


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

BALTIC REAL ESTATE

ŠIS .PDF FAILAS NĖRA OFICIALI BENDROVĖS METINĖ INFORMACIJA, KADANGI PATEIKIAMAS NE ESEF FORMATU. TAI YRA METINĖS INFORMACIJOS KOPIJA.

OFICIALIĄ METINĘ INFORMACIJĄ .ZIP FORMATU SU XBRL ŽYMENIMIS GALITE RASTI BENDROVĖS INTERNETO SVETAINĖJE ATASKATIŲ SKILTYJE BEI KAIP PRIEDĄ PRIE NASDAQ SKELBIAMO PRANEŠIMO APIE AUDITUOTĄ METINĘ INFORMACIJĄ.

A photograph of a modern building facade with large glass windows and a light-colored tiled wall. A white INVL logo is mounted on the wall. The image is partially obscured by dark, diagonal structural elements.

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

konsoliduotasis metinis pranešimas, konsoliduotosios ir Bendrovės 2023 metų finansinės ataskaitos, parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje



Vytautas Bakšinskas,
Bendrovės Valdymo įmonės nekilnojamojo turto fondo valdytojas, kvalifikuotu el. parašu pasirašo konsoliduotąsias ir bendrovės finansines ataskaitas už 2023 m., konsoliduotąjį 2023 m. metinį pranešimą bei atsakingų asmenų patvirtinimą.

Agnė Vainauskienė,
Bendrovės Valdymo įmonės alternatyvių fondų apskaitos vadovė, kvalifikuotu el. parašu pasirašo konsoliduotąsias ir ataskaitas už 2023 m. bei atsakingų asmenų patvirtinimą.

ATSAKINGŲ ASMENŲ PATVIRTINIMAS

2024 m. kovo 19 d.

Vadovaujantis Lietuvos Banko informacijos atskleidimo taisyklėmis bei Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 12 straipsniu, SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ vadovybė patvirtina, kad mūsų žiniomis pateikiamos konsoliduotosios ir bendrovės 2023 m. finansinės ataskaitos yra sudarytos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje, ir atitinka tikrovę bei teisingai parodo SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ bei bendrą konsoliduotą įmonių grupės turta, įsipareigojimus, finansinę būklę, pelną ar nuostolius ir pinigų srautus.

Pateiktame konsoliduotajame 2023 m. metiniame pranešime yra teisingai nurodyta verslo plėtros ir veiklos apžvalga, bendrovės ir bendra konsoliduotų įmonių būklė kartu su pagrindinių rizikų ir neapibrėžtumų, su kuriais susiduriama, aprašymais.

PRIDEDAMA:

1. Konsoliduotosios ir bendrovės 2023 m. finansinės ataskaitos.
2. 2023 m. konsoliduotasis metinis pranešimas.

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

Valdymo įmonės UAB „INVL Asset Management“
Vyr. finansininkė

Vytautas Bakšinskas
(Dokumentas pasirašytas kvalifikuotu el. parašu)

Agnė Vainauskienė
(Dokumentas pasirašytas kvalifikuotu el. parašu)

TURINYS

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS FINANSINĖS ATASKAITOS:

PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE BENDROVĘ	4
KONSOLIDUOTOJI IR BENDROVĖS BENDRŲJŲ PAJAMŲ ATASKAITOS	5
KONSOLIDUOTOJI IR BENDROVĖS FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITOS	6
KONSOLIDUOTOJI IR BENDROVĖS NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITOS	8
KONSOLIDUOTOJI IR BENDROVĖS PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITOS	10
FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	12
1 BENDROJI INFORMACIJA	12
2 REIKŠMINGOS APSKAITOS POLITIKOS INFORMACIJOS APIBENDRINIMAS	14
3 FINANSINĖS RIZIKOS VALDYMAS	21
3.1. <i>Finansinės rizikos veiksniai</i>	21
3.2. <i>Kapitalo valdymas</i>	24
4 TIKROSIOS VERTĖS VERTINIMAS	25
5 INVESTICIJOS Į DUKTERINES ĮMONES	26
6 INFORMACIJA PAGAL SEGMENTUS	29
7 PAJAMOS, NUOMOS SĄNAUDOS, NUOMOS ĮSIPAREIGIJIMAI IR ATIDĖJINIAI	31
8 FINANSINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS	35
9 PELNO MOKESTIS	35
10 PELNAS, TENKANTIS VIENAI AKCIJAI	37
11 INVESTICINIS TURTAS	38
12 FINANSINĖS PRIEMONĖS PAGAL KATEGORIJAS	43
13 PIRKĖJŲ ĮSISKOLINIMAI IR KITOS GAUTINOS SUMOS	44
14 ĮSTATINIS KAPITALAS IR REZERVAI	46
15 DIVIDENDAI	46
16 GAUTOS PASKOLOS	47
17 KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGIJIMAI	48
18 SUSIJUSIŲ ŠALIŲ SANDORIAI	49
19 ATLYGIS AUDITORIAMS	51
20 ĮVYKIAI PO ATASKAITINIO LAIKOTARPIO	51
KONSOLIDUOTASIS METINIS PRANEŠIMAS	52

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

Vadovybė

Stebėtojų taryba

p. Eglė Surplienė (iki 2023 m. gegužės 11 d.)
p. Raimondas Rajeckas (iki 2023 m. gegužės 11 d.)
p. Mantas Gofmanas (nuo 2023 m. sausio 10 d. iki 2023 m. gegužės 11 d.)

Valdymo įmonė

UAB „INVL Asset Management“

Investicinis komitetas

p. Vytautas Bakšinskas
p. Andrius Daukšas

Buveinės adresas ir įmonės kodas

Gynėjų g. 14,
Vilnius,
Lietuva

Įmonės kodas 152105644

Bankai

AB Šiaulių bankas
AB SEB bankas
AB Swedbank
AS „SEB banka“
OP Corporate Bank plc Lietuvos filialas

Auditorius

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

Šias finansines ataskaitas Valdymo įmonė patvirtino išleidimui 2024 m. kovo 19 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 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji ir Bendrovės bendrųjų pajamų ataskaitos

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2023 m.	2022 m.	2023 m.	2022 m.
Pajamos	7	3.631	3.412	1.851	1.682
Palūkanų pajamos		9	13	9	13
Kitos pajamos		159	1	152	-
Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas	5	-	-	339	1.355
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas	11	(201)	3.977	(123)	3.162
Patalpų nuomos sąnaudos	6, 7	(15)	(53)	(12)	(51)
Komunalinės sąnaudos	6	(414)	(583)	(24)	(87)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	6	(511)	(507)	(94)	(159)
Sėkmės ir valdymo mokesčiai	7, 18	44	(858)	44	(858)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	6	(35)	(28)	(230)	(151)
Turto mokesčiai	6	(137)	(123)	(105)	(101)
Išmokos darbuotojams		(242)	(182)	-	-
Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimas	13	-	(1)	-	(2)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		(116)	(110)	(29)	(27)
Kitos veiklos sąnaudos		(405)	(335)	(216)	(182)
Veiklos pelnas		1.767	4.623	1.562	4.594
Finansinės veiklos sąnaudos	8	(1.050)	(378)	(863)	(370)
Pelnas prieš apmokestinimą		717	4.245	699	4.224
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	9	(18)	(21)	-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS		699	4.224	699	4.224
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį		-	-	-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŪJŲ PAJAMŲ IŠ VISO		699	4.224	699	4.224
Priskirtinos:					
Patruojančios įmonės akcininkams		699	4.224	699	4.224
Vienai akcijai tenkantis paprastas ir sumažintas pelnas (eurais)	10	0,09	0,52		

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
TURTAS					
Ilgalaikis turtas					
Ilgalaikis materialusis turtas		267	359	57	82
Investicinis turtas	11	42.058	36.427	27.553	26.444
Ilgalaikis nematerialusis turtas		8	11	-	-
Investicijos į dukterines įmones, priskiriamos vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu	5	-	-	11.319	11.176
Ilgalaikės lizingo gautinos sumos		200	397	200	396
Atidėtojo pelno mokesčio turtas		27	36	-	-
Ilgalaikio turto iš viso		42.560	37.230	39.129	38.098
Trumpalaikis turtas					
Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos		206	169	184	160
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	13	326	142	807	57
Trumpalaikės lizingo gautinos sumos		197	193	196	193
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.1	1.275	1.282	361	315
Trumpalaikio turto iš viso		2.004	1.786	1.548	725
TURTO IŠ VISO		44.564	39.016	40.677	38.823

(tęsinys kitame puslapyje)

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos (tęsinys)

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI					
Nuosavas kapitalas					
Kapitalas, priskirtas patronuojančios įmonės akcininkams					
Įstatinis kapitalas	14	11.689	11.689	11.689	11.689
Savos akcijos	14	-	-	-	-
Akcijų priedai	14	2.478	2.478	2.478	2.478
Rezervai	14	3.430	3.431	3.669	3.669
Nepaskirstytasis pelnas	14	5.919	5.945	5.680	5.707
Nuosavo kapitalo iš viso		23.516	23.543	23.516	23.543
Įsipareigojimai					
Ilgalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikės gautos paskolos	16	17.700	12.109	14.283	12.109
Ilgalaikiai nuomos įsipareigojimai		161	395	161	395
Atidėjiniai	7	690	919	690	919
Gauti išankstiniai apmokėjimai		237	163	207	163
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai		42	-	40	-
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso		18.830	13.586	15.381	13.586
Trumpalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	16	944	708	657	708
Trumpalaikė nuomos įsipareigojimų dalis		251	238	251	238
Skolos tiekėjams		348	281	344	171
Mokėtinas pelno mokestis		13	15	-	12
Atidėjiniai	7	2	13	2	13
Gauti išankstiniai apmokėjimai		45	43	21	28
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	17	615	589	505	524
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso		2.218	1.887	1.780	1.694
Įsipareigojimų iš viso		21.048	15.473	17.161	15.280
NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		44.564	39.016	40.677	38.823

(pabaiga)

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos

Grupė	Pasta- bos	Rezervai						
		Istatinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos	Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas	Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
2021 m. gruodžio 31 d. likutis		11.689	2.478	-	1.592	887	3.640	20.286
2022 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	-	4.224	4.224
2022 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	-	4.224	4.224
Paskelbti dividendai	15	-	-	-	-	-	(967)	(967)
Perkėlimas į rezervus	14	-	-	-	(661)	1.613	(952)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	-	(661)	1.613	(1.919)	(967)
2022 m. gruodžio 31 d. likutis		11.689	2.478	-	931	2.500	5.945	23.543
2023 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	-	699	699
2023 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	-	699	699
Paskelbti dividendai	15	-	-	-	-	-	(726)	(726)
Perkėlimas į rezervus	14	-	-	-	(1)	-	1	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	-	(1)	-	(725)	(726)
2023 m. gruodžio 31 d. likutis		11.689	2.478	-	930	2.500	5.919	23.516

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos (tęsinys)

Bendrovė	Pasta- bos	Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos	Rezervai		Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
					Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
2021 m. gruodžio 31 d. likutis		11.689	2.478	-	1.832	887	3.400	20.286
2022 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	-	4.224	4.224
2022 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	-	4.224	4.224
Paskelbti dividendai	15	-	-	-	-	-	(967)	(967)
Perkėlimas į rezervus	14	-	-	-	(663)	1.613	(950)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	-	(663)	1.613	(1.917)	(967)
2022 m. gruodžio 31 d. likutis		11.689	2.478	-	1.169	2.500	5.707	23.543
2023 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	-	699	699
2023 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	-	699	699
Paskelbti dividendai	15	-	-	-	-	-	(726)	(726)
Perkėlimas į rezervus	14	-	-	-	-	-	-	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	-	-	-	(726)	(726)
2023 m. gruodžio 31 d. likutis		11.689	2.478	-	1.169	2.500	5.680	23.516

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos

	Pasta- bos	Grupė		Bendrovė	
		2023 m.	2022 m.	2023 m.	2022 m.
Pagrindinės veiklos pinigų srautai					
Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas		699	4.224	699	4.224
Nepiniginių straipsnių ir nepagrindinės veiklos koregavimai:					
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas	11	201	(3.977)	123	(3.162)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		116	110	29	27
Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas	5	-	-	(339)	(1.355)
Palūkanų pajamos		(9)	(13)	(9)	(13)
Palūkanų sąnaudos	8	1.050	378	863	370
Atidėtieji pelno mokesčiai	9	9	6	-	-
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos	9	9	15	-	-
Atidėjiniai	7	(241)	639	(241)	639
Nuomos įsipareigojimų perkainojimo dėl indeksacijos nuostolis		15	21	15	21
Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimas	13	-	1	-	2
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:					
Pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		(139)	53	(168)	35
Kito trumpalaikio turto sumažėjimas (padidėjimas)		(37)	(104)	(24)	(108)
Skolų tiekėjams (sumažėjimas) padidėjimas		33	(1.532)	146	(1.528)
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas) padidėjimas		44	(23)	4	(30)
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		1.750	(202)	1.098	(878)
Sumokėtas pelno mokestis		(16)	-	(12)	-
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		1.734	(202)	1.086	(878)

(tęsinys kitame puslapyje)

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos (tęsinys)

	Pasta- bos	Grupė		Bendrovė	
		2023 m.	2022 m.	2023 m.	2022 m.
Investicinės veiklos pinigų srautai					
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turta) įsigijimas		(17)	(45)	-	(8)
Investicinio turto įsigijimas (investicijos į turimą investicinį turta)	11	(1.382)	(613)	(1.382)	(511)
Įplaukos iš valstybės dotacijų	11	177	-	177	-
Investicinio turto pardavimo pajamos	11	-	363	-	-
Dukterinės įmonės (verslo jungimas ir turto grupės įsigijimas), įsteigimas, atėmus įsigytų pinigų likutį	5	(2.815)	(2.182)	(2.825)	(2.238)
Dukterinių įmonių įstatinio kapitalo mažinimas ir pinigai gauti po prijungimo	5	-	-	-	129
Suteiktos paskolos		-	-	-	(100)
Suteiktų paskolų susigrąžinimas		-	-	2.458	623
Gautos palūkanos		9	13	30	13
Įplaukos iš finansinės nuomos		193	188	193	189
		(3.835)	(2.276)	(1.349)	(1.903)
Gryniesi investicinės veiklos pinigų srautai					
Finansinės veiklos pinigų srautai					
Pinigų srautai, susiję su Grupės akcininkais:					
Savų akcijų supirkimas	14	-	-	-	-
Dividendų išmokėjimas patronuojančios įmonės akcininkams		(712)	(964)	(712)	(964)
		(712)	(964)	(712)	(964)
Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais					
Paskolų gavimas ir obligacijų išleidimas	16	6.771	3.820	2.771	3.820
Gautų paskolų grąžinimas ir obligacijų išpirkimas	16	(2.716)	(426)	(677)	(400)
Nuomos mokėjimai		(240)	(229)	(240)	(229)
Sumokėtos palūkanos	16	(1.009)	(342)	(833)	(336)
		2.806	2.823	1.021	2.855
Gryniesi finansinės veiklos pinigų srautai		2.094	1.859	309	1.891
Grynasis pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas (sumažėjimas)		(7)	(619)	46	(890)
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		1.282	1.901	315	1.205
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		1.275	1.282	361	315

(pabaiga)

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

Bendrovei gavus uždaro tipo investicinės bendrovės statusą, jos valdymą perėmė UAB „INVL Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė), kuri turi teisę gauti Valdymo mokesį (pastaba 2.11) ir Sėkmės mokesį (pastaba 2.11).

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

2021 m. balandžio 29 d. visuotinis akcininkų susirinkimas patvirtino Bendrovės Stebėtojų tarybos įsteigimą. Stebėtojų taryba yra kolegialus organas, prižiūrintis Bendrovės veiklą. Stebėtojų taryba užtikrina Bendrovės ir bendrovės akcininkų interesų atstovavimą, šio organo atskaitomybę akcininkams ir objektyvią bei nešališką Bendrovės veiklos priežiūrą. Atsižvelgiant į tai, kad nuo 2022 m. lapkričio 30 d. įsigaliojo nauja Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo redakcija, pagal kurios 78 straipsnio 1 punkto nuostatas, reikalavimas sudaryti kolegialų organą, atliekantį priežiūros funkcijas, daugiau nėra taikomas Kolektyvinio investavimo subjektų įstatyme nurodytoms investicinėms bendrovėms, kurių teisinė forma yra akcinė bendrovė, kurios akcijomis leista prekiauti reguliuojamoje rinkoje, 2023 m. balandžio 18 d. Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas priėmė sprendimą panaikinti Bendrovės kolegialų priežiūros funkciją atliekanti organą – stebėtojų tarybą. Bendrovėje valdymo organai nėra sudaromi.

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

2023 ir 2022 m. grupę sudaro Bendrovė ir jai tiesiogiai bei netiesiogiai priklausančios dukterinės įmonės (toliau – Grupė, 5 pastaba).

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

Grupė įkurta 2014 m. balandžio 29 d. nuo AB „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 daugumos objektų uždirbamos nuomos pajamos ir beveik visi objektai turi tolesnio vystymo perspektyvas.

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

Valdymo įmonė valdys Bendrovės investavimo objektų portfelį laikydamasi pagrindinių diversifikavimo principų, nustatytų įstatuose. Bendrovė negali investuoti tiesiogiai arba netiesiogiai daugiau kaip 30 procentų Bendrovės grynųjų aktyvų vertės į vieną nekilnojamojo turto objektą. Bendra investicijų į statomus nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 20 procentų Bendrovės grynųjų aktyvų vertės. Bendra investicijų į nekilnojamojo turto objektą ir jo eksploatacijai būtiną kilnojamąjį turtą ir/ar įrenginius suma negali viršyti 40 procentų Bendrovės grynųjų aktyvų vertės. Bendra investicijų į vienos įmonės išleistas priemones suma negali viršyti 30 procentų Bendrovės grynųjų aktyvų vertės. Detalesni reikalavimai yra nustatyti Bendrovės įstatuose. Bendrovė tiek 2023 m., tiek 2022 m. gruodžio 31 d. laikėsi šio diversifikavimo reikalavimo, numatyto įstatuose.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

1 Bendroji informacija (tęsinys)

2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcininkais buvo:

	2023 m.		2022 m.	
	Turimų balsų skaičius	Balsavimo teisių dalis (%)	Turimų balsų skaičius	Turimų balsų skaičius
UAB „INVL Life“ kontroliuojantis akcininkas AB „Invalda INVL“)	1.889.123	23,43	1.889.123	23,43
p. Irena Ona Mišeikienė	1.308.596	16,23	1.308.596	16,23
UAB „LJB property“ (kontroliuojantis akcininkas p. Alvydas Banys)	1.251.695	15,53	1.251.695	15,53
p. Ilona Šulnienė	664.710	8,25	664.710	8,25
p. Alvydas Banys	663.640	8,23	663.640	8,23
Kiti smulkūs akcininkai	2.283.650	28,33	2.283.650	28,33
Iš viso	8.061.414	100,00	8.061.414	100,00

Visos Bendrovės akcijos, kurių kiekvienos nominalioji vertė lygi 1,45 euro, yra paprastosios akcijos, kurios tiek 2023 m., tiek 2022 m. gruodžio 31 d. buvo pilnai apmokėtos. Dukterinės įmonės 2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcijų neturėjo.

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.

2023 m. gruodžio 31 d. Grupėje dirbo 7 darbuotojai, o Bendrovėje – nulis darbuotojų. 2022 m. gruodžio 31 d. Grupėje dirbo 10 darbuotojų, o Bendrovėje – nulis darbuotojų.

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingos apskaitos politikos informacijos apibendrinimas

Reikšmingi apskaitos principai, pritaikyti rengiant Grupės ir Bendrovės 2023 m. gruodžio 31 d. ir tuomet pasibaigusiu metų finansines ataskaitas, yra šie:

2.1. Rengimo pagrindas

Atitikties patvirtinimas

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

Finansinės ataskaitos yra parengtos įsigijimo savikainos pagrindu, išskyrus investicinį turtą ir investicijas į dukterines įmones, vertinamus tikrąja verte. Sumos finansinėse ataskaitose yra pateikiamos tūkstančiais eurų ir suapvalinamos iki artimiausio tūkstančio, jei nenurodyta kitaip.

Naujų ir/ar pakeistų TFAS ir TFAAK aiškinimų taikymas

Šiais ataskaitiniais metais Grupė ir Bendrovė pradėjo taikyti naujus ir pakeistus TFAS bei TFAAK aiškinimus, kurie taikomi metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau:

- 1-ojo TAS pataisos ir 2-ojo TFAS praktinio vadovo pataisos: „Apskaitos politikos atskleidimas“;
- 8-ojo TAS pataisos „Apskaitinių įvertinimų apibrėžimas“;
- 12-ojo TAS pataisos: „Atidėtasis pelno mokestis, susijęs su iš vieno sandorio kylančiu turtu ir įsipareigojimais“;
- 12-ojo TAS pataisos: „Tarptautinė mokesčių reforma. Antrojo ramsčio pavyzdinės taisyklės“;
- 17-asis TFAS „Draudimo sutartys“

1-ojo TAS pataisos ir 2-ojo TFAS praktinio vadovo pataisos: „*Apskaitos politikos atskleidimas*“

1-asis TAS buvo pakeistas, reikalaujant įmones atskleisti reikšmingą apskaitos politikos informaciją, o ne reikšmingų apskaitos principų apibendrinimą. Pataisa pateikia reikšmingos apskaitos politikos informacijos apibrėžimą. Pataisa taip pat paaiškina, kad apskaitos politikos informacija laikoma, kad bus reikšminga, jei finansinių ataskaitų vartotojai be jos negalėtų suprasti kitą reikšmingą informaciją finansinėse ataskaitose. Pataisa pateikia apskaitos politikos informacijos pavyzdžius, kurie tikėtina būtų laikomi reikšmingi įmonės finansinėse ataskaitose. Be to, 1-ojo TAS pataisa paaiškina, kad nereikšminga apskaitos politikos informacija turi būti neatskleista. Jei ji atskleidžiama, ji neturi užgožti reikšmingą apskaitos politikos informaciją. Palaikant pakeitimą, 2-asis TFAS praktikos vadovas „Sprendimai dėl reikšmingumo“ buvo pakeistas, kad pateiktų gaires, kaip taikyti reikšmingumo koncepcija apskaitos politikos atskleidimams. Grupė ir Bendrovė šiuo metu peržiūri apskaitos politikos atskleidimus, siekdama užtikrinti atitiktį pakeistiems reikalavimams.

Visos nuo 2023 m. sausio 1 d. pradėtos taikyti standartų pataisos neturėjo įtakos Grupės ir Bendrovės 2023 m. finansinėms ataskaitoms.

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

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

Taikymui ES nepatvirtinti standartai

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingos apskaitos politikos informacijos apibendrinimas (tęsinys)

2.2. Konsolidavimo pagrindas

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

Dukterinės įmonės – tai visi ūkio subjektai, kuriuos Grupė kontroliuoja. Grupė kontroliuoja ūkio subjektą, jei ji gali arba turi teisę gauti kintamą grąžą iš savo ryšio su ūkio subjektu, į kurį investuojama, ir gali naudotis savo galia valdyti šį ūkio subjektą, kad paveiktų šios grąžos dydį. Dukterinės įmonės yra pilnai konsoliduojamos nuo įsigijimo datos, kuri yra data, kada Grupė įgyja kontrolę, ir yra konsoliduojamos tol, kol ši kontrolė prarandama.

2.3. Funkcinė ir pateikimo valiuta

Sumos finansinėse ataskaitose yra pateikiamos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurais (tūkstančių tikslumu), kuri yra Bendrovės ir Grupės funkcinė bei pateikimo valiuta. Eurai yra taip pat Latvijos Respublikos nacionalinė valiuta. Euro kursą kitų valiutų atžvilgiu kasdien nustato Europos Centrinis Bankas ir Lietuvos bankas. Kadangi šiose finansinėse ataskaitose skaičiai yra pateikiami tūkstančiais eurų, atskiros sumos buvo suapvalintos. Dėl apvalinimo sumos lentelėse gali nesutapti.

2.4. Verslo jungimai

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

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

Kai įsigijimas yra susijęs su turtu ir įsipareigojimais, Bendrovė nustato ir pripažįsta atskirą įsigytą turtą ir įsipareigojimus. Sandorio savikaina yra paskirstoma įsigytam turtui ir prisiimtiems įsipareigojimams, remiantis jų santykine tikrąja verte pirkimo dieną. Sandorio metu prestižas neatsiranda.

2.5. Ilgalaikis materialusis turtas

Ilgalaikis materialusis turtas apskaitomas įsigijimo verte, į kurią neįeina kasdienės priežiūros sąnaudos, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir įvertintus vertės sumažėjimo nuostolius. Nusidėvėjimas skaičiuojamas taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą per 3–6 metų turto naudingo tarnavimo laikotarpį.

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

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

2.6. Investicinis turtas

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

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

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

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingos apskaitos politikos informacijos apibendrinimas (tęsinys)

2.7. Investicijos į dukterines įmones (Bendrovė)

Bendrovės verslo modelis yra valdyti investicijas į dukterines įmones kartu su joms suteiktomis paskolomis kaip vieną portfelį ir vertinti jų veiklos rezultatus bendrai tikrosios vertės pagrindu. Remiantis šiuo pagrindu informacija apie portfelį yra pateikiama Valdymo įmonei ir investiciniam komitetui, todėl portfelis nėra laikomas nei siekiant gauti sutartyje numatytus pinigų srautus, nei siekiant abiejų: gauti sutartyje numatytus pinigų srautus ir parduoti finansinį turtą. Dėl šios priežasties toks finansinio turto portfelis yra vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais. Jei Bendrovė suteikia trumpalaikes paskolas, kurių tikslas nesusijęs su investavimu, šios paskolos priskiriamos finansiniam turtui vertinamam amortizuota savikaina, nes jos yra pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimai ir laikomos, siekiant gauti sutartyje numatytus pinigų srautus.

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

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

2.8. Finansinis turtas

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

Kadangi verslo modelis, taikomas Grupės ir Bendrovės kitam finansiniam turtui (išskyrus finansinį turtą aprašytą 2.7 pastaboje), yra laikyti turtą, siekiant gauti sutartyje numatytus pinigų srautus, bei jie yra pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimai, todėl kitas finansinis turtas yra vertinamas amortizuota savikaina. Šis turtas apima trumpalaikes paskolas, pirkėjų įsiskolinimus ir kitas gautinas sumas, pinigus ir pinigų ekvivalentus. Grupė ir Bendrovė perklasifikuoja skolos priemones tik tuomet, kai jų tokio turto valdymo verslo modelis pasikeičia.

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

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

2.9. Finansinio turto vertės sumažėjimas

Grupė ir Bendrovė su amortizuota savikaina vertinamu finansiniu turtu susijusius tikėtinus kredito nuostolius vertina remdamasi į ateitį orientuota informacija. Taikant vertės sumažėjimo metodologiją atsižvelgiama, ar kredito rizika nėra reikšmingai išaugusi.

Pinigai ir pinigų ekvivalentai ataskaitų paruošimo dieną (1 etapas) laikomi mažos kredito rizikos, nes jų įsipareigojimų nevykdymo rizika yra maža, o skolininkas yra pajėgus artimiausiu metu įvykdyti sutartinius pinigų srautų įsipareigojimus. Todėl finansinio turto, išskyrus prekybos gautinas sumas, trijų etapų vertės sumažėjimo modelis Grupei ir Bendrovei nėra aktualus.

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

Finansinis turtas (visas ar iš dalies) nurašomas, jei nėra pagrįstų lūkesčių jį atgauti. Požymiai, kad nėra pagrįstų lūkesčių atgauti finansinį turtą, be kita ko, apima skolininko nemokumo arba reikšmingų finansinių sunkumų tikimybę.

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

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

Prekybos gautinos sumos dažniausiai padengiamos per vieną mėnesį nuo metų pabaigos arba nustatomas individualus jų vertės sumažėjimas. Todėl antrojo etapo prekybos gautinoms sumoms tikėtini kredito nuostoliai (ECL) būtų apskaičiuojami ir pripažįstami, jei būtų nustatyta reikšminga galimo vertės sumažėjimo suma, remiantis atsiskaitymais už prekybos gautinas sumas po ataskaitinės datos, kurios nėra individualiai nuvertėjusios.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingos apskaitos politikos informacijos apibendrinimas (tęsinys)

2.10. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

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

2.11. Valdymo mokestis ir Sėkmės mokestis

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

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

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

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

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

Detalesni reikalavimai atskleidžiami Bendrovės įstatuose.

2.12. Finansiniai įsipareigojimai

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

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

Gautos paskolos

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

2.13. Valstybės dotacijos

Dotacijos iš vyriausybės pripažįstamos tikrąja verte, jei yra pakankamas užtikrinimas, kad dotacija bus gauta ir Grupė įvykdys visas su ja susijusias sąlygas. Grupė ir Bendrovė gavo subsidijas investicinio paveldo turto rekonstrukcijai. Dotacija, susijusi su turtu (investiciniu turtu), pripažįstama sumažinant turto balansinę vertę. Investicinio turto judėjime dotacija sumažino vėlesnes išlaidas.

Turto įsigijimas ir susijusių dotacijų gavimas yra tarpusavyje užskaitomi ir investicinio turto pastabose atskirai nedetalizuojami.

2 Reikšmingos apskaitos politikos informacijos apibendrinimas (tęsinys)

2.14. Atidėjiniai

Su atidėjinais susijusios sąnaudos apskaitomos pelne arba nuostoliuose. Jeigu pinigų laiko vertės poveikis yra reikšmingas, atidėjiniai yra diskontuojami naudojant ikimokestinę dabartinę diskonto normą, jei reikia, atsižvelgiant į įsipareigojimai būdingą riziką. Kai naudojamas diskontavimas, atidėjinio padidėjimas, atspindintis praėjusio laiko tarpą, yra apskaitomas kaip finansinės sąnaudos.

Atidėjiniai nuostolingoms sutartims

Atidėjiniai nuostolingoms nuomos sutartims yra pripažįstami tada, kai tikėtina nauda, tenkanti Grupei ir Bendrovei pagal sutartį, yra mažesnė nei neišvengiamos prievolių vykdymo išlaidos pagal sutartį.

Atidėjiniai Sėkmės mokesčiui

Bendrovė yra įsipareigojusi mokėti Sėkmės mokestį Valdymo įmonei (pastaba 2.11). Egzistuoja prievolė sumokėti Sėkmės mokestį, kuris tampa mokėtinas tuo atveju, jei abu kriterijai viršijami, kaip aprašyta 2.11 pastaboje ir Bendrovės įstatuose.

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

2.15. Įstatinis kapitalas

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

2.16. Nuoma

Veiklos nuoma – kai Grupė ir Bendrovė yra nuomotoja

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

Pradinėse nuomos sąlygose nenumatytas nuomos apimties arba atlygio už nuomą pakeitimas, pavyzdžiui, suteikta nuomos nuolaida, kuri nėra numatyta nuomos pradinėse sąlygose, yra apskaitoma kaip nuomos pakeitimas.

Grupė ir Bendrovė nuomos pakeitimą apskaito kaip naują nuomą nuo to momento, kai įsigalioja nuomos pakeitimas, pripažindama likusius nuomos mokėjimus, įskaitant bet kokias sumas pakeitimo momentu apskaitytas kaip išankstiniai ar sukaupti nuomos mokėjimai, kaip pajamas proporcingai per likusį nuomos laikotarpį. Pagal nuomos sutartis išnuomos turtas yra apskaitomas kaip investicinis turtas finansinės būklės ataskaitoje (11 pastaba). Nuomos pajamų pripažinimas aprašytas 2.17 pastaboje.

Veiklos nuoma – kai Grupė ir Bendrovė yra nuomininkė

Nuoma, kai Grupė ir/ar Bendrovė yra nuomininkė yra pripažįstama apskaitant naudojime teise valdomą turtą bei atitinkamą nuomos įsipareigojimą nuo to momento, kai nuomojamas turtas tampa galimas naudoti Grupės ir Bendrovės.

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

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

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

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

Grupė ir Bendrovė taiko trumpalaikės nuomos pripažinimo išimtį savo trumpalaikiai nuomai (nuomai, kurios terminas 12 mėnesių ir mažiau nuo turto naudojimo pradžios ir kuri neturi pirkimo opcijos). Taip pat taikoma mažavertės nuomos pripažinimo išimtis įrangos nuomai, kuri yra mažavertė. Nuomos mokesčiai, susiję su trumpalaikė ir mažavertė nuoma, pripažįstami kaip išlaidas tiesiniu metodu per nuomos laikotarpį.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingos apskaitos politikos informacijos apibendrinimas (tęsinys)

2.17. Pajamų pripažinimas

Nuomos pajamos

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

Komunalinių ir kitų paslaugų pajamos

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

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

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

2.18. Pelno mokestis

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

Pelno mokesčio sąnaudos apima ataskaitinio laikotarpio pelno mokestį bei atidėtajį pelno mokestį. Pelno mokestis pripažįstamas bendrųjų pajamų ataskaitoje, išskyrus tas sumas, kurios yra susijusios su sumomis, pripažįstamomis tiesiogiai nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitoje.

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

Nuo 2018 m. sausio 1 d. pagal naująjį Latvijos pelno mokesčio įstatymą metinis pelnas nėra apmokestinamas. Pelno mokestis bus mokamas nuo paskirstytojo pelno, įskaitant sąlyginį paskirstytąjį pelną, pavyzdžiui išlaidas, nesusijusias su ekonomine veikla, kai kurias suteiktas paskolas susijusiems asmenims, kai kuriuos atidėjinius abejotinoms skoloms. Pelno mokesčio tarifas, taikomas (grynajam) paskirstytajam pelnui, bus 20/80.

2.19. Svarbūs apskaitiniai vertinimai ir sprendimai

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

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

Sprendimai

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

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

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

Verslo jungimas ir turto įsigijimas

Investicinio turto pirkimas paprastai laikomas turto įsigijimu. Vadovybės manymu, verslo jungimų nėra, jeigu nekilnojamojo turto objektas turi individualius nuomininkus, Bendrovė be nekilnojamojo turto objekto neįgyja kito turto ar teisių ir nesamdo buvusių darbuotojų. Bendrovė neįgyja nekilnojamojo turto objekto verslo procesų valdymo patirties, o visus įsigytus objektus valdo centralizuotai. Ta pati prielaida taikoma, kai investicinis turtas įsigyjamas per įmonės įsigijimą.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingos apskaitos politikos informacijos apibendrinimas (tęsinys)

2.19 Svarbūs apskaitiniai vertinimai ir sprendimai (tęsinys)

Vertinimai ir prielaidos

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

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

Investicinio turto tikroji vertė

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

Bendrovės investicinis turtas, esantis Lietuvoje, turi būti vertinamas du kartus per metus kvalifikuoto nepriklausomo turto vertintojo, vadovaujantis Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu. Vertinimo metu vadovybė su kvalifikuotais nepriklausomais turto vertintojais aptaria reikšmingus nestebimus duomenis.

Grupės ir Bendrovės investicinio turto tikroji vertė 2023 m. gruodžio 31 d. buvo lygi atitinkamai 42.058 tūkst. eurų ir 27.553 tūkst. eurų (2022 m. gruodžio 31 d. - atitinkamai 36.427 tūkst. eurų ir 26.444 tūkst. eurų) (plačiau aprašyta 11 pastaboje).

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė atskirose finansinėse ataskaitose

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

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė 2023 m. gruodžio 31 d. buvo lygi 11.319 tūkst. eurų (2022 m. gruodžio 31 d. – 11.176 tūkst. eurų) (plačiau aprašyta 5 pastaboje).

Atidėjiny Sėkmės mokesčiui

Suma, pripažįstama kaip atidėjiny Sėkmės mokesčiui, yra dabartinei prievolei įvykdyti ataskaitinio laikotarpio pabaigoje reikalingų išlaidų tinkamiausias įvertinimas. Atidėjiny apskaičiuojamas Bendrovės grynujų aktyvų vertės, kuri lygi Bendrovės nuosavam kapitalui, pagrindu. Sėkmės mokestis būtų mokėtinas tik jei akcijų kainos augimas (įskaitant dividendus) viršytų 8 procentus per metus. Kaip aprašyta 2.11 pastaboje, mokėtinas Sėkmės mokestis gali būti apskaičiuotas Bendrovės grynujų aktyvų arba kapitalizacijos pagrindu. Bendrovė negali kontroliuoti Bendrovės akcijų kainos, todėl Sėkmės mokesčio mokėtina suma ir mokėjimo laikas ateityje yra neapibrėžti.

2023 m. gruodžio 31 d. apskaičiuotas atidėjiny, kuris lygus 20% grąžos, viršijančios 8% vidinę metinę grąžos normą už laikotarpį nuo 2021 m. birželio 30 d. iki 2023 m. gruodžio 31 d. Šiam laikotarpiui vidinė grąžos norma, apskaičiuota Bendrovės grynujų aktyvų vertės pagrindu, buvo lygi 14,49 proc. Pradžioje vidinė grąžos norma už šį laikotarpį buvo apskaičiuota Bendrovės kapitalizacijos 2021 m. birželio 30 d. pagrindu.

2022 m. gruodžio 31 d. apskaičiuotas atidėjiny, kuris lygus 20% grąžos, viršijančios 8% vidinę metinę grąžos normą už laikotarpį nuo 2021 m. birželio 30 d. iki 2022 m. gruodžio 31 d. Šiam laikotarpiui vidinė grąžos norma, apskaičiuota Bendrovės grynujų aktyvų vertės pagrindu, buvo lygi 23,23 proc. Pradžioje vidinė grąžos norma už šį laikotarpį buvo apskaičiuota Bendrovės kapitalizacijos 2021 m. birželio 30 d. pagrindu.

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės pripažintas ilgalaikis atidėjiny Sėkmės mokesčiui sudarė 684 tūkst. eurų (2022 m. gruodžio 31 d.: 900 tūkst. eurų). (7 pastaba).

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Finansinės rizikos valdymas

3.1. Finansinės rizikos veiksniai

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

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

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

Kredito rizika

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

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

2023 m. gruodžio 31 d. Grupė susidūrė su didele kredito rizikos koncentracija, susijusia su vienu nuomininku. Iš šio nuomininko gautinų prekybos sumų likutis 2023 m. gruodžio 31 d. sudarė apie 14 % Grupės prekybos ir kitų gautinų sumų. Kiti nuomininkai nesukėlė Grupėi reikšmingos kredito rizikos koncentracijos.

Be to, dėl vienkartinio susitarimo Grupė turėjo didelę kredito rizikos koncentraciją, kuri 2023 m. gruodžio 31 d. sudarė 35 % Grupės prekybos ir kitų gautinų sumų. Ataskaitų išleidimo dieną ši gautina suma buvo visiškai apmokėta.

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovė susidūrė su reikšminga kredito rizikos koncentracija, susijusia su dviem klientais (vienas jų yra susijusi šalis, o kitas - trečioji šalis). Iš šių pirkėjų gautinų prekybos sumų likutis 2023 m. gruodžio 31 d. sudarė apie 72 % (susijusi šalis) ir 14 % (trečioji šalis) Bendrovės prekybos ir kitų gautinų sumų. Bendrovės kredito rizikos koncentracija kilo dėl vienkartinio sutarčių. Ataskaitų išleidimo dieną šios gautinos sumos buvo visiškai apmokėtos.

Reikšminga Grupės ir Bendrovės kredito rizikos koncentracija, susijusi su vienkartinėmis sutartimis su trečiaja šalimi, yra susijusi su 2015 m. balandžio 23 d. akcijų pardavimo sutartimi. Akcijų pardavimas buvo baigtas 2015 m. rugpjūčio 19 d., ir Bendrovė gavo visą sumą už akcijas. Pagal sutartį taip pat buvo suteikta teisė gauti neapibrėžtą atlygį, kuris buvo nustatytas kaip 50 proc. atidėtųjų mokesčių turto vertės, susidariusios dėl ūkio subjekto mokestinių nuostolių, sukauptų iki 2014 m. pabaigos. Iki šių finansinių ataskaitų sudarymo Bendrovė šios sumos nepripažino pajamomis, nes, vadovybės nuomone, artimiausioje ateityje nebuvo tikimasi, kad parduotas ūkio subjektas uždirbs apmokestinamąjį pelną, o pirkėjas mokės tik už panaudotus mokestinius nuostolius. Per 2023 m. Bendrovė susitarė su pirkėju dėl gautinos sumos dėl 2015 m. balandžio 23 d. akcijų pardavimo sutarties ir pripažino 152 tūkst. eurų kitų pajamų

2022 m. gruodžio 31 d. Grupės ir Bendrovės kredito rizikos koncentracija nebuvo reikšminga.

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

Remiantis Europos indėlių draudimo schema, iki 100 tūkst. eurų vertės kiekvienos įmonės pinigai, pinigų ekvivalentai ir indėliai kiekviename banke yra apdrausti. Visi Grupės pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiai yra apdrausti, išskyrus Bendrovės pinigus ir pinigų ekvivalentus, nes Bendrovė yra kolektyvinio investavimo subjektas. 2023 m. gruodžio 31 d. AS „SEB banka“ sąskaitose esantys pinigai ir pinigų ekvivalentai viršijo draudžiamą sumą 513 tūkst. eurų, o AB Šiaulių bankas sąskaitose esantys pinigai ir pinigų ekvivalentai viršijo draudžiamą sumą 136 tūkst. eurų (atitinkamai 2022 m. gruodžio 31 d. 476 tūkst. eurų ir 212 tūkst. eurų)

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

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

	Grupė		Bendrovė	
	2023 m.	2022 m.	2023 m.	2022 m.
„Moody“ reitingas				
„Prime-1“	724	718	60	63
„Prime-2“	551	564	301	252
	1.275	1.282	361	315

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Finansinis rizikos valdymas (tęsinys)

3.1 Finansinės rizikos veiksniai (tęsinys)

Rinkos rizika

Pinigų srautų ir tikrosios vertės palūkanų normos rizika

Grupės ir Bendrovės patiria rinkos palūkanų normos kitimo riziką visų pirma dėl įsipareigojimų, kuriems nustatytos kintamos palūkanų normos.

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

	Padidėjimas, baziniais punktais	Grupė	Bendrovė
2023 m.			
EUR	+100	(185)	(149)
	-100	185	149
2022 m.			
EUR	+300	(383)	(383)
	-100	128	128

2023 m. gruodžio 31 d. Grupė ir Bendrovė turėjo keturias ir dvi paskolas su kintama palūkanų norma (6 mėnesių EURIBOR). 2022 m. gruodžio 31 d. Grupė ir Bendrovė turėjo dvi paskolas su kintama palūkanų norma (6 mėnesių EURIBOR).

Užsienio valiutos rizika

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

Likvidumo rizika

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

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

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

Grupės likvidumo rodiklis (visas trumpalaikis turtas, / visi trumpalaikiai įsipareigojimai) 2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. atitinkamai buvo apie 0,90 ir 0,95. Bendrovės likvidumo rodiklis 2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. atitinkamai buvo apie 0,87 ir 0,43.

2023 m. gruodžio 31 d. trumpalaikis turtas buvo mažesnis nei trumpalaikiai įsipareigojimai 214 tūkst. eurų Grupėje ir 232 tūkst. eurų Bendrovėje. Grupės ir Bendrovės vadovybė, prognozuodama Grupės ir Bendrovės pinigų srautus už 2024 m., mano, kad Grupėi ir Bendrovei pakaks piniginių lėšų įsipareigojimams, kurių terminas baigiasi 2024 m.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Finansinis rizikos valdymas (tęsinys)

3.1 Finansinės rizikos veiksniai (tęsinys)

Likvidumo rizika (tęsinys)

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Grupės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 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	-	525	1.559	21.438	-	23.522
Nuomos įsipareigojimai	-	64	193	162	-	419
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	348	-	-	-	348
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	-	2	6	-	8
Kiti įsipareigojimai	454	66	1	40	-	561
2023 m. gruodžio 31 d. likutis	454	1.003	1.755	21.646	-	24.858

Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	281	1.017	14.122	-	15.420
Nuomos įsipareigojimai	-	62	187	402	-	651
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	281	-	-	-	281
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	11	2	20	-	33
Kiti įsipareigojimai	440	68	1	-	-	509
2022 m. gruodžio 31 d. likutis	440	703	1.207	14.544	-	16.894

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Bendrovės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 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	-	396	1.180	17.547	-	19.123
Nuomos įsipareigojimai	-	64	193	162	-	419
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	344	-	-	-	344
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	-	2	6	-	8
Kiti įsipareigojimai	454	32	-	-	-	486
2023 m. gruodžio 31 d. likutis	454	836	1.375	17.715	-	20.380

Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	281	1.017	14.122	-	15.420
Nuomos įsipareigojimai	-	62	187	402	-	651
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	171	-	-	-	171
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	11	2	20	-	33
Kiti įsipareigojimai	440	66	-	-	-	506
2022 m. gruodžio 31 d. likutis	440	591	1.206	14.544	-	16.781

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 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Finansinis rizikos valdymas (tęsinys)

3.2. Kapitalo valdymas

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

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

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

Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas reikalauja, kad Bendrovės nuosavas kapitalas nesudarytų mažiau negu 50 % jos įstatinio kapitalo. 2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovė ir Grupė, išskyrus dvi dukterines įmones 2023 m. ir vieną dukterinę įmonę 2022 m., laikėsi minėtos įstatymo nuostatos. Kol kas dar nėra planų koreguoti įstatymų reikalavimų neatitinkančias situacijas Lietuvoje. Remiantis Latvijos komercijos įstatymu uždarosios akcinės bendrovės įstatinis kapitalas turi būti ne mažesnis nei 2.800 eurų. 2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. visos Latvijos dukterinės įmonės vykdė šį reikalavimą.

Nuo 2022 m. Bendrovė turi teisę išmokėti dividendus be banko leidimo, jei rodiklis, apskaičiuojamas kaip pelno prieš palūkanas, mokesčius, nusidėvėjimą ir amortizaciją (EBITDA) plus įplaukų ir išmokų iš dukterinių bendrovių (dividendai ir grąžinamų paskolų mokėjimai ir naujai suteiktos paskolos) plus sėkmės mokesčio pokyčio ir minus mokėtino sėkmės mokesčio sumos santykis su paskolos aptarnavimo išlaidų (paskolos ir palūkanų mokėjimai) ir dividendų suma, bus didesnis nei 1,1. Be to, 2020 m. balandžio 9 d. Bendrovės neeilinis visuotinis akcininkų susirinkimas pakeitė dividendų mokėjimo politiką, nustatydamas minimalią dividendų sumą 0,09 euro, jei tai neprieštarauja teisiniams ir sutartiniams reikalavimams.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

4 Tikrosios vertės vertinimas

Turtas, apskaitomas tikraja verte

Tikrosios vertės hierarchijos lygiai:

- 1 lygis: kotiruojama (nekoreguota) kaina aktyviose rinkose identiškam turtui ar įsipareigojimams;
- 2 lygis: kiti duomenys nei kotiruojama kaina [traukta į 1 lygį, kurie yra stebimi tiesiogiai (kainos) arba netiesiogiai (išvesti iš kainų) dėl turto ar įsipareigojimo];
- 3 lygis: duomenys dėl turto ar įsipareigojimo, kurie nesiremia stebima rinkos informacija (nestebimi duomenys).

Šioje lentelėje pateiktas Grupės ir Bendrovės 2023 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje tikraja verte vertinamas turtas bei įsipareigojimai pagal tikrosios vertės nustatymo hierarchiją:

	1 lygis	2 lygis	3 lygis	Iš viso
Grupės turtas				
Investicinis turtas (11 pastaba)	-	9.489	32.569	42.058
Bendrovės turtas				
Investicinis turtas (11 pastaba)	-	4.452	23.101	27.553
Investicijos į dukterines įmones (5 pastaba)	-	-	11.319	11.319

2023 m. nebuvo vykdomi tikraja verte vertinamo turto perskirstymai tarp 1-ojo ir 2-ojo bei tarp 2-ojo ir 3-iojo hierarchijos lygių.

Turtas, apskaitomas tikraja verte (tęsinys)

Šioje lentelėje pateiktas Grupės ir Bendrovės 2022 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje tikraja verte vertinamas turtas bei įsipareigojimai pagal tikrosios vertės nustatymo hierarchiją:

	1 lygis	2 lygis	3 lygis	Iš viso
Grupės turtas				
Investicinis turtas (11 pastaba)	-	8.292	28.135	36.427
Bendrovės turtas				
Investicinis turtas (11 pastaba)	-	3.358	23.086	26.444
Investicijos į dukterines įmones (5 pastaba)	-	-	11.176	11.176

2022 m. nebuvo vykdomi tikraja verte vertinamo turto perskirstymai tarp 1-ojo ir 2-ojo bei tarp 2-ojo ir 3-iojo hierarchijos lygių.

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

Finansinės priemonės, neapskaitomos tikraja verte

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

Grupės ir Bendrovės pinigų ir pinigų ekvivalentų, indėlių, pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų, skolų tiekėjams ir kitų mokėtinų sumų balansinė vertė 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. buvo artima jų tikrajai vertei, nes jie yra trumpalaikiai ir diskontavimo įtaka yra nereikšminga.

Bendrovės ir Grupės gautų paskolų bei atidėjinių nuostolingoms sutartims balansinė vertė 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. buvo artima jų tikrajai vertei. Banko paskolos palūkanų norma yra kintama ir ji neseniai buvo peržiūrita, todėl atitinka dabartines rinkos palūkanos normas. Paskolų iš susijusių asmenų palūkanų normos yra peržiūrimos kiekvienų finansinių metų pabaigoje ir koreguojamos, atsižvelgiant į rinkos palūkanų normos pokyčius. Atsižvelgiant į tai, padaryta išvada, kad jų tikroji vertė yra artima jų balansinei vertei. Ilgalaikių gautų paskolų tikroji vertė yra apskaičiuota remiantis diskontuotais pinigų srautais naudojant dabartine palūkanų normą. Ji klasifikuojama kaip 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas, nes naudojami rinkoje nestebimi duomenys, įskaitant nuosavą kredito riziką.

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

5 Investicijos į dukterines įmones

2023 m. gruodžio 31 d. Grupę sudaro šios tiesiogiai ir netiesiogiai Bendrovės valdomos dukterinės įmonės:

Pavadinimas	Registracijos šalis ir veiklos vykdymo vieta	Bendrovės/Grupės tiesiogiai/netiesiogiai valdomų akcijų (balsų) dalis (%)	Veiklos pobūdis
UAB „Rovelija“*	Lietuva	100,00	Veiklos nevykdo
UAB „Proprietas“*	Lietuva	100,00	Turto valdytojas ir komunalinės paslaugos
UAB „Pramogų Bankas“**	Lietuva	100,00	Nekilnojamojo turto savininkas ir nuomotojas
SIA „Dommo Grupa“**	Latvija	100,00	Nekilnojamojo turto savininkas ir nuomotojas
SIA „Dommo Biznesa Parks“	Latvija	100,00	Nekilnojamojo turto savininkas ir nuomotojas

*šias dukterines įmones Bendrovė valdo tiesiogiai.

2022 m. gruodžio 31 d. Grupę sudaro šios tiesiogiai ir netiesiogiai Bendrovės valdomos dukterinės įmonės:

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

*šias dukterines įmones Bendrovė valdo tiesiogiai.

Visos pirmiau nurodytos dukterinės įmonės yra konsoliduojamos.

2023 m. Bendrovė įsigijo 100 proc. UAB „Pramogų bankas“ akcijų už 2.865 tūkst. eurų (apskaityta, kaip turto grupės įsigijimas, įsigijimo metu įmonė turėjo 10 tūkst. eurų pinigų). 40 tūkst. eurų mokėjimas yra atidėtas iki 2025 m. gruodžio 31 d.

2022 m. UAB „Perspektyvi veikla“ buvo prijungta su UAB „Rovelija“. UAB „Rovelijos“ įstatinis kapitalas buvo sumažintas 70 tūkst. eurų, juos grąžinant Bendrovei pinigais. Taip pat Bendrovė įsigijo 100 proc. UAB „RE 1“ akcijų už 2.216 tūkst. eurų (apskaityta, kaip turto grupės įsigijimas, įsigijimo metu įmonė turėjo 34 tūkst. eurų pinigų) bei padidino jos įstatinį kapitalą 22 tūkst. eurų. UAB „RE 1“ buvo prijungta prie Bendrovės. Dėl prijungimo Bendrovės turtas ir įsipareigojimai pasikeitė sekančiais straipsniais:

Turtas:

Investicinis turtas	1.800
Pinigai	59
	<hr/>
	1.859

Įsipareigojimai:

Trumpalaikės paskolos iš kredito įstaigų	(221)
Skolos tiekėjams	(82)
Pelno mokestis	(12)
Gauti išankstiniai apmokėjimai	(19)
	<hr/>
	(334)

Viso pokytis dėl prijungimo (nutrauktas investicijų tikrosios vertės pripažinimas) **1.525**

Pagal paskolos sutartis su kredito įstaigomis dviem Bendrovės patronuojamosioms įmonėms taikomi apribojimai pervesti lėšas Bendrovei. Abiejose sutartyse draudžiama be banko sutikimo išmokėti dividendus ar kitaip paskirstyti pelną. Be to, vienai įmonei taikomi apribojimai atlikti mokėjimus pagal Bendrovės suteiktas paskolas, jeigu prieš atliekant tokius mokėjimus ir po jų nebus įvykdyti įsipareigojimai, susiję su finansiniais susitarimais.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

5 Investicijos į dukterines įmones

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė

2023 m. ir 2022 m. Bendrovės atskirose finansinėse ataskaitose investicijos į dukterinės įmonės kartu su dukterinėms įmonėms suteiktomis paskolomis vertinamos tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas pelnu arba nuostoliu. Tai yra 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas. Investicijų tikroji vertė vertinama pagal jų grynojo turto, įskaitant Bendrovės suteiktas paskolas, tikrąją vertę. Veiklos nevykdančių įmonių pagrindinis turtas yra pinigai. Veikiančių dukterinių įmonių pagrindinis turtas yra investicinis turtas, kuris yra vertinamas tikrąja verte naudojant pajamų metodą. Dukterinių įmonių pagrindiniai įsipareigojimai yra išorinių finansinių institucijų suteiktos paskolos, kurios vertinamos naudojant pajamų metodą, kaip antai dabartinės vertės modelį.

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

	<u>2023 m.</u>	<u>2022 m.</u>
Akcijos	2.726	187
Suteiktos paskolos	8.593	10.989
	<u>11.319</u>	<u>11.176</u>

Dukterinių įmonių pagrindiniai vertinimo duomenys 2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d.:

<u>Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys</u>	<u>Intervalas arba duomens dydis, 2023</u>	<u>Intervalas arba duomens dydis, 2022</u>
Diskonto norma (%)	9,5 – 10,5	10
Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	7,5 – 9	9
Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	0 – 25	2
Nuomos prieaugis per metus (%)	2 – 3	1,3
Infliacija (%)	2 – 3	1,3
Biuro patalpos miesto centre - Nuomos kaina EUR/kv.m. (be PVM)	3,5-26	-

Toliau pateikta dukterinių įmonių tikrosios vertės jautrumo analizė 2023 m. gruodžio 31 d.:

<u>Pagrįstas galimas pokytis +/- (%)</u>	<u>Vertinimų padidėjimas</u>	<u>Vertinimų sumažėjimas</u>
Būsimų metinių nuomos kainų ir infliacijos pokytis 1 procentiniu punktu	101	(101)
Būsimų nuomos tarifų pasikeitimas 10 %	500	(500)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(129)	128
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(600)	634

Toliau pateikta dukterinių įmonių tikrosios vertės jautrumo analizė 2022 m. gruodžio 31 d.:

<u>Pagrįstas galimas pokytis +/- (%)</u>	<u>Vertinimų padidėjimas</u>	<u>Vertinimų sumažėjimas</u>
Būsimų metinių nuomos kainų pokytis 1 procentiniu punktu	98	(98)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(28)	27
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(288)	321

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

5 Investicijos į dukterines įmones

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė (tęsinys)

Lentelėje pateikiami 3-iam lygiui priskirtų finansinių priemonių pasikeitimai per 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus.

Tikroji vertė 2021 m. gruodžio 31 d.	9.801
Pelnas pripažintas pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“)	2.069
Nuostoliai pripažinti pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“)	(714)
Investicijų įsigijimas (turto grupės įsigijimas)	2.216
Investicija į akcinį kapitalą ir įstatinio kapitalo mažinimas; grynąja verte	(48)
Dukterinės įmonės prijungimas su Bendrove	(1.525)
Per metus suteiktos paskolos (18 pastaba)	100
Per metus gražintos paskolos (18 pastaba)	(723)
Tikroji vertė 2022 m. gruodžio 31 d.	11.176
Pelnas pripažintas pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“)	721
Nuostoliai pripažinti pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“)	(382)
Investicijų įsigijimas (turto grupės įsigijimas)	2.865
Per metus gražintos paskolos (18 pastaba)	(3.061)
Tikroji vertė 2023 m. gruodžio 31 d.	11.319
Nerealizuoto pelno ar nuostolio už ataskaitinį laikotarpį pokytis, pripažintas pelne arba nuostoliuose turtui, valdomam 2023 m. ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	339
Nerealizuoto pelno ar nuostolio už ataskaitinį laikotarpį pokytis, pripažintas pelne arba nuostoliuose turtui, valdomam 2022 m. ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	1.355

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

6 Informacija pagal segmentus

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

Bendrovės vadovybė išskiria šiuos ataskaitose pateiktinus segmentus:

- Nuosavas turtas Lietuvoje. Pateiktinas segmentas apima penkis veiklos segmentus, kurie yra apjungti, pagal atskirus nuosavo turto objektus (2022 m. pateikiami segmentai apėmė keturis veiklos segmentus). Veiklos segmentai turi panašias ekonomines charakteristikas, nes visas šis nuosavas turtas – biurų pastatai – yra Vilniuje, Lietuvoje. Dauguma jų turi tolesnio vystymo perspektyvas. Visas turtas turi daug nuomininkų. Verslo įmonės kaip nuomininkai dominuoja, bet dalis patalpų išnuomota valstybinėms institucijoms ir mažmeninės prekybinės veiklos nuomininkams.
- Nuosavas turtas Latvijoje. Pajamos uždirbamos iš sandėlio, esančio Rygoje, Latvijoje.

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai už 2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigę metai			
Nuomos pajamos	1.617	614	2.231
Kitos pajamos (komunalinių ir kitų paslaugų)	1.414	-	1.414
Pajamos	3.031	614	3.645
Sąnaudos			
Patalpų nuomos sąnaudos	(21)	(1)	(22)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(414)	-	(414)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(534)	(67)	(601)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	-	(35)	(35)
Turto mokesčiai	(117)	(20)	(137)
Draudimo sąnaudos	(9)	(3)	(12)
Grynosios veiklos pajamos per metus	1.936	488	2.424

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai už 2022 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2022 m. gruodžio 31 d. pasibaigę metai			
Nuomos pajamos	1.350	588	1.938
Kitos pajamos (komunalinių ir kitų paslaugų)	1.488	-	1.488
Pajamos	2.838	588	3.426
Sąnaudos			
Patalpų nuomos sąnaudos	(72)	(2)	(74)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(582)	(1)	(583)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(535)	(44)	(579)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	-	(28)	(28)
Turto mokesčiai	(101)	(22)	(123)
Draudimo sąnaudos	(6)	(3)	(9)
Grynosios veiklos pajamos per metus	1.542	488	2.030

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

6 Informacija pagal segmentus (tęsinys)

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

	2023 m.				2022 m.			
	Nuo grynujų veiklos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Turto valdymo ir tarpininkavimo sąnaudos	Pajamos	Nuo grynujų veiklos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Turto valdymo ir tarpininkavimo sąnaudos	Pajamos
Iš ataskaitose pateiktino segmento	2.424	(22)	(601)	3.645	2.030	(74)	(579)	3.426
Atidėjiniai nuostolingai sutarčiai ir nuomos įsipareigojimų perskaičiavimo įtaka	10	10	-	-	21	21	-	-
Kitos pajamos, neįtrauktos į ataskaitose pateiktiną segmentą	-	-	-	-	5	-	-	5
Pajamos iš nuomos neįtrauktos į ataskaitinį segmentą dėl 16 TFAS taikymo	(14)	-	-	(14)	(19)	-	-	(19)
Pridedamos draudimo ir kitos sąnaudos (įtrauktos eilutėje „Kitos veiklos sąnaudos“)	99	(3)	90	-	81	-	72	-
Tarpininkavimo sąnaudos pardavus investicinį turtą	-	-	-	-	-	-	-	-
Sėkmės ir valdymo mokesčiai	44	-	-	-	(858)	-	-	-
Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimas	-	-	-	-	(1)	-	-	-
Išmokos darbuotojams	(242)	-	-	-	(182)	-	-	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija	(116)	-	-	-	(110)	-	-	-
Kitos veiklos sąnaudos	(405)	-	-	-	(335)	-	-	-
Kitos pajamos	168	-	-	-	14	-	-	-
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas	(201)	-	-	-	3.977	-	-	-
Iš viso	1.767	(15)	(511)	3.631	4.623	(53)	(507)	3.412

Žemiau pateiktoje lentelėje atskleistas Grupės ilgalaikio turto (išskyrus finansinių priemonių ir atidėtojo pelno mokesčio turto) geografinis pasiskirstymas 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d.:

	Lietuva	Latvija	Iš viso
2023 m. gruodžio 31 d.	32.027	10.306	42.333
2022 m. gruodžio 31 d.	26.813	9.984	36.797

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

7 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai

Pajamos

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

Pajamų analizė pagal kategorijas:

	Grupė		Bendrovė	
	2023 m.	2022 m.	2023 m.	2022 m.
Nuomos pajamos	2.217	1.919	1.837	1.663
Komunalinių paslaugų pajamos	281	406	-	-
Kitų paslaugų pajamos	1.133	1.087	14	19
Pajamų iš viso	3.631	3.412	1.851	1.682

Geografinis Grupės pajamų pasiskirstymas:

	Grupė	
	2023 m.	2022 m.
Lietuva	3.017	2.820
Latvija	614	592
Iš viso	3.631	3.412

Per 2023 m. Grupė turėjo vieną klientą Latvijoje, iš kurio gauta 13 proc. pajamų. 2022 m. Grupė turėjo vieną klientą Latvijoje, iš kurio gauta 13 proc. pajamų.

Per 2023 m. Bendrovė turėjo du klientus iš kurių gavo daugiau nei 10 proc. pajamų: 13 proc. pajamų buvo gauta iš vieno nesusijusio kliento ir 24 proc. – iš dukterinės bendrovės. 2022 m. Bendrovė turėjo du klientus iš kurių gavo daugiau nei 10 proc. pajamų: 14 proc. pajamų buvo gauta iš vieno nesusijusio kliento ir 24 proc. – iš dukterinės bendrovės.

Grupės būsimos nuomos pajamos pagal neatšaukiamas ir atšaukiamas veiklos nuomos sutartis 2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. buvo tokios:

	2023	2022
Per vienerius metus		
- nuoma be galimybės nutraukti	877	590
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiamai mokėjimai	1.256	1.117
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	2.133	1.707
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiamai mokėjimai	252	208
	2.385	1.915
Nuo vienerių iki dvejų metų		
- nuoma be galimybės nutraukti	831	494
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiamai mokėjimai	436	478
- minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso	1.267	972
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiamai mokėjimai	799	629
	2.066	1.601

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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

Pajamos (tęsinys)

	2023	2022
Nuo dvejų iki trejų metų		
- nuoma be galimybės nutraukti	492	451
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	-	110
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	492	561
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	699	903
	1.191	1.464
Nuo trejų iki ketverių metų		
- nuoma be galimybės nutraukti	64	346
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	-	-
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	64	346
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	409	645
	473	991
Nuo ketverių iki penkerių metų		
- nuoma be galimybės nutraukti	-	59
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	-	-
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	-	59
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	94	380
	79	439
Po penkerių metų		
- nuoma be galimybės nutraukti	-	-
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	-	-
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	-	-
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	-	91
	-	91
Iš viso	6.209	6.501
- nuoma be galimybės nutraukti	2.264	1.940
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	1.692	1.705
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	3.956	3.645
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	2.253	2.856
	6.209	6.501

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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

Pajamos (tęsinys)

Bendrovės būsimos nuomos pajamos, gautinos pagal neatšaukiamas ir atšaukiamas veiklos nuomos sutartis 2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d., buvo tokios:

	2023	2022
Per vienerius metus		
- nuoma be galimybės nutraukti	1.119	1.023
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	622	584
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	1.741	1.607
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	192	139
	1.933	1.746
Nuo vienerių iki dvejų metų		
- nuoma be galimybės nutraukti	1.073	927
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	184	245
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	1.257	1.172
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	450	350
	1.707	1.522
Nuo dvejų iki trejų metų		
- nuoma be galimybės nutraukti	728	883
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	-	110
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	728	993
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	539	437
- nuoma be galimybės nutraukti	1.267	1.430
Nuo trejų iki ketverių metų		
- nuoma be galimybės nutraukti	64	562
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	-	-
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	64	562
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	409	490
	473	1.052
Nuo ketverių iki penkerių metų		
- nuoma be galimybės nutraukti	-	59
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	-	-
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	-	59
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	94	380
	94	439
Po penkerių metų		
- nuoma be galimybės nutraukti	-	-
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	-	-
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	-	-
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	-	91
	-	91
Iš viso	5.474	6.280
- nuoma be galimybės nutraukti	2.984	3.454
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	806	939
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	3.790	4.393
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	1.684	1.887
	5.474	6.280

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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

Pajamos (tęsinys)

Grupės ir Bendrovės būsimos gautinos nuomos sumos pagal finansinės nuomos sutartį 2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. sudaro:

	2023	2022
Metai 1	202	202
Metai 2	202	202
Metai 3	-	202
Metai 4	-	-
Metai 5	-	-
Po penkerių metų	-	-
Iš viso	404	606
Neuždirbtos palūkanos	(7)	(16)
	397	590

Esant atšaukiamoms nuomos sutartims, nuomininkai privalo informuoti administratorių prieš 1-6 mėn., jei jie nori nutraukti nuomos sutartį. Vienoje sutartyje numatytas 8 mėn. įspėjimas ir nuomininkas turi sumokėti už nutraukimą baudą, lygią 2 mėnesių nuomos mokesčiui. Pagal kai kurias sutartis nuomininkai turi teisę atšaukti nuomos sutartį per 6–30 mėnesių nuo nuomos laikotarpio pradžios. Esant neatšaukiamoms nuomos sutartims, nuomininkai privalo sumokėti baudą, lygią nuomos mokesčiams, gautiniams per visą likusį nuomos laikotarpį.

Dauguma nuomos sutarčių numato galimybę kas metus peržiūrėti ir padidinti nuomos mokesťį, atsižvelgiant į esamas rinkos sąlygas.

Sąnaudos ir atidėjiniai

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

Grupės nuomos sąnaudos pagal trumpalaikes nuomos sutartis 2023 m. ir 2022 m. sudarė atitinkamai 33 tūkst. ir 79 tūkst. eurų. Bendrovės nuomos sąnaudos pagal trumpalaikes nuomos sutartis 2023 m. ir 2022 m. sudarė atitinkamai 21 tūkst. ir 72 tūkst. eurų.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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

Sąnaudos ir atidėjiniai (tęsinys)

Atidėjinių nuostolingai sutarčiai pasikeitimai pateikti žemiau:

	<u>2023 m.</u>	<u>2022 m.</u>
Likutis sausio 1 d.	32	74
Atidėjinių perskaičiavimas metų pabaigoje	(13)	(7)
Panaudotos sumos (mažinančios straipsnyje „Patalpų nuomos sąnaudos“ apskaitytą sumą)	(12)	(34)
Diskonto poveikio atstatymas ir diskonto normos pokyčiai	1	(1)
Likutis gruodžio 31 d.	8	32
Ilgalaikė dalis	6	19
Trumpalaikė dalis	2	13

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovė pripažino 684 tūkst. eurų ilgalaikį atidėjinį Sėkmės mokesčiui (2022 m. gruodžio 31 d. –900 tūkst. eurų) (pastabos 2.11 ir 2.19).

Sėkmės mokesčio atidėjinio pokyčiai pateikti žemiau:

	<u>2023 m.</u>	<u>2022 m.</u>
Likutis sausio 1 d.	900	219
Atidėjinio perskaičiavimas metų pabaigoje	(216)	681
Likutis gruodžio 31 d.	684	900

8 Finansinės veiklos sąnaudos

	Grupė		Bendrovė	
	<u>2023 m.</u>	<u>2022 m.</u>	<u>2023 m.</u>	<u>2022 m.</u>
Iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(917)	(362)	(851)	(355)
Išleistų obligacijų palūkanų sąnaudos	(121)	-	-	-
Atidėjinių nuostolingai sutarčiai diskonto poveikio atstatymas	(1)	-	(1)	-
Nuomos palūkanos	(11)	(15)	(11)	(15)
Kitos finansinės sąnaudos	-	(1)	-	-
	<u>(1.050)</u>	<u>(378)</u>	<u>(863)</u>	<u>(370)</u>

9 Pelno mokesčiai

	Grupė		Bendrovė	
	<u>2023 m.</u>	<u>2022 m.</u>	<u>2023 m.</u>	<u>2022 m.</u>
Pelno mokesčio (sąnaudų)/pajamų komponentai				
Ataskaitinių metų pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	(9)	(15)	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	(9)	(6)	-	-
Pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose – iš viso	<u>(18)</u>	<u>(21)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Nėra pelno mokesčio (pajamų) sąnaudų, pripažintų kitose bendrosiose pajamose. Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. buvo apskaityti taikant 15 % mokesčio tarifą.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

9 Pelno mokestis (tęsinys)

Grupės atidėtojo pelno mokesčio turto ir įsipareigojimo pasikeitimai per 2023 m. buvo tokie:

	2022 m. gruodžio 31 d. likutis	Pripažinta pelne arba nuostoliuose per metus	2023 m. gruodžio 31 d. likutis
Atidėtojo pelno mokesčio turtas			
Keliami mokestiniai nuostoliai	86	(7)	79
Investicinis turtas	-	-	-
Galimas pripažinti atidėtojo pelno mokesčio turtas	86	(7)	79
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą nuo keliamų mokestinių nuostolių	(50)	(2)	(52)
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą dėl neaiškumų ateityje	-	-	-
Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas	36	(9)	27
Turtas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų įsipareigojimu	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio turtas, grynąja verte	36	(9)	27
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	-	-	-
Investicinis turtas	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	-	-	-
Įsipareigojimas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų turtu	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, grynąja verte	-	-	-
Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte	36	(9)	27

Grupės atidėtojo pelno mokesčio turtas realizuosis per 12 mėnesių po 2023 m. gruodžio 31 d.

Grupės atidėtojo pelno mokesčio turto ir įsipareigojimo pasikeitimai per 2022 m. buvo tokie:

	2021 m. gruodžio 31 d. likutis	Pripažinta pelne arba nuostoliuose per metus	2022 m. gruodžio 31 d. likutis
Atidėtojo pelno mokesčio turtas			
Keliami mokestiniai nuostoliai	1.139	(1.053)	86
Investicinis turtas	-	-	-
Galimas pripažinti atidėtojo pelno mokesčio turtas	1.139	(1.053)	86
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą nuo keliamų mokestinių nuostolių	(1.097)	1.047	(50)
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą dėl neaiškumų ateityje	-	-	-
Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas	42	(6)	36
Turtas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų įsipareigojimu	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio turtas, grynąja verte	42	(6)	36
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	-	-	-
Investicinis turtas	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	-	-	-
Įsipareigojimas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų turtu	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, grynąja verte	-	-	-
Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte	42	(6)	36

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

9 Pelno mokestis (tęsinys)

Pagal Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymą uždarojo tipo investicinės bendrovės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, visos pajamos yra neapmokestinamos. Todėl 2023 m. ir 2022 m.

Bendrovėje nebuvo apmokestinamųjų laikinųjų skirtumų, todėl ji nepripažino jokio atidėtojo pelno mokesčio turto ar įsipareigojimų.

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

	Grupė		Bendrovė	
	2023 m.	2022 m.	2023 m.	2022 m.
Pelnas prieš apmokestinimą	717	4.245	699	4.223
Pelno mokestis, apskaičiuotas taikant 0 % tarifą	-	-	-	-
Apmokestinamojo pelno nemažinančios sąnaudos ir neapmokestinamosios pajamos –įtaka mokesčių tikslams	(63)	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos, atsirandančios dėl atidėtojo pelno mokesčio turto nurašymo pasikeitus tikimybei jį panaudoti	(2)	(1)	-	-
Praėjusių metų pelno mokesčio koregavimas	-	-	-	-
Dukterinių įmonių pelno mokesčio tarifų skirtumai (15 % vietoj 0 %)	47	(20)	-	-
Pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos, apskaitytos bendrųjų pajamų ataskaitoje	(18)	(21)	-	-

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

10 Pelnas, tenkantis vienai akcijai

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

2023 m. išleistų akcijų svartinis vidurkis:

Svartinio vidurkio apskaičiavimas 2023 m.	Akcijų skaičius (tūkst.)	Nominali vertė (eurais)	Išleistos/36 5 (dienos)	Svartinis vidurkis (tūkst.)
2023 m. gruodžio 31 d. išleistos akcijos	8.061	1.45	365/365	8.061

2022 m. išleistų akcijų svartinis vidurkis:

Svartinio vidurkio apskaičiavimas 2022 m.	Akcijų skaičius (tūkst.)	Nominali vertė (eurais)	Išleistos/36 5 (dienos)	Svartinis vidurkis (tūkst.)
2022 m. gruodžio 31 d. išleistos akcijos	8.061	1.45	365/365	8.061

	Grupė	
	2023 m.	2022 m.
Patronuojančios įmonės akcininkams priskiriamas grynasis pelnas/ (nuostoliai)	699	4.224
Išleistų paprastųjų akcijų svartinis vidurkis (tūkst.)	8.061	8.061
Paprastasis pelnas/ (nuostoliai), tenkantis vienai akcijai (eurais)	0,09	0,52

Grupės sumažintas pelnas, tenkantis vienai akcijai už 2023 m. ir 2022 m., yra lygus paprastajam pelnui, tenkančiam vienai akcijai.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas

Investicinio turto pokyčiai Grupėje buvo tokie:

Tikrosios vertės hierarchija	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės metodą	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Iš viso
	2 lygis	3 lygis	3 lygis	
Likutis 2021 m. gruodžio 31 d.	6.626	22.990	-	29.616
Įsigijimai	427	101	-	528
Įsigijimai per dukterinės įmonės pirkimą (turto įsigijimas)	-	2.450	-	2,450
Vėlesnės išlaidos	142	1	116	259
Pardavimas	(403)	-	-	(403)
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	1.802	1.804	1.424	5,030
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	(302)	(751)	-	(1.053)
Likutis 2022 m. gruodžio 31 d.	8.292	26.595	1.540	36.427
Įsigijimai	30	-	-	30
Įsigijimai per dukterinės įmonės pirkimą (turto įsigijimas)	-	4.600	-	4.600
Vėlesnės išlaidos	994	-	208	1.202
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	173	374	-	547
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	(500)	(248)	(748)
Likutis 2023 m. gruodžio 31 d.	9.489	31.069	1.500	42.058
Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, pripažinti pelnu ar nuostoliais straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostolis)“	173	(126)	(248)	(201)

Investicinio turto pokyčiai Bendrovėje buvo tokie :

Tikrosios vertės hierarchija	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės metodą	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Iš viso
	2 lygis	3 lygis	3 lygis	
Likutis 2021 m. gruodžio 31 d.	2.630	18.167	-	20.797
Įsigijimai	427	-	-	427
Įsigijimai per dukterinės įmonės prijungimą (5 pastaba)	-	1.800	-	1.800
Vėlesnės išlaidos	142	-	116	258
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	461	1.579	1.424	3.464
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	(302)	-	-	(302)
Likutis 2022 m. gruodžio 31 d.	3.358	21.546	1.540	26.444
Įsigijimai	30	-	-	30
Vėlesnės išlaidos	994	-	208	1.202
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	70	155	-	225
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	(100)	(248)	(348)
Likutis 2023 m. gruodžio 31 d.	4.452	21.601	1.500	27.553
Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, pripažinti pelnu ar nuostoliais straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostolis)“	70	55	(248)	(123)

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas (tęsinys)

Grupės investicinį turtą sudaro biurų pastatai, sandėliai ir rekonstruoti laikomas turtas. Dauguma pastatų ir sandėlių yra išnuomoti pagal veiklos nuomos sutartis ir uždirba nuomos pajamas.

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

	Grupė		Bendrovė	
	2023 m.	2022 m.	2023 m.	2022 m.
Investicinis turtas, uždirbantis nuomos pajamas	514	534	390	389
Investicinis turtas, neuždirbantis nuomos pajamų	119	150	90	135
	633	684	480	524

2023 m. buvo sudaryta pirkimo-pardavimo sutartis su UAB „Nesė Group“ dėl 100 procentų UAB „Pramogų bankas“ akcijų įsigijimo ir nuosavybės perėmimo. Šis įsigijimas apskaitomas kaip turto grupės įsigijimas, įsigyto investicinio turto savikaina sudarė 4.600 tūkst. eurų. Pažymėtina, kad UAB „Pramogų bankas“ valdo negyvenamąsias patalpas – pramogų centrą su svečių namais ir negyvenamąsias patalpas – lošimo namus su barais – adresu A. Stulginskio g. 8, Vilniuje. UAB „OBER-HAUS Real Estate“ patalpas įvertino 4.200 tūkst. eurų „Pramogų banko“, įsikūrusio Lietuvos sostinėje A. Stulginskio gatvėje 8 bendras plotas siekia 4.100 kv. m.

Sandoris finansuotas skolintomis lėšomis. Šiaulių bankas suteikė Bendrovei paskolų už 870 tūkst. eurų sumą UAB „Pramogų banko“ akcijoms apmokėti. Be to, sandoriui finansuoti Bendrovės dukterinė įmonė UAB „Rovelija“ išleido neviešą obligacijų emisiją, kurią už 2.000 tūkst. eurų išpirko valdymo įmonės dukterinės įmonės valdomas privatus skolos fondas „INVL Bridge Finance“. Obligacijos buvo išpirktos iki 2023 m. pabaigos. 2023 m. gruodžio 21 d. dukterinė įmonė „Dommo Biznesa Parks“ su „OP Corporate Bank plc“ Latvijos filialu pasirašė 2.550 tūkst. eurų paskolos sutartį, kurios dalis buvo panaudota minėtoms obligacijoms išpirkti.

Be to, Bendrovė laimėjo VĮ Turto banko surengtą aukcioną dėl 16,83 kv. m. bendro ploto garažo (bokso), esančio Vilniaus g. 37-3, Vilniuje, su 0,0015 ha žemės sklypo dalimi iš bendro 0,3453 ha žemės sklypo, esančio Vilniaus g. 37, Vilnius įsigijimo. 2023 m. liepos 14 d. Bendrovė nekilnojamąjį turtą iš VĮ Turto banko įsigijo už 30 tūkst. eurų.

Per 2022 m. Bendrovė iš privačių asmenų įsigijo du garažus su žemės sklypo dalimi už 427 tūkst. eurų, įskaitant sandorio sąnaudas. Įsigytas nekilnojamas turtas yra tame pačiame žemės sklype, kuriame yra kitas Bendrovei priklausantis nekilnojamas turtas. Bendrovė įsigijo 100 proc. UAB „RE 1“ akcijų už 2.216 tūkst. eurų (apskaičiuota kaip turto grupės įsigijimas, įsigyto investicinio turto savikaina sudarė 2.450 tūkst. eurų, 5 pastaba). Taip pat, UAB „RE 1“ įsigijo likusį žemės plotą už 101 tūkst. eurų. Pažymėtina, kad UAB „RE 1“ nuosavybės teise priklauso negyvenamoji patalpa-kavinė, esanti adresu Vilniaus g. 37, Vilnius. Įsigytų likusių patalpų plotas sudaro 257 kv. m., kurios įvertintos 1.800 tūkst. eurų, įvertinta UAB „OBER-HAUS Nekilnojamas Turtas“. Po šio sandorio „INVL Baltic Real Estate“ bendras valdomų patalpų plotas Vilniaus g. 37, Vilniuje, siekia 1.990 kv. m.

Vilniaus miesto savivaldybė patvirtino Bendrovės valdomo komplekso sostinės senamiestyje, esančio adresu Palangos g. 4, rekonstrukcijos projektinius pasiūlymus. Rekonstruojant Palangos g. 4 esantį kompleksą numatoma įrengti keturių aukštų su mansarda administracinį pastatą aukščiausios klasės biurams. Pastato pirmame aukšte įsikurtų maitinimo įstaigos ir komercinės patalpos. Planuojama, kad po rekonstrukcijos pastato antžeminis plotas padidės 3.600 kv. m. iki 10.000 kv. m.

Per 2023 m. buvo patirtos 208 tūkst. eurų ir 1.171 tūkst. eurų papildomos rekonstrukcijos sąnaudos objektams, esantiems atitinkamai Palangos g. 4, Vilnius ir Vilniaus g. 37, Vilnius. Be to, iš Valstybės buvo gauta 177 tūkst. eurų subsidija Vilniaus g. 37 rekonstrukcijos darbams finansuoti. Per 2022 m. buvo patirtos 116 tūkst. eurų ir 142 tūkst. eurų papildomos rekonstrukcijos sąnaudos objektams, esantiems atitinkamai Palangos g. 4, Vilnius ir Vilniaus g. 37, Vilnius.

2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. mokėtina suma už įsigijimus ir vėlesnes išlaidas, patirtas investiciniam turtui per 2023 m. ir 2022 m. atitinkamai sudarė 220 tūkst. eurų ir 175 tūkst. eurų.

Bendrovės dukterinė įmonė SIA „Dommo Grupa“ pardavė 3,4 ha žemės sklypą, esantį 58 ha logistikos ir industrijos parke „Dommo Logistics and Industrial Park“, už 403 tūkst. eurų. Preliminari pardavimo sutartis buvo pasirašyta 2021 m. ir tuomet buvo pervestas 40 tūkst. eurų avansas. 2022 m. birželio mėn. buvo pervesti likę pinigai (363 tūkst. eurų).

Investicinis turtas yra apskaičiuotas tikrąja verte. 2023 m. nuomojamas investicinis turtas ir investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje Lietuvoje, buvo įvertintas atitinkamai 2023 m. spalio 31 dienai ir 2023 m. balandžio 30 dienai kvalifikuoto vertintojo UAB „OBER-HAUS nekilnojamas turtas“ (toliau kartu su SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“ vadinamos „Oberhaus“), taikant pajamų ir rinkos metodą. 2023 m. spalio 31 d. ir 2023 m. balandžio 30 d. investicinį turtą Latvijoje vertino kvalifikuotas vertintojas SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“, žemės vertinimui taikydamas rinkos metodą, o sandėlių vertinimui – pajamų metodą.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinis turtas yra apskaitytas tikrąja verte. 2022 m. nuomojamas investicinis turtas ir investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje Lietuvoje, buvo įvertintas atitinkamai 2022 m. spalio 31 dienai ir 2022 m. balandžio 30 dienai kvalifikuoto vertintojo UAB „OBER-HAUS nekilnojamasis turtas“ (toliau kartu su SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“ vadinamos „Oberhaus“), taikant pajamų metodą. 2022 m. spalio 31 d. ir 2022 m. balandžio 30 d. investicinį turtą Latvijoje vertino kvalifikuotas vertintojas SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“, žemės vertinimui taikydamas rinkos metodą, o sandėlių vertinimui – pajamų metodą.

Per 2022 m. didžiausią teigiamą vertės pokyčio įtaką buvo dėl turto esančio Palangos g. 4 plėtros potencialo (3 lygio vertinimas) ir žemės, kaip investicinio turto, esančio Latvijoje (2 lygio vertinimas) vertinimo. Didžiausią neigiamą vertės pokyčio įtaką turėjo turtas, esantis Vilniaus g. 37 (2 ir 3 lygių vertinimas), kadangi jo įsigijimo vertė buvo didesnė, nei vertinimas.

Kadangi nuo vertinimo atlikimo dienos iki ataskaitinių laikotarpių pabaigos rinkoje nebuvo jokių reikšmingų pokyčių, kurie galėtų turėti įtakos investicinio turto vertei, kuris buvo kapitalizuotas, todėl nauji vertinimai 2023 m. gruodžio 31 dienai ir 2022 m. gruodžio 31 dienai nebuvo atlikti, po vertinimo tik remonto išlaidų suma, 52 tūkst. eurais buvo padidinta Vilniaus g. 37 vertė, kuri yra po vertinimo patirtos ir kapitalizuotos rekonstrukcijos išlaidos.

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

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

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

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

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

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

Nuomojamo investicinio turto balansinių verčių skaidymas pagal tipą:

	Grupė		Bendrovė	
	2023 m.	2022 m.	2023 m.	2022 m.
Biurų patalpos miesto centre – Lietuva	25.801	21.546	21.601	21.546
Sandėlis – Latvija	5.268	5.049	-	-
	31.069	26.595	21.601	21.546

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2023 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	8-9,75 (9,44)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	6,5-7,75 (7,32)
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	0-33,3
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	3.5 – 38 (14,91)
Investicinis turtas plėtrai	Diskontuoti pinigų srautai su numatomomis užbaigimo išlaidomis	Viso projekto pelno ir išlaidų santykis (%)	25
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	6,25
		Išlaidos užbaigimui eurais už kv. m (be PVM)	1.520
		Pardavimo kaina eurais už kv. m (su PVM)	4.100

Visi Bendrovės vertinimo duomenys atitinka Grupės vertinimo duomenis.

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2022 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	7-9,5 (9,29)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	6,5-7,5 (7,23)
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	0-33,3
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	4,93-35 (15,04)
Investicinis turtas plėtrai	Diskontuoti pinigų srautai su numatomomis užbaigimo išlaidomis	Viso projekto pelno ir išlaidų santykis (%)	25
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	6,25
		Išlaidos užbaigimui eurais už kv. m (be PVM)	1.520
		Pardavimo kaina eurais už kv. m (su PVM)	4.100

Visi Bendrovės vertinimo duomenys atitinka Grupės vertinimo duomenis.

Investicinio turto, esančio Latvijoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2023 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai (apskaičiuotas trejiems metams)	Diskonto norma (%)	10,5
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	2
		Nuomos prieaugis per metus (%)	2-3
		Infliacija (%)	2-3

Investicinio turto, esančio Latvijoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2022 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai (apskaičiuotas trejiems metams)	Diskonto norma (%)	10
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	2
		Nuomos prieaugis per metus (%)	1,3
		Infliacija (%)	1,3

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas (tęsinys)

„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 2023 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.	2.700	1.200	(2.700)	(1.100)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(1.000)	-	1.000
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(500)	-	400	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(1.600)	(800)	1.900	1.100
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	-	(100)	-	200

Toliau pateikta Lietuvoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2022 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.	1.900	1.160	(2.200)	(1.150)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(1.000)	-	1.000
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(500)	-	300	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(1.600)	(850)	1.400	1.010
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	-	(180)	-	190

Toliau pateikta Latvijoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2023 m. gruodžio 31 d.:

Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	<u>Vertinimų didėjimas</u>	<u>Vertinimų mažėjimas</u>
Nuomos ir infliacijos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu	101	(101)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(29)	28
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(300)	334

Toliau pateikta Latvijoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2022 m. gruodžio 31 d.:

Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	<u>Vertinimų didėjimas</u>	<u>Vertinimų mažėjimas</u>
Nuomos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu	98	(98)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(28)	27
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(288)	321

2023 m. gruodžio 31 d. Grupės 36.194 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2022 m. gruodžio 31 d. – 25.313 tūkst. eurai) (16 pastaba).

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės 26.292 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2022 m. gruodžio 31 d. – 25.313 tūkst. eurai) (16 pastaba).

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas (tęsinys)

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 2023 m. ir 2022 m. nebuvo.

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

12 Finansinės priemonės pagal kategorijas

Grupė

Turtas finansinės būklės ataskaitoje

Lizingo gautinos sumos

Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, išskyrus išankstinius mokesčių apmokėjimus

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Iš viso

Finansinis turtas, vertinamas
amortizuota savikaina

2023 m.

2022 m.

397 590

319 127

1.275 1.282

1.991 1.999

Bendrovė

2023 m. gruodžio 31 d.

Turtas finansinės būklės ataskaitoje

Lizingo gautinos sumos

Investicijos į dukterines įmones, priskiriamos vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu

Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, išskyrus išankstinius mokesčių apmokėjimus

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Iš viso

Finansinis turtas, vertinamas amortizuota savikaina	Turtas, vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu	Iš viso
396	-	396
-	11.319	11.319
801	-	801
361	-	361
1.558	11.319	12.877

Bendrovė

2022 m. gruodžio 31 d.

Turtas finansinės būklės ataskaitoje

Lizingo gautinos sumos

Investicijos į dukterines įmones, priskiriamos vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu

Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, išskyrus išankstinius mokesčių apmokėjimus

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Iš viso

Finansinis turtas, vertinamas amortizuota savikaina	Turtas, vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu	Iš viso
589	-	589
-	11.176	11.176
43	-	43
315	-	315
947	11.176	12.123

Grupė

Įsipareigojimai finansinės būklės ataskaitoje

Gautos paskolos

Nuomos įsipareigojimai

Atidėjiniai nuostolingai nuomos sutarčiai

Skolos tiekėjams

Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai, išskyrus mokesčius ir išmokas darbuotojams

Iš viso

Finansiniai įsipareigojimai, vertinami amortizuota savikaina

2023 m.

2022 m.

18.644 12.817

412 633

8 32

348 281

521 509

19.933 14.272

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

12 Finansinės priemonės pagal kategorijas (tęsinys)

Bendrovė	Finansiniai įsipareigojimai, vertinami amortizuota savikaina	
	2023 m.	2022 m.
Įsipareigojimai finansinės būklės ataskaitoje		
Gautos paskolos	14.940	12.817
Nuomos įsipareigojimai	412	633
Atidėjiniai nuostolingai nuomos sutarčiai	8	32
Skolos tiekėjams	344	171
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai, išskyrus mokesčius ir išmokas darbuotojams	486	506
Iš viso	16.190	14.159

13 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos

	Grupė		Bendrovė	
	2023	2022	2023	2022
Pirkėjų įsiskolinimai, bendraja verte	346	153	823	55
Sukauptos nuomos pajamos, bendraja verte	4	14	4	14
Gautini mokesčiai, bendraja verte	7	15	6	14
Iš viso pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, bendraja verte	357	182	833	83
Atėmus: pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimą	(31)	(40)	(26)	(26)
Atėmus: nurašymą, kuriam taikoma vykdymo užtikrinimo veikla	-	-	-	-
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	326	142	807	57

Atidėjinių prekybos ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimui pasikeitimai 2023 ir 2022 metais buvo įtraukti į bendrųjų pajamų ataskaitos eilutę „Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimas“.

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

Dėl kredito sumažėjusios vertės Grupės gautinų sumų sukaupti vertės sumažėjimo nuostoliai yra tokie:

Grupė	Nuostoliai dėl vertės sumažėjimo
2021 m. gruodžio 31 d.	49
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	6
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	(10)
Anksčiau sumažėjusios vertės sumų atstatymai	(5)
2022 m. gruodžio 31 d.	40
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	4
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	(9)
Anksčiau sumažėjusios vertės sumų atstatymai	(4)
2023 m. gruodžio 31 d.	31

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

13 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos (tęsinys)

Dėl kredito sumažėjusios vertės Bendrovės gautinų sumų sukaupti vertės sumažėjimo nuostoliai yra tokie:

	Nuostoliai dėl vertės sumažėjimo
2021 m. gruodžio 31 d.	32
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	4
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	(8)
Anksčiau sumažėjusios vertės sumų atstatymai	(2)
2022 m. gruodžio 31 d.	26
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	-
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-
Anksčiau sumažėjusios vertės sumų atstatymai	-
2023 m. gruodžio 31 d.	26

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

	Grupė					Dėl kredito rizikos sumažėjusios vertės	Iš viso
	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	30 - 60 dienų	61 - 90 dienų	Daugiau nei 90 dienų		
2023 m. gruodžio 31 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai, atėmus nurašymus	240	72	2	-	1	31	346
Sukauptos nuomos pajamos	4	-	-	-	-	-	4
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(31)	(31)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinius kredito nuostolius	244	72	2	-	1	-	319
2022 m. gruodžio 31 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai bendraja verte	65	42	3	-	3	40	153
Sukauptos nuomos pajamos	14	-	-	-	-	-	14
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(40)	(40)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinius kredito nuostolius	79	42	3	-	3	-	127

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

	Bendrovė					Dėl kredito rizikos sumažėjusios vertės	iš viso
	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	30 - 60 dienų	61 - 90 dienų	Daugiau nei 90 dienų		
2023 m. gruodžio 31 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai, atėmus nurašymus	772	25	-	-	-	26	823
Sukauptos nuomos pajamos	4	-	-	-	-	-	4
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(26)	(26)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinius kredito nuostolius	776	25	-	-	-	-	801
2022 m. gruodžio 31 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai bendraja verte	4	25	-	-	-	26	55
Sukauptos nuomos pajamos	14	-	-	-	-	-	14
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(26)	(26)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinius kredito nuostolius	18	25	-	-	-	-	43

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

13 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos (tęsinys)

Dėl kredito rizikos nesumažėjusios vertės pirkėjų įsiskolinimams vertės sumažėjimo nuostoliai nėra pripažinti, nes yra nereikšmingi. 2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. dauguma gautinų sumų buvo užtikrintos iš nuomininkų gautais avansais.

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

	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienių	30 - 90 dienių	90 - 180 dienių	Daugiau nei 180 dienių	Iš viso
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2023 m. gruodžio 31 d.	-	-	-	3	28	31
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2022 m. gruodžio 31 d.	-	-	-	1	39	40

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

	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienių	30 - 90 dienių	90 - 180 dienių	Daugiau nei 180 dienių	Iš viso
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2023 m. gruodžio 31 d.	-	-	-	-	26	26
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2022 m. gruodžio 31 d.	-	-	-	-	26	26

14 Įstatinis kapitalas ir rezervai

2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės ir Grupės įstatinį akcinį kapitalą sudarė 8.061.414 paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 1,45 euro. Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos. Bendrovė 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. savų akcijų neturėjo.

Pokyčiai 2022 metais

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

Privalomasis rezervas

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

Savų akcijų įsigijimo rezervas

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

15 Dividendai

Dividendų už 2022 m. po 0,09 euro už akciją (bendra dividendų suma 726 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2023 m. balandžio 18 d.

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

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

16 Gautos paskolos

	Grupė		Bendrovė	
	2023 m.	2022 m.	2023 m.	2022 m.
Ilgalaikės				
Ilgalaikės banko paskolos	17.700	12.109	14.283	12.109
Kitos ilgalaikės paskolos	-	-	-	-
	<u>17.700</u>	<u>12.109</u>	<u>14.283</u>	<u>12.109</u>
Trumpalaikės				
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	944	708	657	708
Paskolos iš susijusių šalių	-	-	-	-
	<u>944</u>	<u>708</u>	<u>657</u>	<u>708</u>
Gautų paskolų iš viso	<u>18.644</u>	<u>12.817</u>	<u>14.940</u>	<u>12.817</u>

Visos paskolos yra denominuotos eurais.

Gautos paskolos su fiksuota ar kintama palūkanų norma (kintamos palūkanų normos peržiūrėjimo periodas – kas 6 mėnesius buvo tokios:

Palūkanų norma:

	Grupė		Bendrovė	
	2023 m.	2022 m.	2023 m.	2022 m.
Fiksuota	48	-	-	--
Kintama	18.596	12.817	14.940	12.817
	<u>18.644</u>	<u>12.817</u>	<u>14.940</u>	<u>12.817</u>

Turto, įkeisto bankams paskolos grąžinimui užtikrinti, apskaitinės vertės:

	Grupė		Bendrovė	
	2023 m.	2022 m.	2023 m.	2022 m.
Investicinis turtas (11 pastaba)	36.194	25.313	26.292	25.313
P pinigai	315	252	301	252

Gautoms paskoloms taikomas apskaičiuotųjų palūkanų normų svertinis vidurkis:

	Grupė		Bendrovė	
	2023 m.	2022 m.	2023 m.	2022 m.
Gautos paskolos	<u>6,25%</u>	<u>3,20%</u>	<u>6,15%</u>	<u>3,18%</u>

2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. visos Grupės įmonės vykdė bankų paskolų sutartyse nustatytus rodiklius.

2023 m. birželio 23 d. Bendrovė pasirašė paskolos sutarties pakeitimą su AB Šiaulių banku. Pagal pakeitimą yra nustatytas naujas kredito limitas – 15.095 tūkst. eurų. Jis susideda iš dviejų dalių. Pirmą dalį, lygi 14.095 tūkst. eurų, kurios negrąžintas likutis sutarties pasirašymo dieną buvo 13.190 tūkst. eurų, 35 tūkst. eurų suma liko neišmokėta, ir 870 tūkst. eurų papildomai suteikiama kredito suma. Antroji dalis yra 1.000 tūkst. eurų kredito linija, kuri gali būti panaudota iki 2028 m. birželio 26 d. Taip pat buvo pakeistas grąžinimo grafikas bei galutinis grąžinimo terminas iki 2028 m. birželio 27 d. 2023 m. gruodžio 31 d. visas kredito limitas buvo panaudotas. Bendrovė per 2023 m. panaudojo 2.771 tūkst. eurų ir grąžino 677 tūkst. eurų.

2023 m. gruodžio 21 d. Bendrovės dukterinė įmonė „Dommo Biznesa Parks“ pasirašė 2.550 tūkst. eurų paskolos sutartį su „OP Corporate Bank plc“ Latvijos filialu. 2.000 tūkst. eurų buvo panaudota dukterinės įmonės išleistoms obligacijoms, skirtoms finansuoti UAB "Pramogų bankas" įsigijimą, padengti (11 pastaba). 2023 m. gruodžio 31 d. nepanaudota "Dommo verslo parkų" kredito dalis buvo 550 tūkst. eurų.

2022 m. gegužės 19 d. Bendrovė pasirašė paskolos sutarties pakeitimą su AB Šiaulių banku. Pagal pakeitimą yra nustatytas naujas kredito limitas – 14.500 tūkst. eurų. Jis susideda iš dviejų dalių. Pirmą dalį, lygi 13.500 tūkst. eurų, kurios negrąžintas likutis sutarties pasirašymo dieną buvo 8.978 tūkst. eurų ir 4.522 tūkst. eurų papildomai suteikiama kredito suma. Antroji dalis yra 1.000 tūkst. eurų kredito linija, kuri gali būti panaudota iki 2027 m. gegužės 17 d. Taip pat buvo pakeistas grąžinimo grafikas bei galutinis grąžinimo terminas iki 2027 m. gegužės 18 d. Bendrovė per 2022 m. panaudojo 1.000 tūkst. eurų kredito linijos ir 3.650 tūkst. eurų kredito pirmos dalies. Be to, 829 tūkst. eurų kredito linijos buvo grąžinta. Todėl 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės nepanaudota kredito dalis (įskaitant kredito liniją) yra 1.701 tūkst. eurų.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

16 Gautos paskolos (tęsinys)

Grūpei įsigijus UAB „RE 1“ ir vėliau ją sujungus su Bendrove perimta turima trumpalaikė AB Šiaulių banko paskola, kuri šių ataskaitų sudarymo dieną buvo 221 tūkst. eurų. Galutinis kredito grąžinimo terminas 2023 m. birželio 16 d. Paskola buvo grąžinta panaudojant minėtą paskolos sutartį su AB Šiaulių banku.

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

	Grupė		Bendrovė	
	Gautos paskolos ir nuomos įsipareigojimai	Mokėtini dividendai (15, 17 pastabos)	Gautos paskolos ir nuomos įsipareigojimai	Mokėtini dividendai (15, 17 pastabos)
2021 m. gruodžio 31 d. likutis	9.976	437	9.976	437
Finansinės veiklos pinigų srantai	2.823	(964)	2.855	(964)
Palūkanų sąnaudos (8 pastaba)	378	-	370	-
Nuomos įsipareigojimų padidėjimas dėl indeksacijos ir pakeitimai	28	-	28	-
Paskolos, gautos įsigijus turto grupę (Grupė) ir po prijungimo (Bendrovė) (5 pastaba)	245	-	221	-
Patvirtinti dividendai	-	967	-	967
2022 m. gruodžio 31 d. likutis	13.450	440	13.450	440
Finansinės veiklos pinigų srantai	2.806	(712)	1.021	(712)
Palūkanų sąnaudos (8 pastaba)	1.049	-	862	-
Nuomos įsipareigojimų padidėjimas dėl indeksacijos ir pakeitimai	19	-	19	-
Paskolos, gautos įsigijus turto grupę (Grupė) ir po prijungimo (Bendrovė) (5 pastaba)	1.732	-	-	-
Patvirtinti dividendai	-	726	-	726
2023 m. gruodžio 31 d. likutis	19.056	454	15.352	454

17 Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai

Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai pateikti žemiau esančioje lentelėje:

	Grupė		Bendrovė	
	2023 m.	2022 m.	2023 m.	2022 m.
<u>Finansiniai įsipareigojimai</u>				
Mokėtini dividendai	454	440	454	440
Sėkmės mokestis (7, 2.19 pastabos)	-	-	-	-
Kitos mokėtinės sumos	67	69	32	66
	521	509	486	506
<u>Nefinansiniai įsipareigojimai</u>				
Mokėtinas darbo užmokestis ir socialinio draudimo įmokos	45	30	-	-
Mokėtini mokesčiai	49	50	19	18
	94	80	19	18
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų iš viso	615	589	505	524

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

18 Susijusių šalių sandoriai

Grupės susijusios šalys buvo Bendrovės akcininkai, kurie turi reikšmingą įtaką (1 pastaba), pagrindiniai vadovai, įskaitant pagrindinių vadovų ir akcininkų, turinčių reikšmingą įtaką, kontroliuojamas ar bendrai kontroliuojamas įmonės. Vadovaujantis 24-uju TAS, AB „Invalda INVL“ ir jos kontroliuojamos įmonės (toliau - Kitos susijusios šalys) yra taip pat priskiriamos prie susijusių šalių.

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2023 m. ir susiję likučiai 2023 m. gruodžio 31 d.:

Grupė	Pirkimai (įskaitant atidėjinius) iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims			Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos (neįskaitant atidėjinių)
	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių				
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	41	-	-	-
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	-	4	-	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	(44)	-	-	13
	-	1	-	-	13

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2022 m. ir susiję likučiai 2022 m. gruodžio 31 d.:

Grupė	Pirkimai (įskaitant atidėjinius) iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims			Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos (neįskaitant atidėjinių)
	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių				
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	43	-	-	2
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	36	-	-	-
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	5	7	-	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	857	-	-	15
	5	943	-	-	17

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

Bendrovės sandoriai su dukterinėmis įmonėmis per 2023 m. ir susiję likučiai 2023 m. gruodžio 31 d.:

Bendrovė	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims			Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos
	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių				
Paskolos, suteiktos dukterinėms įmonėms	-	-	8.593	-	-
Paskolų perleidimas grupės viduje	2.578	-	582	-	-
Nuoma	442	-	30	-	-
Kita	-	251	-	-	101
	3.020	251	9.205	-	101

Paskolų, suteiktų dukterinėms įmonėms Lietuvoje, grąžinimo terminas yra 2024 m. gruodžio 31 d. Kaip aprašyta 2.7 pastaboje, Bendrovė vertina dukterinėms įmonėms suteiktas paskolas tikrąja verte ir atskirai nepripažįsta palūkanų pajamų.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

18 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Bendrovės sandoriai su dukterinėmis įmonėmis per 2022 m. ir susiję likučiai 2022 m. gruodžio 31 d.:

2022 m. Bendrovė	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos
Paskolos, suteiktos dukterinėms įmonėms	-	-	10.989	-
Nuoma	396	-	-	-
Kita	-	234	-	2
	396	234	10.989	2

Paskolų, suteiktų dukterinėms įmonėms Lietuvoje, grąžinimo terminas yra 2023 m. gruodžio 31 d. Kaip aprašyta 2.7 pastaboje, Bendrovė vertina dukterinėms įmonėms suteiktas paskolas tikrąja verte ir atskirai nepripažįsta palūkanų pajamų.

Bendrovės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2023 m. ir susiję likučiai 2023 m. gruodžio 31 d.:

2023 m. Bendrovė	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai (įskaitant atidėjinius) iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos (neįskaitant atidėjinių)
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	24	-	-
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	-	3	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	(44)	-	13
	-	(17)	-	13

Bendrovės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2022 m. ir susiję likučiai 2022 m. gruodžio 31 d.:

2022 m. Bendrovė	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai (įskaitant atidėjinius) iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos (neįskaitant atidėjinių)
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	25	-	2
Kitos susijusios šalys (prižiūros ir remonto paslaugos)	-	4	-	-
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	-	3	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	857	-	15
	-	889	-	17

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2023 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

18 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Suteiktų paskolų Grupės dukterinėms įmonėms judėjimai:

	Bendrovė	
	2023 m.	2022 m.
Likutis sausio 1 d.	10.989	9.580
Per metus suteiktos paskolos	-	100
Suteiktų paskolų susigrąžinimai	(3.040)	(701)
Suteiktų paskolų tikrosios vertės pokytis	665	2.032
Gautos palūkanos	(21)	(22)
Likutis gruodžio 31 d.	8.593	10.989

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

	Grupė		Bendrovė	
	2023 m.	2022 m.	2023 m.	2022 m.
Atlyginimai ir premijos	1	1	-	-
Valdymo mokestis (2.11 pastaba)	172	176	172	176
Sėkmės mokestis (2.11 pastaba) (atidėjinių pokytis)	(216)	681	(216)	681
Pagrindinių vadovų darbo užmokesčio iš viso	(43)	858	(44)	857

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

2023 m. Bendrovė išmokėjo UAB „INVL Life“ 170 tūkst. eurų dividendų, kitiems reikšmingą įtaką turintiems akcininkams Bendrovė išmokėjo 264 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius.

2022 m. Bendrovė išmokėjo UAB „INVL Life“ 227 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius, kitiems reikšmingą įtaką turintiems akcininkams – 351 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius.

19 Atlygis auditoriams

	Grupė		Bendrovė	
	2023 m.	2022 m.	2023 m.	2022 m.
Atlygis už Bendrovės ir Grupės auditą	29	29	29	29

Nuo 2014 m. Grupės ir Bendrovės auditą atliko UAB „PricewaterhouseCoopers“. 2023 m. ir 2022 m. UAB „PricewaterhouseCoopers“ neteikė ne audito paslaugų (įskaitant kitas užtikrinimo paslaugas ir mokesčių konsultavimo paslaugas).

20 Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio.

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

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

**BALTIC
REAL ESTATE**



SUTNTIB „INVL BALTIC REAL ESTATE“

2023 METŲ KONSOLIDUOTASIS METINIS PRANEŠIMAS

TURINYS

I. BENDRA INFORMACIJA.....	55
1. Teisinis reglamentavimas ir informacijos turinys	55
2. Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas pranešimas	55
3. Pagrindiniai duomenys apie Emitentą ir jo įmonių grupę	55
II. FINANSINĖ INFORMACIJA IR SVARBŪS ĮVYKIAI	62
4. Svarbių grupės įvykių, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga.....	62
5. Svarbūs Emitento ir grupės įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos	66
6. Emitento ir įmonių grupės praėjusių metų įvertinimas bei ateities veiklos planai ir prognozės.....	66
III. INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS	67
7. Emitento įstatų pakeitimų tvarka	67
8. Įstatinio kapitalo struktūra.....	67
9. Prekyba Emitento vertybiniais popieriais bei reikšminga finansine investicija laikomais vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose.....	67
10. Akcininkai	71
11. Dividendai.....	72
IV. EMITENTO VALDYMO ORGANAI	74
12. Struktūra, organų įgaliojimai, organų narių paskyrimų ir pakeitimų tvarka	74
13. Informacija apie Valdymo įmonės valdybos narius, generalinį direktorių Investicinio komiteto narius, bei Bendrovės Stebėtojų tarybos narius.....	78
14. Informacija apie Bendrovės audito komitetą.....	84
15. Informacija apie Emitento sumokėtą valdymo mokesčių, priskaičiuotas pinigų sumas, kitą perleistą turtą ir suteiktas garantijas Bendrovės organams ir buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei	86
V. INFORMACIJA APIE EMITENTO IR GRUPĖS VEIKLĄ.....	88
16. Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais.....	88
17. Informacija apie Emitento filialus ir atstovybes	88
18. Pagrindinės rizikos ir netikėtumai	88
19. Emitento ir įmonių grupės nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su aplinkosaugos, išskiriant veiksmus dėl klimato, personalo, kovos su korupcija ir kyšininkavimu, atskirai išskiriant užsienio pareigūnų papirkimą sudarant tarptautinius verslo sandorius, klausimais susijusi informacija	91
20. Informacija apie Bendrovės ir jos organų narių, sudarytų komitetų narių ar darbuotojų susitarimus, kuriuose numatyta kompensacija, jei jie atsistatydintų arba būtų atleisti be pagrįstos priežasties arba jei jų darbas baigtųsi dėl Emitento kontrolės perėmimo (oficialaus siūlymo).....	93
21. Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas	93
22. Informacija apie reikšmingus susitarimus, kurių šalis yra Emitentas ir kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus Emitento kontrolei, ir jų poveikis, išskyrus atvejus, kai dėl susitarimų pobūdžio jų atskleidimas padarytų rimtą žalą Emitentui.....	93
23. Informacija apie bet kurias darbuotojų akcijų suteikimo schemas kontrolės sistemas, kai kontrolės teisėmis darbuotojai tiesiogiai nesinaudoja.....	93
24. Informacija apie susijusių šalių sandorius.....	93
25. Informacija apie per ataskaitinį laikotarpį Emitento vardu sudarytus žalingus sandorius.....	93
26. Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie konsoliduotose ir Bendrovės metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis	93
27. Informacija apie audito įmonę	93
28. Duomenys apie viešai skelbtą informaciją	94
1 PRIEDAS. INFORMACIJA APIE GRUPĖS ĮMONES, JŲ KONTAKTINIAI DUOMENYS.....	96
2 PRIEDAS. BENDROVIŲ VALDYSENOS ATASKAITA.....	97

3 PRIEDAS. BENDROVĖS VALDYMO ATASKAITA.....	110
4 PRIEDAS. BENDROVĖS VEIKLOS IR FINANSINIŲ RODIKLIŲ FORMULĖS BEI APIBRĖŽIMAI.....	112
5 PRIEDAS. BENDROVĖS ATLYGIO ATASKAITA.....	116

I. BENDRA INFORMACIJA

1. Teisinis reglamentavimas ir informacijos turinys

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

Bendrovė informuoja, kad informacija šiame metiniame konsoliduotajame pranešime yra suskirstyta į penkias (V) dalis, atskleidžiančias bendrąją informaciją apie Bendrovę, informaciją apie Bendrovės vertybinius popierius, Bendrovės vadovus, Bendrovės bei grupės veiklą bei kitą Bendrovės vertinimu reikalingą atskleisti informaciją. Bendrovė pažymi, kad metiniame pranešime pateikiama informacija yra reikšminga Bendrovės veiklos rezultatams, būklei bei veiklos poveikiui suprasti.

2. Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas pranešimas

Pranešimas apima „INVL Baltic Real Estate“ finansinį laikotarpį nuo 2023 m. sausio 1 d. iki 2023 m. gruodžio 31 d. Pranešime 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“
Kodas	152105644
Registracijos adresas	Gynėjų g. 14, 01109, Vilnius, Lietuva
Telefonas	(8 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, licencijos Nr. VĮK-005
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. Nuo 2021 m. liepos 26 d. iki 2023 m. gegužės 11 d. Bendrovėje buvo sudarytas kolegialus priežiūros organas – stebėtojų taryba (toliau – „**Stebėtojų taryba**“).

Atsižvelgiant į tai, kad nuo 2022 m. lapkričio 30 d. įsigaliojo nauja Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo redakcija, pagal kurios 78 straipsnio 1 punkto nuostatas, reikalavimas sudaryti kolegialų organą, atliekantį priežiūros funkcijas, daugiau nėra taikomas Kolektyvinio investavimo subjektų įstatyme nurodytoms investicinėms bendrovėms, kurių teisinė forma yra akcinė bendrovė, kurios akcijomis leista prekiauti reguliuojamoje rinkoje, 2023 m. balandžio 18 d. Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas priėmė sprendimą panaikinti Stebėtojų tarybą. Bendrovėje valdymo organai nėra sudaromi.

Remiantis „INVL Baltic 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.

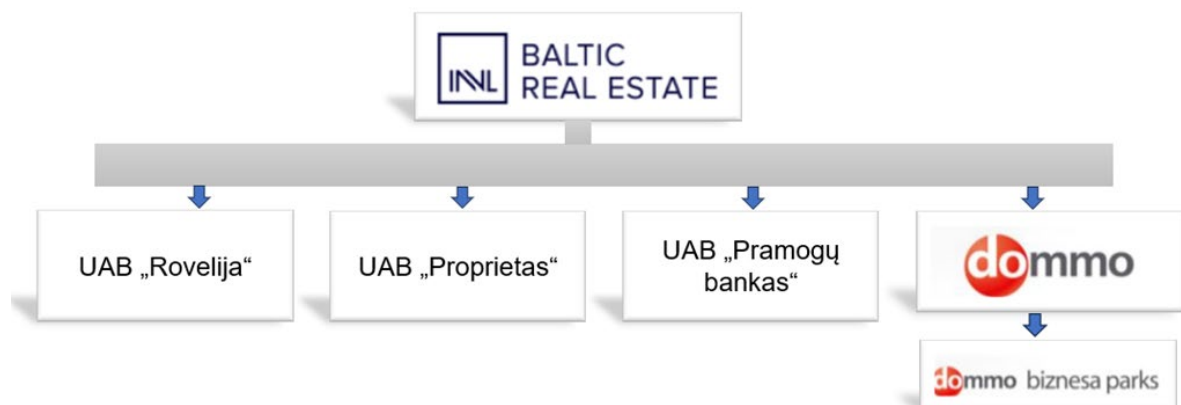
„INVL Baltic Real Estate“ siekia užtikrinti nuomos pajamų augimą ir uždirbti iš investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą. Bendrovei priklausančios įmonės yra investavusios į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą – verslo centrus ir sandėliavimo paskirties objektus strategiškai patraukliose 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

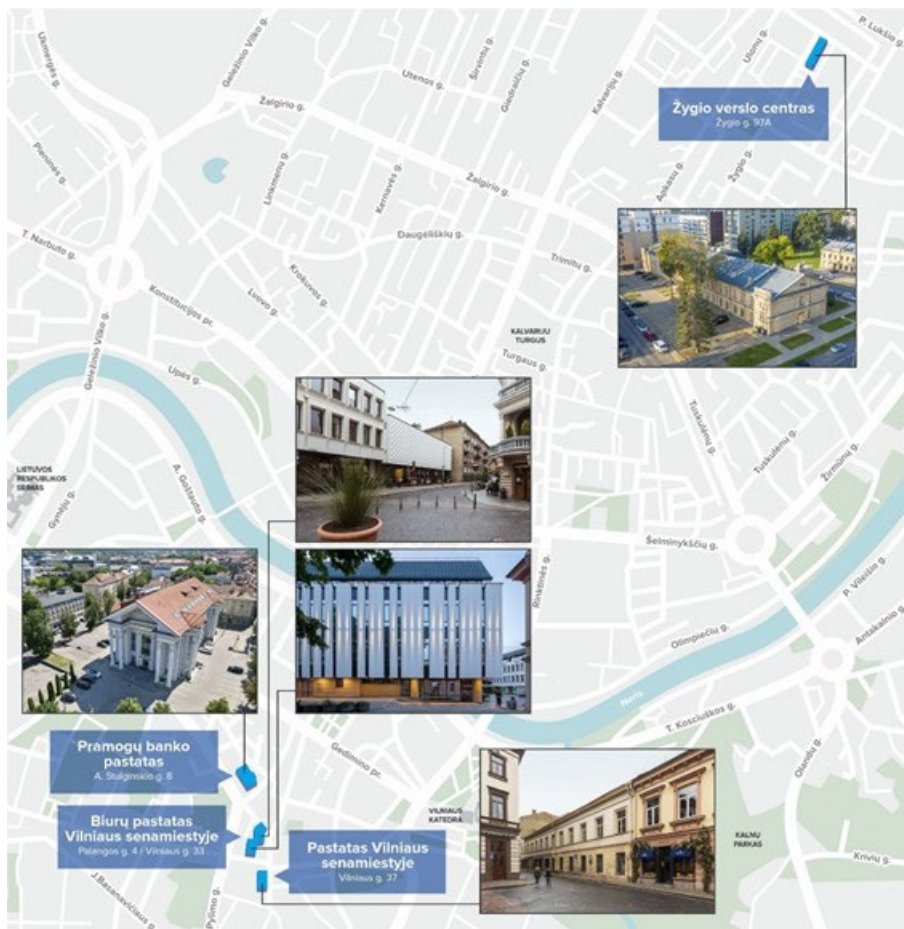
„INVL Baltic Real Estate“ portfelio įmonėms – jos nurodytos žemiau pateiktoje schemoje – ataskaitiniu laikotarpiu priklausė 5 nekilnojamojo turto objektai Vilniuje ir Rygoje. Visi objektai duoda nuomos pajamas, dauguma turi tolimesnio vystymo perspektyvas. Bendrovės valdomų nekilnojamojo turto objektų skaičius lyginant su 2022 m. ataskaitiniu laikotarpiu padidėjo dėl įvykdytų pirkimo sandorių – 2023 m. birželio 20 d. „INVL Baltic Real Estate“ laimėjo VĮ „Turto bankas“ organizuotą aukcioną dėl garažo bokso, o 2023 m. liepos 18 d. Bendrovė užbaigė sandorį dėl Pramogų banko akcijų įsigijimo.

„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. pav. „INVL Baltic Real Estate“ supaprastinta grupės struktūra 2023 m. gruodžio 31 d.

3.3.1. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Vilniuje



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

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 sudėtinųjų dalių, seniausioji Vilniaus miesto dalis, esanti kairiajame Neris krante. Senamiesčio teritorija – saugoma ir tvarkoma pagal specialiuosius paveldo saugos reikalavimus, palaikomas smulkusis verslas ir gyvenamoji funkcija. Teritorijoje yra uždara, saugoma automobilių aikštelė ir požeminis garažas, patogus susisiekimas visuomeniniu transportu.

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

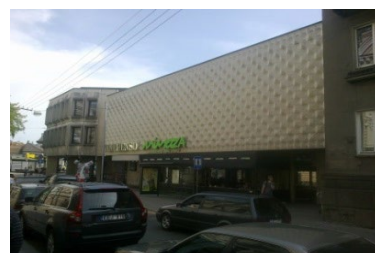


A korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	5 100 kv. m
Nuomojamas plotas	4 000 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,49 ha (bendras komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2023 m. gruodžio pab.	9,0 mln. EUR
Užimtumas 2023 m.	91 proc. (bendras komplekso užimtumas)

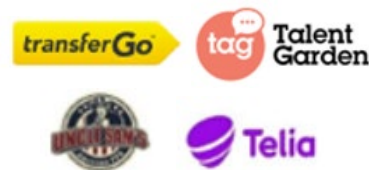
**B korpuso pagrindiniai duomenys:**

Bendras plotas	4 900 kv. m
Nuomojamas plotas	2 900 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,49 ha (bendras komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2023 m. gruodžio pab.	8,5 mln. EUR
Užimtumas 2023 m.	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/>



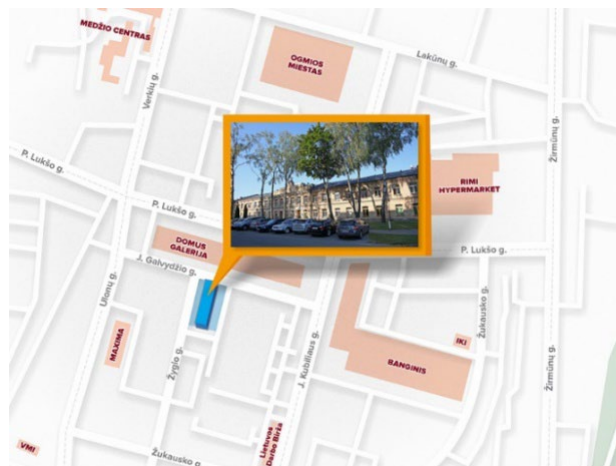
„ŽYGIO VERSLO CENTRAS“ PLOTAS 3 300 KV.M.

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 2023 m. gruodžio pab.	3,9 mln. EUR
Užimtumas 2023 m.	100 proc.
Adresas:	Žygio g. 97A, Vilnius.



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



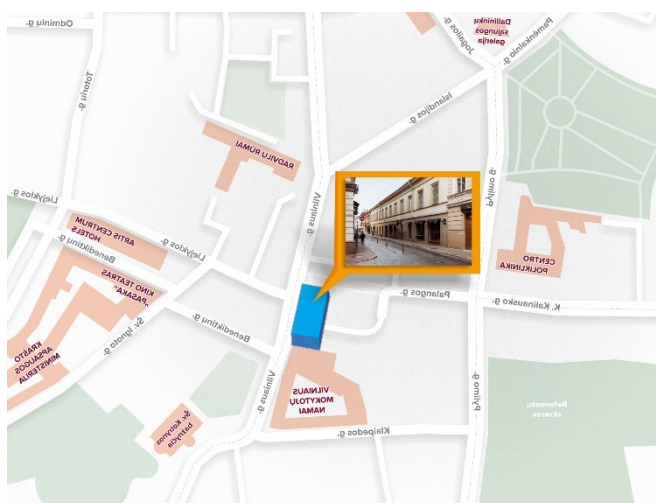
pradinė mokykla
„ŽINIUKAS“

vaikai gali daugiau

Pastatas Vilniaus centre, Vilniaus g. 37 PLOTAS 2 000 KV.M.

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

Šiuo metu yra nuomojama pastate esanti kavinė, kitos patalpos nėra nuomojamos ir yra ruošiamas rekonstrukcijos projektas. Įgyvendinus šį projektą pastatas bus pritaikytas komercinei bei maitinimo paslaugų veiklai.

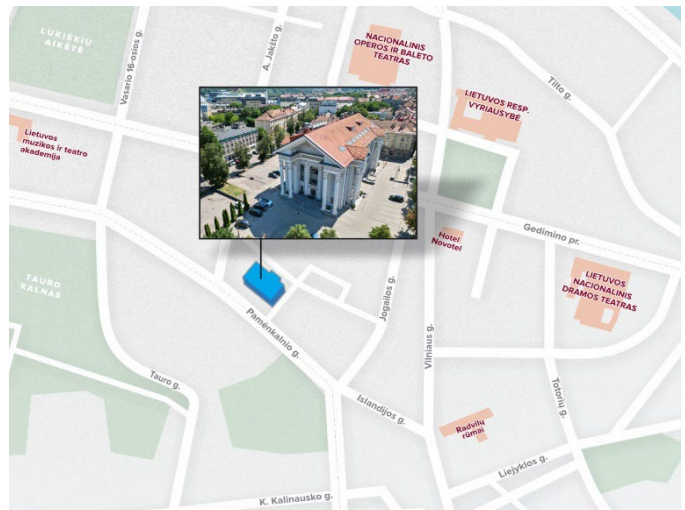


Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	2 000 kv. m
Nuomojamas plotas	260 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,16 ha
Turto rinkos vertė 2023 m. gruodžio pab.	6,1 mln. EUR
Užimtumas 2023 m. gruodžio pab.	100 proc. ¹
Adresas:	Vilniaus g. 37, Vilnius.

**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. Šiuo metu čia veikia Nesės kazino, vykdomos kitos komercinės veiklos. Bendrovė pradėjo ruošti pastato atnaujinimo projektą, ateityje siekama kuo geriau patenkinti potencialių nuomininkų poreikius.

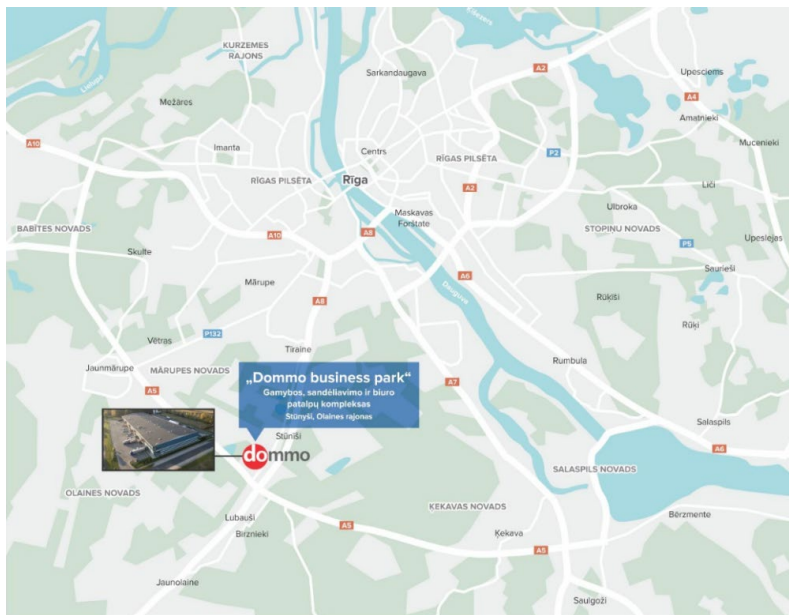
**Pagrindiniai duomenys:**

Bendras plotas	4 100 kv. m
Nuomojamas plotas	3 000 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,24 ha
Turto rinkos vertė 2023 m. gruodžio mėn. pab.	4,2 mln. EUR
Užimtumas 2023 m. gruodžio mėn. pab.	85 proc.
Adresas:	A. Stulginskio g. 8



¹ Išnuomotas 257 kv. m nuomai tinkamas pastato plotas, kitas nuomotinas pastato plotas yra rekonstruojamas

3.3.2. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Rygoje



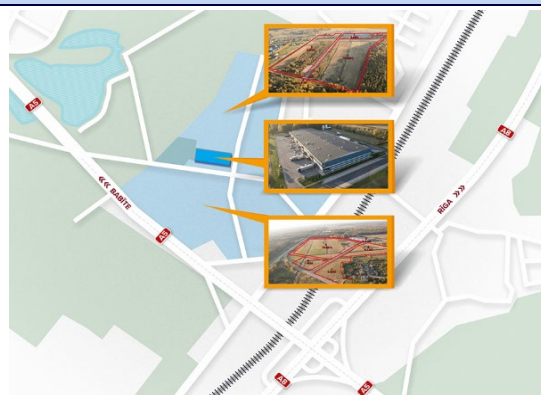
2.3.3. pav. AB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Rygoje

SANDĖLIAVIMO IR BIURO PATALPŲ KOMPLEKSAS „DOMMO BUSINESS PARK“ PLOTAS 12 800 KV.M.

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

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

Teritorija tinkama logistikos centrui vystyti.



Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	12 800 kv. m
Nuomojamas plotas	12 800 kv. m
Žemės sklypo plotas	54,80 ha
Turto rinkos vertė 2023 m. gruodžio pab.	10,3 mln. EUR
Užimtumas 2023 m. gruodžio pab.	100 proc.
Adresas:	Stūņiši, Olaines rajons.

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



Bohnenkamp
Moving Professionals

TENTE



REWICO Baltikum

II. FINANSINĖ INFORMACIJA IR SVARBŪS ĮVYKIAI

4. Svarbių grupės įvykių, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga

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



Pastarieji metai Bendrovei buvo itin sėkmingi pasiekiant ilgalaikio darbo rezultatus.

„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos grynosios nuomos pajamos (angl. *net operating income*) iš nuosavų objektų 2023 metais sudarė 2,4 mln. eurų arba 19 proc. daugiau nei 2022-aisiais (2,03 mln. eurų). „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos pajamos 2023 metais siekė 3,6 mln. eurų arba 6 proc. daugiau nei 2022 metais (3,4 mln. eurų), iš jų nuosavų objektų konsoliduotos nuomos pajamos didėjo 16 proc. iki 2,2 mln. eurų.

Grupės grynasis pelnas 2023 metais siekė 0,7 mln. eurų, valdomo turto vertė per 2023 metus padidėjo 5.6 mln. eurų, ir metų pabaigoje sudarė 42,1 mln. Eurų. Nuosavo kapitalo vertė metų pabaigoje siekė 23,52 mln. eurų. Nuosavo kapitalo vertė akcijai buvo 2,92 euro ir per metus išaugo 3 proc. (įvertinus ir per 2023 m. išmokėtus dividendus).

Praėję metai buvo reikšmingi vystant Vilniaus g. 37 objektą – balandžio mėnesį pradėjome objekto tvarkybos ir remonto darbus, kuriuos užbaigus 2024 metų pabaigoje rinkai pasiūlysimė apie 2200 kv. m nuomojamo ploto aukščiausios klasės biurų pastato antrame ir trečiame aukštuose bei

maitinimo paskirties patalpų pirmame aukšte.

Praėjusiais metais reikšmingai pasistūmėjome sostinės Palangos ir Vilniaus gatvių sankirtoje esančių pastatų rekonstrukcijos projektavime. Šiuo metu kartu su projektavimo įmone „Viltekta“ baigiame rengti pastatų rekonstrukcijos techninį projektą. Planuojame, kad po rekonstrukcijos komplekso antžeminis plotas turėtų padidėti maždaug 3600 kv. m.

Džiaugiamės, jog „Talent Garden Vilnius“ jau ketvirtus metus iš eilės pavyko išlaikyti maksimalų erdvės užimtumo lygį ir nuolat gerinti finansinius rezultatus. Dėka sėkmingos „Talent Garden Vilnius“ veiklos ir ankstesniais laikotarpiais pasirašytų kitų nuomos sutarčių 2023 metais Palangos g. 4 / Vilniaus g. 33 objekto grynosios nuomos pajamos lyginant su 2022 metais didėjo 19 proc. ir sudarė 1,5 mln. eurų.

„INVL Baltic Real Estate“ valdomi objektai 2023 metais pasižymėjo aukštu patalpų užimtumo lygiu bei gerėjančiais veiklos rezultatais. Džiaugiamės, kad mūsų klientai ir toliau išlieka lojalūs bei pasitiki „INVL Baltic Real Estate“ kaip patikimu bei ilgalaikiu partneriu. Ateinančiais metais sieksime ir toliau pateisinti mūsų klientų lūkesčius bei didinti vertę investuotojams.

4.2. VEIKLOS APLINKA

2023 metais komercinio NT rinka Vilniaus mieste gana sparčiai vystėsi toliau, nuomai buvo pasiūlyta virš 100 tūkst. kv. m ploto atidarytuose naujuose verslo centruose. Dar apie 110 tūkst. kv. m ploto papildymo laukiama per artimiausius keletą metų.

2023 metais A klasės verslo centrų vakansija siekė apie 6 proc., B1 – 9 proc., B2 – 8 proc. Kainų pokyčiai nebuvo ženklūs. A klasės verslo centruose kainos siekė 16–20 Eur/kv.m, B1 – 13–15 Eur/kv.m, B2 – apie 10 Eur/kv.m. Aukštas 2022 metų infliacijos lygis lėmė, kad laisvų patalpų kainų augimas buvo fiksuotas jau 2022 metų pabaigoje – 2023 metų pradžioje.

Keletas pastarųjų metų nepasižymėjo reikšmingesne biurų plėtra Kauno mieste. 2023 metais buvo numatyta tik vieno savo reikmėms skirto 5000 kv. m ploto verslo centro plėtra. Didesnis biurų kiekis – beveik 40 tūkst. kv. m rinkai bus pasiūlyti tik 2024-aisiais ar dar vėliau.

Patalpų vakansija Kauno verslo centruose 2023 metais nebuvo didelė. A klasės verslo centruose neišnuomota apie 3 proc., B1 – apie 4 proc. patalpų. Didesnis, apie 10 proc., laisvas plotas fiksuojamas tik B2 klasės biuruose, nuomininkams keliantis į modernesnes patalpas. Tikėtina, kad didesnė dalis šių patalpų gali būti išnuomos dar iki metų pabaigos dėl pasiūlos trūkumo, tačiau plėtojamų verslo centrų atidarymas ateityje didžiausią spaudimą formuos būtent šio segmento biurams. 2023 metais reikšmingi nuomos kainos pokyčiai nefiksuoti. Kaip ir sostinėje, pagrindinė nuomos kainų korekcija įvyko dar 2022 metų pabaigoje ryškėjant galutiniam metinės infliacijos vaizdai. A klasės verslo centruose nuomos kainos svyruoja 12–15 Eur/kv.m, B1 – 9–12 Eur/kv.m, B2 – apie 8–9 Eur/kv.m ribose.

2023 metais Klaipėdos NT rinkoje atgimimas tikėtinas ne tik būsto, bet ir komercinio turto segmentuose. Per artimiausius keletą metų yra numatyta išplėtoti apie 25 tūkst. kv. m naujo biurų ploto. Didžioji dalis „Mėmelio“ verslo centre ir „Tech Zity Klaipėda“ pastatuose.

Ypač ribota verslo centrų plėtra jau antrą pusmetį palaiko itin mažus vakansijos rodiklius, kurie 2023 metais A klasės verslo centruose siekė apie 5 proc., B1 – apie 2 proc. o B2 – apie 4 proc. 2023 metais reikšmingi nuomos kainų pokyčiai nefiksuoti. A klasės patalpas buvo galima išsinuomoti už 10–12 EUR/kv.m, B1 – 7–11 EUR/kv.m, B2 – 5–7 EUR/kv.m. Dėl mažo laisvų patalpų kiekio ir žemos palyginamosios bazės nuomos kainoms yra pakankamai erdvės augti, tačiau dar anksti įvertinti, ar šio potencialo pakaks naujų projektų pelningumui užtikrinti.

2023 metais Rygos logistikos ir sandėliavimo rinka padidėjo apie 110 tūkst. kv. m. Šį pokytį labiausiai lėmė du vystytojo VGP išvystyti *built-to-suit* projektai. Rygoje logistikos ir sandėliavimo patalpų paklausa išlieka stabili. Lyginant su 2022 metais vakansijos lygis padidėjo ir siekė apie 2,9 proc. Nuomos kainos svyruoja 4,5 – 5 EUR/kv.m. kainų rėžyje.

Šaltiniai:

https://www.inreal.lt/file/2/6/0/3/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2023-I-pusm-INREAL_SEB_COBALT_Citynow.pdf<https://www.colliers.com/en-lv/countries/latvia/reports/q4-2023-baltic-property-snapshot>

4.3. „INVL BALTIC REAL ESTATE“ VEIKLOS REZULTATAI

Mln. EUR	Grupė			Bendrovė		
	2021 01 01 – 2021 12 31	2022 01 01 – 2022 12 31	2023 01 01 – 2023 12 31	2021 01 01 – 2021 12 31	2022 01 01 – 2022 12 31	2023 01 01 – 2023 12 31
Pajamos (apyvarta)	2,73	3,41	3,63	1,51	1,68	1,85
iš jų nuosavų patalpų nuomos pajamos	1,69	1,92	2,22	1,50	1,66	1,84
iš jų kitos pajamos	1,04	1,49	1,41	0,01	0,02	0,01
Investicinio turto perkainojimas	2,85	3,98	(0,2)	2,40	3,16	(0,2)
Grynosios nuomos pajamos iš nuosavų objektų*	1,61	2,03	2,42	-	-	-
Pelnas iki apmokestinimo	3,39	4,25	0,7	3,40	4,22	0,7
Grynasis pelnas	3,40	4,22	0,7	3,40	4,22	0,7
Grynasis pelnas akcijai	0,37 euro	0,52 euro	0,09 euro	0,37 euro	0,52 euro	0,09 euro

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

„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos pajamos (apyvarta) 2023 metais siekė 3,6 mln. eurų arba 6 proc. daugiau nei 2022 metais (3,4 mln. eurų), o nuosavų objektų konsoliduotos nuomos pajamos padidėjo 16 proc. iki 2,2 mln. eurų.

4.4. FINANSINIAI RODIKLIAI*

Mln. EUR	Grupė			Bendrovė		
	2021 m.	2022 m.	2023 m.	2021 m.	2022 m.	2023 m.
Nuosavybės grąža (ROE), %	13,83	19,27	2,97	13,83	19,27	2,97
Turto grąža (ROA), %	9,07	11,73	1,67	9,10	11,79	1,76
Skolos koeficientas	0,39	0,40	0,47	0,38	0,39	0,42
Skolos – nuosavybės koeficientas	0,63	0,66	0,90	0,62	0,65	0,73
Svarto rodiklis	0,26	0,33	0,42	0,28	0,35	0,38
Bendras likvidumo koeficientas	0,79	0,95	0,9	0,56	0,43	0,87
Pelno iki apmokestinimo pelningumas, %	124,08	124,41	19,75	225,25	251,13	37,76
Normalizuotas veiklos pelnas, tūkst. Eur	969	1 313	1 584	559	745	969
Normalizuoto veiklos pelno marža, %	35,45	38,48	43,62	37,03	44,29	52,35
Paskolos santykis su investiciniu turtu, %	30,9	35,2	44,3	-	-	-
Palūkanų padengimo rodiklis	3,73	3,63	1,53	-	-	-
Banko paskolų aptarnavimo padengimo rodiklis	1,61	1,74	1,14	-	-	-
Grynojo pelno marža, %	124,37	123,80	19,25	225,25	251,13	37,76
Grynasis pelnas, tenkantis vienai akcijai (EPS), Eur	0,37	0,52	0,09	0,37	0,52	0,09
Kainos ir pelno vienai akcijai santykis (P/E)	6,30	4,12	23,33	6,30	4,12	23,33

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

4.5. PAGRINDINIAI „INVL BALTIC REAL ESTATE“ DUOMENYS

Mln. EUR	Grupė			Bendrovė		
	2021-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-12-31
Valdomas bendras plotas	27 700 kv. m	28 100 kv. m	32 200 kv. m	14 900 kv. m	15 300 kv. m	15 300 kv. m
Valdomas nuomojamas plotas	24 200 kv. m	22 850 kv. m	25 800 kv. m	11 400 kv. m	10 050 kv. m	10 050 kv. m
Nekilnojamojo turto vertė	29,62	36,43	42,06	20,80	26,44	27,55
Investicijos į dukterines įmones (įskaitant suteiktas paskolas joms)	-	-	-	9,80	11,18	11,32
Pinigai	1,90	1,28	1,28	1,21	0,32	0,36
Kitas turtas	1,51	1,31	1,22	1,01	0,88	1,45
Turtas	33,03	39,02	44,56	32,82	38,82	40,68
Nuosavas kapitalas	20,29	23,54	23,52	20,29	23,54	23,52
Paskolos iš kredito įstaigų	9,14	12,82	18,64	9,14	12,82	14,94
Kiti įsipareigojimai	3,6	2,66	2,4	3,39	2,46	2,22
Nuosavas kapitalas ir įsipareigojimai	33,03	39,02	44,56	32,82	38,82	40,68
Vienai akcijai tenkantis nuosavas kapitalas	2,52 euro	2,92 euro	2,92 euro	-	-	-

4.6. INVL BALTIC REAL ESTATE“ GRYNŲJŲ AKTYVŲ VERTĖ

Grynųjų aktyvų vertė (toliau – „GAV“) yra apskaičiuojama iš Bendrovės turto atimant įsipareigojimus, įskaitant valdymo mokesčio įsipareigojimus ir Sėkmės mokesčio įsipareigojimus.

Šis dydis yra naudojamas apskaičiuojant Bendrovės akcijos vertę, kuri lygi Bendrovės GAV, padalintai iš Bendrovės išleistų ir apmokėtų akcijų skaičiaus. Į išleistų ir apmokėtų akcijų skaičių neįtraukiamos:

- 1.1. Bendrovės įsigytos savos akcijos;
- 1.2. Bendrovės akcijos, kurias Bendrovė įsigyja pagal pateiktą, tačiau neįvykdytą pavedimą, įgyvendinant akcijų išpirkimą, kurių atžvilgiu pagal TAS reikalavimus Bendrovės finansinėje apskaitoje buvo pripažintas įsipareigojimas šių akcijų pirkimui.

Akcijos vertė nustatoma keturių skaičių po kablelio tikslumu ir apvalinama pagal matematinės taisyklės.

Bendrovės GAV skaičiuojama ir skelbia kas ketvirtį, su išimtimis, kurios numatytos Bendrovės įstatuose. Informacija apie bendrovės grynųjų aktyvų vertę atnaujinama kas ketvirtį: pirmojo ir trečiojo ketvirčio duomenys pateikiami per mėnesį nuo laikotarpio pabaigos, pusmečio – per du mėnesius, o metų – per keturis mėnesius nuo laikotarpio pabaigos.

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

2020 03 31	3,3786	44 428 162	3,3786	
2020 04 30***	1,8526	24 361 588	1,8526	1,55
2020 06 30	1,8678	24 561 436	1,8678	
2020 09 30****	2,2270	23 602 043	2,2270	
2020 11 30*****!	2,2103 (patikslinta: 2,2043)	28 843 807 (patikslinta: 28 765 348)	2,2103 (patikslinta: 2,2043)	
2020 12 31!	2,2124 (patikslinta: 2,2095)	28 870 287 (patikslinta: 28 832 682)	2,2124 (patikslinta: 2,2095)	
2021 03 31	2,2295	17 972 963	2,2295	
2021 06 30	2,1874	17 633 254	2,1874	0,12
2021 09 30	2,2362	18 027 324	2,2362	
2021 12 31	2,5164	20 285 578	2,5164	
2022 03 31	2,5229	20 337 844	2,5229	
2022 06 30	2,6294	21 196 770	2,6294	0,12
2022 09 30	2,6565	21 415 199	2,6565	
2022 12 31	2,9203	23 542 037	2,9203	
2023 03 31	2,9454	23 744 205	2,9454	
2023 06 30	2,8642	23 089 203	2,8642	0,09
2023 09 30	2,8873	23 275 355	2,8873	
2023 12 31	2,9169	23 514 460	2,9169	

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

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

*** Vadovaujantis 2020 m. balandžio 9 d. Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu dėl Bendrovės savų akcijų išpirkimo dėl Bendrovės esminių dokumentų pakeitimo, skelbiama Bendrovės 2020 m. balandžio 30 d. grynųjų aktyvų vertė, pagal kurią buvo išperkamos Bendrovės akcijos iš to pageidaujančių Susirinkime dėl esminių Bendrovės dokumentų pakeitimų nebalsavusių Bendrovės akcininkų.

**** Jei 2020 rugsėjo 30 d. Bendrovės grynųjų aktyvų vertei skaičiuoti būtų naudotas išperkamu akcijų įsipareigojimas, paskaičiuotas pagal faktiškai privalomai išperkamu akcijų kiekį, o ne pagal viso pateiktų išpirkimui pavedimo akcijų kiekį, tai grynųjų aktyvų vertė siektų 28 143 520 EUR arba 2,1567 EUR akcijai.

***** Vadovaujantis 2020 m. gruodžio 23 d. Bendrovės skelbimu dėl Bendrovės neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo šaukimo, kuris įvyko 2021 m. sausio 14 d., Bendrovės akcininkams priėmus sprendimus numatytus susirinkimo darbotvarkėje, turi būti vykdomas Bendrovės akcijų išpirkimo procesas dėl Bendrovės esminių dokumentų pakeitimo, todėl buvo skelbiama Bendrovės 2020 m. lapkričio 30 d. grynųjų aktyvų vertė, pagal kurią išperkamos Bendrovės akcijos iš to pageidaujančių ir susirinkime už esminius Bendrovės dokumentų pakeitimus nebalsavusių Bendrovės akcininkų.

! Bendrovės Valdymo įmonė UAB „INVL Asset Management“, vykdydama įprastines veiklos kontrolės priemones, nustatė, kad nustatant Bendrovės grynųjų aktyvų vertę 2020 m. lapkričio 30 d. ir 2020 m. gruodžio 31 d. įvyko klaida. Atsižvelgiant į tai, pateikiamos patikslintos Bendrovės grynųjų aktyvų vertės: (i) Bendrovės grynųjų aktyvų vertė, 2020 m. lapkričio 30 d. buvo 28 765 348 eurų arba 2,2043 euro akcijai. Skirtumas nuo anksčiau skelbtos grynųjų aktyvų vertės – 0,27 proc. (ii) Bendrovės grynųjų aktyvų vertė 2020 m. gruodžio 31 d. buvo 28 832 682 eurų arba 2,2095 euro akcijai. Skirtumas nuo anksčiau skelbtos grynųjų aktyvų vertės – 0,13 proc. Šis Bendrovės grynųjų aktyvų vertės neatitikimas neigiamą pasekmių Bendrovės akcininkams nesukėlė. Nuo 2021 m. sausio 25 d. iki 2021 m. kovo 25 d. vykęs Bendrovės akcijų išpirkimas, buvo vykdomas pagal 2020 m. lapkričio 30 d. grynųjų aktyvų vertę, kurį buvo didesnė 0,27 proc. nei aukščiau nurodyta patikslinta Bendrovės 2020 m. lapkričio 30 d. grynųjų aktyvų vertė. Skirtumas tarp nekorektiškos ir vykusio akcijų išpirkimo metu taikytos grynųjų aktyvų vertės Bendrovei buvo kompensuotos Bendrovės Valdymo įmonė.

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

4.7.1. Svarbūs Emitento įvykiai

INVESTICINĖ VEIKLA

- Praėjusiais metais Bendrovė tęsė nekilnojamojo turto objektų, kurie randasi adresu Vilniaus g. 37, Vilnius, pirkimą. 2023 m. birželio 30 d. Bendrovė laimėjo VĮ „Turto bankas“ organizuotą aukcioną dėl garažo bokso, kuriuo bendras plotas 16,83 kv. m, esančio Vilniaus g. 37-3, Vilnius, su 0,0015 ha ploto žemės sklypo dalimi iš bendro 0,3453 ha ploto žemės sklypo, esančio adresu Vilniaus g. 37, Vilnius. Vėliau 2023 m. liepos mėnesį Bendrovė įsigijo šį nekilnojamąjį turtą iš VĮ „Turto bankas“ už 29 900 eurų.
- 2023 m. liepos 18 d. Bendrovė užbaigė UAB „Pramogų bankas“ akcijų pirkimo – pardavimo sandorį dėl Pramogų banko akcijų įsigijimo, visos sąlygos sutartyje buvo įgyvendintos. Bendrovė įsigijo Pramogų banko akcijas iš UAB „Nesė Group“ už 2,9 mln. eurų. Pažymėtina, kad Pramogų banko valdomas pastatas buvo įkainotas 4,6 mln. eurų. Pramogų bankui nuosavybės teise

priklauso negyvenamoji patalpa - pramogų centras su svečių namais ir negyvenamoji patalpa - lošimo namai su barais, esantys adresu A. Stulginskio g. 8, Vilnius.

VALDYMAS

- Atsižvelgiant į tai, kad nuo 2022 m. lapkričio 30 d. įsigaliojo nauja Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo redakcija, pagal kurios 78 straipsnio 1 punkto nuostatas, reikalavimas sudaryti kolegialų organą, atliekantį priežiūros funkcijas, daugiau nėra taikomas Kolektyvinio investavimo subjektų įstatyme nurodytoms investicinėms bendrovėms, kurių teisinė forma yra akcinė bendrovė, kurios akcijomis leista prekiauti reguliuojamoje rinkoje, 2023 m. balandžio 18 d. Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas priėmė sprendimą panaikinti Bendrovės kolegialų priežiūros funkciją atliekanti organą – stebėtojų tarybą.
- 2023 m. gegužės 11 d. Juridinių asmenų registre buvo įregistruota Bendrovės nauja įstatų redakcija. Ji buvo patvirtinta 2023 m. balandžio 18 d. vykusiam Bendrovės akcininkų susirinkime.

INFORMACIJA, SUSIJUSI SU DIVIDENDŲ SKYRIMU IR IŠMOKĖJIMU

- „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimas 2023 m. balandžio 18 d. sprendimu skyrė 0,09 eurų dividendų vienai akcijai už 2022 metus. Dividendus gavo tie asmenys, kurie 2023 m. gegužės 3 d. buvo Bendrovės akcininkai. Bendrovė informavo, kad dividendai buvo mokami nuo 2023 m. gegužės 18 d.

KITI SVARBŪS ĮVYKIAI

- 2023 m. gruodžio 21 d. Bendrovės dukterinė įmonė „Dommo Biznesa Parks“ pasirašė 2,55 mln. eurų paskolos sutartį su OP Corporate Bank plc Latvijos filialu. Paskolos gražinimo terminas – 2026 m. gegužės 1 d. Paskolos užtikrinimui buvo įkeistas Bendrovės dukterinėms įmonėms Latvijoje nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas ir žemės sklype esantis sandėlis. Paskolos užtikrinimui taip pat buvo įkeistos reikalavimo teisės dėl esamų ir būsimų sandėlio nuomos sutarčių. Papildomai Bendrovė ir jos dukterinė įmonė „Dommo Grupa“ pasirašo garantijas aukščiau nurodytos paskolos užtikrinimui.

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“ → „Reglamentuojama informacija“. Nuoroda: <https://bre.invl.com/naujienos/?cat=7>)

4.7.2. Svarbūs grupės įvykiai

Per ataskaitinį laikotarpį nebuvo užfiksuota jokių kitų svarbių grupės įvykių, nei nurodyta prie Emitento. Grupės įmonės vykdė įprastinę veiklą.

5. Svarbūs Emitento ir grupės įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos

- 2024 m. sausio 24 d. Bendrovės Valdymo įmonė patvirtino atnaujinto Prospekto versiją ir pritarė jo skelbimui. 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“ → „Reglamentuojama informacija“. Nuoroda: <https://bre.invl.com/naujienos/>)

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

6.1. 2023 m. išsikeltų tikslų įgyvendinimo įvertinimas

2023 metais „INVL Baltic Real Estate“ pavyko įgyvendinti esminius tikslus – ankstesniais metais sėkmingai atlikti valdomo turto pertvarkymo leido pasiekti itin gerus Bendrovės veiklos rezultatus ir uždirbti reikšmingą gražą Bendrovės akcininkams.

6.2. Veiklos planai ir prognozės

„INVL Baltic Real Estate“ sieks ir toliau uždirbti iš investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turimą, 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 buvo keisti vieną kartą:

- 2023 m. gegužės 16 d. Bendrovė gavo Lietuvos banko pranešimą, kuriuo Bendrovei buvo leista pakeisti Bendrovės įstatus. 2023 m. gegužės 11 d. Juridinių asmenų registre buvo įregistruota Bendrovės nauja įstatų redakcija. Ji buvo patvirtinta 2023 m. balandžio 18 d. vykusiame Bendrovės akcininkų susirinkime.

Šiuo metu galioja 2023 m. gegužės 11 d. įstatų redakcija.

Įstatai yra paskelbti Bendrovės tinklalapyje (*internetiniame Bendrovės puslapyje skiltis „Investuotojams“ → „Teisiniai dokumentai“*). Nuoroda <https://bre.invl.com/investuotojams/dokumentai/>

8. Įstatinio kapitalo struktūra

8.1. ĮSTATINIO KAPITALO POKYČIAI

8.1.1. lentelė. „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo struktūra 2023 m. gruodžio 31 d.

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

Visos akcijos yra pilnai apmokėtos. Akcijų perleidimui apribojimai netaikomi.

8.2. INFORMACIJA APIE SAVAS AKCIJAS

8.2.1. Akcijų išpirkimas

2023 m. Bendrovė savų akcijų išpirkimo procedūros nevykdė.

8.2.2. Akcijų supirkimas

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

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

2023 m. balandžio 18 d. įvykęs Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas priėmė sprendimą dėl savų akcijų supirkimo, kuris galioja 18 mėnesių nuo šio sprendimo priėmimo dienos. Maksimali vienos akcijos įsigijimo kaina – paskutinė paskelbta INVL Baltic Real Estate grynųjų aktyvų vertė vienai akcijai, minimali vienos akcijos įsigijimo kaina – 1,45 euro.

Bendrovė per 2023 m. neinicijavo savų akcijų supirkimų.

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

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

Akcijų kiekis, vnt.	8 061 414
Bendras akcijų suteikiamų balsavimo teisių kiekis, vnt.	8 061 414
Balsų skaičius, skaičiuojant visuotinio akcininkų susirinkimo kvorumą (vnt.)	8 061 414

Vienos akcijos nominali vertė, EUR	1,45
Bendra nominali vertė, EUR	11 689 050,30
ISIN kodas	LT0000127151
LEI kodas	529900GSTE0HKA0R1M59
Trumpinys	INR1L
Birža	Nasdaq Vilnius
Prekybos sąrašas	Baltijos Papildomasis prekybos sąrašas
Listingavimo pradžia	2014-06-04
Įtraukta į indeksus	OMX VILNIUS INDEX (VILSE) STOXX Global Total Market Price Index (TW1P) STOXX All Europe Total Market Price Index (TE1P) OMX Baltic Benchmark Gross Index (OMXBBGI) STOXX EU Enlarged TMI (Price) EUR (EUETMP) OMX Baltic Benchmark Price Index (OMXBBPI) OMX Baltic Benchmark Capped Price Index (OMXBBCPP) OMX Baltic All Share Gross Index (OMXBGI) OMX Baltic All Share Price Index (OMXBPI) OMX Baltic Real Estate PI (B8600PI) OMX Baltic Real Estate GI (B8600GI) OMX Baltic Benchmark Capped Gross Index (OMXBBCPG)

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

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

Ataskaitinis periodas	Kaina, eurai			Apyvarta, eurai			Pask. sesijos data	Bendra apyvarta	
	didž.	maž.	pask. sesijos	didž.	maž.	pask. sesijos		vnt.	eurai
2019 m. I ketv.	2,54	2,10	2,50	26 646,30	2,52	1 604,00	2019.03.29	58 518	143 881,60
2019 m. II ketv.	2,54	2,40	2,44	12 057,50	15	1 185,84	2019.06.28	38 723	95 869,40
2019 m. III ketv.	2,58	2,42	2,58	84 949,22	9,84	278,64	2019.09.30	50 954	129 517,18
2019 m. IV ketv.	3,20	2,46	3,00	39 175,68	33,28	3 536,76	2019.12.30	45 810	118 648,98
2020 m. I ketv.	3,88	2,80	3,34	22 598,62	62	11 780,96	2020.03.31	52 930	167 651,88
2020 m. II ketv.	3,84	1,89	1,90	35 325,84	478	1 263,46	2020.06.30	186 197	469 201,83
2020 m. III ketv.	2,14	1,82	2,08	32 519,47	27,9	11 526,96	2020.09.30	80 497	152 693,78
2020 m. IV ketv.	2,20	1,88	2,16	17 695,54	41,48	15 268,92	2020.12.30	150 755	302 313,21
2021 m. I ketv.	2,32	2,18	2,24	308 35,24	100,7	657,98	2021.03.31	80 538	264 296,22
2021 m. II ketv.	2,47	2,22	2,34	28 996,17	23,4	386,8	2021.06.30	154 950	270 999,82
2021 m. III ketv.	2,42	2,24	2,31	13 509,77	2,31	2,31	2021.09.30	48 870	113 758,93
2021 m. IV ketv.	2,35	2,25	2,33	12 083,66	2,29	3 476,06	2021.12.30	25 208	57 815,25
2022 m. I ketv.	2,35	1,63	2,31	9 345,03	2,27	2,31	2022.03.31	46 043	103 435,83
2022 m. II ketv.	2,38	2,10	2,16	11 676,14	18,24	2 242,08	2022.06.30	39 685	88 619,18
2022 m. III ketv.	2,22	1,98	2,10	5 185,96	4,2	4,2	2022.09.30	19 744	42 517,04
2022 m. IV ketv.	2,22	2,00	2,14	13 243,44	2,08	455,54	2022.12.30	28 723	60 687,76
2023 m. I ketv.	2,24	2,12	2,24	4 342,32	2,18	15,68	2023.03.31	22 788	49 958,28
2023 m. II ketv.	2,28	2,08	2,1	7 338,08	2,16	265,62	2023.06.30	25 851	56 668,3
2023 m. III ketv.	2,14	2,00	2,1	53 225,02	2,12	10,5	2023.09.29	46 429	97 737,24

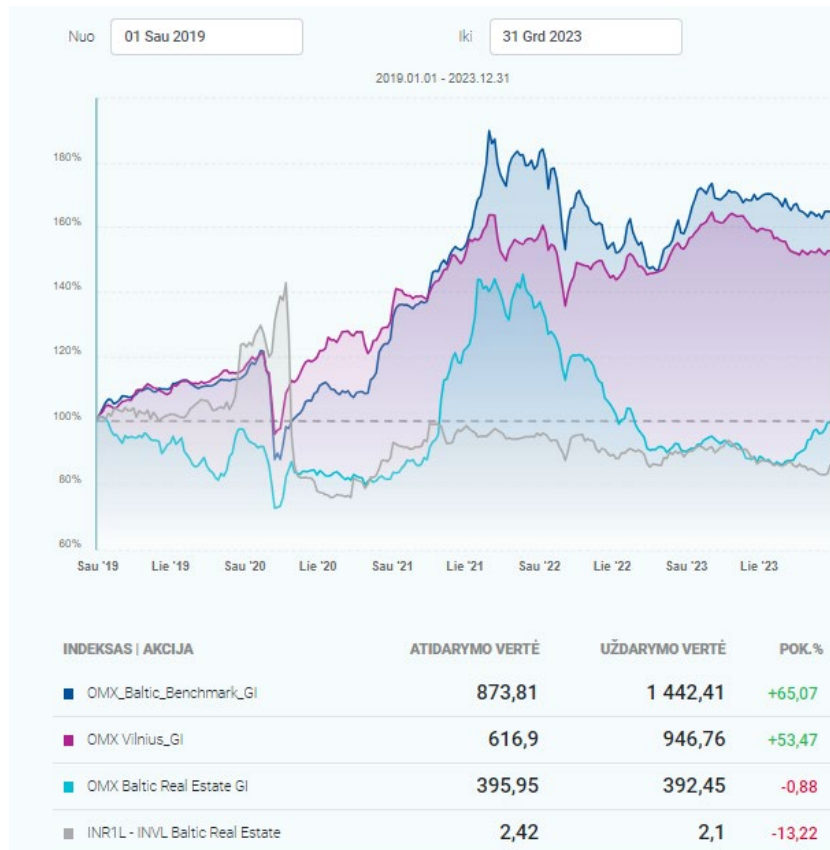
2023 m. IV ketv.	2,1	1,98	2,1	38 421,79	2,04	2,1	2023.12.29	18 785	38 421,79
------------------	-----	------	-----	-----------	------	-----	------------	--------	-----------

9.3. lentelė. Prekyba „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis 2019 m. – 2023 m.

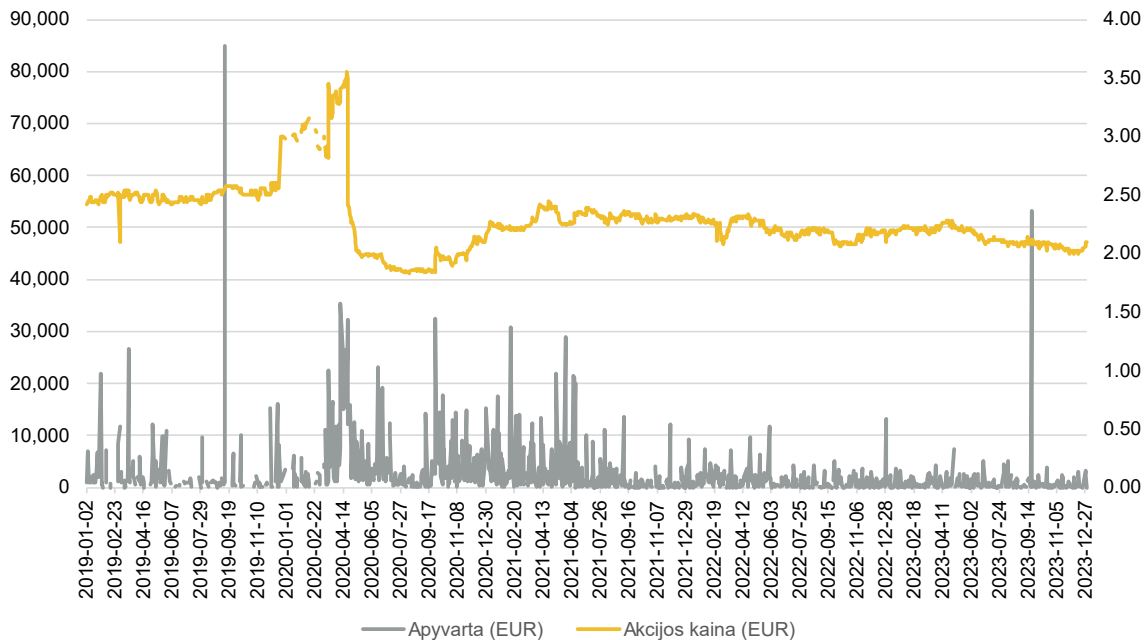
	2019 m.	2020 m.	2021 m.	2022 m.	2023 m.
Akcijų kaina, eurai:					
atidarymo	2,42	3,00	2,22	2,33	2,12
aukščiausia	3,20	3,88	2,45	2,38	2,28
žemiausia	2,10	1,82	2,2	1,63	1,98
vidutinė	2,51	2,32	2,28	2,20	2,13
paskutinė	3,00	2,16	2,33	2,14	2,10
Akcijų apyvarta, vnt.	194 005	470 379	309 566	134 196	113 844
Akcijų apyvarta, eurai	487 917,16	1 091 860,7	706 870,22	295 269,81	242 785,61
Bendras sandorių skaičius, vnt.	396	2 691	2 451	1 971	1 426

9.4. lentelė. Akcijų kapitalizacija 2019 m. – 2023 m.

Paskutinė sesijos data	Balsavimo teisę turinčių akcijų kiekis, vnt.	Paskutinė mokėta kaina, eurai	Kapitalizacija, eurai
2019-03-29	13 150 000	2,50	32 875 000
2019-06-28	13 150 000	2,44	32 086 000
2019-09-30	13 150 000	2,58	33 927 000
2019-12-30	13 150 000	3,00	39 450 000
2020-03-31	13 150 000	3,34	43 921 000
2020-06-30	13 150 000	1,90	24 985 000
2020-09-30	13 150 000	2,08	27 352 000
2020-12-30	13 049 569	2,16	28 187 069
2021-03-31	8 061 414	2,24	18 057 567,36
2021-06-30	8 061 414	2,34	18 863 708,76
2021-09-30	8 061 414	2,31	18 621 866,34
2021-12-30	8 061 414	2,33	18 783 094,62
2022-03-31	8 061 414	2,31	18 621 866,3
2022-06-30	8 061 414	2,16	17 412 654,2
2022-09-30	8 061 414	2,10	16 928 969,4
2022-12-30	8 061 414	2,14	17 251 426
2023-03-31	8 061 414	2,24	18 057 567,4
2023-06-30	8 061 414	2,1	16 928 969,4
2023-09-29	8 061 414	2,1	16 928 969,4
2023-12-29	8 061 414	2,1	16 928 969,4



9.1. pav. „INVL Baltic Real Estate“ akcijos kainos ir indeksų pokytis² (šaltinis Nasdaq Baltic, Baltijos rinkos indeksai)



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

² Baltijos šalių akcijų lyginamąjį indeksą (OMX Baltic Benchmark) (OMXBB – PI, GI, CAP) sudaro didžiausių ir likvidžiausių bendrovių iš visų pramonės sektorių, atstovaujama Nasdaq Baltijos šalių rinkoje, akcijos. OMX Baltic Real Estate GI indeksas – sudaromas Baltijos šalių lygmeniu. Sektoriniai indeksai yra sukurti naudojantis FTSE grupės administruojamu pramonės klasifikavimo standartu (Industry Classification Benchmark (ICB)), ir kiekvienas iš jų parodo konkrečiam sektoriui būdingas tendencijas ir leidžia palyginti tame sektoriuje veikiančias Nasdaq Baltijos šalių bendroves.

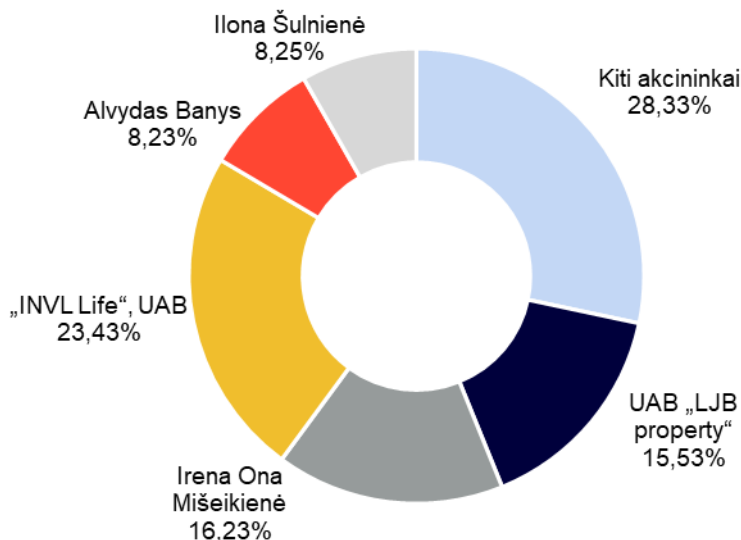
10. Akcininkai

10.1. INFORMACIJA APIE BENDROVĖS AKCININKUS

Bendras „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų skaičius 2023 m. gruodžio 31 d. buvo 4 035. Bendrovėje akcininkų, turinčių specialias kontrolės teises, nėra.

10.1.1. lentelė. Akcininkai, 2023 m. gruodžio 31 d. nuosavybės teise turėję ar valdę daugiau kaip 5 procentus „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo ir (arba) balsų.

Akcininko vardas, pavardė įmonės kodas, pavadinimas, adresas	Nuosavybės teise turimų akcijų skaičius, vnt.	Įstatinio kapitalo dalis ir nuosavybės teise priklausančių akcijų suteikiami balsai, proc.	Netiesiogiai turimi balsai, proc.	Balsų dalis iš viso, proc.
UAB „LJB property“, kodas 300822529	1 251 695	15,53	0	15,53
Alvydas Banys	663 640	8,23	15,53 ³	23,76
Irena Ona Mišeikienė	1 308 596	16,23	0	16,23
„INVL Life“ UAB, kodas 305859887 ⁴	1 889 123	23,43	0	23,43
AB „Invalda INVL“, kodas 121304349,	0	0	23,43 ³	23,43 ³
Ilona Šulnienė	664 710	8,25	0	8,25



10.1.2. pav. Akcininkų turimi balsai 2023 m. gruodžio 31 d.

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

⁴ 100 proc. „INVL Life“ UAB akcijų priklauso AB „Invalda INVL“, kodas 121304349

10.2. AKCIJŲ SUTEIKIAMOS TEISĖS IR PAREIGOS

10.2.1. Akcininkų teisės

Bendrovės akcininkai turi šias turtines ir neturtines teises:

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

10.2.2. Akcininkų pareigos

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

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

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

Akcininkas turi grąžinti Bendrovei dividendą, jeigu jis buvo išmokėtas pažeidžiant Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo imperatyvias normas ir Bendrovė įrodo, kad akcininkas tai žinojo ar turėjo žinoti.

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

11. Dividendai

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

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

2020 m. balandžio 9 d. Bendrovės akcininkų susirinkimas patvirtino naujos redakcijos dividendų politiką, pagal kurią kasmet bus mokama ne mažiau kaip 0,09 euro dividendų akcijai (kai akcijos nominali vertė 1,45 euro). Pažymima, kad vadovaujantis dividendų mokėjimo politikos nuostatomis, Bendrovė gali skirti tiek mažesnius, tiek didesnius nei numatyta dividendus akcijai (kai akcijos nominali vertė 1,45 euro).

Pagal Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio bei Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymus, nuo 2014 metų dividendai apmokestinami 15 proc. mokesčio tarifu. Mokesčius apskaičiuoja, išskaito ir į biudžetą (valstybei) sumoka pati Bendrovė⁵.

2023 m. balandžio 18 d. įvykęs eilinis visuotinis „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimas nusprendė skirti 0,09 eurų dividendų vienai akcijai.

Dividendus gavo tie asmenys, kurie dešimtos darbo dienos po sprendimą dėl dividendų mokėjimo priėmusio visuotinio akcininkų susirinkimo pabaigoje, t. y. 2023 m. gegužės 3 d. buvo „INVL Baltic Real Estate“ akcininkai.

Už 2022 m., Bendrovės dividendai buvo pradėti mokėti nuo 2023 m. gegužės 18 d. Dividendai buvo pervesti tiems Bendrovės akcininkams, kurie buvo nurodę galiojančias atsiskaitomasias banko sąskaitas.

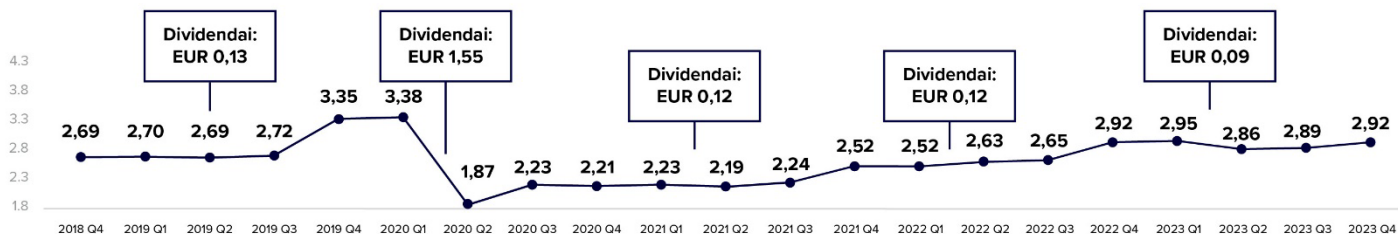
Bendrovė savo internetiniame puslapyje, skiltyje Investuotojams skelbia aktualią su Bendrovės išmokėtais dividendais susijusią informaciją, taip pat dividendų mokėjimo tvarką

11.1. lentelė. Su akcijomis susiję rodikliai*

Bendrovės	2019 m.	2020 m.	2021 m.	2022 m.	2023 m.
Akcijos buhalterinė vertė**, EUR	3,35	2,21	2,52	2,92	2,92
Kainos ir buhalterinės vertės santykis (P/Bv)	0,90	0,98	0,93	0,73	0,72
Dividendų pajamingumas, proc.	4,3	71,80	5,20	5,61	4,29
Dividendai / grynasis pelnas	0,16	3,76	0,28	0,23	1,04

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

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



11.1.1. pav. Grynųjų aktyvų vertės augimas, EUR/vnt. bei skirti dividendai akcijai

⁵ Ši informacija neturi būti traktuojama kaip mokesčių konsultacija.

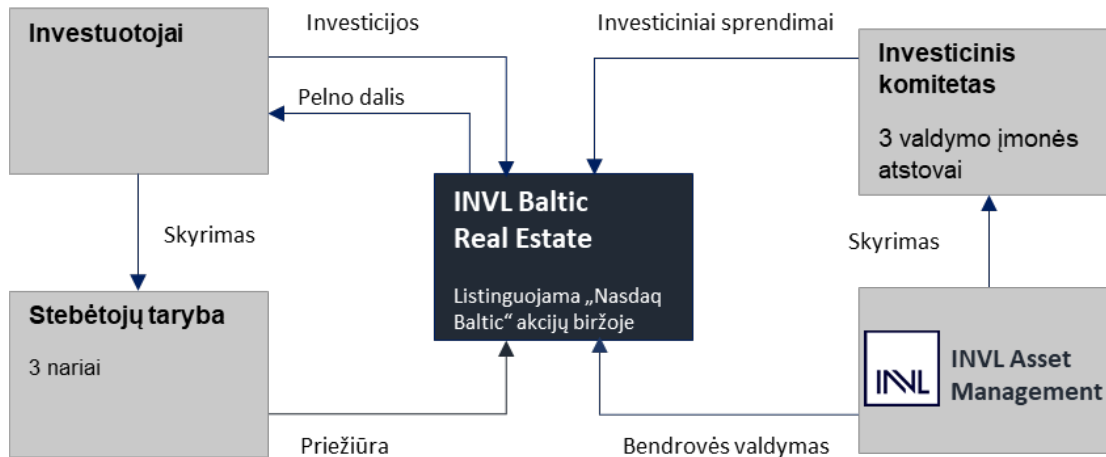
IV. EMITENTO VALDYMO ORGANAI

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

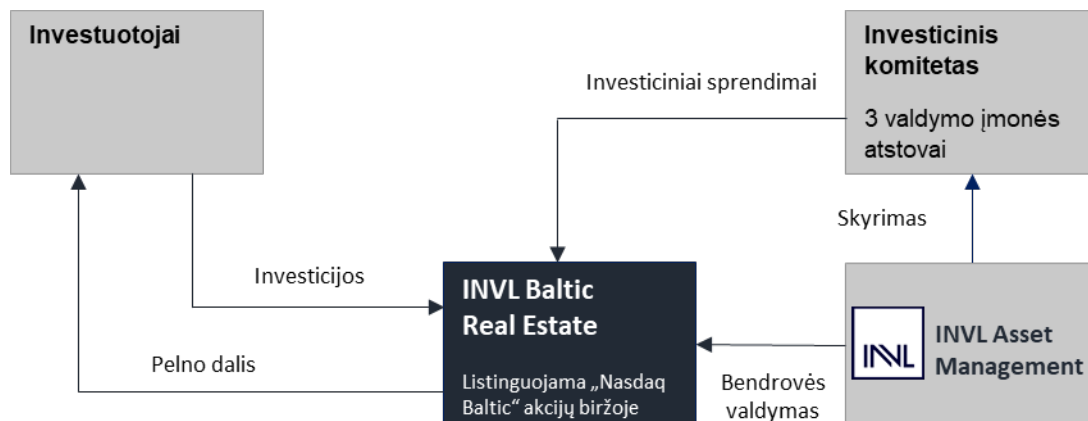
2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankui išdavus uždarojo tipo investicinės bendrovės (UTIB) licenciją „INVL Baltic Real Estate“ valdymas perduotas Valdymo įmonei „INVL Asset Management“, kuri taip pat vykdo valdybos ir vadovo funkcijas. Nuo 2021 m. liepos 26 d. iki 2023 m. gegužės 11 d. Bendrovėje buvo sudaryta Stebėtojų taryba. Atsižvelgiant į tai, kad nuo 2022 m. lapkričio 30 d. įsigaliojo nauja Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo redakcija, pagal kurios 78 straipsnio 1 punkto nuostatas, reikalavimas sudaryti kolegialų organą, atliekantį priežiūros funkcijas, daugiau nėra taikomas Kolektyvinio investavimo subjektų įstatyme nurodytoms investicinėms bendrovėms, kurių teisinė forma yra akcinė bendrovė, kurios akcijomis leista prekiauti reguliuojamoje rinkoje, 2023 m. balandžio 18 d. Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas priėmė sprendimą panaikinti Stebėtojų tarybą. Bendrovėje valdymo organai nėra sudaromi.

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

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



12.1. pav. Bendrovės valdymo struktūra iki 2023 m. gegužės 11 d.



12.2. pav. Bendrovės valdymo struktūra nuo 2023 m. gegužės 11 d.

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

12.1. VISUOTINIS AKCININKŲ SUSIRINKIMAS

12.1.1. Visuotinio akcininkų susirinkimo kompetencija

Visuotiniame akcininkų susirinkime ar pakartotiniame visuotiniame akcininkų susirinkime turi teisę dalyvauti ir balsuoti asmenys, visuotinio akcininkų susirinkimo apskaitos dienos (penktosios darbo dienos iki susirinkimo) pabaigoje buvę Bendrovės akcininkais,

asmeniškai, išskyrus įstatymų nustatytas išimtis, arba jų įgaliojimo asmenys, arba asmenys, su kuriais sudaryta balsavimo teisės perdavimo sutartis. Akcininko teisė dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime taip pat apima teisę kalbėti ir klausti.

Visuotinis Akcininkų susirinkimas gali priimti sprendimus ir laikomas įvykusių, nepaisant to, kiek balsų suteikia jame dalyvaujantiems Akcininkams priklausančios akcijos. Eilinis visuotinis akcininkų susirinkimas turi įvykti kasmet ne vėliau kaip per 4 mėnesius nuo finansinių metų pabaigos.

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

- rinkti ir atšaukti atestuotą auditorių ar audito įmonę ir nustatyti audito paslaugų apmokėjimo sąlygas;
- tvirtinti metinius ir tarpinių finansinių ataskaitų rinkinius;
- dėl Bendrovės veiklos termino pratęsimo ir su tuo susijusio Įstatų pakeitimo.

Žemiau nurodyti Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimai gali būti priimami tik atsižvelgus į Valdymo įmonės ir (arba) Investicinio komiteto pateiktas rekomendacijas ir įvertinus Valdymo įmonės nurodytas atitinkamo sprendimo pasekmes, būtent sprendimai dėl:

- Bendrovės įstatų keitimo;
- Bendrovės pelno (nuostolio) paskirstymo;
- Akcijų išpirkimo;
- rezervų sudarymo, naudojimo, sumažinimo ir naikinimo;
- įstatinio kapitalo didinimo arba mažinimo;
- pritarimo sandoriams, darantiems reikšmingą įtaką Bendrovei, Bendrovės sandorių su susijusiomis šalimis politikoje nustatyta tvarka;
- Bendrovės reorganizavimo, atskyrimo ar pertvarkymo;
- Bendrovės jungimo su kitais kolektyvinio investavimo subjektais;
- sutarties su Depozitoriumu tvirtinimo, įgaliojimo asmens Bendrovės vardu pasirašyti patvirtintą sutartį su Depozitoriumu paskyrimo, Depozitoriumo pakeitimo;
- Bendrovės likvidavimo ar Bendrovės veiklos termino pratęsimo;
- Bendrovės restruktūrizavimo.

Dėl sprendimų šiais nurodytais klausimais projektų savo rekomendacijas Valdymo įmonė privalo pateikti kartu su skelbiamais Valdymo įmonės siūlomais sprendimų projektais. Valdymo įmonės valdyba nustato kuriais klausimais rekomendacijas teikia Bendrovės investicinis komitetas.

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

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

12.1.2. „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimų organizavimo tvarka

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

Visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimą organizuoja Valdymo įmonė.

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

Akcininkai turi teisę:

- (i) siūlyti papildyti visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę, su kiekvienu siūlomu papildomu klausimu pateikdami visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimo projektą arba, kai sprendimo priimti nereikia, - akcininko paaiškinimą (šią teisę turi akcininkai, kuriems priklausančios akcijos suteikia ne mažiau kaip 1/20 visų balsų). Siūlymas papildyti darbotvarkę pateikiamas raštu registruotu paštu Bendrovei adresu Gynėjų g. 14, Vilnius arba įteikiant pasirašytinai Bendrovės atstovui Bendrovės patalpose darbo valandomis, arba elektroniniu paštu adresu breinfo@invl.com. Darbotvarkė papildoma, jeigu siūlymas gaunamas ne vėliau kaip likus 14 dienų iki visuotinio akcininkų susirinkimo. Jeigu visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkė bus papildyta, apie jos papildymus Bendrovė ne vėliau kaip likus 10 dienų iki visuotinio akcininkų susirinkimo praneš tais pačiais būdais kaip apie Susirinkimo sušaukimą;

- (ii) siūlyti sprendimų projektus dėl klausimų, kurie yra įtraukti ar bus įtraukti į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę, bet kuriuo metu iki visuotinių akcininkų susirinkimo dienos (raštu registruotu paštu Bendrovei adresu Gynėjų g. 14, Vilnius arba įteikiant pasirašytinai Bendrovės atstovui Bendrovės patalpose darbo valandomis, arba elektroniniu paštu adresu breinfo@invl.com) ar raštu susirinkimo metu (šią teisę turi akcininkai, kuriems priklausančios akcijos suteikia ne mažiau kaip 1/20 visų balsų);
- (iii) iš anksto pateikti Bendrovei klausimus, susijusius su visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkės klausimais, ne vėliau kaip likus 3 darbo dienoms iki visuotinio akcininkų susirinkimo, raštu registruotu paštu Bendrovei adresu Gynėjų g. 14, Vilnius, įteikiant pasirašytinai Bendrovės atstovui Bendrovės patalpose darbo valandomis, ar išsiunčiant klausimus Bendrovei elektroniniu paštu adresu breinfo@invl.com. Visi atsakymai į akcininkų iš anksto Bendrovei pateiktus klausimus, susijusius su visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkės klausimais, pateikiami visuotiniame akcininkų susirinkime arba vienu metu visiems Bendrovės akcininkams iki visuotinio akcininkų susirinkimo. Į klausimus gautus elektroniniu paštu Bendrovė pasilieka teisę atsakyti tiems akcininkams, kurių tapatybę bus galima nustatyti ir kurių užduoti klausimai yra nesusiję su Bendrovės konfidencialia informacija ar komercine paslaptimi

Akcininkas, dalyvaujantis Susirinkime ir turintis teisę balsuoti, privalo pateikti asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą. Asmuo, kuris nėra akcininkas, be šio dokumento, turi pateikti dokumentą, patvirtinantį teisę balsuoti Susirinkime. Reikalavimas pateikti asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą netaikomas, kai balsuojama raštu, užpildant bendrąjį balsavimo biuletenį.

Kiekvienas akcininkas turi teisę įgalioti fizinį arba juridinį asmenį dalyvauti ir balsuoti jo vardu Susirinkime. Susirinkime įgaliotinis turi tokias pačias teises, kokias turėtų jo atstovaujamas akcininkas, nebent įgaliotiniui išduotas įgaliojimas ar įstatymai nurodytų siauresnes įgaliotinio teises. Įgalioti asmenys turi turėti asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą ir įstatymų nustatyta tvarka patvirtintą įgaliojimą, kurį turi pateikti ne vėliau kaip iki Susirinkimo registracijos pradžios. Bendrovė nenustato specialios įgaliojimo formos. Fizinio asmens išduotas įgaliojimas turi būti patvirtintas notaro. Užsienyje išduotas įgaliojimas turi būti išverstas į lietuvių kalbą ir legalizuotas įstatymų nustatyta tvarka. Susirinkime taip pat gali dalyvauti bei balsuoti asmenys, su kuriais akcininkai yra sudarę balsavimo teisės perdavimo sutartis.

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

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

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

Per 2023 m. vyko 1 (vienas) „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimas.

2023 m. balandžio 18 d. vykusiame Bendrovės visuotiniame eiliniame akcininkų susirinkime akcininkai buvo supažindinti su (i) 2022 m. konsoliduotu Bendrovės metiniu pranešimu, (ii) audito išvada apie Bendrovės finansines ataskaitas ir konsoliduotą metinį pranešimą, (iii) Bendrovės Investicinio komiteto rekomendacija dėl pelno (nuostolių) paskirstymo projekto (įskaitant rezervų sudarymą), naujos įstatų redakcijos ir atlygio ataskaitos projekto, (iv) Stebėtojų tarybos atsiliepimais bei pasiūlymais dėl Bendrovės konsoliduotojo ir 2022 metų finansinių ataskaitų rinkinio, pelno (nuostolių) paskirstymo projekto ir Bendrovės konsoliduotojo 2022 m. metinio pranešimo, atlygio ataskaitos projekto, taip pat dėl Bendrovės Valdymo įmonės valdybos bei Bendrovės Investicinio komiteto veiklos ir buvo supažindinti su informacija apie Bendrovės investavimo strategijos įgyvendinimą, (v) Bendrovės valdymo įmonės UAB „INVL Asset Management“ pranešimu dėl akcijų supirkimo kainos bei (vi) audito komiteto veiklos ataskaita.

Akcininkai taip pat priėmė sprendimus dėl: (i) pritarimo Bendrovės atlygio ataskaitai, kaip Bendrovės 2022 metų konsoliduotojo metinio pranešimo daliai; (ii) konsoliduotojo ir Bendrovės 2022 metų finansinių ataskaitų rinkinio patvirtinimo; (iii) Bendrovės pelno paskirstymo; (iv) dėl Bendrovės naujos įstatų redakcijos tvirtinimo; (v) dėl savų akcijų įsigijimo tvarkos nustatymo; (vi) dėl stebėtojų tarybos atlygio politikos panaikinimo; (vii) dėl Bendrovės sandorių su susijusiomis šalimis politikos naujos redakcijos tvirtinimo; (viii) dėl audito komiteto nuostatų naujos redakcijos tvirtinimo.

12.2. VALDYMO ĮMONĖ, INVESTICINIS KOMITETAS IR STEBĖTOJŲ TARYBA

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankui išdavus uždarojo tipo investicinės bendrovės (UTIB) licenciją „INVL Baltic Real Estate“ valdymas perduotas Valdymo įmonei „INVL Asset Management“, todėl, vadovaujantis Lietuvos Respublikos kolektyvinio

investavimo subjektų įstatymu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nustatytos valdybos ir Bendrovės vadovo teisės ir pareigos perduodamos Valdymo įmonei.

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

Valdymo įmonė turi teisę:

- atlikti visus Bendrovės valdymo organų veiksmus ir kitus veiksmus, priskirtus Valdymo įmonės kompetencijai pagal galiojančius teisės aktus ir (arba) Bendrovės įstatus;
- gauti valdymo mokesčių ir Sėkmės mokesčių, kaip šie mokesčiai apibrėžti Bendrovės įstatuose;
- sudaryti ir vykdyti Bendrovės sąskaita ir interesais sandorius, susijusius su Bendrovės turto valdymu;
- jei tokį sandorį sudaryti būtina, veikiant geriausiomis Bendrovei ir akcininkams sąlygomis ir jų interesais, vykdydama Valdymo įmonei Bendrovės įstatuose priskirtas pareigas, perleisti Bendrovės turtą Valdymo įmonei ir (arba) jos vadovams ir (arba) darbuotojams ir (arba) jų sutuoktiniams;
- jei tokį sandorį sudaryti būtina, veikiant geriausiomis Bendrovei ir akcininkams sąlygomis ir jų interesais, vykdydama Valdymo įmonei Bendrovės įstatuose priskirtas pareigas, Bendrovės sąskaita įsigyti turtą iš Bendrovės įstatuose nurodytų asmenų;
- daryti Bendrovės įstatuose numatytus atskaitymus iš Bendrovės turto;
- gavusi visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimą, pavesti dalį savo valdymo funkcijų atlikti įmonei, turinčiai teisę teikti atitinkamas paslaugas;
- atlikti kitas Bendrovės įstatuose ir Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytas teises.

Valdymo įmonė privalo:

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

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

Valdymo įmonė gali būti keičiama Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu.

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

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

Valdymo įmonė yra keičiama gavus išankstinį Lietuvos banko leidimą.

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

Valdymo įmonės vadovas (nuo 2017 m. spalio 2 d. iki 2023 m. lapkričio 30 d.) – „INVL Asset Management“ generalinė direktorė Laura Križinauskienė. Nuo 2023 m. gruodžio 1 d. Valdymo įmonės vadovas – „INVL Asset Management“ generalinis direktorius Paulius Žurauskas.

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

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

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

Siekiant veiklos efektyvumo ir investicijų kontrolės, Valdymo įmonės 2016 m. gegužės 6 d. valdybos sprendimu sudarytas „INVL Baltic Real Estate“ Investicinis komitetas.

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

Investicinio komiteto sudarymo tvarka, atsakomybė, funkcijos, sprendimų priėmimo tvarka ir procedūros yra aprašytos Investicinio komiteto nuostatuose.

Investicinio komiteto narius bei pirmininką skiria ir atšaukia iš pareigų Valdymo įmonės valdyba.

Per 2023 m. vyko 31 Bendrovės Investicinio komiteto posėdis.

Nuo 2021 m. liepos 26 d. iki 2023 m. gegužės 11 d. Bendrovėje buvo sudaryta Stebėtojų taryba. Atsižvelgiant į tai, kad nuo 2022 m. lapkričio 30 d. įsigaliojo nauja Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo redakcija, pagal kurios 78 straipsnio 1 punkto nuostatas, reikalavimas sudaryti kolegialų organą, atliekantį priežiūros funkcijas, daugiau nėra taikomas Kolektyvinio investavimo subjektų įstatyme nurodytoms investicinėms bendrovėms, kurių teisinė forma yra akcinė bendrovė, kurios akcijomis leista prekiauti reguliuojamoje rinkoje, 2023 m. balandžio 18 d. Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas priėmė sprendimą panaikinti Stebėtojų tarybą.

Per 2023 m. vyko 2 Bendrovės Stebėtojų tarybos posėdžiai.

13. Informacija apie Valdymo įmonės valdybos narius, generalinį direktorių Investicinio komiteto narius, bei Bendrovės Stebėtojų tarybos narius

13.1. EMITENTO VALDYMO ORGANAI

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

Iki 2023 m. lapkričio 30 d. Valdymo įmonės vadovas – „INVL Asset Management“ generalinė direktorė buvo Laura Križinauskienė. Nuo 2023 m. gruodžio 1 d. Valdymo įmonės generaliniu direktoriumi tapo Paulius Žurauskas. 2023 m. rugsėjo 13 d. Valdymo įmonė gavo Lietuvos banko pritarimą Pauliaus Žurausko, kaip generalinio direktoriaus, kandidatūrai.

Valdymo įmonės valdybą nuo 2015 m. sausio 19 d. sudaro Darius Šulnis (valdybos pirmininkas), Nerijus Drobavičius ir Vytautas Plunksnis. 2023 m. sausio 16 d. Valdymo įmonės valdyba, gavus Lietuvos banko pritarimą, antrą kartą buvo perrinkta naujai 4-erių metų kadencijai, valdybos sudėčiai išliekant nepakitusiai

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

Stebėtojų tarybą Bendrovėje buvo sudaryta iki 2023 m. gegužės 11 d. Atsižvelgiant į tai, kad nuo 2022 m. lapkričio 30 d. įsigaliojo nauja Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo redakcija, 2023 m. balandžio 18 d. Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas priėmė sprendimą panaikinti Stebėtojų tarybą. Stebėtojų tarybą iki 2023 m. gegužės 11 d. sudarė 3 nariai: Raimondas Rajeckas, Mantas Gofmanas, bei Eglė Surplienė (Stebėtojų tarybos pirmininkė ir nepriklausoma narė).



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

Išsilavinimas, kvalifikacija

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

Darbo patirtis

2015 – 2017 m. 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 „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 „Šiaulių bankas“ (kodas 112025254, Tilžės g. 149, Šiauliai) – Stebėtojų tarybos narys
UAB „Litagra“ (kodas 304564478, Savanorių pr. 173, Vilnius) – Valdybos narys
UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL Baltic Sea Growth Fund“ - Investicinio komiteto narys, vadovaujantysis partneris
UAB „FERN Group“ (kodas 306110392, Granito g. 3-101, Vilnius) - Stebėtojų tarybos pirmininkas



Nerijus Drobavičius – Valdymo įmonės valdybos narys
Pagrindinė darbovietė – UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) privataus kapitalo partneris.

Darbo patirtis

Nuo 2015 m. iki 2018 m. rugpjūčio mėn. UAB „INVL Asset Management“ Finansų padalinio vadovas, nuo 2018 m. rugpjūčio mėn. privataus kapitalo partneris
Nuo 2014 m. dirba AB „Invalda INVL“ grupėje
2012 - 2014 m. nepriklausomas finansų ekspertas
2007 - 2011 m. finansų direktorius AB „Sanitas“ grupėje
2001 - 2007 m. Sampo bankas. Apskaitos ir ataskaitų departamento vadovas, vėliau vyr. finansininkas

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos

8 000 vnt.

Dalyvavimas kitų įmonių veikloje

UTIB „INVL Technology“ (kodas 300893533, Gynėjų g. 14, Vilnius) – Investicinio komiteto narys
 UAB „BSGF Sanus“ (kodas 304924481, Gynėjų g. 14, Vilnius) – Direktorius
 UAB „InMedica“ (kodas 300011170, L. Asanavičiūtės str. 20-201, Vilnius) – Valdybos pirmininkas
 UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL Baltic Sea Growth Fund“ - Investicinio komiteto narys, partneris
 MBL A/S (CVR-no 12825242) – Valdybos narys
 MBL Poland Sp. z.o.o. (ul. Sulejowskiej 45d, 97-300 Piotrków Trybunalski, Polska, KRS 0000065219) – Stebėtojų tarybos narys
 UAB Reneso (kodas 302941941, Gynėjų g. 14, Vilnius) – Direktorius
 Sugrasta, MB (kodas 305287386, Pranapolio g. 11, Vilnius) – Direktorius
 „Eglės“ sanatorija, UAB (kodas 152038626, Eglės g. 1, Druskininkai) - Valdybos pirmininkas
 UTIB „BSGF Salt Invest“ (kodas 306193648, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdytojas
 BSGF Salt, UAB (kodas 306193153, Gynėjų g. 14, Vilnius) – direktorius
 MiniVet Holding, UAB (kodas 306127331, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdybos narys
 Bališkių individualių gyvenamųjų namų statybos bendrija (kodas 300027032, Pranapolio g. 11, Vilnius) – pirmininkas



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

Išsilavinimas, kvalifikacija

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

Darbo patirtis

Nuo 2016 m. UAB „INVL Asset Management“ Privataus kapitalo padalinio vadovas
 2009 - 2015 m. AB „Invalda INVL“ investicijų valdytojas
 2006 - 2009 m. UAB „Finasta Asset Management“ analitikas, fondų valdytojas, strateginis analitikas
 2004 m. ELTA redaktorius (verslo naujienos)
 2002 - 2004 m. „Baltic News Service“ verslo žurnalistas

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos

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
 Eco Baltia AS (kodas 40103446506, Maskavas str.240-3,Rīga, Latvija) – Stebėtojų tarybos pirmininkas
 SIA „Eco Baltic vide“ (kodas 40003309841, Ropažu nov., Stopiņu pag., Rumbula, Getliņu iela 5) – Stebėtojų tarybos narys
 UAB „Ecoservice“ (kodas 123044722, Dunojaus g. 29, Vilnius) – Valdybos pirmininkas
 SIA „B2Y“ (kodas 40103243404, Maskavas iela 322A, Rīga) – Valdybos pirmininkas
 UTIB „INVL Technology“ (kodas 300893533, Gynėjų g. 14, Vilnius) – Investicinio komiteto narys
 Norway Registers Development AS (uždaroji akcinė bendrovė, kodas NO 985 221 405 MVA, Lokketangen 20 B, 1337 Sandvika, Norvegija) - Valdybos narys
 UAB „NRD Systems“ (kodas 111647812, Gynėjų g. 14, Vilnius) – Valdybos narys
 UAB NRD CS (kodas 303115085, Gynėjų g. 14, Vilnius) – Valdybos narys
 UAB „Novian Systems“ (kodas 125774645, Gynėjų g. 14, Vilnius) – Valdybos pirmininkas
 NRD Companies AS (uždaroji akcinė bendrovė, kodas NO 921 985 290 MVA, Lokketangen 20 B, 1337 Sandvika, Norvegija) – Valdybos narys

BC Moldova-Agroindbank SA (MAIB) (kodas 1002600003778, Constantin Tănase str. 9/1, Kišiniovas, Moldova) – Stebėtojų tarybos pirmininkas
 Asociacija „Investuotojų Asociacija“ (kodas 302351517, Konstitucijos pr. 23, Vilnius) – Valdybos pirmininkas
 Metal-Plast Spółka z o.o. (kodas 0001007622, 58-160 Świebodzice, ul. Ciernie 157B, Poland) – stebėtojų tarybos narys
 Homecourt Spółka z o.o. (kodas 5252958248, Grzybowska 2/29, 00-131 Warszawa, Poland) – valdybos narys



Laura Križinauskienė – Valdymo įmonės generalinė direktorė iki 2023 m. lapkričio 30 d.

**Išsilavinimas,
kvalifikacija**

Vilniaus Gedimino technikos universitetas, vadybos ir verslo administravimo magistro laipsnis

Darbo patirtis

2016-2017 m. Danske Bank A/S Lithuanian branch funkcinė vadovė. Stambių verslo klientų pinigų plovimo prevencijos departamentas
 2012-2016 m. Baltpool UAB, generalinė direktorė, valdybos narė
 2010-2012 m. AB bankas FINASTA kapitalo rinkų departamento direktorė
 Nuo 2005 m. iki 2012 m. užimtos pareigos Finasta FMĮ AB, AB bankas FINASTA bei UAB „Finasta investicijų valdymas“ (šiuo metu UAB „INVL Asset Management“) grupėje

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

-



Paulius Žurauskas – Valdymo įmonės generalinis direktorius nuo 2023 m. gruodžio 1 d. *Pagrindinė darbovietė* – UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) generalinis direktorius

**Išsilavinimas,
kvalifikacija**

Vilniaus universiteto Ekonomikos fakulteto bankininkystės magistro laipsnis

Darbo patirtis

2019 - 2023 m. Luminor Bank AS Lietuvos skyrius – finansų rinkų departamento vadovas Baltijos šalyse
 2012 - 2014 m. AS SEB Banka – finansų rinkų departamento vadovas
 2005 - 2019 m. SEB Bankas, AB – dileris, finansų priemonių pardavimo skyriaus vadovas, kapitalo rinkų skyriaus vadovas Baltijos šalyse
 2004 - 2005 m. AB FMĮ Finasta – finansų makleris

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos

IPAS „INVL Asset Management“ (investicijų valdymo akcinė bendrovė, kodas 40003605043, Elizabetes iela 10B-1, Ryga, Latvija) – Stebėtojų tarybos narys
 AS „INVL atklātājs pensiju fonds“ (akcinė bendrovė, kodas 40003377918, Elizabetes iela 10B-1, Ryga, Latvija) – Stebėtojų tarybos narys
 UAB FMĮ „INVL Financial Advisors“ (kodas 304049332, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdybos narys

Dalyvavimas kitų įmonių veikloje

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

Darbo patirtis

Nuo 2017 sausio 2 d. - UAB „INVL Asset Management“ Nekilnojamojo turto fondo valdytojas
 2016 – 2016-12-31 – UAB „Dizaino institutas“ direktorius
 2016 – 2016-12-31 – UAB „Variagis“ direktorius
 2014 – 2016-12-31 – UAB „Riešės investicija“ direktorius
 2013 – 2016-12-31 – UAB „Tripolio valda“ direktorius
 2013 – 2016-12-31 – UAB „Paralelių valda“ direktorius
 2013 – 2016-12-31 – UAB „Dipolio valda“ direktorius
 2013 – 2016-12-31 – UAB „Etanija“ direktorius
 2012 – 2016-12-31 – UAB „Justiniškių valda“ direktorius
 2011 – 2016-12-31 – UAB „Inreal valdymas“ nuomos skyriaus vadovas
 2015-06 – 2016-01 – UAB „Elniakampio namai“ direktorius
 2014-03 – 2016-06 – UAB „Akvilas“ direktorius
 2014-03 – 2015-07 – UAB „Aikstentis“ direktorius
 2014-03 – 2015-07 – UAB „Trakų kelias“ direktorius
 2013-01 – 2013-02 – UAB „Naujoji švara“ projektų vadovas
 2010-04 – 2013-02 – UAB „Sago“ projektų vadovas
 2008-11 – 2011-08 – UAB „Inreal valdymas“ projektų vadovas
 2007-01 – 2008-10 – UAB „Inreal valdymas“ projektų vadovo asistentas

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos**Dalyvavimas kitų įmonių veikloje**

UAB „Proprietas“ (kodas 303252098, Gynėjų g. 14, Vilnius) – Direktorius
 UAB „Rovelija“ (kodas 302575846, Gynėjų g. 14, Vilnius) – direktorius
 AB „Pramogų bankas“ (kodas 30044665, A. Stulginskio g. 8, Vilnius) – direktorius, valdybos pirmininkas (nuo 2024 m. kovo mėn. pakeitus teisinę formą į akcinę bendrovę)



Andrius Daukšas – Investicinio komiteto narys

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

**Išsilavinimas,
kvalifikacija**

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

Darbo patirtis

Nuo 2016 m. gruodžio 22d. – UAB „INVL Asset Management“ investicijų valdytojas
2016 m. sausio 3d. – 2016 m. gruodžio 21 d. – AB „INVL Baltic Real Estate“ direktoriaus pavaduotojas
2014 m. gruodžio – 2016 m. sausio 3d. – AB „INVL Baltic Real Estate“ direktorius
2010 m. kovo – 2016 m. gruodžio 21 d. – „Invalda INVL“ investicijų valdytojas
2008-2010 m. banko „Finasta“ Iždo departamento direktorius
2004-2008 m. – FMĮ „Finasta“ vertybinių popierių apskaitininkas, vėliau - vertybinių popierių apskaitos skyriaus vadovas

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

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
AB „Pramogų bankas“ (kodas 30044665, A. Stulginskio g. 8, Vilnius) – valdybos narys (nuo 2024 m. kovo mėn. pakeitus teisinę formą į akcinę bendrovę)



Eglė Surplienė – Stebėtojų tarybos pirmininkė, nepriklausima Stebėtojų tarybos narė iki 2023 m. gegužės 11 d.

Pagrindinė darbovietė - UAB FPI „Gerovės valdymas“ (kodas 302445450, Jogailos g. 3-103, Vilnius) – direktorė, gerovės valdytoja

Kadencijos laikotarpis

2021 – 2023 m. gegužės 11 d.

**Išsilavinimas,
kvalifikacija**

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

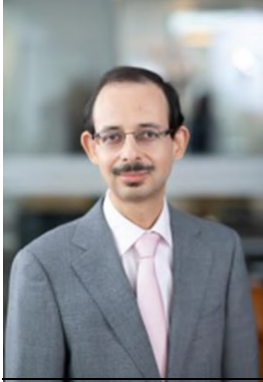
Darbo patirtis

2009 m. spalio iki dabar – Gerovės valdytoja, direktorė, UAB FPI „Gerovės valdymas“
2009 m. kovas iki dabar – UAB „DIM investment“ direktorė
2014 m. rugsėjis – 2016 m. birželis – UAB „Margio investicija“ direktorė
2006 m. rugpjūtis - 2009 m. spalio – AB FMĮ Finasta, AB bankas Finasta, VIP klientų vadybininkė,
gerovės valdytoja
2005 m. birželis - 2006 m. liepa – UAB „Žabolis ir partneriai“, projektų vadovė

1999 m. birželis - 2005 m. birželis – LR vertybinių popierių komisijos narė, LR Vertybinių popierių komisijos pirmininko pavaduotoja
1995 m. birželis - 1999 m. birželis – UAB FMĮ „Vilfima“, Emitentų skyriaus darbuotojas, vadovas
1993 m. birželis - 1995 m. birželis – LR Vertybinių popierių komisija, rinkos priežiūros skyrius.

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos

-



Raimondas Rajeckas – Stebėtojų tarybos narys iki 2023 m. gegužės 11 d.
Pagrindinė darbovietė – AB „Invalda INVL“ (kodas 121304349, Gynėjų g. 14, Vilnius)
vyr. finansininkas

Kadencijos laikotarpis

2021 – 2023 m. gegužės 11 d.

Išsilavinimas, kvalifikacija

2001 m. Vilniaus universitetas, Ekonomikos fakultetas, apskaitos ir audito magistro laipsnis
1999 m. Vilniaus universitetas, Ekonomikos fakultetas, verslo administravimo ir vadybos bakalauro laipsnis

Darbo patirtis

Nuo 2006 m. AB „Invalda INVL“ – vyr. finansininkas
2001 – 2006 m. AB „Valmeda“ – vyr. finansininkas
2000 – 2001 m. AB „Galinčius“ – vyr. finansininkas
2000 – 2001 m. UAB „Invaldos marketingas“ (dabartinis pavadinimas UAB „Inreal valdymas“) – vyr. finansininkas
2000 – 2002 m. AB „Gildeta“ – buhalteris
1998 – 2000 m. AB „Invalda“ – buhalteris

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos

-

Mantas Gofmanas – Stebėtojų tarybos narys nuo 2023 m. sausio 10 d. iki 2023 m. gegužės 11 d.

Kadencijos laikotarpis

2023 sausio 10 d. – 2023 m. gegužės 11 d.

Išsilavinimas, kvalifikacija

2007 m. Vilniaus Universitetas, teisės magistras

Darbo patirtis

2022 – 2024 m. UAB „INVL Asset Management“ privataus kapitalo padalinio Teisės ir produktų plėtros vadovas
2006 – 2022 m. Advokatų kontora TGS Baltic asocijuotas partneris, advokatas

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos

-

14. Informacija apie Bendrovės audito komitetą

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

Pagrindinės Audito komiteto funkcijos:

- stebėti Bendrovės finansinės atskaitomybės procesą ir teikti rekomendacijas dėl jo patikimumo užtikrinimo;
- stebėti, ar Valdymo įmonė tinkamai atsižvelgia į audito įmonės teikiamas rekomendacijas ir pastabas;
- stebėti Bendrovės vidaus kokybės kontrolės ir rizikos valdymo sistemų, turinčių įtakos Bendrovės finansinei atskaitomybei, ir vidaus audito veiksmingumą, nepažeidžiant vidaus audito nepriklausomumo;

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

14.1. AUDITO KOMITETO DARBO TVARKA:

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

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

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

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

Bendrovės audito komitetas savo veikloje vadovaujasi 2023 m. balandžio 18 d. visuotinio akcininkų susirinkimo patvirtintomis audito komiteto nuostatais (toliau gali būti vadinamos Nuostatais). Nuostatai paskelbti Bendrovės internetiniame puslapyje skiltyje Investuotojams.

14.2. BENDROVĖS AUDITO KOMITETO NARIAI

2021 m. balandžio 29 d. vykusiam Bendrovės akcininkų susirinkime Tomas Bubinas ir UAB „Moore Stephens Vilnius“ partnerė, auditorė Dangutė Pranckėnienė buvo išrinkti į Bendrovės audito komitetą ketverių metų kadencijai. Abu nariai yra nepriklausomi, pateikę savo nepriklausomumo patvirtinimą įrodančią pažymą.



Tomas Bubinas – nepriklausomas audito komiteto narys

Kadencijos laikotarpis	2021 m. – 2025 m.
Išsilavinimas, kvalifikacija	2004 – 2005 m. Baltic Management Institute (BMI) verslo administravimo magistras 1997 – 2000 m. Licencijuotųjų ir atestuotųjų apskaitininkų asociacijos (Association of Chartered Certified Accountants, ACCA) narys 1997 m. Lietuvos atestuotasis auditorius 1988 – 1993 m. Vilniaus universitetas, ekonomikos magistras
Darbo patirtis	2013 – 2022 m. UAB „Biotechpharma“ – vykdomasis direktorius 2010 – 2012 m. „TEVA Biopharmaceuticals USA“ – vyresnysis direktorius 2004 – 2010 m. „Teva Pharmaceuticals“ finansų vadovas Baltijos šalims 2001 – 2004 m. „Sicor Biotech“ finansų direktorius 1999 - 2001 m. „PricewaterhouseCoopers“ – vyresnysis vadybininkas

1994 - 1999 m. „Coopers & Lybrand“ – vyresnysis auditorius, vadybininkas

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos



Dangutė Pranckėnienė – nepriklausoma audito komiteto narė

Kadencijos laikotarpis

2021 – 2025 m.

Išsilavinimas, kvalifikacija

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

Darbo patirtis

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

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos

15. Informacija apie Emitento sumokėtą valdymo mokestį, priskaičiuotas pinigų sumas, kitą perleistą turtą ir suteiktas garantijas Bendrovės 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 įmonei.

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 172 tūkst. eurų valdymo mokesčio bei nulis eurų mokėtino sėkmės mokesčio (2022 m. – 176 tūkst. eurų valdymo mokesčio bei nulis eurų mokėtino sėkmės mokesčio, 2021 m. – 209 tūkst. eurų valdymo mokesčio bei 1 516 tūkst. eurų mokėtino sėkmės mokesčio; 2020 m. – 315 tūkst. eurų valdymo mokesčio bei 1 382 tūkst. eurų mokėtino sėkmės mokesčio; 2019 m. – 331 tūkst. eurų valdymo mokesčio bei 238 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 finansinės atskaitomybės įstatymo 23(3) straipsniu, Bendrovė privalo nuo 2020 m. skelbti Atlygio ataskaitą. Kadangi Bendrovė pati darbuotojų neturi, metinio pranešimo priede Nr. 5 yra skelbiama „INVL Baltic Real Estate“ vadovais laikomų Valdymo įmonės generalinio direktoriaus, Valdymo įmonės valdybos narių bei Valdymo įmonės paskirtų UTIB Investicinio komiteto narių (toliau – Vadovybė) atlygiai, kurie skaičiuojami pagal Valdymo įmonės valdymo pajamų (įtraukiant valdymo ir sėkmės mokesčių pajamas), gautų iš Bendrovės, proporciją nuo visų Valdymo įmonės pajamų. Investicinio komiteto narių atlygiai skaičiuojami pagal faktiškai Bendrovės valdymui skiriamą laiko dalį (plačiau metinio pranešimo priede Nr. 5).

Nepriklausomas Stebėtojų tarybos narys 2021 m. balandžio 29 d. Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu, gaudavo 145 eurų valandinį atlygį (neatskaičius mokesčių) už veiklą Bendrovės stebėtojų taryboje. Kiti Stebėtojų tarybos nariai negaudavo atlygio už einamas pareigas. 2023 m. balandžio 18 dieną Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas priėmė sprendimą panaikinti Stebėtojų tarybą.

Ataskaitiniu laikotarpiu Bendrovės Valdymo įmonės valdybos nariams ir Investicinio komiteto nariams išmokėta 689 eurai dividendų, atskaičius mokesčius. Bendrovės organams nebuvo perleista turto ar suteikta garantijų. Bendrovė tantjemų organams neskyrė. Specialių išmokų Bendrovės organams taip pat nebuvo skirta. Bendrovės grupės įmonės „INVL Baltic Real Estate“ organams, direktoriui tantjemų neskyrė.

Per 2023 metus „INVL Baltic Real Estate“ grupė ir Bendrovė buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei AB „Invalda INVL“ už paslaugas atitinkamai sumokėjo 41 tūkst. eurų ir 24 tūkst. eurų atlygį (2022 m. atitinkamai sumokėjo 43 tūkst. eurų ir 25 tūkst. eurų atlygį, 2021 m. - 25 tūkst. eurų ir 13 tūkst. eurų atlygį, 2020 m. - 15 tūkst. eurų ir 7 tūkst. eurų atlygį, 2019 m. - 15 tūkst. eurų ir 7 tūkst. eurų atlygį).

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

V. INFORMACIJA APIE EMITENTO IR GRUPĖS VEIKLĄ

16. Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais

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

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

17. Informacija apie Emitento filialus ir atstovybes

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

18. Pagrindinės rizikos ir netikėtumai

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

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

Bendroji rizika

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

Nekilnojamojo turto vystymo rizika

Bendrovės vystomi nekilnojamojo turto projektai gali užtrukti ilgiau nei planuota arba kainuoti daugiau nei planuota, dėl ko gali sumažėti Bendrovės investicijų grąža. Valdant šią riziką Bendrovė skirs pakankamai resursų nekilnojamojo turto vystymo projektų biudžetų bei vykdymo terminų kontrolei.

Inflacijos bei defliacijos rizika

Egzistuoja rizika, kad esant inflacijai akcijos vertė augs lėčiau nei inflacija, kas lemtų mažesnę nei inflacija grąžą. Tokiu atveju Bendrovės akcijas rinkoje parduosiu asmenų reali grąža iš akcijų vertės padidėjimo gali būti mažesnė nei tikėtasi. Defliacijos atveju kiltų rizika, kad Bendrovės investicijų vertė sumažės dėl bendrojo kainų lygio mažėjimo. Valdant šią riziką bus siekiam užtikrinti efektyvią Bendrovės veiklą ir komunikaciją taip didinant jos akcijų patrauklumą platesniam ratui investuotojų.

Makroekonominė aplinka

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

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

Nekilnojamojo turto sektoriaus cikliškumas

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

18.2. GRUPEI BŪDINGI RIZIKOS VEIKSNIAI

Vadovybės ir žmogiškųjų išteklių rizika

Bendrovės investavimo sėkmė didele dalimi priklausys nuo Valdymo įmonėje už Bendrovės valdymą atsakingų žmonių priimtų sprendimų bei nuo minėtų žmonių patirties ir sugebėjimų. Nėra garantijų, kad tie patys asmenys visą laiką bus atsakingi už Bendrovės valdymą, tačiau bus dedamos pastangos, kad Bendrovės veikla visą laiką rūpintųsi atitinkamą kvalifikaciją turintys asmenys.

Priklausomybė nuo išorinio finansavimo

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

Rizika, susijusi su nuomos sutartimis

Grupės nuomos sutartis galima padalinti į dvi kategorijas: neatšauktinos fiksuotos trukmės nuomos sutartys, ir atšauktinos nuomos sutartys, sudarytos konkrečiai nenurodytam laikotarpiui. Atšauktinų nuomos sutarčių atveju, nuomininkai, norėdami atšaukti nuomos sutartį, privalo pranešti administratoriui apie tai prieš 1-6 mėnesius.

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

Pasiklivimas Bendrovės turto administratoriumi

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

Palūkanų rizika

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

Augančios palūkanos didina Grupės skolos aptarnavimo sąnaudas, kurios mažina investicijų grąžą. Jeigu bus būtina, Grupė valdys palūkanų riziką sudarydama išvestinių finansinių priemonių sutartis.

Sveto rizika

Sveto rizika susijusi galimu nekilnojamo turto objektų, įsigytu su skolintais pinigais, nuvertėjimu. Kuo didesnis svertas, tuo aukštesnė šios rizikos tikimybė.

Kredito rizika

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

Likvidumo rizika

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

Bendra investicijų rizika

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

Investicijų diversifikacijos rizika

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

Nuomininkų rizika

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

Bendrovės turto vertinimo rizika

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

Konkurencijos rizika

Bendrovė, investuodama į investavimo objektus, konkuruos su kitais investuotojais, įskaitant, bet neapsiribojant, kitomis investicinėmis bendrovėmis ar nekilnojamojo turto investiciniais fondais. Taigi egzistuoja rizika, jog konkurencija su kitais investuotojais reikalaus, kad Bendrovė sudarytų sandorius mažiau palankiomis sąlygomis nei būtų kitais atvejais.

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

Rinkos rizika

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

Dividendų mokėjimo rizika

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

Emitento Akcijų likvidumas nėra garantuojamas

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

18.4. SVARBIAUSI RIZIKOS VEIKSNIAI ATASKAITINIU LAIKOTARPIU

2023 m. Bendrovei svarbiausias rizikos veiksnys išliko „Palūkanų rizika“. Toliau pateikiamas rizikos veiksnio aprašymas ir trumpas komentaras:

Kaip ir 2022 metais Bendrovė veiklą vykdė aukštos infliacijos akivaizdoje. Siekdami stabilizuoti bei pažeminti infliaciją centriniai bankai toliau kėlė bazines palūkanų normas. Bendrovė moka kintamas palūkanų normas už kreditus susietus su Euribor, dėl to jo didėjimas 2023 metais didino Bendrovės mokamas palūkanų sumas, kas turėjo neigiamos įtakos rezultatams. 2023 m. antroje pusėje palūkanų augimas sulėtėjo ir stabilizavosi. 2024 m. tikimasi, kad centriniai bankai pradės bazinių palūkanų normų mažinimo politiką, dėl ko šios rizikos įtaka turėtų stabilizuotis.

Palūkanų rizika

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

Augančios palūkanos didina Grupės skolos aptarnavimo sąnaudas, kurios mažina investicijų grąžą. Jeigu bus būtina, Grupė valdys palūkanų riziką sudarydama išvestinių finansinių priemonių sutartis.

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

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

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

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

18.6. INFORMACIJA APIE FINANSINĖS RIZIKOS VALDYMO TIKSLUS, NAUDOJAMAS APSIDRAUDIMO PRIEMONES, KURIOMS TAIKOMA APSIDRAUDIMO SANDORIŲ APSKAITA, IR ĮMONIŲ GRUPĖS KAINŲ RIZIKOS, KREDITO RIZIKOS, LIKVIDUMO RIZIKOS IR PINIGŲ SRAUTŲ RIZIKOS MASTĄ, KAI ĮMONIŲ GRUPĖ NAUDOJA FINANSINES PRIEMONES IR TAI YRA SVARBU VERTINANT ĮMONIŲ GRUPĖS TURTĄ, NUOSAVĄ KAPITALĄ, ĮSIPAREIGOJIMUS, PAJAMAS IR SĄNAUDAS.

Informacija atskleista konsoliduotų ir Bendrovės metų finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte 3 punkte.

19. Emitento ir įmonių grupės nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su aplinkosaugos, išskiriant veiksmus dėl klimato, personalo, kovos su korupcija ir kyšininkavimu, atskirai išskiriant užsienio pareigūnų papirkimą sudarant tarptautinius verslo sandorius, klausimais susijusi informacija

19.1. ATSAKINGO VERSLO VEIKSMAI BENDROVĖJE

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

UAB „INVL Asset Management“ 2017 m. viduryje prisijungė prie Jungtinių Tautų palaikomų atsakingo investavimo principų PRI (angl. k. *Principles for responsible investment*). 2006 m. įkurtas PRI – tai pasaulinis tinklas, kuriam priklauso daugiau kaip 1,7 tūkst. investicijų valdytojų. PRI siekia įvertinti investicijų poveikį aplinkos, socialiniams bei valdymo veiksniams. Vertinama, kad ekonomiškai efektyvi, tvari pasaulinė finansų sistema yra būtina siekiant kurti ilgalaikę vertę. Principus palaikantys investuotojai savanoriškai siekia taikyti juos investavimo veikloje.

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

19.2. DARBUOTOJAI

2023 m. pabaigoje, kaip ir 2022, 2021, 2020 bei 2019m. pabaigoje, „INVL Baltic Real Estate“ darbuotojų neturėjo. Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei.

„INVL Baltic Real Estate“ portfelio bendrovių darbuotojų skaičius 2023 m. buvo 7, 2022m. – 10, 2021m. – 10, 2020m. – 9 ir 2019m. – 11.

19.3. APLINKOSAUGA IR VEIKSMAI DĖL KLIMATO KAITROS

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

Bendrovė nėra įsipareigojusi siekti klimato kaitos tikslų, tačiau vertina ir jei reikalinga imasi tinkamų veiksmų siekiant suvaldyti su klimato klausimais susijusias rizikas. Bendrovė tobulina savo procesus ir reguliariai peržiūri galimybes atsižvelgti ir siekti konkrečių klimato kaitos tikslų.

19.4. INFORMACIJA APIE EMITENTO IR ĮMONIŲ GRUPĖS TYRIMŲ IR PLĖTROS VEIKLĄ

2023 m. „INVL Baltic Real Estate“ neįgyvendino tyrimų ir plėtros projektų.

19.5. KOVA SU KORUPCIJA IR KYŠININKAVIMU, UŽSIENIO PAREIGŪNŲ PAPIRKIMAS SUDARANT TARPTAUTINIUS VERSLO SANDORIUS

Siekdama sumažinti išorinio ir vidinio papirkimo riziką, Bendrovė taiko vidines procedūras, užtikrinančias veiklos skaidrumą užkertant galimybę būti įtrauktiems į nusikaltimus. Bendrovė tikisi tinkamo elgesio iš darbuotojų ir partnerių, tačiau negali įvertinti visų galimų situacijų įvairovės.

Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei. Pastaroji savo veikloje yra patvirtinusi Etikos kodeksą, kurioje nustatomi bendrieji Valdymo įmonės etikos standartai, kuriais savo veikloje turi vadovautis Valdymo įmonės darbuotojai. Tai dalykinės elgsenos gairių rinkinys, skirtas ugdyti darbuotojų moralinę kompetenciją, padėti suprasti organizacijos vertybes, racionaliai organizuoti savo veiklą, kurti pozityvius darbo santykius, priimti teisingus ir geriausius sprendimus, paremtus verslo etikos principais (įskaitant netoleruotinus veiksmus susijusius užsienio pareigūnų (ir ne tik) papirkimu sudarant tarptautinius verslo sandorius, kitus su kyšininkavimu susijusius veiksmus).

19.6. PAPILDOMA NEFINANSINĖ INFORMACIJA, SU TVARUMU SUSIJUSIOS INFORMACIJOS ATSKLEIDIMAS

Bendrovei nėra taikomi reikalavimai dėl nefinansinės ataskaitos rengimo.

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

Emitentas neskaitina konkrečių aplinkos ir/ar socialinių ypatybių ir neturi tvarių investicijų tikslo ir atskleidžia informaciją pagal SFDR 6 straipsnį. Todėl su šiuo finansiniu produktu susijusiomis investicijomis neatsižvelgiama į ES aplinkos atžvilgiu tvarios ekonominės veiklos kriterijus.

Priimant investavimo sprendimus į investavimo sprendimų neigiamą poveikį (angl. *principal adverse impacts*) tvarumo veiksniams, kaip tai apibrėžta SFDR, Bendrovė šiuo metu neatsižvelgia. Bendrovės vertinimu, informacijos surinkimo galimybės yra ribotos.

Bendrovė, vadovaudamasi SDFR nuostatomis, Bendrovės Prospekte (rengiamame pagal LR kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą) atskleidžia informaciją, susijusią su tvarumo reikalavimų integravimu priimant Bendrovės investicinius sprendimus bei identifikuoja su tvarumu susijusias rizikas.

19.7. TARPTAUTINIŲ SANKCIJŲ ĮGYVENDINIMAS

Atsižvelgiant į išaugusią geopolitinę įtampą regione ir Europos Sąjungos bei jos sąjungininkų griežtinamas ir įtvirtinamas naujas sankcijas ir ribojamąsias priemones Rusijos Federacijai, Baltarusijos Respublikai ir (ar) susijusiems subjektams dėl veiksmų, kuriais kenkiama Ukrainos teritoriniam vientisumui, suverenitetui ir nepriklausomybei, Valdymo įmonė ir Bendrovė seka aktualią informaciją apie įgyvendinamą sankcijų, ribojamųjų priemonių atnaujinimus ir operatyviai užtikrina tinkamą ir sąvalaišką sankcijų, ribojamųjų priemonių įgyvendinimą. Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „INVL Asset Management“. Valdymo įmonė turi atnaujintus ir patvirtintus Pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos bei tarptautinių sankcijų įgyvendinimo reikalavimus, kurie nustato tarptautinių sankcijų įgyvendinimo procedūras ir už tai atsakingus asmenis. Tvarkos, susijusios su tarptautinių sankcijų įgyvendinimu, reguliariai peržiūrimos ir atnaujinamos.

Valdymo įmonė siekdama užtikrinti tinkamą Europos sąjungos, Jungtinių Tautų ir (arba) kitų organizacijų, kurių sankcijos įgyvendinamos Lietuvos Respublikoje, tarptautinių sankcijų įgyvendinimą, prieš sudarydama sandorį ar prieš pradėdant dalykinius santykius (taip pat ir periodiškai tokių sandorių/santykių galiojimo metu), atlieka patikrą, kuri leidžia nustatyti ar šiems subjektams nėra taikomos Jungtinių Tautų, Europos Sąjungos ar nacionalinės sankcijos.

Bendrovė vykdo veiklą Lietuvos Respublikoje, neveikia sankcionuotose valstybėse ir (arba) nurodytuose aplinkiniuose regionuose ar valstybėse. Per 2023 m. sankcionuotų asmenų nebuvo nustatyta, Bendrovė nevykdė veiklos sankcionuotose šalyse. Bendrovė laikosi nulinės tolerancijos, kas liečia klausimus susijusius su pinigų plovimo ir teroristų finansavimo bei tarptautinių sankcijų įgyvendinimo rizikomis.

20. Informacija apie Bendrovės ir jos organų narių, sudarytų komitetų narių ar darbuotojų susitarimus, kuriuose numatyta kompensacija, jei jie atsistatydintų arba būtų atleisti be pagrįstos priežasties arba jei jų darbas baigtųsi dėl Emitento kontrolės perėmimo (oficialaus siūlymo)

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

21. Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas

Praėjusiais metais Bendrovė tęsė nekilnojamojo turto objektų, kurie randasi adresu Vilniaus g. 37, Vilnius, pirkimą. 2023 m. birželio 30 d. Bendrovė laimėjo VĮ „Turto bankas“ organizuotą aukcioną dėl garažo bokso, kuriuo bendras plotas 16,83 kv. m, esančio Vilniaus g. 37-3, Vilnius, su 0,0015 ha ploto žemės sklypo dalimi iš bendro 0,3453 ha ploto žemės sklypo, esančio adresu Vilniaus g. 37, Vilnius. Vėliau 2023 m. liepos mėnesį Bendrovė įsigijo šį nekilnojamąjį turtą iš VĮ „Turto bankas“ už 29 900 eurų.

2023 m. liepos 18 d. Bendrovė užbaigė UAB „Pramogų bankas“ akcijų pirkimo – pardavimo sandorį dėl Pramogų banko akcijų įsigijimo, visos sąlygos sutartyje buvo įgyvendintos. Bendrovė įsigijo Pramogų banko akcijas iš UAB „Nesė Group“ už 2,9 mln. eurų. Pažymėtina, kad Pramogų banko valdomas pastatas buvo įkainotas 4,6 mln. eurų. Pramogų bankui nuosavybės teise priklauso negyvenamoji patalpa - pramogų centras su svečių namais ir negyvenamoji patalpa - lošimo namai su barais, esantys adresu A. Stulginskio g. 8, Vilnius.

22. Informacija apie reikšmingus susitarimus, kurių šalis yra Emitentas ir kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus Emitento kontrolei, ir jų poveikis, išskyrus atvejus, kai dėl susitarimų pobūdžio jų atskleidimas padarytų rimtą žalą Emitentui

2023 m. Emitentas nesudarė reikšmingų susitarimų, kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei.

23. Informacija apie bet kurias darbuotojų akcijų suteikimo schemos kontrolės sistemas, kai kontrolės teisėmis darbuotojai tiesiogiai nesinaudoja

Bendrovė darbuotojų neturi, todėl punkto taikymas neaktualus.

24. Informacija apie susijusių šalių sandorius

Informacija apie susijusių asmenų sandorius atskleista konsoliduotų 2023 metų metinių finansinių ataskaitų rinkinio aiškinamojo rašto 18 punkte.

25. Informacija apie per ataskaitinį laikotarpį Emitento vardu sudarytus žalingus sandorius

2023 metais Emitento vardu nebuvo sudaryta žalingų sandorių (neatitinkančių Bendrovės tikslų, esamų įprastų rinkos sąlygų, pažeidžiančių akcininkų ar kitų asmenų grupių interesus ir pan.), turėjusių ar ateityje galinčių daryti neigiamą įtaką Emitento veiklai ir veiklos rezultatams bei sandorių, esant interesų konfliktui tarp Valdymo įmonės vadovų, Investicinio komiteto narių, kontroliuojančių akcininkų ar kitų susijusių šalių pareigų Emitentui ir jų privačių interesų ir kitų pareigų.

26. Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie konsoliduotose ir Bendrovės metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis

Visa informacija atskleista konsoliduotų ir Bendrovės 2023 m. finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte.

27. Informacija apie audito įmonę

Bendrovė neturi patvirtintų audito įmonės atrankos kriterijų.

2022 m. gruodžio 9 d. vykęs visuotinis akcininkų neeilinis susirinkimas nusprendė sutartį dėl Bendrovės 2023 metų metinių finansinių ataskaitų audito sudaryti su uždarąja akcine bendrove „PricewaterhouseCoopers“.

2023 m. sukauptos audito paslaugų sąnaudos atskleistos konsoliduotųjų 2023 metų metinių finansinių ataskaitų rinkinio aiškinamojo rašto 19 punkte.

Audito įmonė	UAB „PricewaterhouseCoopers“
Buveinės adresas	J. Jasinskio g. 16B, LT-03163, Vilnius
Kodas	111473315
Telefonas	(8 5) 239 2300

Elektroninis paštas, tinklalapis vilnius@lt.pwc.com; www.pwc.com/lt

Bendrovėje vidaus auditas neatliekamas.

28. Duomenys apie viešai skelbtą informaciją

Su visa „INVL Baltic Real Estate“ 2023 metais viešai skelbta informacija galima susipažinti bendrovės interneto tinklalapyje (Bendrovės internetiniame puslapyje (*internetiniame Bendrovės puslapyje skiltis „Investuotojams“* → „Reglamentuojama informacija“. Nuoroda: <https://bre.invl.com/naujienos/>)

28.1. lentelė. Skelbtos informacijos santrauka

Antraštė	Pranešimo kategorija	Data
„INVL Baltic Real Estate“ gavo leidimą įstatų keitimui	Kita informacija	2023-01-09
Dėl pritarimo stebėtojų tarybos nario kandidatūrai	Kita informacija	2023-01-10
Audituoti „INVL Baltic Real Estate“ 2022 m. grupės rezultatai	Metinė informacija	2023-03-20
Skelbiama INVL Baltic Real Estate grynujų aktyvų vertė 2022 m. gruodžio 31 d.	Tarpinė informacija	2023-03-20
Dėl INVL Baltic Real Estate siūlymo skirti dividendus už 2022 metus	Pranešimas apie esminį įvykį	2023-03-24
„INVL Baltic Real Estate“ eilinio visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimas ir sprendimų projektai susirinkimo darbotvarkės klausimais	Visuotinis akcininkų susirinkimas	2023-03-24
„INVL Baltic Real Estate“ viešina pastato Vilniaus senamiestyje rekonstrukcijos projektinius pasiūlymus	Kita informacija	2023-04-07
„INVL Baltic Real Estate“ akcininkai pritarė siūlymui skirti dividendus už 2022 metus	Pranešimas apie esminį įvykį	2023-04-18
„INVL Baltic Real Estate“ eilinio visuotinio akcininkų susirinkimo priimti sprendimai	Visuotinis akcininkų susirinkimas	2023-04-18
INVL Baltic Real Estate 2023 m. trijų mėnesių tarpinė informacija	Tarpinė informacija	2023-04-28
Skelbiama INVL Baltic Real Estate grynujų aktyvų vertė 2023 m. kovo 31 d.	Tarpinė informacija	2023-04-28
Įregistruota nauja „INVL Baltic Real Estate“ įstatų redakcija	Kita informacija	2023-05-11
„INVL Baltic Real Estate“ gavo leidimą įstatų keitimui	Kita informacija	2023-05-16
Dividendų mokėjimo tvarka už 2022 m.	Kita informacija	2023-05-17
Dėl INVL Baltic Real Estate prospekto tvirtinimo	Kita informacija	2023-05-25
Patikslinimas: Dėl INVL Baltic Real Estate prospekto tvirtinimo	Kita informacija	2023-05-25
INVL Baltic Real Estate laimėjo VI „Turto bankas“ organizuotą aukcioną	Kita informacija	2023-06-20
„INVL Baltic Real Estate“ pasirašė akcijų pirkimo - pardavimo sutartį	Pranešimas apie esminį įvykį	2023-06-26
„INVL Baltic Real Estate“ užbaigė UAB „Pramogų bankas“ akcijų pirkimo - pardavimo sandorį	Pranešimas apie esminį įvykį	2023-07-19
INVL Baltic Real Estate 2023 m. šešių mėnesių tarpinė neaudituota informacija	Pusmečio informacija	2023-08-21
Skelbiama INVL Baltic Real Estate grynujų aktyvų vertė 2023 m. birželio 30 d.	Tarpinė informacija	2023-08-21
Pranešimas apie vadovų sandorius	Pranešimai apie vadovų sandorius	2023-09-25
Skelbiama INVL Baltic Real Estate grynujų aktyvų vertė 2023 m. rugsėjo 30 d.	Tarpinė informacija	2023-10-31
INVL Baltic Real Estate 2023 m. devynių mėnesių tarpinė neaudituota informacija	Tarpinė informacija	2023-10-31
„INVL Baltic Real Estate“ 2024 metų investuotojų kalendorius	Kita informacija	2023-12-08

Antraštė	Pranešimo kategorija	Data
„INVL Baltic Real Estate“ dukterinė įmonė Latvijoje „Dommo Biznesa Parks“ pasirašė paskolos sutartį	Pranešimas apie esminį įvykį	2023-12-22

28.2. lentelė. Pranešimų apie Bendrovės vadovų sandorius, sudarytus 2023 metais, suvestinė

Sandorio data	Asmuo	VP kiekis	VP kaina (EUR)	Bendra sandorio vertė (EUR)	Sandorio tipas	Sandorio rūšis	Sandorio vieta	Atsiskaitymo forma
2023-09-20	Andrius Daukšas	24 219	2,12	51 344,28	Įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AB Nasdaq Vilnius	pinigai

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

Vytautas Bakšinskas
(Dokumentas pasirašytas kvalifikuotu el. parašu)

1 PRIEDAS. INFORMACIJA APIE GRUPĖS ĮMONES, JŲ KONTAKTINIAI DUOMENYS

Bendrovė	Registracijos duomenys	Veiklos pobūdis	Kontaktiniai duomenys
UAB „Rovelija“	Kodas 302575846 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2010-12-20	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turta, komercinio nekilnojamojo turto nuoma (iki 2020 m. kovo mėn.) Nuo 2020 m. kovo mėn. įvykusio IBC verslo centro sandorio, veiklos nevykdo	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com
UAB „Pramogų bankas“	Kodas 300044665 Adresas A. Stulginskio g. 8, Vilnius Teisinė forma – Uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2004-07-30	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turta, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com
UAB „Proprietas“	Kodas 303252098 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2014-02-27	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turta, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 279 0601 proprietas@invl.com
DOMMO grupa SIA	Kodas 40003733866 Adresas Lapegles, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127 Latvia Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2005-03-17	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turta, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com
DOMMO biznesa parks SIA	Kodas 40003865398 Adresas Lapegles, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127 Latvia Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2006-10-13	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turta, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com

2 PRIEDAS. BENDROVIŲ VALDYSENOS ATASKAITA

Bendrovė, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 12 straipsnio 3 dalimi ir AB Nasdaq Vilnius listingavimo taisyklių 24.5. punktu, atskleidžia, kaip ji laikosi Nasdaq Vilnius listinguojamų bendrovių valdysenos kodekso ir konkrečių jo nuostatų ar rekomendacijų. Jei šio kodekso ar kai kurių jo nuostatų ar rekomendacijų nesilaikoma, tai yra nurodoma, kurių konkrečių nuostatų ar rekomendacijų nesilaikoma ir dėl kokių priežasčių, taip pat pateikiama kita šioje formoje nurodyta paaiškinanti informacija.

1. Bendrovės valdysenos ataskaitos laisvos formos santrauka:

Nuo uždarojo tipo investicinės bendrovės veiklos licencijos išdavimo Bendrovės valdymas perduotas Valdymo įmonei, todėl, vadovaujantis Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nustatytos valdybos ir Bendrovės vadovo teisės ir pareigos perduodamos Valdymo įmonei. Nuo 2021 m. liepos 26 d. iki 2023 m. gegužės 11 d. Bendrovėje buvo sudarytas kolegialus priežiūros organas – Stebėtojų taryba. Bendrovėje valdymo organas nėra sudaromas.

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

Valdymo įmonėje, užtikrinant „INVL Baltic Real Estate“ valdymą, veikia vadovas, valdyba, kurios sprendimu sudarytas Investicinis komitetas, taip pat Bendrovės akcininkų sprendimu iki 2023 m. gegužės 11 d. buvo sudaryta Stebėtojų taryba (plačiau apie organų kompetencijas, sudarymą ir darbo tvarką aprašyta šio pranešimo IV skirsnyje „Emitento valdymo organai“).

Žemiau pateikiame informaciją apie tai, kaip laikomasi Bendrovių valdymo kodekso „INVL Baltic Real Estate“ valdymą perėmus Valdymo įmonei.

2. Struktūrizuota lentelė:

PRINCIPAI/ REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
<p>1. principas: Visuotinis akcininkų susirinkimas, nešališkas akcininkų traktavimas ir akcininkų teisės</p> <p>Bendrovės valdysenos sistema turėtų užtikrinti nešališką visų akcininkų traktavimą. Bendrovės valdysenos sistema turėtų apsaugoti akcininkų teises.</p>		
<p>1.1. Visiems akcininkams turėtų būti sudarytos vienodos galimybės susipažinti su teisės aktuose numatyta informacija ir (ar) dokumentais bei dalyvauti priimant bendrovei svarbius sprendimus.</p>	TAIP	<p>Bendrovė visą reglamentuojamą informaciją (kartu ir pranešimus apie šaukiamus akcininkų susirinkimus) atskleidžia per AB Nasdaq Vilnius naujienų platinimo platformą. Taip užtikrinama galimybė su ja susipažinti kuo platesnei auditorijai Lietuvos Respublikoje ir kitose ES valstybėse. Informacija vienu metu pateikiama ir lietuvių, ir anglų kalbomis. Informaciją Bendrovė skelbia prieš arba po AB Nasdaq Vilnius prekybos sesijos. Bendrovė savalaikiai atnaujina informaciją savo internetiniame tinklalapyje bei laikosi Lietuvos banko priežiūros tarnybos sprendimu patvirtintų Informacijos atskleidimo gairių 5 dalies "Dėl reglamentuojamos ir kitos informacijos skelbimo emitento interneto svetainėje" reikalavimų. Visi akcininkai turi lygias teises dalyvauti visuotiniuose Bendrovės akcininkų susirinkimuose.</p>
<p>1.2. Rekomenduojama, kad bendrovės kapitalą sudarytų tik tokios akcijos, kurios jų turėtojams suteikia vienodas balsavimo, nuosavybės, dividendų ir kitas teises.</p>	TAIP	<p>Bendrovės įstatinį kapitalą sudarančios akcijos visiems Bendrovės akcininkams suteikia vienodas teises.</p>
<p>1.3. Rekomenduojama sudaryti investuotojams sąlygas iš anksto, t. y. prieš perkant akcijas, susipažinti su išleidžiamų naujų ar jau išleistų akcijų suteikiamomis teisėmis.</p>	TAIP	<p>Akcininkų teisės yra aprašytos Bendrovės įstatuose, kurie yra viešai paskelbti Bendrovės interneto tinklalapyje bei Bendrovės metinio pranešimo skiltyje „Akcijų suteikiamos teisės ir pareigos“.</p>
<p>1.4. Dėl itin svarbių išskirtinių sandorių, tokių kaip viso ar beveik viso bendrovės turto perleidimas, kas iš esmės reikštų bendrovės perleidimą, turėtų būti gautas visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimas.</p>	NE	<p>Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Valdymo įmonė yra atsakinga už Bendrovės investicinių sprendimų priėmimą (sprendimus dėl Bendrovės investicinio turto įsigijimo ir pardavimo).</p>

1.5. Visuotinio akcininkų susirinkimo organizavimo ir dalyvavimo jame procedūros turėtų sudaryti akcininkams lygias galimybes dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime ir neturėtų pažeisti akcininkų teisių bei interesų. Pasirinkta visuotinio akcininkų susirinkimo vieta, data ir laikas neturėtų užkirsti kelio aktyviam akcininkų dalyvavimui visuotiniame akcininkų susirinkime. Pranešime apie šaukiamą visuotinį akcininkų susirinkimą bendrovė turėtų nurodyti paskutinę dieną, kada vėliausiai galima pateikti siūlomus sprendimo projektus.

TAIP

Akcininkai apie šaukiamą visuotinį akcininkų susirinkimą informuojami laikantis teisės aktų ir Bendrovės įstatų reikalavimų: laikantis pranešimo terminų, paskelbimo būdų ir priemonių. Dalyvavimo susirinkime galimybė papildomai įgyvendinama sudarant galimybę balsuoti užpildant balsavimo biuletenį ar įgalinti kitą asmenį atstovauti akcininką. Visuotinis akcininkų susirinkimas visada vyksta Bendrovės buveinės adresu. Pranešime apie šaukiamą visuotinį akcininkų susirinkimą Bendrovė neriboja akcininkų teisės pateikti naujus sprendimų projektus tiek iki, tiek susirinkimo metu ir tai aiškiai nurodoma Pranešime apie šaukiamą visuotinį akcininkų susirinkimą lietuvių ir anglų kalbomis.

1.6. Siekiant užtikrinti užsienyje gyvenančių akcininkų teisę susipažinti su informacija, esant galimybei, rekomenduojama visuotiniame akcininkų susirinkimui parengtus dokumentus iš anksto paskelbti viešai ne tik lietuvių kalba, bet ir anglų kalba ir (ar) kitomis užsienio kalbomis. Visuotinio akcininkų susirinkimo protokolą po jo pasirašymo ir (ar) priimtus sprendimus taip pat rekomenduojama paskelbti viešai ne tik lietuvių, bet ir anglų kalba ir (ar) kitomis užsienio kalbomis. Rekomenduojama šią informaciją paskelbti bendrovės interneto tinklalapyje. Viešai prieinamai gali būti skelbiama ne visa dokumentų apimtis, jei jų viešas paskelbimas galėtų pakenkti bendrovei arba būtų atskleistos bendrovės komercinės paslaptys.

TAIP

Visi Bendrovės visuotinių akcininkų susirinkimams aktualūs dokumentai ir informacija, tarp kurių pranešimas apie šaukiamą susirinkimą, sprendimų projektai, susirinkimo sprendimo projektai yra viešai ir tuo pačiu metu skelbiami lietuvių ir anglų kalbomis per Nasdaq Vilnius reguliuojamą pranešimų platinimo sistemą ir papildomai paskelbiami Bendrovės interneto tinklalapyje skiltyse Reglamentuojama informacija ir Akcininkų susirinkimai.

1.7. Akcininkams, turintiems teisę balsuoti, turėtų būti sudarytos galimybės balsuoti akcininkų susirinkime asmeniškai jame dalyvaujant arba nedalyvaujant. Akcininkams neturėtų būti daroma jokių kliūčių balsuoti iš anksto raštu, užpildant bendrąjį balsavimo biuletenį.

TAIP

Bendrovės akcininkai gali įgyvendinti teisę dalyvauti akcininkų susirinkime tiek asmeniškai, tiek per atstovą, jeigu asmuo turi tinkamą įgaliojimą arba su juo sudaryta balsavimo teisės perleidimo sutartis teisės aktų nustatyta tvarka, taip pat Bendrovė sudaro sąlygas akcininkams balsuoti užpildant bendrąjį balsavimo biuletenį, kaip numato įstatymas.

1.8. Siekiant padidinti akcininkų galimybes dalyvauti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose, bendrovėms rekomenduojama plačiau taikyti modernias technologijas ir tokiu būdu sudaryti akcininkams galimybę dalyvauti ir balsuoti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose naudojantis elektroninių ryšių priemonėmis. Tokiais atvejais turi būti užtikrintas perduodamos informacijos saugumas ir galima nustatyti dalyvavusiojo ir balsavusiojo tapatybę.

TAIP

Vadovaujantis teisės aktų nuostatomis, Bendrovė privalo sudaryti galimybę akcininkams dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime ir balsuoti elektroninių ryšių priemonėmis, taip pat pateikti balsavimo nurodymą, kai to pareikalauja akcininkai, kuriems priklausančios akcijos suteikia ne mažiau kaip 1/10 visų balsų.

1.9. Pranešime apie šaukiamą visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimų projektus rekomenduojama atskleisti naujas kolegialaus organo narių kandidatūras, siūlomą jiems atlygį, siūlomą išrinkti audito įmonę, jei šie klausimai yra įtraukti į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę. Kai siūloma išrinkti naują kolegialaus organo narį, rekomenduojama informuoti apie jo išsilavinimą, darbo patirtį ir kitas užimamas (ar siūlomas užimti) kitas vadovaujamas pareigas.

TAIP

Visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimų projektuose, jei šie klausimai yra įtraukti į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę, yra atskleidžiama visą reikalingą informaciją apie siūlomą išrinkti kolegialų organą, jo narius arba audito įmonę.

1.10. Bendrovės kolegialaus organo nariai, administracijos vadovai⁶ ar kiti su bendrove susiję kompetentingi asmenys, galintys pateikti informaciją, susijusią su visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę, turėtų dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime. Siūlomi kandidatai į kolegialaus organo narius taip pat turėtų dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime, jeigu naujų narių rinkimai įtraukti į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę.

TAIP

Bendrovės akcininkų susirinkimuose visada dalyvauja Bendrovės Valdymo įmonės atstovai, t. y. Valdymo įmonės valdybos narys arba Investicinio komiteto narys, ar už Bendrovės finansines ataskaitas atsakingas asmuo.

2. principas: Stebėtojų taryba (Atsakymai aktualūs iki 2023 m. gegužės 11 d. Nuo 2023 m. gegužės 11 d., Stebėtojų taryba Bendrovėje nesudaroma.)

2.1. Stebėtojų tarybos funkcijos ir atsakomybė

⁶ Šio Kodekso prasme administracijos vadovai yra tie bendrovės darbuotojai, kurie užima aukščiausios grandies vadovaujančias pareigas.

Bendrovės stebėtojų taryba turėtų užtikrinti bendrovės ir jos akcininkų interesų atstovavimą, šio organo atskaitomybę akcininkams ir objektyvią bei nešališką bendrovės veiklos bei jos valdymo organų priežiūrą, taip pat nuolat teikti rekomendacijas bendrovės valdymo organams.

Stebėtojų taryba turėtų užtikrinti bendrovės finansinės apskaitos ir kontrolės sistemos vientisumą bei skaidrumą.

2.1.1. Stebėtojų tarybos nariai turėtų sąžiningai, rūpestingai ir atsakingai veikti bendrovės bei akcininkų naudai ir atstovauti jų interesams, atsižvelgdami į darbuotojų interesus ir visuomenės gerovę.

TAIP

Stebėtojų tarybos nariai veikia gera valia Bendrovės bei akcininkų naudai.

2.1.2. Kai stebėtojų tarybos sprendimai gali skirtingai paveikti bendrovės akcininkų interesus, stebėtojų taryba su visais akcininkais turėtų elgtis nešališkai. Ji turėtų užtikrinti, kad akcininkai būtų tinkamai informuojami apie bendrovės strategiją, rizikos valdymą ir kontrolę, interesų konfliktų sprendimą.

TAIP

Stebėtojų taryba su visais akcininkais elgiasi sąžiningai ir nešališkai.

2.1.3. Stebėtojų taryba turėtų būti nešališka priimdama sprendimus, turinčius reikšmę bendrovės veiklai ir strategijai. Stebėtojų tarybos narių darbai ir sprendimams neturėtų daryti įtakos juos išrinkę asmenys.

TAIP

Stebėtojų taryba yra nepriklausoma priimdama sprendimus.

2.1.4. Stebėtojų tarybos nariai turėtų aiškiai reikšti savo prieštaravimą tuo atveju, kai mano, kad stebėtojų tarybos sprendimas gali pakenkti bendrovei. Nepriklausomi⁷ stebėtojų tarybos nariai turėtų: a) išlikti nepriklausomi atlikdami analizę, priimdami sprendimus; b) nesiekti ir nepriimti jokių nepagrįstų lengvatų, kurios gali kelti abejonių, kad stebėtojų tarybos nariai nėra nepriklausomi.

TAIP

Stebėtojų tarybos priimdami sprendimu veikia nepriklausomai ir aiškiai išreiškia savo valią dėl priimamų sprendimų.

2.1.5. Stebėtojų taryba turėtų prižiūrėti, kad bendrovės mokesčių planavimo strategijos būtų sudaromos ir įgyvendinamos vadovaujantis teisės aktais, siekiant išvengti ydingos praktikos, nesusijusios su ilgalaikiais bendrovės ir jos akcininkų interesais, dėl ko gali atsirasti reputacijos, teisinė ar kita rizika.

NEAKTUALU

Bendrovė yra neapmokestinamas subjektas.

2.1.6. Bendrovė turėtų užtikrinti, kad stebėtojų taryba būtų aprūpinta pakankamais ištekliais (tarp jų ir finansiniais), reikalingais pareigoms atlikti, įskaitant teisę gauti visą reikiamą informaciją ir teisę kreiptis nepriklausomo profesionalaus patarimo į išorinius teisės, apskaitos ar kitokius specialistus stebėtojų tarybos ir jos komitetų kompetencijai priklausančiais klausimais.

TAIP

Stebėtojų tarybai suteikiama visa reikiama informacija.

2.2. Stebėtojų tarybos sudarymas (Atsakymai aktualūs iki 2023 m. gegužės 11 d. Nuo 2023 m. gegužės 11 d., Stebėtojų taryba Bendrovėje nesudaroma.)

Stebėtojų tarybos sudarymo tvarka turėtų užtikrinti tinkamą interesų konfliktų sprendimą, efektyvią ir sąžiningą bendrovės valdyseną.

2.2.1. Visuotinio akcininkų susirinkimo išrinkti stebėtojų tarybos nariai turėtų kolektyviai užtikrinti kvalifikacijos, profesinės patirties ir kompetencijų įvairovę, taip pat siekti lyčių pusiausvyros. Siekiant išlaikyti tinkamą stebėtojų tarybos narių turimos kvalifikacijos pusiausvyrą, turėtų būti užtikrinta, kad stebėtojų tarybos nariai, kaip visuma, turėtų įvairiapusių žinių, nuomonių ir patirties savo užduotims tinkamai atlikti.

TAIP

Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo išrinkti Stebėtojų tarybos nariai užtikrina kvalifikacijos, profesinės patirties ir kompetencijų įvairovę, Stebėtojų taryboje yra abiejų lyčių narių.

2.2.2. Stebėtojų tarybos nariai turėtų būti skiriami apibrėžtam laikotarpiui, su galimybe būti individualiai perrenkamiems naujai kadencijai tam, kad būtų užtikrintas būtinas profesinės patirties augimas.

TAIP

Vadovaujantis Bendrovės įstatais Stebėtojų tarybą renka visuotinis akcininkų susirinkimas 4 metų laikotarpiui, Lietuvos Respublikos teisės aktų leidžiamu maksimaliu intervalu.

2.2.3. Stebėtojų tarybos pirmininku turėtų būti toks asmuo, kurio esamos arba buvusios pareigos nebūtų kliūtis nešališkai veiklai vykdyti. Buvęs bendrovės vadovas ar valdybos narys tuoj pat neturėtų būti skiriamas į stebėtojų tarybos pirmininko pareigas. Kai bendrovė nusprendžia nesilaikyti šių rekomendacijų, turėtų būti pateikiama informacija apie priemones, kurių imtasi veiklos nešališkumui užtikrinti.

TAIP

Stebėtojų tarybos pirmininku yra toks asmuo, kurio esamos arba buvusios pareigos nesudaro kliūčių nešališkai veiklai vykdyti.

⁷ Šio Kodekso prasme stebėtojų tarybos narių nepriklausomumo kriterijai yra suprantami taip, kaip Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 31 straipsnio 7 ir 8 dalyse yra apibrėžti nesusijusių asmenų kriterijai.

2.2.4. Stebėtojų tarybos nario pareigoms atlikti kiekvienas narys turėtų skirti pakankamai laiko ir dėmesio. Kiekvienas stebėtojų tarybos narys turėtų įsipareigoti taip apriboti kitus savo profesinius įsipareigojimus (ypač vadovaujančias pareigas kitose bendrovėse), kad jie netrukdytų tinkamai atlikti stebėtojų tarybos nario pareigas. Jeigu stebėtojų tarybos narys dalyvavo mažiau nei pusėje stebėtojų tarybos posėdžių per bendrovės finansinius metus, apie tai turėtų būti informuojami bendrovės akcininkai.

TAIP

Stebėtojų tarybos nario pareigoms atlikti kiekvienas narys skiria pakankamai laiko ir dėmesio, jų kiti profesiniai įsipareigojimai nedaro kliūčių tinkamai atlikti Stebėtojų tarybos nario pareigas.

2.2.5. Kai siūloma paskirti stebėtojų tarybos narį, turėtų būti skelbiama, kurie stebėtojų tarybos nariai laikomi nepriklausomais. Stebėtojų taryba gali nuspręsti, kad tam tikras jos narys, nors ir atitinka nepriklausomumo kriterijus, vis dėlto negali būti laikomas nepriklausomu dėl ypatingų asmeninių ar su bendrove susijusių aplinkybių.

TAIP

Bendrovė pateikė akcininkams gautus siūlymus dėl kandidatų į Stebėtojų tarybos narius bei nurodė kuris iš kandidatų yra nepriklausomas.

2.2.6. Stebėtojų tarybos nariams už jų veiklą ir dalyvavimą stebėtojų tarybos posėdžiuose atlygio dydį turėtų tvirtinti bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas.

TAIP

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

2.2.7. Kiekvienais metais stebėtojų taryba turėtų atlikti savo veiklos įvertinimą. Jis turėtų apimti stebėtojų tarybos struktūros, darbo organizavimo ir gebėjimo veikti kaip grupė vertinimą, taip pat kiekvieno stebėtojų tarybos nario kompetencijos ir darbo efektyvumo vertinimą bei vertinimą, ar stebėtojų taryba pasiekė nustatytų veiklos tikslų. Stebėtojų taryba turėtų bent kartą per metus paskelbti atitinkamą informaciją apie savo vidinę struktūrą ir veiklos procedūras.

TAIP

Stebėtojų taryba atlieka savo veiklos vertinimą kartą į metus. Stebėtojų tarybos veiklos vertinimas yra atliekamas Stebėtojų tarybos nariams užpildant Stebėtojų tarybos patvirtintą Stebėtojų Tarybos veiklos įsivertinimo formą.

3. principas: Valdyba

3.1. Valdybos funkcijos ir atsakomybė

Valdyba turėtų užtikrinti bendrovės strategijos įgyvendinimą, taip pat tinkamą bendrovės valdyseną, atsižvelgiant į akcininkų, darbuotojų ir kitų interesų grupių interesus.

3.1.1. Valdyba turėtų užtikrinti bendrovės strategijos, kurią patvirtino stebėtojų taryba, jei ji sudaroma, įgyvendinimą. Tais atvejais, kai stebėtojų taryba nesudaroma, valdyba taip pat yra atsakinga už bendrovės strategijos patvirtinimą.

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Bendrovėje iki 2023 m. gegužės 11 d. buvo sudaryta Stebėtojų taryba.

Bendrovės investavimo strategija yra numatyta Bendrovės įstatuose. Bendrovės Valdymo įmonė yra atsakinga už investavimo strategijos įgyvendinimą.

NEAKTUALU

3.1.2. Valdyba, kaip kolegialus bendrovės valdymo organas, atlieka jai įstatyme ir bendrovės įstatuose priskirtas funkcijas, o tais atvejais, kai bendrovėje nesudaroma stebėtojų taryba, be kita ko, atlieka įstatyme nustatytas priežiūros funkcijas. Valdyba, vykdydama jai priskirtas funkcijas, turėtų atsižvelgti į bendrovės, akcininkų, darbuotojų ir kitų interesų grupių poreikius, atitinkamai siekiant tvaraus verslo kūrimo.

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Bendrovėje sudaryta iki 2023 m. gegužės 11 d. buvo sudaryta Stebėtojų taryba.

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

3.1.3. Valdyba turėtų užtikrinti, kad bus laikomasi įstatymų ir bendrovės vidaus politikos nuostatų, taikomų bendrovei ar bendrovių grupei, kuriai priklauso ši bendrovė. Ji taip pat turėtų nustatyti

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės

atitinkamas rizikos valdymo ir kontrolės priemonės užtikrinant reguliarią ir tiesioginę vadovų atskaitomybę.

3.1.4. Valdyba taip pat turėtų užtikrinti, kad bendrovėje būtų įdiegtos priemonės, kurios įtrauktos į [EBPO geros praktikos rekomendacijas](#)⁸ dėl vidaus kontrolės, etikos ir atitikties, siekiant užtikrinti, kad būtų laikomasi galiojančių įstatymų, taisyklių ir standartų.

3.1.5. Valdyba, skirdama bendrovės vadovą, turėtų atsižvelgti į tinkamą kandidato kvalifikacijos, patirties ir kompetencijos pusiausvyrą.

3.2. Valdybos sudarymas

3.2.1. Stebėtojų tarybos arba visuotinio akcininkų susirinkimo, jei stebėtojų taryba nesudaroma, išrinkti valdybos nariai turėtų kolektyviai užtikrinti kvalifikacijos, profesinės patirties ir kompetencijų įvairovę, taip pat siekti lyčių pusiausvyros. Siekiant išlaikyti tinkamą valdybos narių turimos kvalifikacijos pusiausvyrą, turėtų būti užtikrinta, kad valdybos nariai, kaip visuma, turėtų įvairiapusių žinių, nuomonių ir patirties savo užduotims tinkamai atlikti.

3.2.2. Kandidatų į valdybos narius vardai, pavardės, informacija apie jų išsilavinimą, kvalifikaciją, profesinę patirtį, einamas pareigas, kitus svarbius profesinius įsipareigojimus ir potencialius interesų konfliktus turėtų būti atskleisti nepažeidžiant asmens duomenų tvarkymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų stebėtojų tarybos posėdyje, kuriame bus renkama valdyba ar atskiri jos nariai. Jeigu stebėtojų taryba nesudaroma, šiame punkte nustatyta informacija turėtų būti pateikiama visuotiniam akcininkų susirinkimui. Valdyba kiekvienais metais turėtų kaupti šiame punkte nurodytus duomenis apie savo narius ir pateikti juos bendrovės metiniame pranešime.

valdybos ir vadovo funkcijas. Bendrovėje iki 2023 m. gegužės 11 d. buvo sudaryta Stebėtojų taryba.

Įstatymų bei Bendrovės vidaus politikų nuostatų laikymąsi užtikrina Valdymo įmonė ir jos darbuotojai.

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Bendrovėje iki 2023 m. gegužės 11 d. buvo sudaryta Stebėtojų taryba.

Bendrovės Valdymo įmonė yra patvirtinusi Etikos kodeksą, kuriame įtvirtinti Bendrovės veikloje aktualūs etikos standartai.

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Bendrovėje iki 2023 m. gegužės 11 d. buvo sudaryta Stebėtojų taryba.

Bendrovės Valdymo įmonės vadovai ir investicinius sprendimus priimančias asmenys privalo būti nepriekaištingos reputacijos ir turėti reikalingą kvalifikaciją ir darbo patirtį, leidžiančias tinkamai eiti pareigas.

Visos Bendrovės Valdymo įmonės vadovų ir investicinius sprendimus priimančių asmenų kandidatūros yra patvirtintos Lietuvos banko.

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas nerenka Valdymo įmonės valdybos narių.

Bendrovės Valdymo įmonės vadovai ir investicinius sprendimus priimančias asmenys privalo būti nepriekaištingos reputacijos ir turėti reikalingą kvalifikaciją ir darbo patirtį, leidžiančias tinkamai eiti pareigas.

Bendrovės Valdymo įmonės vadovų ir investicinius sprendimus priimančių asmenų kandidatūras tvirtina Lietuvos bankas.

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas nerenka Valdymo įmonės valdybos narių.

Informacija apie Valdymo įmonės vadovų bei Investicinio komiteto narių išsilavinimą, kvalifikaciją, profesinę patirtį, dalyvavimą kitų įmonių veikloje pateikiama Bendrovės metiniame pranešime.

⁸ Nuoroda į EBPO geros praktikos rekomendacijas dėl vidaus kontrolės, etikos ir atitikties: <https://www.oecd.org/daf/anti-bribery/44884389.pdf>

3.2.3. Visi nauji valdybos nariai turėtų būti supažindinti su pareigomis, bendrovės struktūra bei veikla.

3.2.4. Valdybos nariai turėtų būti skiriami apibrėžtam laikotarpiui, su galimybe būti individualiai perrenkamiems naujai kadencijai tam, kad būtų užtikrintas būtinas profesinės patirties augimas ir pakankamai dažnas jų statuso pakartotinas patvirtinimas.

3.2.5. Valdybos pirmininku turėtų būti toks asmuo, kurio esamos arba buvusios pareigos nebūtų kliūtis nešališkai veiklai vykdyti. Kai stebėtojų taryba nėra sudaroma, buvęs bendrovės vadovas tuoj pat neturėtų būti skiriamas į valdybos pirmininko postą. Kai bendrovė nusprendžia nesilaikyti šių rekomendacijų, turėtų būti pateikiama informacija apie priemones, kurių imtasi veiklos nešališkumui užtikrinti.

3.2.6. Valdybos nario pareigoms atlikti kiekvienas narys turėtų skirti pakankamai laiko ir dėmesio. Jeigu valdybos narys dalyvavo mažiau nei pusėje valdybos posėdžių per bendrovės finansinius metus, apie tai turėtų būti informuojama bendrovės stebėtojų taryba, jeigu stebėtojų taryba bendrovėje nėra sudaroma – visuotinis akcininkų susirinkimas.

3.2.7. Jeigu Įstatyme nustatytais atvejais renkant valdybą, kai nesudaroma stebėtojų taryba, dalis jos narių bus nepriklausomi⁹, turėtų būti skelbiama, kurie valdybos nariai laikomi nepriklausomais. Valdyba gali nuspręsti, kad tam tikras jos narys, nors ir atitinka visus Įstatyme nustatytus nepriklausomumo kriterijus, vis dėlto negali būti laikomas nepriklausomu dėl ypatingų asmeninių ar su bendrove susijusių aplinkybių.

3.2.8. Valdybos nariams už jų veiklą ir dalyvavimą valdybos posėdžiuose atlygio dydį turėtų tvirtinti bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas.

3.2.9. Valdybos nariai turėtų sąžiningai, rūpestingai ir atsakingai veikti bendrovės bei akcininkų naudai ir atstovauti jų interesams, atsižvelgdami ir į kitus interesų turėtojus. Priimdami sprendimus jie neturėtų siekti asmeninių interesų, jiems turėtų būti taikomi susitarimai dėl nekonkuravimo, taip pat jie neturėtų pažeidžiant bendrovės interesus pasinaudoti verslo informacija ir galimybėmis, kurios yra susijusios su bendrovės veikla.

3.2.10. Kiekvienais metais valdyba turėtų atlikti savo veiklos įvertinimą. Jis turėtų apimti valdybos struktūros, darbo organizavimo ir gebėjimo veikti kaip grupė vertinimą, taip pat kiekvieno valdybos nario kompetencijos ir darbo efektyvumo vertinimą bei vertinimą, ar valdyba pasiekė nustatytų veiklos tikslų. Valdyba turėtų bent kartą per metus nepažeidžiant asmens duomenų tvarkymą reglamentuojančių

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Valdymo įmonės valdybos nariai yra supažindinti su pareigomis, Valdymo įmonės ir Bendrovės struktūra ir veikla.

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Bendrovės Valdymo įmonės valdybos nariai yra renkami 4 metų kadencijai, su galimybe būti individualiai perrenkamiems naujai kadencijai.

NEAKTUALU
Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas nerenka Valdymo įmonės valdybos narių, kurie iš savo tarpo renka valdybos pirmininką.

Dėl Bendrovės veiklos specifikos, Valdymo įmonės valdybos posėdžių lankomumas nėra fiksuojamas Bendrovės metiniame pranešime. Bendrovė metiniame pranešime atskleidžia informaciją apie Investicinio komiteto posėdžių skaičių.

Dėl Bendrovės veiklos specifikos, Valdymo įmonės vadovams nepriklausomumo vertinimas nėra atliekamas.

Valdymo įmonei mokamas valdymo mokeskis yra atskleistas Bendrovės metiniame pranešime, vadovaujantis galiojančia Bendrovės ir Valdymo įmonės valdymo sutartimi. Valdymo įmonės vadovai bei paskirti Investicinio komiteto nariai gauna darbo užmokestį iš Valdymo įmonės pagal sudarytas darbo sutartis.

Bendrovės Valdymo įmonės pareiga veikti sąžiningai, teisingai ir profesionaliai geriausiomis Bendrovei ir jos akcininkams sąlygomis ir jų interesais bei užtikrinti rinkos vientisumą yra įtvirtinta Bendrovės įstatuose.

Dėl Bendrovės valdymo specifikos, Valdymo įmonės vadovai neatlieka savo veiklos įvertinimo.

⁹ Šio Kodekso prasme valdybos narių nepriklausomumo kriterijai yra suprantami taip, kaip Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 33 straipsnio⁷ dalyje yra apibrėžti nesusijusių asmenų kriterijai.

teisės aktų reikalavimų viešai paskelbti atitinkamą informaciją apie savo vidinę struktūrą ir veiklos procedūras.

4. principas: Bendrovės stebėtojų tarybos ir valdybos darbo tvarka

Bendrovėje nustatyta stebėtojų tarybos, jeigu ji sudaroma, ir valdybos darbo tvarka turėtų užtikrinti efektyvų šių organų darbą ir sprendimų priėmimą, skatinti aktyvų bendrovės organų bendradarbiavimą.

4.1. Valdyba ir stebėtojų taryba, jei ji sudaroma, turėtų glaudžiai bendradarbiauti, siekdama naudoti tiek bendrovei, tiek ir jos akcininkams. Gera bendrovių valdysena reikalauja atviros diskusijos tarp valdybos ir stebėtojų tarybos. Valdyba turėtų reguliariai, o esant reikalui – nedelsiant informuoti stebėtojų tarybą apie visus svarbius bendrovei klausimus, susijusius su planavimu, verslo plėtra, rizikų valdymu ir kontrole, įsipareigojimų laikymusi bendrovėje. Valdyba turėtų informuoti stebėtojų tarybą apie faktinius verslo plėtros nukrypimus nuo anksčiau suformuluotų planų ir tikslų, nurodant to priežastis.

TAIP/NE

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Bendrovėje iki 2023 m. gegužės 11 d. buvo sudaryta Stebėtojų taryba.

4.2. Bendrovės kolegialių organų posėdžius rekomenduojama rengti atitinkamu periodiškumu pagal iš anksto patvirtintą grafiką. Kiekviena bendrovė pati sprendžia, kokiu periodiškumu šaukti kolegialių organų posėdžius, tačiau rekomenduojama juos rengti tokiu periodiškumu, kad būtų užtikrintas nepertraukiamas esminių bendrovės valdysenos klausimų sprendimas. Bendrovės kolegialių organų posėdžiai turėtų būti šaukiami bent kartą per metų ketvirtį.

TAIP/NE

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Bendrovėje iki 2023 m. gegužės 11 d. buvo sudaryta Stebėtojų taryba.

Valdymo įmonės valdybos bei Bendrovės Stebėtojų tarybos posėdžiai (iki 2023 m. gegužės 11d.) yra / buvo rengiami tokiu periodiškumu, kad būtų užtikrintas nepertraukiamas esminių Bendrovės valdymo ir veiklos priežiūros klausimų sprendimas.

4.3. Kolegialaus organo nariai apie šaukiamą posėdį turėtų būti informuojami iš anksto, kad turėtų pakankamai laiko tinkamai pasirengti posėdyje nagrinėjamų klausimų svarstymui ir galėtų vykti diskusija, po kurios būtų priimami sprendimai. Kartu su pranešimu apie šaukiamą posėdį kolegialaus organo nariams turėtų būti pateikta visa reikalinga su posėdžio darbotvarka susijusi medžiaga. Darbotvarkė posėdžio metu neturėtų būti keičiama ar papildoma, išskyrus atvejus, kai posėdyje dalyvauja visi kolegialaus organo nariai ir jie sutinka su tokiu darbotvarkės pakeitimu ar papildymu arba kai neatidėliotinai reikia spręsti svarbius bendrovei klausimus.

TAIP/NE

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Bendrovėje iki 2023 m. gegužės 11 d. buvo sudaryta Stebėtojų taryba.

Valdymo įmonės valdybos bei Bendrovės Stebėtojų tarybos (iki 2023 m. gegužės 11d.) apie šaukiamą posėdį informuojami, taip pat jiems pateikiama visa reikalinga su posėdžio darbotvarka susijusi medžiaga iš anksto.

4.4. Siekiant koordinuoti bendrovės kolegialių organų darbą bei užtikrinti efektyvų sprendimų priėmimo procesą, bendrovės kolegialių priežiūros ir valdymo organų pirmininkai turėtų tarpusavyje derinti šaukiamų posėdžių datas, jų darbotvarkes, glaudžiai bendradarbiauti sprenddami kitus su bendrovės valdysena susijusius klausimus. Bendrovės stebėtojų tarybos posėdžiai turėtų būti atviri bendrovės valdybos nariams, ypač tais atvejais, kai posėdyje svarstomi klausimai, susiję su valdybos narių atšaukimu, atsakomybe, atlygio nustatymu.

TAIP/NE

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Bendrovėje iki 2023 m. gegužės 11 d. buvo sudaryta Stebėtojų taryba.

Kai Valdymo įmonės valdyba bei Bendrovės Stebėtojų taryba (iki 2023 m. gegužės 11 d.) turėdavo pasisakyti tuo pačiu klausimu, jų posėdžiai buvo koordinuojami.

5. principas: Skyrimo, atlygio ir audito komitetai

5.1. Komitetų paskirtis ir sudarymas

Bendrovėje sudaryti komitetai turėtų didinti stebėtojų tarybos, o jei stebėtojų taryba nesudaroma, valdybos, kuri atlieka priežiūros funkcijas, darbo efektyvumą užtikrinant, kad sprendimai būtų priimami juos tinkamai apsvačius, ir padėti organizuoti darbą taip, kad sprendimams nedarytų įtakos esminiai interesų konfliktai. Komitetai turėtų veikti nepriklausomai bei principingai ir teikti rekomendacijas, susijusias su kolegialaus organo sprendimu, tačiau galutinį sprendimą priima pats kolegialus organas.

5.1.1. Atsižvelgiant į konkrečias su bendrove susijusias aplinkybes, pasirinktą bendrovės valdysenos struktūrą, bendrovės stebėtojų taryba, o tais atvejais, kai ji nesudaroma - valdyba, kuri atlieka priežiūros funkcijas, sudaro komitetus. Kolegialiam organui rekomenduojama suformuoti skyrimo, atlygio ir audito komitetus¹⁰.

5.1.2. Bendrovės gali nuspręsti suformuoti mažiau nei tris komitetus. Tokiu atveju bendrovės turėtų pateikti paaiškinimą, kodėl jos pasirinko alternatyvų požiūrį ir kaip pasirinktas požiūris atitinka trims atskiriems komitetams nustatytus tikslus.

5.1.3. Bendrovėse formuojamiems komitetams nustatytas funkcijas teisės aktų numatytais atvejais gali atlikti pats kolegialus organas. Tokiu atveju šio Kodekso nuostatos, susijusios su komitetais (ypač dėl jų vaidmens, veiklos ir skaidrumo), kai tinka, turėtų būti taikomos visam kolegialiam organui.

5.1.4. Kolegialaus organo sukurti komitetai paprastai turėtų susidėti bent iš trijų narių. Atsižvelgiant į teisės aktų reikalavimus, komitetai gali būti sudaryti tik iš dviejų narių. Kiekvieno komiteto nariai turėtų būti parenkami pirmiausia atsižvelgiant į jų kompetenciją, pirmenybę teikiant nepriklausomiems kolegialaus organo nariams. Valdybos pirmininkas neturėtų būti komiteto pirmininku.

5.1.5. Kiekvieno suformuoto komiteto įgaliojimus turėtų nustatyti pats kolegialus organas. Komitetai turėtų vykdyti savo pareigas laikydamiesi nustatytų įgaliojimų ir reguliariai informuoti kolegialų organą apie savo veiklą ir jos rezultatus. Kiekvieno komiteto įgaliojimai, apibrėžiantys jo vaidmenį ir nurodantys jo teises bei pareigas, turėtų būti paskelbti bent kartą per metus (kaip dalis informacijos, kurią bendrovė kasmet skelbia apie savo valdysenos struktūrą ir praktiką). Bendrovės taip pat kasmet savo metiniame pranešime, nepažeidžiant asmens duomenų tvarkymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų, turėtų skelbti esamų komitetų pranešimus apie jų sudėtį, posėdžių skaičių ir narių dalyvavimą posėdžiuose per praėjusius metus, taip pat apie pagrindines savo veiklos kryptis ir veiklos rezultatus.

5.1.6. Siekiant užtikrinti komitetų savarankiškumą ir objektyvumą, kolegialaus organo nariai, kurie nėra komiteto nariai, paprastai turėtų turėti teisę dalyvauti komiteto posėdžiuose tik komitetui pakvietus. Komitetas gali pakviesti arba reikalauti, kad posėdyje dalyvautų tam tikri bendrovės darbuotojai arba ekspertai. Kiekvieno komiteto pirmininkui turėtų būti sudarytos sąlygos tiesiogiai palaikyti ryšius su akcininkais. Atvejus, kuriems esant tai turėtų būti daroma, reikėtų nurodyti komiteto veiklą reglamentuojančiose taisyklėse.

5.2. Skyrimo komitetas.

5.2.1. Pagrindinės skyrimo komiteto funkcijos turėtų būti šios:

- 1) parinkti kandidatus į laisvas priežiūros, valdymo organų narių ir administracijos vadovų vietas bei rekomenduoti kolegialiam organui juos svarstyti. Skyrimo komitetas turėtų įvertinti įgūdžių, žinių ir patirties pusiausvyrą valdymo organe, parengti funkcijų ir gebėjimų, kurių reikia konkrečiai pozicijai, aprašą ir įvertinti įpareigojimai atlikti reikalingą laiką;
- 2) reguliariai vertinti priežiūros ir valdymo organų struktūrą, dydį, sudėtį, narių įgūdžius, žinias ir veiklą, teikti kolegialiam organui rekomendacijas, kaip siekti reikiamų pokyčių;
- 3) reikiamą dėmesį skirti tęstinumo planavimui.

5.2.2. Sprendžiant klausimus, susijusius su kolegialaus organo nariais, kurie su bendrove yra susiję darbo santykiais, ir administracijos vadovais, turėtų būti konsultuojamasi su bendrovės vadovu, suteikiant jam teisę teikti pasiūlymus Skyrimo komitetui.

5.3. Atlygio komitetas.

¹⁰ Teisės aktai gali numatyti pareigą sudaryti atitinkamą komitetą. Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymas nustato, kad viešojo intereso įmonės (įskaitant, bet neapsiribojant, akcinėse bendrovėse, kurių vertybiniais popieriais prekiaujama Lietuvos Respublikos ir (arba) bet kurios kitos valstybės narės reguliuojamoje rinkoje), privalo sudaryti audito komitetą (teisės aktai numato išimčių, kada audito komiteto funkcijas gali atlikti priežiūros funkcijas atliekantis kolegialus organas).

Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio, Bendrovės darbuotojų nebuvimo, skyrimo ir atlygio komitetai Bendrovėje nėra formuojami. Audito komiteto narius renka visuotinis Bendrovės akcininkų susirinkimas.

NEAKTUALU

NEAKTUALU

Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio, Bendrovės darbuotojų nebuvimo skyrimo komitetas nėra formuojamas.

Pagrindinės atlygio komiteto funkcijos turėtų būti šios:

- 1) teikti kolegialiam organui svarstyti pasiūlymus dėl atlygio politikos, taikomos priežiūros ir valdymo organų nariams ir administracijos vadovams. Tokia politika turėtų apimti visas atlygio formas, įskaitant fiksuotą atlygį, nuo veiklos rezultatų priklausančio atlygio, skatinimo finansinėmis priemonėmis sistemas, pensijų modelius, išaitines išmokas, taip pat sąlygas, kurios leistų bendrovei susigražinti sumas arba sustabdyti mokėjimus, nurodant aplinkybes, dėl kurių būtų tikslinga tai padaryti;
- 2) teikti kolegialiam organui pasiūlymus dėl individualaus atlygio kolegialių organų nariams ir administracijos vadovams siekiant, kad jie atitiktų bendrovės atlygio politiką ir šių asmenų veiklos įvertinimą;
- 3) reguliariai peržiūrėti atlygio politiką bei jos įgyvendinimą.

NEAKTUALU Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio atlygio komitetas nėra formuojamas.

5.4. Audito komitetas.

5.4.1. Pagrindinės audito komiteto funkcijos yra apibrėžtos teisės aktuose, reglamentuojančiuose audito komiteto veiklą¹¹.

TAIP

Bendrovės audito komitetas savo veikloje vadovaujasi teisės aktais, reglamentuojančiais audito komiteto veiklą, taip pat Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo patvirtintais Audito komiteto nuostatais.

5.4.2. Visi komiteto nariai turėtų būti aprūpinti išsamia informacija, susijusia su specifiniais bendrovės apskaitos, finansiniais ir veiklos ypatumais. Bendrovės administracijos vadovai turėtų informuoti audito komitetą apie svarbių ir neįprastų sandorių apskaitos būdus, kai apskaita gali būti vykdoma skirtingais būdais.

TAIP

Bendrovės Valdymo įmonė užtikrina, kad:

- 1) Audito komiteto nariai būtų tinkamai supažindinti su Bendrovės veikla, būtų aprūpinti išsamia informacija, susijusia su specifiniais Bendrovės apskaitos, finansų ir veiklos ypatumais;
- 2) Audito komitetas būtų informuotas apie atsiskaitymų už svarbius ir neįprastus sandorius būdus, kai atsiskaitymas gali būti įtraukiamas į apskaitą keliais skirtingais būdais. Audito komitetui bus pateikta išsami informacija, susijusi su specifiniais Bendrovės apskaitos, finansiniais ir veiklos ypatumais;
- 3) Audito komitetas bus informuotas apie vidaus ir išorės auditorių darbo programą ir gaus vidaus bei išorės audito ataskaitas;
- 4) ir kt.

5.4.3. Audito komitetas turėtų nuspręsti, ar jo posėdžiuose turi dalyvauti (jei taip, tai kada) valdybos pirmininkas, bendrovės vadovas, vyriausiasis finansininkas (arba viršesni darbuotojai, atsakingi už finansus bei apskaitą), vidaus auditorius ir išorės auditorius. Komitetas turėtų turėti galimybę pririnkti su atitinkamais asmenimis, nedalyvaujant valdymo organų nariams.

TAIP

Audito komitetas turi teisę į savo posėdžius kviešti Bendrovės Valdymo įmonės vadovą, valdybos narius (nari), vyriausiąjį finansininką, darbuotojus, atsakingus už finansus, apskaitą ir išdo klausimus, išorės auditorius bei kitus asmenis, kurių dalyvavimas būtinas svarstant Audito komiteto posėdyje numatytus klausimus.

5.4.4. Audito komitetas turėtų būti informuotas apie vidaus auditorių darbo programą ir gauti vidaus audito ataskaitas arba periodinę santrauką. Audito komitetas taip pat turėtų būti informuotas apie išorės auditorių darbo programą ir turėtų iš įmonės gauti ataskaitą, kurioje būtų aprašomi visi ryšiai tarp nepriklausomos audito įmonės ir bendrovės bei jos grupės.

TAIP

Bendrovės Valdymo įmonė užtikrina, kad audito komitetas bus informuotas apie vidaus ir išorės auditorių darbo programą ir gaus vidaus bei išorės audito ataskaitas.

5.4.5. Audito komitetas turėtų tikrinti, ar bendrovė laikosi galiojančių nuostatų, reglamentuojančių darbuotojų galimybę pateikti skundą arba anonimiškai pranešti apie įtarimus, kad bendrovėje daromi pažeidimai, ir turėtų užtikrinti, kad būtų nustatyta tvarka proporcingam ir nepriklausomam tokių klausimų tyrimui ir atitinkamiems tolesniems veiksams.

NE

Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio ir atsižvelgiant į tai, kad Bendrovė neturi darbuotojų, Bendrovės audito komitetas netikrina, ar Bendrovė laikosi 5.4.5. numatytų funkcijų

¹¹ Audito komitetų veiklos klausimus reglamentuoja 2014 m. balandžio 16 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas Nr. 537/2014 dėl konkrečių viešojo intereso įmonių teisės aktų nustatyto audito reikalavimų, Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymas, taip pat Lietuvos banko patvirtintos taisyklės, reglamentuojančios audito komitetų veiklą.

5.4.6. Audito komitetas turėtų teikti stebėtojų tarybai, jei ji nesudaroma – valdybai, savo veiklos ataskaitas bent kartą per šešis mėnesius, tuo metu, kai tvirtinamos metinės ir pusės metų ataskaitos.

TAIP / NE

Vadovaujantis audito komiteto nuostatais, audito komitetas teikia savo veiklos ataskaitas Bendrovės eiliniam visuotiniam akcininkų susirinkimui.

6. principas: Interesų konfliktų vengimas ir atskleidimas

Bendrovės valdymo sistema turėtų skatinti bendrovės priežiūros ir valdymo organų narius vengti interesų konfliktų bei užtikrinti skaidrų ir efektyvų bendrovės priežiūros ir valdymo organų narių interesų konfliktų atskleidimo mechanizmą. Bendrovės valdymo sistema turėtų pripažinti interesų turėtojų teises, įtvirtintas įstatymuose, ir skatinti aktyvų bendrovės ir interesų turėtojų bendradarbiavimą kuriant bendrovės gerovę, darbo vietas ir finansinį stabilumą. Šio principo kontekste sąvoka interesų turėtojai apima investuotojus, darbuotojus, kreditorius, tiekėjus, klientus, vietos bendruomenę ir kitus asmenis, turinčius interesų konkrečioje bendrovėje.

Bendrovės priežiūros ir valdymo organo narys turėtų vengti situacijos, kai jo asmeniniai interesai prieštarauja ar gali prieštarauti bendrovės interesams. Jeigu tokia situacija vis dėlto atsirado, bendrovės priežiūros ar valdymo organo narys turėtų per protingą terminą pranešti kitiems to paties organo nariams arba jį išrinkusiam bendrovės organui, arba bendrovės akcininkams apie tokią interesų prieštaravimo situaciją, nurodyti interesų pobūdį ir, jeigu įmanoma, vertę.

TAIP / NE

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Bendrovėje iki 2023 m. gegužės 11 d. buvo sudaryta Stebėtojų taryba.

Bendrovės Valdymo įmonė privalo turėti tokią organizacinę struktūrą, kad būtų išvengta interesų konfliktų. Kai interesų konfliktų išvengti neįmanoma, Valdymo įmonė privalo užtikrinti, kad su Bendrovės akcininkais būtų elgiamasi sąžiningai.

7. principas: Bendrovės atlygio politika

Bendrovėje nustatyta atlygio politika, jos peržiūrėjimo ir paskelbimo tvarka turėtų užkirsti kelią galimiems interesų konfliktams ir piktnaudžiavimui nustatant kolegialių organų narių ir administracijos vadovų atlygį, taip pat užtikrinti bendrovės atlygio politikos viešumą, skaidrumą, taip pat ir ilgalaikę bendrovės strategiją.

7.1. Bendrovė turėtų patvirtinti ir paskelbti bendrovės interneto tinklalapyje atlygio politiką, kuri turėtų būti reguliariai peržiūrima ir atitiktų ilgalaikę bendrovės strategiją.

TAIP

Bendrovei yra taikoma Valdymo įmonės atlygio politika, kuri yra patvirtinta Valdymo įmonės valdybos. Bendrovės Stebėtojų taryba (iki 2023 m. gegužės 11 d.) turėjo atskirą atlygio politiką, kuri buvo patvirtinta Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo.

Atlygio politikos yra peržiūrimos vadovaujantis įstatymų reikalavimais.

7.2. Atlygio politika turėtų apimti visas atlygio formas, įskaitant fiksuotą atlygį, nuo veiklos rezultatų priklausančio atlygio, skatinimo finansinėmis priemonėmis sistemas, pensijų modelius, išaitines išmokas, taip pat sąlygas, kurios numatytų atvejus, kada bendrovė gali susigrąžinti išmokėtas sumas arba sustabdyti mokėjimus.

TAIP

Valdymo įmonės atlygio politika apima visas atlygio formas, kurios gali būti mokamos, t. y.: fiksuota atlygio dalis, kintamoji atlyginimo dalis, (skiriama atsižvelgiant į Bendrovės ir (ar) darbuotojo veiklos rezultatus). Darbuotojų naudai Bendrovė gali mokėti pensijų įmokas į II ar III pakopos pensijų fondus, taip pat gali būti suteikiamos nepiniginės naudos.

7.3. Siekiant vengti galimų interesų konfliktų, atlygio politika turėtų numatyti, kad kolegialių organų, kurie vykdo priežiūros funkcijas, nariai neturėtų gauti atlygio, kuris priklausytų nuo bendrovės veiklos rezultatų.

TAIP/NE

Bendrovei yra taikoma Valdymo įmonės atlygio politika, kuri yra patvirtinta Valdymo įmonės valdybos. Bendrovės Stebėtojų taryba (iki 2023 m. gegužės 11 d.) turėjo atskirą atlygio politiką, kuri buvo patvirtinta Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo.

Stebėtojų tarybos narių atlygis nepriklausė nuo bendrovės veiklos rezultatų.

7.4. Atlygio politika turėtų pateikti pakankamai išsamią informaciją apie išaitinių išmokų politiką. Išaitinės išmokos neturėtų viršyti nustatytos sumos arba nustatyto metinių atlyginimų skaičiaus ir apskritai neturėtų būti didesnės negu dveji metų fiksuoto atlygio dalis arba jos ekvivalento suma. Išaitinės išmokos neturėtų būti mokamos, jei sutartis nutraukiama dėl blogų veiklos rezultatų.

NEAKTUALU

Bendrovei yra taikoma Valdymo įmonės atlygio politika, kuri yra patvirtinta Valdymo įmonės valdybos. Bendrovės Stebėtojų taryba (iki 2023 m. gegužės 11 d.) turėjo atskirą atlygio politiką, kuri buvo patvirtinta Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo.

		Vadovaujantis politikomis, nėra taikoma išeitinių išmokų mokėjimo politika.
7.5. Jei bendrovėje taikoma skatinimo finansinėmis priemonėmis sistema, atlygio politikoje turėtų būti pateikta pakankamai išsami informacija apie akcijų išlaikymą po teisių suteikimo. Tuo atveju, kai atlygis yra pagrįstas akcijų skyrimu, teisė į akcijas neturėtų būti suteikiama mažiausiai trejus metus po jų skyrimo. Po teisių suteikimo kolegialių organų nariai ir administracijos vadovai turėtų išlaikyti tam tikrą skaičių akcijų iki jų kadencijos pabaigos, priklausomai nuo poreikio padengti kokias nors išlaidas, susijusias su akcijų įsigijimu.	TAIP / NE	Bendrovei yra taikoma Valdymo įmonės atlygio politika, kuri yra patvirtinta Valdymo įmonės valdybos. Bendrovės Stebėtojų taryba (iki 2023 m. gegužės 11 d.) turėjo atskirą atlygio politiką, kuri buvo patvirtinta Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo. Pagal Bendrovei galiojančią Valdymo įmonės atlygio politiką, Valdymo įmonės darbuotojui paskirta kintamojo atlyginimo dalis (visa ar jos dalis) jo pasirinkimu gali būti skiriama AB „Invalda INVL“ opcionais. Jos išmokėjimas <i>pro rata</i> principu yra realizuojamas vykdant akcijų priskyrimą (t.y. teisės įsigyti atitinkamus akcijų kiekius skirtingais terminais suteikimą ar įgijimą), opcionų sutartyse nustatyta tvarka ir sąlygomis.
7.6. Bendrovė turėtų paskelbti bendrovės interneto tinklalapyje informaciją apie atlygio politikos įgyvendinimą, kurioje daugiausia dėmesio turėtų būti skiriama kolegialių organų ir vadovų atlygio politikai ateinančiais, o kur tinka – ir tolesniais finansiniais metais. Joje taip pat turėtų būti apžvelgiama, kaip atlygio politika buvo įgyvendinama praėjusiais finansiniais metais. Tokio pobūdžio informacijoje neturėtų būti komercinę vertę turinčios informacijos. Ypatingas dėmesys turėtų būti skiriamas esminiams bendrovės atlygio politikos pokyčiams, lyginant su praėjusiais finansiniais metais.	TAIP	Bendrovė savo interneto tinklalapyje skelbia atlygio ataskaitą.
7.7. Rekomenduojama, kad atlygio politika arba bet kuris esminis atlygio politikos pokytis turėtų būti įtraukiamas į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę. Schemoms, pagal kurias kolegialaus organo nariams ir darbuotojams yra atlyginama akcijomis arba akcijų opcionais, turėtų pritarti visuotinis akcininkų susirinkimas.	TAIP / NE	Bendrovei yra taikoma Valdymo įmonės atlygio politika, kuri yra patvirtinta Valdymo įmonės valdybos. Bendrovės Stebėtojų taryba (iki 2023 m. gegužės 11 d.) turėjo atskirą atlygio politiką, kuri kartu su jos pakeitimais buvo tvirtinama Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo.
8. principas: Interesų turėtojų vaidmuo bendrovės valdysenoje Bendrovės valdysenos sistema turėtų pripažinti interesų turėtojų teises, įtvirtintas įstatymuose ar abipusiuose susitarimuose, ir skatinti aktyvų bendrovės ir interesų turėtojų bendradarbiavimą, kuriant bendrovės gerovę, darbo vietas ir finansinį stabilumą. Šio principo kontekste sąvoka interesų turėtojai apima investuotojus, darbuotojus, kreditorius, tiekėjus, klientus, vietos bendruomenę ir kitus asmenis, turinčius interesų konkrečioje bendrovėje.		
8.1. Bendrovės valdysenos sistema turėtų užtikrinti, kad būtų gerbiamos interesų turėtojų teisės ir teisėti interesai.	TAIP	Bendrovė gerbia interesų turėtojų teises ir jų teisėtus interesus.
8.2. Bendrovės valdysenos sistema turėtų sudaryti sąlygas interesų turėtojams dalyvauti bendrovės valdysenoje įstatymų nustatyta tvarka. Interesų turėtojų dalyvavimo bendrovės valdysenoje pavyzdžiai galėtų būti darbuotojų ar jų atstovų dalyvavimas priimant svarbius bendrovei sprendimus, konsultacijos su darbuotojais ar jų atstovais bendrovės valdysenos ir kitais svarbiais klausimais, darbuotojų dalyvavimas bendrovės akciniame kapitale, kreditorių įtraukimas į bendrovės valdyseną bendrovės nemokumo atvejais ir kita.	TAIP / NE	Bendrovė neturi darbuotojų. Bendrovė sudaro galimybes Bendrovės investuojamas (akcininkams) dalyvauti Bendrovės valdyme Bendrovės įstatuose ir teisės aktuose nustatyta tvarka.
8.3. Kai interesų turėtojai dalyvauja bendrovės valdysenos procese, jiems turėtų būti sudaromos sąlygos susipažinti su reikiama informacija.	TAIP	Bendrovės investuotojams (akcininkams) yra pateikiama informacija, kurią pateikti įpareigoja taikomi teisės aktai bei kita Valdymo įmonės nuožiūra akcininkams svarbi informacija.
8.4. Interesų turėtojams turėtų būti sudarytos sąlygos konfidencialiai pranešti apie neteisėtą ar neetišką praktiką priežiūros funkciją vykdančiam kolegialiam organui.	NE	Bendrovėje nėra sudarytos sąlygos konfidencialiai pranešti apie neteisėtą ar neetišką praktiką.

9. principas: Informacijos atskleidimas

Bendrovės valdysenos sistema turėtų užtikrinti, kad informacija apie visus esminius bendrovės klausimus, įskaitant finansinę situaciją, veiklą ir bendrovės valdyseną, būtų atskleidžiama laiku ir tiksliai.

<p>9.1. Nepažeidžiant bendrovės konfidencialios informacijos ir komercinių paslapčių tvarkos, taip pat asmens duomenų tvarkymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų, bendrovės viešai atskleidžiama informacija turėtų apimti, įskaitant, bet neapsiribojant:</p>	TAIP	<p>Žemiau minima informacija atskleidžiama pranešimuose apie esminius įvykius, skelbiamuose per Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržos informacijos atskleidimo sistemą, Bendrovės interneto tinklalapyje, Bendrovės metinės ir tarpinės informacijos dokumentuose, tokia apimtimi kiek to reikalauja teisės aktai bei Tarptautiniai finansinės atskaitomybės standartai taikomi Europos Sąjungoje. Informacija taip pat atskleidžiama Bendrovės pristatymuose investuotojams.</p>
9.1.1. bendrovės veiklą ir finansinius rezultatus;	TAIP	Skelbia tarpines ir metines ataskaitas.
9.1.2. bendrovės veiklos tikslus ir nefinansinę informaciją;	TAIP	Skelbia tarpines ir metines ataskaitas.
9.1.3. asmenis nuosavybės teise turinčius bendrovės akcijų paketą ar jį tiesiogiai ir (ar) netiesiogiai, ir (ar) kartu su susijusiais asmenimis valdančius, taip pat įmonių grupės struktūrą bei jų tarpusavio ryšius, nurodant galutinį naudos gavėją;	TAIP	Skelbiama Bendrovės interneto tinklalapyje.
9.1.4. bendrovės priežiūros ir valdymo organų narius, kurie iš jų yra laikomi nepriklausomais, bendrovės vadovą, jų turimas akcijas ar balsus bendrovėje bei dalyvavimą kitų bendrovių valdysenoje, jų kompetenciją, atlygį;	TAIP / NE	<p>Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Bendrovėje iki 2023 m. gegužės 11 d. buvo sudaryta Stebėtojų taryba.</p> <p>Bendrovės interneto tinklalapyje pateikiama informacija apie Bendrovės Valdymo įmonės valdybos narius, generalinį direktorių, Investicinio komiteto narius.</p>
9.1.5. esamų komitetų pranešimus apie jų sudėtį, posėdžių skaičių ir narių dalyvavimą posėdžiuose per praėjusius metus, taip pat apie pagrindines savo veiklos kryptis ir veiklos rezultatus;	TAIP / NE	<p>Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.</p> <p>Bendrovės interneto tinklalapyje pateikiama informacija apie Investicinio komiteto narius.</p>
9.1.6. galimus numatyti esminius rizikos veiksnius, bendrovės rizikos valdymo ir priežiūros politiką;	TAIP	Bendrovė savo interneto tinklalapyje skelbia bendrus verslo srities, kurioje veikia grupė, rizikos veiksnius; grupei būdingus rizikos veiksnius; rizikos veiksnius, susijusius su Bendrovės akcijomis.
9.1.7. bendrovės sandorius su susijusiomis šalimis;	TAIP	Informacija teikiama tarpinėse ir metinėse ataskaitose.
9.1.8. pagrindinius klausimus, susijusius su darbuotojais ir kitais interesų turėtojais (pavyzdžiui, žmogiškųjų išteklių politika, darbuotojų dalyvavimas bendrovės valdysenoje, skatinimas bendrovės akcijomis ar akcijų opcionais, santykiai su kreditoriais, tiekėjais, vietos bendruomene ir kt.);	NE	Dėl Bendrovės valdymo specifikos, Bendrovė darbuotojų neturi. Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei.
9.1.9. bendrovės valdysenos struktūrą ir strategiją;	TAIP	Bendrovės strategija numatyta Bendrovės įstatuose, kurie yra skelbiami Bendrovės interneto svetainėje.
9.1.10. socialinės atsakomybės politikos, kovos su korupcija iniciatyvas ir priemones, svarbius vykdomus ar planuojamus investicinius projektus.	NE	Bendrovė neturi rengti ir skelbti nefinansinę ataskaitą.
<p>Šis sąrašas laikytinas minimaliu, ir bendrovės yra skatinamos neapsiriboti tik informacijos, nurodytos šiame sąrašė, atskleidimu. Šis Kodekso principas neatleidžia bendrovės nuo pareigos atskleisti informaciją, numatytą teisės aktuose.</p> <p>9.2. Atskleidžiant 9.1 rekomendacijos 9.1.1 punkte nurodytą informaciją, rekomenduojama bendrovei, kuri yra patronuojanti kitų</p>	TAIP	Bendrovė rengia konsoliduotąjį pranešimą bei konsoliduotąsias finansines ataskaitas.

bendrovių atžvilgiu, atskleisti informaciją apie visos įmonių grupės konsoliduotus rezultatus.

9.3. Atskleidžiant 9.1 rekomendacijos 9.1.4 punkte nurodytą informaciją, rekomenduojama pateikti informaciją apie bendrovės priežiūros ir valdymo organų narių, bendrovės vadovo profesinę patirtį, kvalifikaciją ir potencialius interesų konfliktus, kurie galėtų paveikti jų sprendimus. Taip pat rekomenduojama atskleisti bendrovės priežiūros ir valdymo organų narių, bendrovės vadovo iš bendrovės gaunamą atlygį ar kitokias pajamas, kaip tai detaliau reglamentuojama 7 principu.

TAIP

Informacija apie Valdymo įmonės vadovų bei paskirtų Investicinio komiteto ir Stebėtojų tarybos (sudarytos iki 2023 m gegužės 11 d.) narių kvalifikaciją, profesinę patirtį, dalyvavimą kitų įmonių veikloje yra pateikiama Bendrovės metiniame pranešime.

Taip pat Bendrovė skelbia atlygio ataskaitą.

9.4. Informacija turėtų būti atskleidžiama tokiu būdu, kad jokie akcininkai ar investuotojai nebūtų diskriminuojami informacijos gavimo būdo ir apimties atžvilgiu. Informacija turėtų būti atskleidžiama visiems ir vienu metu.

TAIP

Bendrovė skelbia visą informaciją per Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržos informacijos atskleidimo sistemą ir Bendrovės interneto tinklapyje, kad ji būtų prieinama visiems ir vienu metu.

10. principas: Bendrovės audito įmonės parinkimas

Bendrovės audito įmonės parinkimo mechanizmas turėtų užtikrinti audito įmonės išvados ir nuomonės nepriklausomumą.

10.1. Siekiant gauti objektyvią nuomonę dėl bendrovės finansinės padėties ir finansinių veiklos rezultatų, bendrovės metinių finansinių ataskaitų rinkinio ir metiniame pranešime pateikiamos finansinės informacijos patikrinimą turėtų atlikti nepriklausoma audito įmonė.

TAIP

Bendrovės auditą atlieka nepriklausoma audito įmonė UAB „PricewaterhouseCoopers“

10.2. Rekomenduojama, kad audito įmonės kandidatūrą visuotiniam akcininkų susirinkimui siūlytų bendrovės stebėtojų taryba, o jeigu ji bendrovėje nesudaroma - bendrovės valdyba.

TAIP/NE

2022 m. Bendrovės audito įmonės kandidatūrą, kuri atliktų 2023 m. auditą, Bendrovės visuotiniam akcininkų susirinkimui siūlė Bendrovės Valdymo įmonė, kadangi dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas.

10.3. Jei audito įmonė yra gavusi iš bendrovės užmokestį už suteiktas ne audito paslaugas, bendrovė turėtų tai atskleisti viešai. Šia informacija taip pat turėtų disponuoti bendrovės stebėtojų taryba, o jeigu ji bendrovėje nesudaroma - bendrovės valdyba, svarstydama, kurią audito įmonės kandidatūrą pasiūlyti visuotiniam akcininkų susirinkimui.

TAIP

Bendrovė įsipareigoja atskleisti, jeigu audito įmonė būtų gavusi iš Bendrovės užmokestį už suteiktas ne audito paslaugas.

3 PRIEDAS. BENDROVĖS VALDYMO ATASKAITA

(parengta pagal Lietuvos Respublikos Įmonių finansinės atskaitomybės įstatymo (IX-575) redakciją, galiojančią nuo 2022-01-01)

1. Nuoroda į taikomą bendrovių valdymo kodeksą ir kur jis viešai paskelbtas ir (arba) nuoroda į viešai paskelbtą visą reikalingą informaciją apie įmonės valdymo praktiką

Bendrovė informaciją apie tai, kaip laikomasi taikomo Bendrovių valdymo kodekso pateikia 2023 m. konsoliduoto pranešimo 2 priede. Bendrovė savo metinius pranešimus skelbia interneto puslapyje (internetiniame Bendrovės puslapyje skiltis „Investuotojams“ → „Finansinė informacija ir ataskaitos“. Nuoroda: <https://bre.invl.com/investuotojams/finansine-informacija/>).

2. Jeigu nuo taikomo bendrovių valdymo kodekso nuostatų nukrypstama ir (arba) jų nesilaikoma, nuostatos, nuo kurių nukrypstama ir (arba) kurių nesilaikoma, ir to priežastys

Bendrovė šią informaciją skelbia 2023 m. konsoliduoto pranešimo 2 priede „Bendrovių valdysenos ataskaita“ skiltyse „Taip / Ne / Neaktualu“ ir „Komentaras“.

3. informacija apie rizikos mastą ir rizikos valdymą – apibūdinamas su finansine atskaitomybe susijusios rizikos valdymas, rizikos mažinimo priemonės ir įmonėje įdiegta vidaus kontrolės sistema

Bendrovė informaciją apie rizikos mastą ir rizikos valdymą bei įdiegtą vidaus kontrolės sistemą bei priemones pateikia 2023 m. konsoliduoto metinio pranešimo 19.6 punkte.

4. Informacija apie reikšmingus tiesiogiai arba netiesiogiai valdomus akcijų paketus

Bendrovė informaciją apie reikšmingus tiesiogiai ar netiesiogiai valdomus akcijų paketus pateikia 2023 m. finansinių atskaitomybių 5 punkte.

5. informacija apie sandorius su susijusiomis šalimis, kaip nustatyta Akcinių bendrovių įstatymo 37² straipsnyje (nurodant sandorio šalį (juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas, kodas, registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys apie šį asmenį, buveinė (adresas); fizinio asmens vardas, pavardė, adresas korespondencijai) ir sandorio vertę);

Pagal Akcinių bendrovių įstatymo 10 str. 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, 37 straipsnio nuostatos netaikomos. Kadangi Bendrovėje visi sandoriai yra paskolos su dukterinėmis bendrovėmis arba neviršija 1/10 jos turto, tokių sandorių informacija nedetalizuojama.

6. Informacija apie akcininkus, turinčius specialias kontrolės teises, ir šių teisių aprašymas

Bendrovėje nėra akcininkų, turinčių specialias kontrolės teises.

7. Informacija apie visus esamus balsavimo teisių apribojimus (tokius kaip tam tikrą balsų procentą arba skaičių turinčių asmenų balsavimo teisių apribojimai, terminus, iki kurių galima pasinaudoti balsavimo teisėmis, arba sistemas, pagal kurias vertybinių popierių suteikiamos turtinės teisės yra atskiriamos nuo vertybinių popierių turėtojo)

Bendrovėje nėra taikomi jokie balsavimo teisių apribojimai.

8. Informacija apie taisykles, reglamentuojančias valdybos narių išrinkimą ir pakeitimą, taip pat įmonės įstatų pakeitimus

Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei UAB „INVL Asset Management“, kuri atlieka Bendrovės vadovo bei valdybos funkcijas. Valdymo įmonės valdybos nariams galioja valdybos darbo reglamentas, kuriame nėra įtvirtinta taisyklių, reglamentuojančių valdybos narių išrinkimą ir pakeitimą, išskyrus numatytus galimus atsistatydinimo atvejus ir su tuo susijusias procedūras. Valdymo įmonės valdybos nario pareigas norinčiam eiti asmeniui būtina iš anksto gauti Lietuvos banko Priežiūros tarnybos (toliau – Lietuvos bankas) leidimą eiti atitinkamas pareigas pildant Lietuvos banko patvirtintą Vadovo anketos formą ir atitinti joje skelbiamus kriterijus.

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

9. Informacija apie valdybos narių įgaliojimus

Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei UAB „INVL Asset Management“, kuri atlieka Bendrovės vadovo bei valdybos funkcijas. Valdymo įmonės valdybos nariai veikia vadovaudamiesi Akcinių bendrovių įstatymu, Valdymo įmonės įstatais, valdybos darbo reglamentu ir kitais teisės aktais, ir specialių įgaliojimų neturi. Valdymo įmonės valdybos nariai visad veikia siekdami naudoti Bendrovei ir jos akcininkams.

10. Informacija apie visuotinio akcininkų susirinkimo kompetenciją, akcininkų teises ir jų įgyvendinimą, jeigu ši informacija nenustatyta įstatymuose

Bendrovė informaciją apie visuotinio akcininkų susirinkimo kompetenciją, akcininkų teises ir jų įgyvendinimą, o taip pat akcininkų susirinkimų organizavimo tvarką pateikia 2023 m. konsoliduoto metinio pranešimo 12.1 punkte.

11. Informacija apie valdymo, priežiūros organų ir jų komitetų sudėtį, jų ir įmonės vadovo veiklos sritis

Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei UAB „INVL Asset Management“, kuri atlieka Bendrovės vadovo bei valdybos funkcijas. Taip pat Bendrovėje iki 2023 m. gegužės 11 d. buvo sudaryta Stebėtojų taryba. Bendrovė informaciją

apie Valdymo įmonės valdybos narius, Valdymo įmonės generalinį direktorių, Investicinio komiteto narius pateikia 2023 m. konsoliduoto metinio pranešimo 14 punkte.

Valdymo įmonės valdybos nariai, Valdymo įmonės generalinis direktorius, Investicinio komiteto nariai savo veikloje vadovaujasi valdybos darbo reglamentu, generalinio direktoriaus nuostatais bei Investicinio komiteto nuostatais. Nepaisant to, Valdymo įmonės valdybos nariai, Valdymo įmonės generalinis direktorius ir Investicinio komiteto nariai visad veikia siekdami naudoti Bendrovei ir jos akcininkams.

12. Įmonės vadovo, valdymo ir priežiūros organų narių išrinkimui taikomos įvairovės politikos, susijusios su tokiais aspektais, kaip pavyzdžiui amžius, lytis, išsilavinimas, profesinė patirtis, aprašymas, šios politikos tikslai, jos įgyvendinimo būdai ir rezultatai ataskaitiniu laikotarpiu. Jeigu įvairovės politika netaikoma, paaiškinamos netaikymo priežastys

Šis reikalavimas Bendrovei netaikomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos įmonių atskaitomybės įstatymo 23(1) straipsnio 2 dalimi. Tačiau, pažymėtina, kad Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei UAB „INVL Asset Management“, kuri atlieka Bendrovės vadovo bei valdybos funkcijas. Valdymo įmonė savo veikloje taiko lygių galimybių politiką, kurioje apibrėžia, jog Bendrovė savo veiklą organizuoja taip, kad darbuotojams, atsižvelgiant į jų užimamas pareigas ir būtinybę kelti kvalifikaciją, būtų užtikrintos vienodos darbo sąlygos, galimybės ugdyti kompetenciją, ir kt. O taip pat teikiamos vienodos lengvatos neatsižvelgiant į darbuotojų lytį, rasę, tautybę, kalbą, kilmę, socialinę padėtį, tikėjimą, įsitikinimus ar pažiūras, amžių, lytinę orientaciją, negalią, etninę priklausomybę, religiją, šeimyninę padėtį, ketinimą turėti vaikų, narystę politinėje partijoje ar asociacijoje.

UAB „INVL Asset Management“ 2017 m. viduryje prisijungė prie Jungtinių Tautų palaikomų atsakingo investavimo principų PRI (angl. k. *Principles for responsible investment*). 2006 m. įkurtas PRI – tai pasaulinis tinklas, kuriam priklauso daugiau kaip 1,7 tūkst. investicijų valdytojų. PRI siekia įvertinti investicijų poveikį aplinkos, socialiniams bei valdymo veiksniams. Vertinama, kad ekonomiškai efektyvi, tvari pasaulinė finansų sistema yra būtina siekiant kurti ilgalaikę vertę. Principus palaikantys investuotojai savanoriškai siekia taikyti juos investavimo veikloje.

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

13. Informacija apie visus akcininkų tarpusavio susitarimus (jų esmė, sąlygos)

Bendrovės akcininkai neturi tarpusavio susitarimų.

4 PRIEDAS. BENDROVĖS VEIKLOS IR FINANSINIŲ RODIKLIŲ FORMULĖS BEI APIBRĖŽIMAI

Remiantis „Alternatyvių veiklos rodiklių“ gairėmis, 2015 m. parengtomis Europos vertybinių popierių ir rinkų institucijos ir įsigaliojusiomis 2016 m. liepos 3 d., pateikiame Bendrovės naudojamų veiklos ir finansinių rodiklių apibrėžimus bei formules (apačioje).

Bendrovės pateikiamais veiklos ir finansiniais rodikliais vertinama buvusi ar būsima Bendrovės finansinė būklė, finansinė padėtis. Minėtų rodiklių pagalba Bendrovės investuotojas gali gauti papildomos informacijos, padėsiančios geriau suprasti Bendrovės finansinę padėtį bei veiklos strategiją.

Visa 4 priedo informacija skelbiama Bendrovės internetiniame puslapyje (Internetiniame puslapyje skiltis „Investuotojams“ → „Finansinė informacija ir ataskaitos“. Nuoroda: <https://bre.invl.com/investuotojams/finansine-informacija/>)

- **Dividendų pajamingumas** – už praėjusius ataskaitinius metus paskirtų dividendų suma akcijai, padalinta iš akcijos kainos ataskaitinio laikotarpio pabaigoje.

$$\text{Dividendų pajamingumas} = \frac{\text{Paskirtų už praėjusius ataskaitinius metus dividendų akcijai dydis}}{\text{Akcijos kaina ataskaitinio laikotarpio pabaigoje}}$$

Dividendų pajamingumas ypač svarbus investuotojams siekiantiems stabilių pajamų iš savo investicijų. Kuo aukštesnis dividendų pajamingumas, tuo didesnės išmokos investuotojas gali tikėtis lyginant su akcijos kaina.

- **Buhalterinė akcijos vertė** – Grupės nuosavo kapitalo dydis padalintas iš Bendrovės akcijų skaičiaus ataskaitinio laikotarpio pabaigoje, neįskaitant savų akcijų.

$$\text{Buhalterinė akcijos vertė} = \frac{\text{Grupės nuosavo kapitalo dydis}}{\text{Akcijų skaičius ataskaitinio laikotarpio pabaigoje, neįskaitant savų akcijų}}$$

Buhalterinė akcijos vertė parodo likutinę vertę akcininkui likvidavus visą turtą ir padengus visus įsipareigojimus.

- **Kainos ir buhalterinės vertės santykis (P/Bv)** – akcijos kainos ataskaitinio laikotarpio pabaigoje ir buhalterinės akcijos vertės santykis.

$$\text{Kainos ir buhalterinės vertės santykis (P/Bv)} = \frac{\text{Akcijos kaina ataskaitinio laikotarpio pabaigoje}}{\text{Buhalterinė akcijos vertė}}$$

Kainos ir buhalterinės vertės santykis lygina akcijos rinkos kainą ir buhalterinę vertę. Tai parodo, koku santykiu įmonės vertinimas yra padengtas akcininkams tenkančiu nuosavu kapitalu.

- **Dividendai/grynasis pelnas** – einamaisiais metais paskirtų dividendų už praėjusius ataskaitinius metus santykis su einamųjų metų Bendrovės grynuoju pelnu.

$$\text{Dividendai/grynasis pelnas} = \frac{\text{Einamaisiais metais paskirti dividendai už praėjusius ataskaitinius metus}}{\text{Einamųjų metų Bendrovės grynasis pelnas}}$$

Rodiklis parodo santykį tarp įmonės grynojo pelno ir išmokėtų dividendų. Tai procentinė išraiška pelno išmokėto dividendų forma.

- **Nuosavybės grąža (ROE)** – ataskaitinio laikotarpio pelno ir vidutinio nuosavo kapitalo santykis, išreikštas procentais.

$$\text{Nuosavybės grąža (ROE) (išraiška procentais)} = \frac{\text{Ataskaitinio laikotarpio pelnas}}{\text{Vidutinis nuosavas kapitalas}}$$

Nuosavybės grąža neįtraukia vardiklyje skolos ir lygina grynąjį pelną su nuosavu kapitalu. Rodiklis matuoja grąžą, tenkančią akcininkų investicijai ir yra naudingas lyginant Grupę su konkurentais.

- **Vidutinis nuosavas kapitalas** – nuosavo kapitalo ataskaitinio laikotarpio pradžioje ir pabaigoje aritmetinis vidurkis.

$$\text{Vidutinis nuosavas kapitalas} = (\text{nuosavas kapitalas ataskaitinio laikotarpio pradžioje} + \text{nuosavas kapitalas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje}) / 2$$

- **Turto graža (ROA)** – ataskaitinio laikotarpio pelno ir vidutinio turto santykis, išreikštas procentais.

$$\text{Turto graža (ROA) (išraiška procentais)} = \frac{\text{Ataskaitinio laikotarpio pelnas}}{\text{Vidutinis turtas}}$$

Turto graža – rodo Bendrovės pelningumą tenkantį Bendrovės turtui. ROA parodo kaip efektyviai Bendrovė išnaudoja savo turtą pelnui uždirbti.

- **Vidutinis turtas** – turto ataskaitinio laikotarpio pradžioje ir pabaigoje aritmetinis vidurkis.

$$\text{Vidutinis turtas} = (\text{turtas ataskaitinio laikotarpio pradžioje} + \text{turtas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje}) / 2$$

- **Skolos koeficientas** – tai yra visų įsipareigojimų ir viso turto santykis.

$$\text{Skolos koeficientas} = \frac{\text{Visi įsipareigojimai}}{\text{Visas turtas}}$$

Skolos koeficientas yra finansinis rodiklis, lyginantis įmonės skolas su jos visu turtu. Šis koeficientas parodo, kokia įmonės turto dalis yra finansuota iš skolintų lėšų.

- **Skolos – nuosavybės koeficientas** – visų įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykis.

$$\text{Skolos – nuosavybės koeficientas} = \frac{\text{Visi įsipareigojimai}}{\text{Nuosavas kapitalas}}$$

Skolos nuosavybės koeficientas yra apskaičiuojamas padalinant įmonės turimas skolas iš nuosavo kapitalo. Šis rodiklis yra naudojamas vertinant įmonės turimų skolų įtaką.

- **Sverto rodiklis** yra skaičiuojamas grynąją skolą dalinant iš grynosios skolos ir nuosavybės sumos. Grynoji skola apskaičiuojama kaip gautų paskolų/išleistų obligacijų bei pinigų ir pinigų ekvivalentų skirtumas.

$$\text{Sverto rodiklis} = \frac{\text{Grynoji skola}}{\text{Grynoji skola} + \text{nuosavas kapitalas}}$$

Sverto rodiklis yra grynosios skolos ir nuosavo kapitalo santykis. Mažesnis sverto rodiklis reiškia didesnę įmonės finansinį stabilumą, tačiau įmonės naudojamas svertas leidžia daugiau uždirbti įmonės akcininkams.

- **Bendras likvidumo koeficientas** – trumpalaikio turto, įskaitant turta, klasifikuojamą kaip laikomą galimam pardavimui, ir trumpalaikių įsipareigojimų santykis.

$$\text{Bendras likvidumo koeficientas} = \frac{\text{Trumpalaikis turtas (įskaitant turta, klasifikuojamą kaip laikomą galimam pardavimui)}}{\text{Trumpalaikis įsipareigojimas}}$$

Bendras likvidumo koeficientas yra rodiklis naudojamas nustatyti skolininkų gebėjimą padengti trumpalaikius įsipareigojimus be išorinio kapitalo pritraukimo.

- **Skubaus likvidumo koeficientas** – tai trumpalaikio turto (atėmus atsargas, išankstinius apmokėjimus ir ateinančių laikotarpio sąnaudas bei trumpalaikes suteiktas paskolas) ir trumpalaikių įsipareigojimų santykis.

$$\text{Skubaus likvidumo koeficientas} = \frac{\text{Trumpalaikis turtas (atėmus atsargas, išankstinius apmokėjimus ir ateinančių laikotarpio sąnaudas bei trumpalaikes suteiktas paskolas)}}{\text{Trumpalaikis įsipareigojimas}}$$

Skubaus likvidumo koeficientas – finansinį įmonės likvidumą matuojantis rodiklis, kuris lygina įmonės likvidžiausią turtą su trumpalaikiais įsipareigojimais.

- **Normalizuotas veiklos pelnas** – tai veiklos pelnas atėmus iš jo palūkanų pajamas, investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynąjį pelną (nuostolius) ir kitas pajamas ir pridėjus atidėjinio sėkmės mokesčiui perskaičiavimą.

Normalizuotas veiklos pelnas = Veiklos pelnas - palūkanų pajamos - investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynąjį pelną (nuostolius) ir kitos pajamos + atidėjimo sėkmės mokesčio perskaičiavimas

Normalizuotas veiklos pelnas yra finansinis įmonės rodiklis, kuris parodo veiklos rezultatą be įmonei vienkartinį arba nebūdingų sandorių.

- **Normalizuoto veiklos pelno marža** – normalizuoto veiklos pelno ir pardavimo pajamų santykis, išreikštas procentais.

$$\text{Normalizuoto veiklos pelno marža (išraiška procentais)} = \frac{\text{Normalizuotas veiklos pelnas}}{\text{Pardavimo pajamos}}$$

Normalizuoto veiklos pelno marža yra įmonės pelno marža be įmonei vienkartinį arba nebūdingų sandorių.

- **Pelno iki apmokestinimo pelningumas** – pelno iki apmokestinimo ir pardavimo pajamų santykis, išreikštas procentais.

$$\text{Pelno iki apmokestinimo pelningumas (išraiška procentais)} = \frac{\text{Pelnas iki apmokestinimo}}{\text{Pardavimai}}$$

Pelno iki apmokestinimo pelningumas – tai rodiklis parodantis santykį tarp pelno iki apmokestinimo ir pardavimų. Kuo aukštesnis rodiklis – tuo pelningesnė įmonė.

- **Kainos ir pelno vienai akcijai santykis (P/E)** – akcijos kaina ataskaitinio laikotarpio pabaigoje padalinta iš grynojo pelno, tenkančio vienai akcijai (EPS).

$$\text{Kainos ir pelno vienai akcijai santykis (P/E)} = \frac{\text{Akcijos kaina ataskaitinio laikotarpio pabaigoje}}{\text{Grynasis pelnas, tenkantis vienai akcijai (EPS)}}$$

Skaičiuojant kainos ir pelno vienai akcijai santykį (P/E) reikia dalinti akcijos kainą iš pelno tenkančio vienai akcijai. Rodiklis naudojamas palyginti Bendrovę su jos pačios istoriniais rodikliais arba lyginti rinkas vienas su kitomis arba per tam tikrą laiką periodą.

- **Paskolos santykis su investiciniu turtu** – gautų paskolų ir investicinio turto santykis.

$$\text{Paskolos santykis su investiciniu turtu} = \frac{\text{Gautos paskolos}}{\text{Investicinis turtas}}$$

Paskolos santykio su investiciniu turtu rodiklis parodo kokiu santykiu yra finansuojamas investicinis turtas iš skolintų lėšų.

- **Palūkanų padengimo rodiklis** – normalizuoto veiklos pelno ir paskolų palūkanų sąnaudų santykis. Paskolų palūkanų sąnaudos lygios iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudų ir iš trečiųjų asmenų gautų paskolų/išleistų obligacijų palūkanų sąnaudų sumai.

$$\text{Palūkanų padengimo rodiklis} = \frac{\text{Normalizuotas veiklos pelnas}}{\text{Paskolų palūkanų sąnaudos*}}$$

*Paskolų palūkanų sąnaudos = Iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudos + iš trečiųjų asmenų gautų paskolų/išleistų obligacijų palūkanų sąnaudos

Palūkanų padengimo rodiklis parodo kaip įmonė gali aptarnauti savo paskolų palūkanas.

- **Banko paskolų aptarnavimo padengimo rodiklis** – normalizuoto veiklos pelno ir banko paskolų aptarnavimo išlaidų santykis. Banko paskolų aptarnavimo išlaidos – tai per ataskaitinį laikotarpį sumokėtos palūkanos, įsipareigojimo mokesčiai pagal paskolų sutartis bei paskolų grąžinimo įmokos.

$$\text{Banko paskolų aptarnavimo padengimo rodiklis} = \frac{\text{Normalizuotas veiklos pelnas}}{\text{Banko paskolų aptarnavimo išlaidos*}}$$

*Banko paskolų aptarnavimo išlaidos – tai per ataskaitinį laikotarpį sumokėtos palūkanos, įsipareigojimo mokesčiai pagal paskolų sutartis bei paskolų gražinimo įmokos.

Banko paskolų aptarnavimo padengimo rodiklis parodo kaip įmonė gali aptarnauti savo turimas paskolas.

- **Grynosios nuomos pajamos** yra skaičiuojamos iš pajamų atimant patalpų nuomos sąnaudas (išskyrus atidėjinius nuostolingai sutarčiai), komunalinių paslaugų sąnaudas, patalpų priežiūros ir remonto sąnaudas, turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudas, turto mokesčių ir draudimo sąnaudas.

Grynosios nuomos pajamos = Pajamos – Patalpų nuomos sąnaudos (išskyrus atidėjinius nuostolingai sutarčiai) – Komunalinių paslaugų sąnaudos – Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos – Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos – Turto mokesčiai – Draudimo sąnaudos

Grynosios nuomos pajamos yra naudojamos analizuojant nekilnojamojo turto objektų pelningumą. Jos yra lygios visoms pajamos iš to objekto minusuojant tiesiogines išlaidas, susijusias su tuo objektu.

- **Grynasis pelningumas** – grynojo pelno ir pardavimų santykis, išreikštas procentais.

Grynasis pelningumas (išraiška procentais) = $\frac{\text{Grynasis pelnas}}{\text{Pardavimai}}$

Grynasis pelningumas procentine išraiška parodo grynąjį pelną tenkantį pardavimams. Taip pat iš rodiklio galima spręsti kokių santykių pardavimo pajamos virsta pelnu.

5 PRIEDAS. BENDROVĖS ATLYGIO ATASKAITA

Trumpa 2023 m. Bendrovės veiklos apžvalga

„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos gryniosios nuomos pajamos (angl. *net operating income*) iš nuosavų objektų 2023 metais sudarė 2,4 mln. eurų arba 19 proc. daugiau nei 2022-aisiais (2,03 mln. eurų). „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos pajamos 2023 metais siekė 3,6 mln. eurų arba 6 proc. daugiau nei 2022 metais (3,4 mln. eurų), iš jų nuosavų objektų konsoliduotos nuomos pajamos didėjo 16 proc. iki 2,2 mln. eurų.

Grupės grynasis pelnas 2023 metais siekė 0,7 mln. eurų, valdomo turto vertė per 2023 metus padidėjo 5,6 mln. eurų, ir metų pabaigoje sudarė 42,1 mln. Eurų. Nuosavo kapitalo vertė metų pabaigoje siekė 23,52 mln. eurų. Nuosavo kapitalo vertė akcijai buvo 2,92 euro ir per metus išaugo 3 proc. (įvertinus ir per 2023 m. išmokėtus dividendus).

„INVL Baltic Real Estate“ valdomi objektai 2023 metais pasižymėjo aukštu patalpų užimtumo lygiu bei gerėjančiais veiklos rezultatais. Ateinančiais metais sieksime ir toliau pateisinti mūsų klientų lūkesčius bei didinti vertę investuotojams.

Bendrovės valdymas

„INVL Baltic Real Estate“ valdymas yra perduotas UAB „INVL Asset Management“ (toliau – „Valdymo įmonė“), kuri taip pat vykdo „INVL Baltic Real Estate“ valdybos ir vadovų funkcijas. Atsižvelgiant į tai, bei tai, kad pagal LR akcinių bendrovių įstatymo 37³ straipsnio nuostatas „INVL Baltic Real Estate“ turi patvirtinti atlygio politiką (toliau – „Politika“), nustatoma, kad Bendrovei galioja Valdymo įmonės Politika, kurios nuostatos adaptuojamos siekiant kaip įmanoma geriau atskleisti „INVL Baltic Real Estate“ vadovais laikomų asmenų atlyginimo skaidrumą, vadovybės atskaitomybę bei sudaryti sąlygas akcininkams, potencialiems investuotojams ir suinteresuotiems asmenims susidaryti išsamų ir patikimą kiekvienam „INVL Baltic Real Estate“ vadovui skiriamo atlyginimo vaizdą. Taip pat nuo 2021 m. liepos 26 d. iki 2023 m. gegužės 11 d. Bendrovėje buvo sudarytas kolegialus priežiūros organas – stebėtojų taryba. 2021 m. balandžio 29 d. Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas patvirtino Bendrovės stebėtojų tarybos atlygio politiką. Šios ataskaitos taikymo tikslais „INVL Baltic Real Estate“ vadovais buvo laikomi Valdymo įmonės generalinis direktorius, Valdymo įmonės valdybos nariai, Valdymo įmonės paskirti Bendrovės investicinio komiteto nariai (toliau – Vadovybė) bei Bendrovės buvę stebėtojų tarybos nariai (toliau – Stebėtojų tarybos nariai). Atsižvelgiant į tai, kad nuo 2022 m. lapkričio 30 d. įsigaliojo nauja Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo redakcija, pagal kurios 78 straipsnio 1 punkto nuostatas, reikalavimas sudaryti kolegialų organą, atliekantį priežiūros funkcijas, daugiau nėra taikomas Kolektyvinio investavimo subjektų įstatyme nurodytoms investicinėms bendrovėms, kurių teisinė forma yra akcinė bendrovė, kurios akcijomis leista prekiauti reguliuojamoje rinkoje, 2023 m. balandžio 18 dieną Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas priėmė sprendimą panaikinti Bendrovės kolegialų priežiūros funkciją atliekanti organą – stebėtojų tarybą, todėl stebėtojų tarybos atlygio politika nuo 2023 m. gegužės 11 d. nėra aktuali.

Pareiginis mėnesinis atlyginimas

Į pastovų Vadovybės atlygį įeina pareiginis mėnesinis atlyginimas, darbuotojo mokesčiai bei papildomos naudos, skiriamos nepriklausomai nuo darbo rezultatų bei išmokamos visiems darbuotojams, atitinkantiems nustatytus kriterijus pagal Valdymo įmonėje galiojančią tvarką (pvz., pensijų įmokos į II ar III pakopos pensijų fondus). Greta pareiginio mėnesinio atlyginimo ar gaunamo atlygio kita forma gali būti mokama ir papildoma dalis – kintamas darbo užmokestis, kuris skiriamas priklausomai nuo metinio Bendrovės verslo plano ir (ar) biudžeto įvykdymo bei Vadovybės individualių planų ir užduočių įvykdymo. Pareiginis mėnesinis atlyginimas nustatomas taip, kad būtų užtikrinamos tinkamos pareiginio mėnesinio atlyginimo ir premijos dalių proporcijos. Pareiginis mėnesinis atlyginimas sudaro pakankamai didelę viso mokamo atlyginimo dalį, kad būtų galima vykdyti lanksčią skatinimo politiką.

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

Premijos ir jų mokėjimo tvarka

Premija, įskaitant ir atidėtąją jos dalį, Vadovybei gali būti skiriama ir (arba) išmokama tik esant tvariai Bendrovės finansinei padėčiai, atsižvelgiant į Bendrovės veiklos rezultatus, ir tik tuo atveju, jeigu Vadovybės metinis individualaus vertinimo rezultatai yra teigiami. Vertinant individualius Vadovybės veiklos rezultatus, atsižvelgiama ir į nefinansinius kriterijus, tokius kaip vidaus taisyklių ir procedūrų laikymasis, bendravimo su klientais ir investuotojais, taisyklių laikymasis, kvalifikacijos kėlimas ir pan. Jei atitinkamų metų Bendrovės finansinės veiklos rezultatai yra neigiami ar Bendrovė nepasiekia užsibrėžtų veiklos tikslų, tai Bendrovė turi teisę priimti sprendimą nemokėti premijos ar jos dalies, arba sumažinti anksčiau nustatytos premijos sumą, taip pat ir anksčiau uždirbtų tokių sumų išmokėjimą, iš anksto apibrėždamas tokio nemokėjimo arba sumažinimo laikotarpį. Atskaitiniu laikotarpiu toks koregavimas ar atidėjimas nebuvo taikomas. Taip pat, Valdymo įmonės Valdyba turi teisę reikalauti, kad Vadovybė gražintų visą arba dalį jai išmokėtos premijos, jei vėliau paaiškėja, kad premija jai buvo išmokėta dėl to, kad Vadovybė veikė nesąžiningai arba buvo padaryta sąskaitybės klaidų.

Premija Vadovybei išmokama pinigais laikantis šių išmokėjimo terminų:

- 60 proc. premijos sumos, išmokama vienu mokėjimu Valdymo įmonės Generalinio direktoriaus įsakyme ar Valdymo įmonės Valdybos sprendimu nustatyta tvarka ir terminais;
- likusi 40 proc. premijos dalis išmokama darbuotojui vadovaujantis *pro rata* principu per trejus metus, t. y. atidėta premijos dalis turi būti proporcingai paskirstyta per visą atidėjimo laikotarpį, pradedama mokėti ne anksčiau kaip po 1 metų nuo darbuotojo veiklos rezultatų vertinimo pabaigos ir mokama kas metus, išmokant proporcingai apskaičiuotą premijos dalį.

Atskirais atvejais sprendimą dėl premijos skyrimo priimančias kompetentingas Valdymo įmonės organas turi teisę nuspręsti dėl ilgesnio atidėjimo laikotarpio, paprastai ne ilgesnio kaip 5 metai, atsižvelgdamas į Valdymo įmonės ir (ar) atitinkamo kolektyvinio investavimo subjekto verslo ciklą ir veiklos rezultatus, bei kitus teisės aktuose numatytus kriterijus.

Valdymo įmonė, vadovaudamasi proporcingumo principu, netaiko reikalavimo tam tikrą premijos dalį privalomai išmokėti finansinėmis priemonėmis. Tačiau, jeigu Valdymo įmonė sudaro tokią galimybę, premija pačios Vadovybės pasirinkimu gali būti išmokama finansinėmis priemonėmis ar joms lygiavertėmis priemonėmis (akcijų opcionai, pensijų įmokomis, draudimo įmokomis).

Pasibaigus darbo santykiams, anksčiau nei išmokama premija, nepriklausomai nuo darbo santykių pasibaigimo pagrindų, atidėta mokėtina premijos dalis nebemokama.

2023 m. kintamojo atlygio dalis bus paskirta 2024 m. patvirtinus 2023 m. finansines ataskaitas. Skiriant šią atlygio dalį, be kita ko, bus atsižvelgiama ir į per ataskaitinį laikotarpį „INVL Baltic Real Estate“ įgyvendintą nekilnojamojo turto įsigijimo sandorį. Plačiau apie šį sandorį galima susipažinti: „INVL Baltic Real Estate“ pasirašė akcijų pirkimo - pardavimo sutartį.

Valdymo įmonės generalinės direktorės ir valdybos narių atlygiai, skaičiuojami pagal Valdymo įmonės valdymo pajamų (įtraukiant valdymo ir sėkmės mokesčių pajamas), gautų iš Bendrovės, proporciją nuo visų Valdymo įmonės pajamų. Bendrovės investicinio komiteto narių atlygiai skaičiuojami pagal faktiškai Bendrovės valdymui skiriamą laiko dalį. Vadovybei paskirto ir išmokėto atlygio sumos už 2020, 2021, 2022 bei 2023 metus pateikiamos lentelėse puslapiuose žemiau.

Per 2023 m. paskirtų ir išmokėtų darbo užmokesčio sumų paskirstymas:

Vardas Pavardė, Pareigos	Asmens kodas	1. Pastovus atlygis, tūkst. EUR			2. Kintamas atlygis, tūkst. EUR		3. Vienkartinės išmokos, tūkst. EUR	4. Įmokos į pensijų fondus, tūkst. EUR	5. Viso atlygio, tūkst. EUR	6. Kintamo atlygio dalis %*
		Pareiginis metinis atlygis	Kitos išmokos	Atlygis natūra	Metinės premijos*	Daugiamečių rezultatų premijos*				
Laura Križinauskienė, Valdymo įmonės generalinė Direktorė (iki 2023 m. lapkričio 30 d.)	[viešai neskelbiama]	1,59	-	-	2,27	-	-	0,45	4,31	52,74
Paulius Žurauskas, Valdymo įmonės generalinis Direktorius (nuo 2023 m. gruodžio 1 d.)	[viešai neskelbiama]	0,87	-	-	-	-	0,47	0,01	1,35	-
Darius Šulnis, Valdymo įmonės valdybos pirmininkas	[viešai neskelbiama]	0,56	-	-	-	-	-	-	0,56	-
Nerijus Drobavičius, Valdymo įmonės valdybos narys	[viešai neskelbiama]	1,05	-	-	0,61	-	2,27	0,01	3,94	73,12
Vytautas Plunksnis, Valdymo įmonės valdybos narys	[viešai neskelbiama]	0,77	-	-	-	-	-	0,16	0,93	-
Vytautas Bakšinskas, Investicinio komiteto narys	[viešai neskelbiama]	81,68	-	-	-	-	-	1,59	83,27	-
Andrius Daukšas, Investicinio komiteto narys	[viešai neskelbiama]	42,69	-	-	-	-	-	2,29	44,98	-

Raimondas Rajeckas, Stebėtojų tarybos narys	[viešai neskelbiama]	-	-	-	-	-	-	-	-
Mantas Gofmanas, Stebėtojų tarybos narys	[viešai neskelbiama]	-	-	-	-	-	-	-	-
Eglė Surplienė**, Stebėtojų tarybos pirmininkė	[viešai neskelbiama]	-	-	-	-	-	-	-	-

* 2023 m. kintamojo atlygio dalis bus paskirta 2024 m. patvirtinus 2023 m. finansines ataskaitas.

** Eglei Surplienei kaip nepriklausomam Stebėtojų tarybos nariui buvo paskirtas 145 eurų valandinis atlygis (neatskaičius mokesčių). Už 2023 m. atlygis Eglei Surplienei nebuvo mokamas.

Per 2023 m. paskirtų ir išmokėtų darbo užmokesčio sumų paskirstymas kitose Bendrovės grupės įmonėse:

Vardas Pavardė, Pareigos	Asmens kodas	1. Pastovus atlygis, tūkst. EUR			2. Kintamas atlygis, tūkst. EUR		3. Vienkartinės išmokos, tūkst. EUR	4. Įmokos į pensijų fondus, tūkst. EUR	5. Viso atlygio, tūkst. EUR	6. Kintamo atlygio dalis %*
		Pareiginis metinis atlygis	Kitos išmokos	Atlygis natūra	Metinės premijos *	Daugiamečių rezultatų premijos*				
Vytautas Bakšinskas, Investicinio komiteto narys**	[viešai neskelbiama]	1,5	-	-	-	-	-	-	1,5	-

* 2023 m. kintamojo atlygio dalis bus paskirta 2024 m. patvirtinus 2023 m. finansines ataskaitas

**Kiti Vadovybės nariai negavo atlygio iš kitų Bendrovės grupės įmonių.

Paprastai premija išmokama pinigais. Valdymo įmonė, vadovaudamasi proporcingumo principu, netaiko reikalavimo tam tikrą premijos dalį privalomai išmokėti finansinėmis priemonėmis. Bendrovės vadovams nėra suteikta Bendrovės akcijų, taip pat su jais nėra sudaryta akcijų pasirinkimo sandorių dėl Bendrovės akcijų. Pagal Bendrovėje galiojančią Valdymo įmonės politiką, Valdymo įmonės darbuotojui paskirta kintamojo atlyginimo dalis (visa ar jos dalis) jo pasirinkimu gali būti skiriama AB „Invalda INVL“ opcionais. Jų išmokėjimas *pro rata* principu yra realizuojamas vykdant akcijų priskyrimą (t. y. teisės įsigyti atitinkamus akcijų kiekius skirtingais terminais suteikimą ar įgijimą), opcionų sutartyse nustatyta tvarka ir sąlygomis.

Paskirtų ir išmokėtų darbo užmokesčio sumų palyginimas per paskutiniuosius penkerius metus

Atsižvelgiant į tai, kad Bendrovės valdymas perduotas Valdymo įmonei ir valdymo organai nesudaromi, o pati Bendrovė darbuotojų neturi, metiniai atlygio pokyčiai ir vidutinio atlygio, remiantis Bendrovės darbuotojų, kurie nėra valdymo organų nariai, darbo visą darbo laiką ekvivalentų pokyčiai negali būti palyginami. Taip pat negali būti pateikta informacija apie Stebėtojų tarybos narių metinius atlygio pokyčius bei vidutinį atlygį, kadangi Stebėtojų tarybos nariai atlyginimo negauna.

Kadangi tik Bendrovės investicinio komiteto narių atlygiai skaičiuojami pagal faktiškai Bendrovės valdymui skiriamą laiko dalį ir jų atlygiai priklauso nuo Valdymo įmonės veiklos rezultatų, susijusių su Bendrovės veikla, todėl žemiau pateikiamoje lentelėje atsispindi tik Bendrovės investicinio komiteto narių atlygiai bei Bendrovės finansiniai rezultatai.

Investicinio komiteto atlygis***	Asmens kodas	2019 (tūkst. EUR)	2020 (tūkst. EUR)	2021 (tūkst. EUR)	2022 (tūkst. EUR)	2023 (tūkst. EUR)
Vytautas Bakšinskas, Investicinio komiteto narys	[viešai neskelbiama]	113,97	224,56	233,26	88,57	84,77
Andrius Daukšas, Investicinio komiteto narys	[viešai neskelbiama]	47,35	66,16	68,62	45,12	44,98

*** Bendras atlygis gautas iš Bendrovės ir kitų grupės įmonių

Bendrovės rezultatai	2019 (tūkst. EUR)	2020 (tūkst. EUR)	2021 (tūkst. EUR)	2022 (tūkst. EUR)	2023 (tūkst. EUR)
Grynasis pelnas akcijai****	0,79	0,41	0,37	0,52	0,09
Grynasis pelnas	10 423	5 416	3 399	4 224	699
Turtas	75 377	41 935	33 026	39 016	44 564

**** Perskaičiuota akcijos nominaliai vertei esant EUR 1,45.

Bendrovės atlygio ataskaita kartu su Politika, viešai skelbiami „INVL Baltic Real Estate“ interneto svetainėje <https://bre.invl.com/>.