,00 euro už vieną akciją. Atsiskaitymas už supirktas akcijas įvyko 2025 m. spalio 22 dieną. Akcijų įsigijimo priežastis – sumažinti Bendrovės įstatinį kapitalą, anuliuojant Bendrovės įsigytas akcijas.

2026 m. balandžio 24 d. įvykęs Bendrovės eilinis 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.

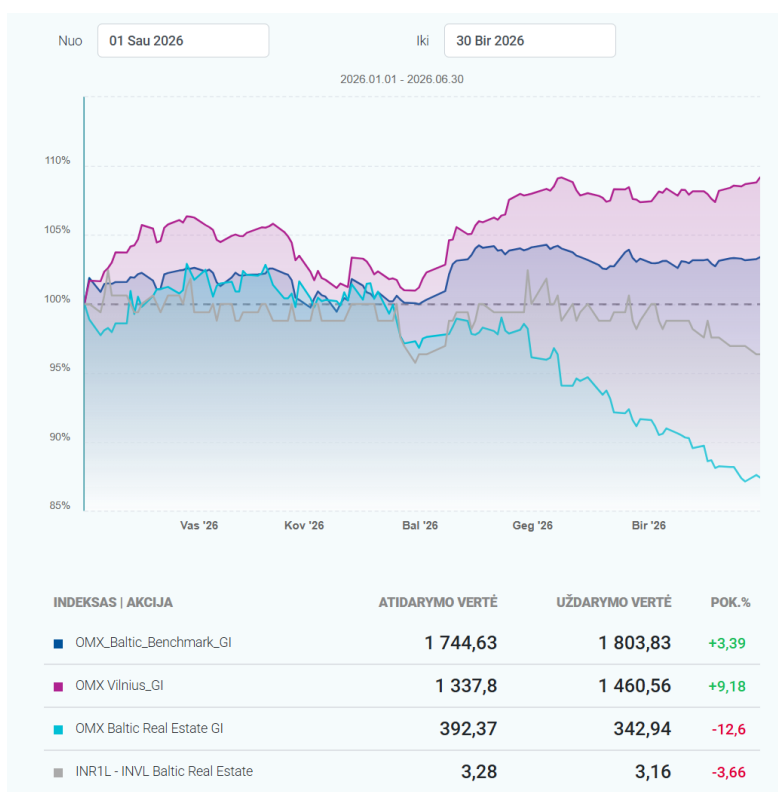
9. Prekyba Emitento vertybiniais popieriais bei reikšminga finansine investicija laikomais vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose

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

Akcijų kiekis, vnt.	7 953 934
Bendras akcijų suteikiamų balsavimo teisių kiekis, vnt.	7 953 934
Balsų skaičius, skaičiuojant visuotinio akcininkų susirinkimo kvorumą (vnt.)	7 932 923
Vienos akcijos nominali vertė, EUR	1,45
Bendra nominali vertė, EUR	11 533 204,30
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) 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

	2024 m. 6 mėn.	2025 m. 6 mėn.	2026 m. 6 mėn.
Akcijų kaina, eurai:			
- atidarymo	2,1	2,64	3,28
- aukščiausia	2,1	2,9	3,58
- žemiausia	1,98	2,42	3,12
- vidutinė	2,04	2,69	3,23
- paskutinė	2,08	2,76	3,16
Akcijų apyvarta, vnt.	30 134	50 568	30 516
Akcijų apyvarta, eurai	61 492,06	136 150,34	98 624,60
Bendras sandorių skaičius, vnt.	601	542	613



9.1. pav. „INVL Baltic Real Estate“ akcijų kainos ir indeksų pokytis¹ (šaltinis Nasdaq Baltic, Baltijos rinkos indeksai)



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

¹ 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, akcijos. OMX Baltic Real Estate GI indeksas – sudaromas Baltijos šalių lygmeniu. Sektoriniai indeksai yra sukurti naudojantis FTSE grupės administruojamą 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.

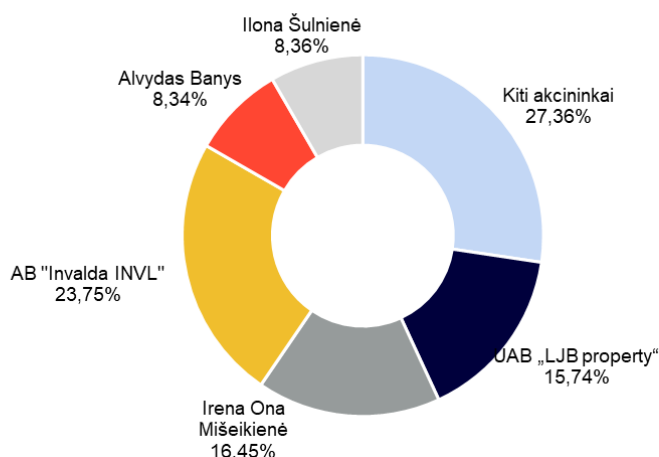
10. Akcininkai

10.1. Informacija apie Bendrovės akcininkus

Bendras „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų skaičius 2026 m. birželio 30 d. buvo 3 878. Bendrovėje akcininkų, turinčių specialias kontrolės teises, nėra.

10.1.1. Lentelė. Akcininkai, 2026 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	15,74	0	15,74
Alvydas Banys	663 640	8,34	15,74 ²	24,08
Irena Ona Mišeikienė	1 308 596	16,45	0	16,45
AB „Invalda INVL“, kodas 121304349	1 889 123	23,75	0	23,75
Ilona Šulnienė	664 710	8,36	0	8,36



10.1.1.1. pav. Akcininkų turimi balsai 2026 m. birželio 30 d.

10.2. Akcijų suteikiamos teisės ir pareigos

Bendrovės akcijų suteikiamos turtinės ir neturtinės teisės bei pareigos 2026 m. pirmojo pusmečio laikotarpiu nesiskiria nuo akcijų suteikiamų teisių bei pareigų aprašymo pateikto Bendrovės 2025 m. metinėje konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje.

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

11. Dividendai

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

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

2025 m. dividendų apmokestinimo tvarka³:

- Lietuvos Respublikos rezidentams fiziniams asmenims ir užsienio šalių rezidentams fiziniams asmenims taikant 15 proc. gyventojų pajamų mokesčio tarifą;
- Lietuvos Respublikos rezidentams juridiniams asmenims ir užsienio šalių rezidentams juridiniams asmenims taikant 17 proc. pelno mokesčio tarifą, jeigu kitaip nenumato įstatymai.

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

2026 m. balandžio 24 d. įvykęs eilinis visuotinis „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimas nusprendė skirti 0,09 euro dividendų vienai akcijai.

Dividendus gavo tie asmenys, kurie dešimtos darbo dienos po sprendimą dėl dividendų mokėjimo priėmusio visuotinio akcininkų susirinkimo pabaigoje, t. y. 2026 m. gegužės 11 d. buvo „INVL Baltic Real Estate“ akcininkai.

Už 2025 m. Bendrovės dividendai buvo pradėti mokėti nuo 2026 m. gegužės 22 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 rodikliai⁴

Bendrovės	2024 m. 6 mėn.	2025 m. 6 mėn.	2026 m. 6 mėn.
Akcijos buhalterinė vertė, EUR	2,93	3,46	3,58
Kainos ir buhalterinės vertės santykis (P/Bv)	0,71	0,80	0,88
Dividendų pajamingumas, proc.	4,3	3,3	2,8

³ Ši informacija neturi būti traktuojama kaip mokesčių konsultacija.

⁴ 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>

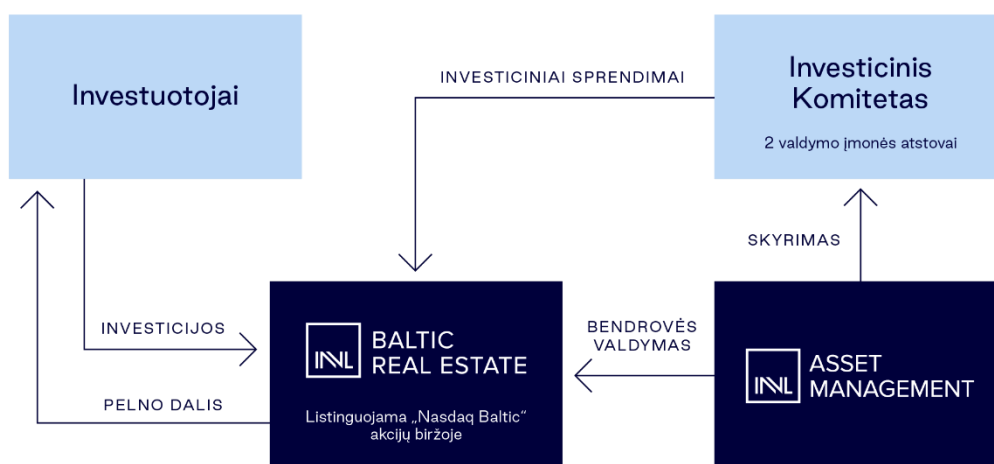
IV. EMITENTO VALDYMO ORGANAI

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. 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.



12.2. 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 „INVL Asset Management“ generaliniu direktoriumi yra Andrius Načajus.

Valdymo įmonės valdybą sudaro Darius Šulnis (valdybos pirmininkas), Vytautas Plunksnis ir Asta Jovaišienė.

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



Darius Šulnis - Valdymo įmonės valdybos pirmininkas
Pagrindinė darbovietė – AB „Invalda INVL“ (kodas 121304349, Gynėjų g. 14, Vilnius) Bendrovės vadovas

Išsilavinimas, kvalifikacija

1993 m. Vilniaus universitetas, Ekonomikos fakultetas, apskaitos ir audito magistro laipsnis.
1993 m. Finansų maklerio licencija (generalinė) Nr. A109.
2013 m. Duke universitetas JAV, verslo administravimo magistras (Global Executive MBA).

Darbo patirtis

2015 – 2017 m. spalio mėn. UAB „INVL Asset Management“ – Generalinis direktorius
Nuo 2013 m. gegužės mėn. perrinktas AB „Invalda INVL“ vadovu
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) – Bendrovės vadovas AB Artea bankas (kodas 112025254, Tilžės g. 149, Šiauliai) – Stebėtojų tarybos narys UAB „Litagra“ (kodas 304564478, Savanorių pr. 173, Vilnius) – Valdybos narys UAB „Galinta“ (kodas 134568135, Veiverių g. 51C, Kaunas) – Valdybos narys UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL Private Equity Fund II“ – Investicinio komiteto narys, vadovaujantis partneris UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL Baltic Sea Growth Fund“ – Investicinio komiteto narys, vadovaujantis partneris PEHART GROUP SRL (kodas J2025026079007, Str. 1 Mai 1 B Cod 515850, Rumunija) valdybos narys.
	Asta Jovaišienė – Valdymo įmonės valdybos narė <i>Pagrindinė darbovietė</i> – UAB FMĮ „INVL Financial Advisors“ (kodas 304049332, Gynėjų g. 14, Vilnius) INVL Šeimos biuro vadovė, Valdybos narė
Išsilavinimas, kvalifikacija	2007 m. Vilniaus universitetas, ekonomikos bakalauro kvalifikacinis laipsnis 2009 m. Vilniaus universitetas, ekonomikos magistro kvalifikacinis laipsnis
Darbo patirtis	Nuo 2015 m. UAB FMĮ „INVL Financial Advisors“ - INVL Šeimos biuro vadovė 2013 – 2015 m. AB bankas „Finasta“ – Gerovės valdymo departamento vadovė, gerovės valdytoja 2011 – 2015 m. AB bankas „Finasta“ – Gerovės valdymo departamento vadovė, gerovės valdytoja 2006 – 2011 m. AB FMĮ Finasta (Dabar UAB FMĮ „INVL Financial Advisors“) – investicijų konsultantė
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	500 vnt.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UAB FMĮ "INVL Financial Advisors" (kodas 304049332, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva) - šeimos biuro vadovė, valdybos narė AS „INVL atklātais pensiju fonds“ (kodas 40003377918, Elizabetes iela 10B-1, Rīgā, Latvija) – Stebėtojų tarybos narė IPAS „INVL Asset Management“ (kodas 40003605043, Elizabetes iela 10B-1, Rīgā, Lavija) – Stebėtojų tarybos narė Lietuvos šeimos turto valdytojų asociacija (kodas 306720940, Palangos g. 4-101, Vilnius) – Valdybos pirmininkė
	Vytautas Plunksnis – Valdymo įmonės valdybos narys <i>Pagrindinė darbovietė</i> – UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) Privataus kapitalo padalinio vadovas
Išsilavinimas, kvalifikacija	2001 m. Kauno Technologijos universitetas, 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	1 000 vnt.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL Baltic Sea Growth Fund“ - Investicinio komiteto narys, Partneris UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL Private Equity Fund II“ – Investicinio komiteto narys, Partneris UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL BSGF Co-Invest Fund II“ – Fondo valdytojas AS „Eco Baltia“ (kodas 40103435432, Latgales str. 240-3, Rīga, Latvija) – Stebėtojų tarybos pirmininkas SIA „Eco Baltia vide“ (kodas 40003309841, Getliņu str. 5, Rumbula, Stopiņu Parish, Ropazu Municipality, LV-2121, Latvija) – Stebėtojų tarybos pirmininko pavaduotojas 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 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 MAIB S.A. (kodas 1002600003778, Constantin Tănase str. 9/1, Kišiniovas, Moldova) – Stebėtojų tarybos pirmininkas Metal-Plast Spółka z.o.o. (kodas 0001007622, Brzozie Lubawskie 95b, 13-306 Kurzętnik, Warmińsko-Mazurskie, Lenkija) – Stebėtojų tarybos narys PEHART GROUP SRL (kodas J2025026079007, Str. 1 Mai 1 B Cod 515850, Rumunija) – Valdybos pirmininkas Asociacija „Investuotojų Asociacija“ (kodas 302351517, Konstitucijos pr. 23, Vilnius) – Valdybos pirmininkas AS „Eesti Keskkonnateenused“ (kodas 10277820, Artelli 15, Talinas, 10621, Estija) – Stebėtojų tarybos pirmininkas
	 Andrius Načajus – Valdymo įmonės generalinis direktorius <i>Pagrindinė darbovietė</i> – UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) Generalinis direktorius
Išsilavinimas, kvalifikacija	- Stokholmo aukštoji ekonomikos ir verslo mokykla Rygoje, ekonomikos ir verslo administravimo bakalaurs - Stokholmo aukštoji ekonomikos ir verslo mokykla Stokholme, tarptautinio verslo ir ekonomikos magistras
Darbo patirtis	2024 m. – 2025 m. UAB Koncernas "Achemos Grupė" – Finansų direktorius 2019 m. – 2023 m. "Luminor bank", AS – Lietuvos skyriaus vadovas 2017 m. – 2019 m. AB "Luminor bankas" – Administracijos vadovas
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	-
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UAB FMI „INVL Financial Advisors“ (kodas 304049332, Gynėjų g. 14, Vilnius) – Valdybos narys AS „INVL atklątais pensijų fonds“ (kodas 40003377918, Elizabetes iela 10B-1, Rīgā, Latvija) – Stebėtojų tarybos narys IPAS „INVL Asset Management“ (kodas 40003605043, Elizabetes iela 10B-1, Rīgā, Latvija) – Stebėtojų tarybos narys UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL Defence Infrastructure Fund I“ - Investicinio komiteto narys



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 m. sausio 2 d. - UAB „INVL Asset Management“ Nekilnojamojo turto fondo valdytojas
2016 m. – 2016 m. gruodis – UAB „Dizaino institutas“ direktorius
2016 m. – 2016 m. gruodis – UAB „Variagis“ direktorius
2014 m. – 2016 m. gruodis – UAB „Riešės investicija“ direktorius
2013 m. – 2016 m. gruodis – UAB „Tripolio valda“ direktorius
2013 m. – 2016 m. gruodis – UAB „Paralelių valda“ direktorius
2013 m. – 2016 m. gruodis – UAB „Dipolio valda“ direktorius
2013 m. – 2016 m. gruodis – UAB „Etanija“ direktorius
2012 m. – 2016 m. gruodis – UAB „Justiniškių valda“ direktorius
2011 m. – 2016 m. gruodis – UAB „Inreal valdymas“ nuomos skyriaus vadovas
2015 m. birželis – 2016 m. sausis – UAB „Elniakampio namai“ direktorius
2014 m. kovas – 2016 m. birželis – UAB „Akvilas“ direktorius
2014 m. kovas – 2015 m. liepa – UAB „Aikstentis“ direktorius
2014 m. kovas – 2015 m. liepa – UAB „Trakų kelias“ direktorius
2013 m. sausis – 2013 m. vasaris – UAB „Naujoji švara“ projektų vadovas
2010 m. balandis – 2013 m. vasaris – UAB „Sago“ projektų vadovas
2008 m. lapkritis – 2011 m. rugpjūtis – UAB „Inreal valdymas“ projektų vadovas
2007 m. sausis – 2008 m. spalį – 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
UAB „Rovelija“ (kodas 302575846, Gynėjų g. 14, Vilnius) – Direktorius



Andrius Daukšas – Investicinio komiteto narys
Pagrindinė darbovietė – UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius)
Investicijų valdytojas

Išsilavinimas, kvalifikacija

Bankininkystės magistro laipsnis Vilniaus universiteto ekonomikos fakultetas.
Finansų maklerio licencija (generalinė) Nr. G311.

Darbo patirtis

Nuo 2026 m. birželio UAB „Rudina“ valdybos narys
Nuo 2016 m. gruodžio mėn. – UAB „INVL Asset Management“ Investicijų valdytojas
2016 m. sausis – 2016 m. gruodis – AB „INVL Baltic Real Estate“ direktoriaus pavaduotojas
2014 m. gruodis – 2016 m. sausis – AB „INVL Baltic Real Estate“ direktorius
2010 m. kovas – 2016 m. gruodis – „Invalda INVL“ investicijų valdytojas
2008 – 2010 m. banko „Finasta“ Iždo departamento direktorius
2004 – 2008 m. – FMĮ „Finasta“ vertybinių popierių apskaitininkas, vėliau - vertybinių popierių apskaitos skyriaus vadovas

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos 29 219 vnt.

Dalyvavimas kitų įmonių veikloje UAB „IPPG“ (kodas 301673796, Gynėjų g. 14, Vilnius) – Direktorius
AB „Vernitas“ (kodas 193052526, Stoties g. 16, Marijampolė) – Stebėtojų tarybos narys

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 2025 m. metinėje vadovybės ataskaitoje (IV dalies 12 skyriuje „12 Struktūra, organų įgaliojimai, organų narių paskyrimų ir pakeitimų tvarka“).

Ataskaitiniu laikotarpiu (laikotarpiu nuo 2026 m. sausio 1 d. iki 2026 m. birželio 30 d.) įvyko 21 (dvidešimt vienas) „INVL Baltic Real Estate“ Investicinio komiteto posėdis. Su posėdžių darbotvarke bei susijusia medžiaga yra supažindinama Bendrovės Valdymo įmonės valdyba.

Ataskaitiniu laikotarpiu įvyko 1 (vienas) bendrovės akcininkų susirinkimas.

2026 m. balandžio 24 d. akcininkai buvo supažindinti su:

- konsoliduotą 2025 m. metinę vadovybės ataskaitą;
- nepriklausomo auditoriaus išvadą apie Bendrovės finansines ataskaitas ir konsoliduotąją metinę vadovybės ataskaitą;
- su Bendrovės investicinio komiteto rekomendacija dėl pelno (nuostolių) paskirstymo projekto (įskaitant rezervų sudarymą), ir informacijos apie atlygį projekto;
- su Bendrovės valdymo įmonės UAB „INVL Asset Management“ pranešimu dėl akcijų supirkimo kainos, ir
- su Bendrovės audito komiteto veiklos ataskaita.

Susirinkimo metu Bendrovės akcininkai:

- pritarė Bendrovės informacijai apie atlygį, kaip INVL Baltic Real Estate 2025 metų konsoliduotosios metinės vadovybės ataskaitos daliai;
- patvirtino konsoliduotąjį ir Bendrovės 2025 metų finansinių ataskaitų rinkinius;
- priėmė sprendimą dėl Bendrovės pelno paskirstymo;
- nustatė Bendrovės savų akcijų įsigijimo tvarką.

13. Informacija apie bendrovės audito komitetą

„INVL Baltic Real Estate“ audito komitetas sudaromas iš trijų 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:

- stebėti Bendrovės finansinės ir tvarumo atskaitomybės procesus ir teikti rekomendacijas dėl jų patikimumo užtikrinimo;
- stebėti, ar Valdymo įmonė tinkamai atsižvelgia į audito įmonės teikiamas rekomendacijas ir pastabas;
- stebėti Bendrovės vidaus kokybės kontrolės, rizikos valdymo ir vidaus audito sistemų veiksmingumą, taip pat korupcijos, pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos priemones, turinčių įtakos Bendrovės finansinei atskaitomybei, nepažeidžiant vidaus audito nepriklausomumo;
- stebėti finansinių ataskaitų ir tvarumo atskaitomybės audito atlikimą, atsižvelgiant į trūkumus ir išvadas;
- teikti nuomonę dėl sandorių su Bendrovės susijusia šalimi, pagal ABĮ 37(2) straipsnio 1 ir 5 dalis, taip pat teikti vertinimą dėl pagal ABĮ 37(2) straipsnio 11 ir 12 dalyse numatytų sandorių ir, vykdyti kitas prievoles, jei tokios būtų nustatytos Bendrovės valdymo įmonės patvirtinta tvarka ir sąlygomis, kurią Bendrovės valdymo įmonė turi parengti vadovaujantis ABĮ 37(2) straipsnio 11 dalimi;
- peržiūrėti ir stebėti auditorių ar audito įmonių arba nepriklausomų užtikrinimo paslaugų teikėjų nepriklausomumą, siekiant išvengti interesų konfliktų;
- teikti Bendrovės visuotiniam akcininkų susirinkimui rekomendacijas, susijusias su išorės audito įmonės parinkimu, skyrimu, pakartotiniu skyrimu ir atšaukimu bei su sutarties su išorės audito įmone sąlygomis;
- stebėti išorės audito atlikimo procesą.

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.



Tomas Bubinas –

Nepriklausomas audito komiteto narys (nepriklausomumo statusą turėtų išlaikyti pagal teisės aktus iki 2026 m. gruodžio 23 d.)

Kadencijos laikotarpis

2025 – 2029 m.

Išsilavinimas, kvalifikacija

2005 m. Baltic Management Institute (BMI) verslo administravimo magistras
2000 m. Licencijuotųjų ir atestuotųjų apskaitininkų asociacijos (Association of Chartered Certified Accountants, ACCA) narys
1997 m. Lietuvos atestuotasis auditorius
1993 m. Vilniaus universitetas, ekonomikos magistras

Darbo patirtis

Nuo 2022 m. individuali konsultacinė veikla
2013 m. – 2022 m. UAB „Biotechpharma“ – Vykdomasis direktorius
2010 m. – 2012 m. „TEVA Biopharmaceuticals USA“ – Vyresnysis direktorius
2004 m. – 2010 m. „Teva Pharmaceuticals“ – Finansų vadovas Baltijos šalims
2001 m. – 2004 m. „Sicor Biotech“ – Finansų direktorius
1999 m. – 2001 m. „PricewaterhouseCoopers“ – Vyresnysis vadybininkas
1994 m. – 1999 m. „Coopers & Lybrand“ – Vyresnysis auditorius, vadybininkas

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos

-



Danguolė Pranckėnienė –

Nepriklausoma audito komiteto narė

Kadencijos laikotarpis

2025 – 2029 m.

Išsilavinimas, kvalifikacija

1996 m. Vilniaus Gedimino Technikos universitetas, Verslo administravimo magistras
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 m. – 1997 m. UAB „Deloitte & Touche“ – Audito vadybininkė
1995 m. – 1996 Vilniaus Gedimino Technikos universitetas – Lektorė
1982 m. – 1983 m. Vilniaus universitetas – Lektorė

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos

-



Andrius Lenickas –

Nepriklausomas audito komiteto narys

Kadencijos laikotarpis	2025 – 2029 m.
Išsilavinimas, kvalifikacija	Baltic Management Institute (BMI) verslo administravimo magistras Licencijuotųjų ir atestuotųjų apskaitininkų asociacijos (ACCA) diplomas Vilniaus universitetas, ekonomikos magistras
Darbo patirtis	Nuo 2023 m. UAB Lea finansai, steigėjas ir direktorius 2013 – 2022 m. UAB AL holdingas – grupės finansų ir administracijos direktorius 2010 – 2013 m. UAB Euroapotheca – generalinis direktorius 2007 – 2010 m. UAB Sanofi Lietuva finansų vadovas Baltijos šalims 2002 – 2006 m. Advokatų kontora Lawin (šiuo metu Ellex Valiūnas) finansų ir administracijos direktorius 1999 – 2001 m. „PricewaterhouseCoopers UK“ – vyresnysis auditorius, vadybininkas 1996 – 1999 m. „Coopers & Lybrand“ – auditorius, vyresnysis auditorius 1993-1995 m. Balticbankas – klientų vadybininkas
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	-

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

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankui AB „INVL Baltic Real Estate“ išdavus uždarojo tipo investicinės bendrovės licenciją, „INVL Baltic Real Estate“ valdybos ir vadovo įgaliojimai yra 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 128 tūkst. eurų Valdymo mokesčio ir 212 tūkst. eurų mokėtino sėkmės mokesčio.

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

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymo 25 straipsniu, Bendrovė nuo 2020 m. skelbia Informaciją apie atlygį, su kuria galima susipažinti Bendrovės 2025 m. metinės konsoliduotos vadovybės ataskaitos priede Nr. 5.

Ataskaitiniu laikotarpiu Bendrovės Valdymo įmonės valdybos nariams ir investicinio komiteto nariams išmokėta 2 350 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 2026 metų pirmąjį pusmetį Grupė ir Bendrovė buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei už paslaugas atitinkamai sumokėjo 19 tūkst. eurų ir 11 tūkst. eurų atlygį (2025 m. atitinkamai sumokėjo 19 tūkst. eurų ir 11 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 Artea bankas (Tilžės g. 149, LT-76348, Šiauliai, tel. +370 610 44447) – sutartį dėl vertybinių popierių apskaitos tvarkymo, sutartį dėl rinkos formavimo paslaugos ir paslaugų sutartį dėl dividendų mokėjimo.
- AB SEB bankas (Konstitucijos pr. 24, LT-08131, Vilnius, tel. +370 5 268 2800) – sutartį dėl depozitoriumo paslaugų.

16. Informacija apie Emitento filialus ir atstovybes

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

17. Pagrindinės rizikos ir netikėtumai

Per 2026 m. šešių mėnesių laikotarpį esminių pasikeitimų nuo paskutinėje konsoliduotoje Bendrovės metinėje vadovybės ataskaitoje pateiktos informacijos apie pagrindines rizikas ir netikėtumus nebuvo. Per ateinančius šešis finansinių metų mėnesius nėra numatomi pasikeitimai nuo paskutinėje konsoliduotoje Bendrovės metinėje vadovybės ataskaitoje 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

2026 m. pirmąjį pusmetį Emitentas nevykdė jokių pagrindinių investicijų.

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

2026 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 2026 metų šešių mėnesių neaudituočių tarpinių sutrumpintų finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto 16 punkte.

21. Su tvarumu susijusios informacijos atskleidimas

Su šiuo finansiniu produktu susijusiomis investicijomis neatsižvelgiama į ES aplinkos atžvilgiu tvarios ekonominės veiklos kriterijus.

22. Informacija, susijusi su Bendrovės Valdysenos kodekso laikymusi

Per 2026 m. šešių mėnesių laikotarpį esminių pakeitimų nuo paskutinėje konsoliduotoje Bendrovės metinėje vadovybės ataskaitoje pateiktos informacijos apie Bendrovės Valdysenos kodekse įtvirtintų rekomendacijų ir principų laikymąsi, nebuvo.

23. Informacija, susijusi su Bendrovės valdysena ir atlygiu

Per 2026 m. šešių mėnesių laikotarpį esminių pakeitimų nuo paskutinėje metinėje Bendrovės vadovybės ataskaitoje pateiktos informacijos apie Bendrovės valdyseną ir informacijos apie atlygį, nebuvo.

24. Informacija apie sandorius su susijusiomis šalimis

Pagal Akcinių bendrovių įstatymo 37² str. 10 d. 3 p., sandoriams, sudaromiems su dukterine bendrove, kurios visų akcijų savininkė yra ši akcinė bendrovė arba kai sandorio bendra tokių sandorių suma per finansinius metus neviršija 1/10 akcinės bendrovės, kurios akcijomis leista prekiauti reguliuojamoje rinkoje, vėliausiai sudarytame balanse nurodytos turto vertės, 37² straipsnio nuostatos netaikomos. Kadangi Bendrovėje visi sandoriai yra paskolos su dukterinėmis bendrovėmis arba neviršija 1/10 jos turto, tokių sandorių informacija nedetalizuojama.

Valdymo įmonės UAB „INVL Asset Management“

Vytautas Bakšinskas

Nekilnojamojo turto fondo valdytojas