



BALTIC REAL ESTATE

SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“
2019 metų 6 mėnesių konsoliduotas pranešimas

TURINYS:

I. BENDRA INFORMACIJA	4
1 Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas pranešimas	4
2 Pagrindiniai duomenys apie emitentą ir jo įmonių grupę	4
2.1. Informacija apie emitentą	4
2.2. Bendrovės tikslai ir veiklos principai	4
2.3. Informacija apie įmonių grupę	5
2.3.1. 2019 m. birželio 30 d. „INVL Baltic Real Estate“ grupės įmonės	5
2.3.2. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Vilniuje	6
2.3.3. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Rygoje	12
II. FINANSINĖ INFORMACIJA IR SVARBŪS ĮVYKIAI	14
3 Svarbių grupės įvykių, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga	14
3.1. INVL Asset Management nekilnojamojo turto fondo valdytojo Vytauto Bakšinsko komentaras	14
3.2. Veiklos aplinka	14
3.3. Pagrindiniai „INVL Baltic Real Estate“ duomenys	15
3.4. „INVL Baltic Real Estate“ veiklos rezultatai	15
3.5. Svarbūs ataskaitinio laikotarpio emitento ir grupės įvykiai, jų poveikis finansinėms ataskaitoms	16
3.5.1. Svarbūs emitento įvykiai	16
Bendrovės valdymas	16
Visuotiniai akcininkų susirinkimai	16
informacija, susijusi su dividendų išmokėjimu	16
Finansinė informacija	17
Investicijos	17
3.5.2. Svarbūs grupės įvykiai	17
4 Svarbūs emitento ir grupės įvykiai, įvykę po ataskaitinio laikotarpio pabaigos	17
5 Emitento ir įmonių grupės praėjusio laikotarpio įvertinimas bei ateities veiklos planai ir prognozės	18
5.1. išsikeltų tikslų įgyvendinimo įvertinimas	18
5.2. Veiklos planai ir prognozės	18
III. INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS	19
6 Emitento įstatų pakeitimų tvarka	19
7 Įstatinio kapitalo struktūra	19
7.1. Įstatinio kapitalo pokyčiai	19
7.2. Informacija apie savas akcijas	19
8 Prekyba emitento vertybiniais popieriais bei reikšminga finansine investicija laikomais vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose	19
9 Akcininkai	21
9.1. Informacija apie bendrovės akcininkus	21
9.2. Akcijų suteikiamos teisės ir pareigos	22
10 Dividendai	22
IV. EMITENTO ORGANAI	23
11 Emitento valdymo organai	23
12 Informacija apie bendrovės audito komitetą	28

13	Informacija apie emitento sumokėtą valdymo mokestį, priskaičiuotas pinigų sumas, kitą perleistą turtą ir suteiktas garantijas valdymo organams ir buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei.....	29
V.	KITA INFORMACIJA.....	30
14	Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais	30
15	Informacija apie emitento filialus ir atstovybes	30
16	Pagrindinės rizikos ir netikėtumai	30
17	Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas	30
18	Informacija apie reikšmingus susitarimus, kurių šalis yra emitentas ir kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei	30
19	Informacija apie susijusių šalių sandorius	30
20	Informacija apie sandorius su susijusiomis šalimis	30
21	Informacija, susijusi su Bendrovių Valdymo kodekso laikymusi	33

I. BENDRA INFORMACIJA

1 Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas pranešimas

Pranešimas apima „INVL Baltic Real Estate“ finansinį laikotarpį nuo 2019 m. sausio 1 d. iki 2019 m. birželio 30 d. Į pranešimą taip pat yra įtraukti svarbūs įvykiai, įvykę po ataskaitinio laikotarpio pabaigos.

Pranešimas nebuvo audituotas.

2 Pagrindiniai duomenys apie emitentą ir jo įmonių grupę

2.1. INFORMACIJA APIE EMITENTĄ

Pavadinimas	Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“
Įmonės kodas	152105644
Registracijos adresas	Gynėjų g. 14, 01109, Vilnius
Telefonas	(8 5) 279 0601
Faksas	(8 5) 279 0530
Elektroninis paštas	breinfo@invl.com
Interneto tinklalapis	www.invlbalticrealestate.com
LEI kodas	529900GSTEOKA0R1M59
Teisinė forma	akcinė bendrovė
Bendrovės tipas	uždarojo tipo investicinė bendrovė
Įregistravimo data ir vieta	1997-01-28; Juridinių asmenų registras
Priežiūros institucijos pritarimo kolektyvinio investavimo subjekto sudarymo dokumentams data	2016-12-22
Registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys apie bendrovę	Juridinių asmenų registras
Valdymo įmonė	UAB „INVL Asset Management“, kodas 126263073, veiklos licencijos Nr. VĮK-005
Depozitoriumas	AB „SEB bankas“, kodas 112021238, banko licencijos Nr. 2

2.2. BENDROVĖS TIKSLAI IR VEIKLOS PRINCIPAI

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

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

Remiantis „INVL Real Estate“ įstatais, Bendrovės valdymą perėmusi Valdymo įmonė sudarė Investicinį komitetą, kuris, atsižvelgdamas į jam valdymo įmonės suteiktus įgaliojimus, taip pat dalyvauja Bendrovės valdyme.

„INVL Baltic Real Estate“ siekia užtikrinti nuomos pajamų augimą ir uždirbti iš investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą. Bendrovei priklausančios įmonės yra investavusios į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą – verslo centrus ir gamybos bei sandėliavimo paskirties objektus strategiškai patraukliose lokacijose Lietuvoje bei Latvijoje. Objektai pasižymi aukštais užimtumo rodikliais bei generuoja stabilius finansinius srautus. Be to, dauguma jų turi tolimesnio vystymo potencialą.

„INVL Baltic Real Estate“ akcijos į Nasdaq Vilnius Baltijos Papildomąjį prekybos sąrašą įtrauktos nuo 2014 m. birželio 4 d. Nuo prekybos pradžios iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos „INVL Baltic Real Estate“ akcijų kainą Nasdaq Vilnius biržoje pakilo 49 proc. Bendrovėje galioja 2017 m. gruodžio 29 d. patvirtinta dividendų politika, kurioje numatoma, kad kasmet bus mokama ne mažiau kaip 0,13 euro dividendų akcijai.

2.3. INFORMACIJA APIE ĮMONIŲ GRUPĘ

„INVL Baltic Real Estate“ portfelio įmonėms – jos nurodytos žemiau pateiktoje schemoje – priklauso 7 nekilnojamojo turto objektai Vilniuje ir Rygoje

2.3.1. 2019 M. BIRŽELIO 30 D. „INVL BALTIC REAL ESTATE“ GRUPĖS ĮMONĖS

Bendrovė	Registracijos duomenys	Bendrovės tiesiogiai ir netiesiogiai valdomų akcijų (balsų) dalis (%)	Veiklos pobūdis	Kontaktiniai duomenys
UAB „Rovelija“	Kodas 302575846 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2010-12-20	100 proc.	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com
UAB „Proprietas“	Kodas 303252098 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2014-02-27	100 proc.	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 279 0601 proprietas@invl.com
DOMMO grupa SIA	Kodas 40003733866 Adresas Lapegles, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127 Latvija Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2005-03-17	100 proc.	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com
DOMMO biznesa parks SIA	Kodas 40003865398 Adresas Lapegles, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127 Latvija Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2006-10-13	100 proc.	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com
DOMMO SIA	Kodas 40003787271 Adresas Lapegles, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127 Latvija Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2005-12-05	100 proc.	nekilnojamojo turto valdymas	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com
DBP Invest SIA	Kodas 40103463830 Adresas Lapegles, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127 Latvija Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2011-09-28	100 proc.	veiklos nevykdo	
UAB „Perspektyvi veikla“	Kodas 302607087 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2011-03-25	100 proc.	veiklos nevykdo	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com



2.3.1. pav. „INVL Baltic Real Estate“ supaprastinta grupės struktūra 2019 m. birželio 30 d.

2.3.2. ĮMONIŲ GRUPĖS NEKILNOJAMOJO TURTO OBJEKTAI VILNIUJE



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

Investicijos į nekilnojamąjį turtą

VILNIAUS
VARTAI

VERSLO CENTRAS „VILNIAUS VARTAI“

PLOTAS 8 100 KV.M.

„Vilniaus vartai“ – puikus pasirinkimas vertinantiems galimybę patogiai dirbti pačiame sostinės centre, šalia pagrindinės Vilniaus gatvės – Gedimino prospekto ir vienos iš svarbiausių sostinės transporto arterijų – Geležinio Vilko gatvės.

Renovuotas ir pertvarkytas verslo centras išskirtinėje miesto erdvėje – dabar dar šviesesnis ir patogesnis. Lankstus patalpų planavimas ir galimybė turėti atskirą, tik Jūsų bendrovei skirtą įėjimą kasdien teiks komforto ir išskirtinumo pojūtį.

„INVL Baltic Real Estate“ šiame komplekse priklauso dviejų aukštų patalpos – jos prasideda nuo žaismingo apversto nupjauto kūgio stiklinio tūrio, kurio pirmajame aukšte įsikūręs restoranas, ir tęsiasi palei Gynėjų gatvę, taip pat 56 automobilių stovėjimo vietos požeminėje aikštelėje. Bendrovė patalpas įsigijo 2015 metų pabaigoje.

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

Daugiau informacijos rasite verslo centro tinklalapyje www.vvartai.lt.



Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	8 100 kv. m
Nuomojamas plotas	7 100 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,26 ha
Turto rinkos vertė 2019 m. birželio pab.	15,1 mln. EUR
Užimtumas 2019 m. birželio pab.	92 proc.



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

Adresas: Gynėjų g. 14, Vilnius



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

IBC verslo centras – universalus funkcionalių verslui skirtų patalpų kompleksas. IBC įkurtas ypač patogioje vietoje – dešiniajame Neries krante, centrinėje Vilniaus dalyje, šalia svarbių valstybinių institucijų ir verslo įmonių bei pagrindinės verslo arterijos Konstitucijos prospekte, todėl yra lengvai ir greitai pasiekiamas iš bet kurios sostinės vietos.



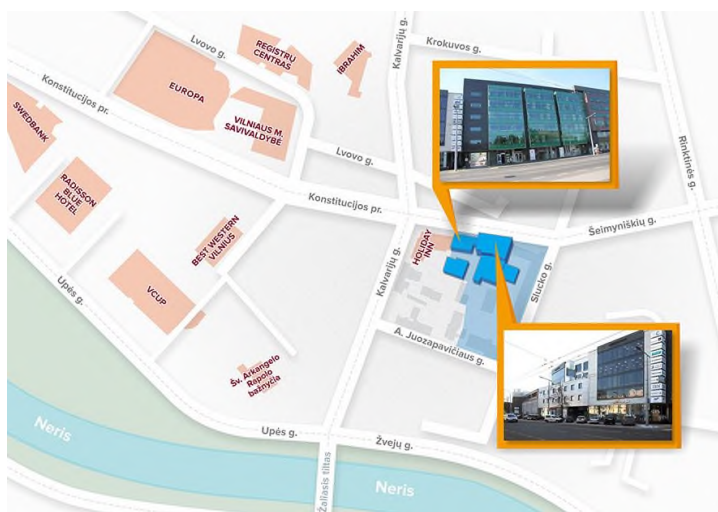
„IBC“ A KLASĖS VERSLO CENTRAS

PLOTAS 11 400 KV.M.

IBC A klasės verslo centrą sudaro du korpusai, kuriuose nuomojama apie 7 100 kv. metrų patalpų (bendras plotas 11 400 kv. metrų).

Centrui priklauso 250 vietų automobilių stovėjimo aikštelė saugomame kieme bei dviaukščiame dengtame ir požeminiame garažuose.

IBC verslo centras nuosekliai plėtojamas, kasmet siūloma vis daugiau paslaugų.



F korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	4 500 kv. m
Nuomojamas plotas	3 800 kv. m
Žemės sklypo plotas	1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2019 m. birželio pab.	6,9 mln. EUR
Užimtumas 2019 m. birželio pab.	100 proc.



G korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	6 900 kv. m
Nuomojamas plotas	3 300 kv. m
Žemės sklypo plotas	1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2019 m. birželio pab.	5,6 mln. EUR
Užimtumas 2019 m. birželio pab.	100 proc.



Pagrindiniai nuomininkai: UAB „IBM Lietuva“, AB Šiaulių bankas, UAB „Amber Food“, UAB „Drogas“, UAB „Sportland“.

Adresas: Šeimyniškių g. 1a, Šeimyniškių g. 3, Juozapavičiaus g. 6.





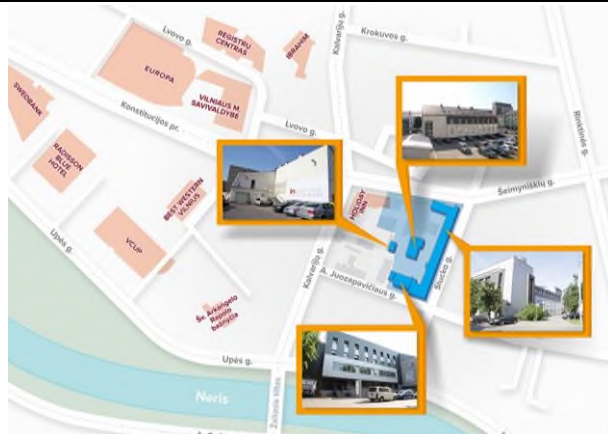
„IBC“ B KLASĖS VERSLO CENTRAS

PLOTAS 11 300 KV.M.

IBC B klasės verslo centrą sudaro keturi korpusai, kuriuose nuomojama apie 10 300 kv. metrų įvairios paskirties patalpų (bendras plotas 11 300 kv. metrų).

Centrui priklauso 200 vietų automobilių stovėjimo aikštelė saugomame kieme.

IBC verslo centras turi vystymo galimybę, yra parengtas teritorijos detalūs planas.



A korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	2 100 kv. m
Nuomojamas plotas	1 900 kv. m
Žemės sklypo plotas	1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2019 m. birželio pab.	2,2 mln. EUR
Užimtumas 2019 m. birželio pab.	100 proc.



B korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	7 400 kv. m
Nuomojamas plotas	6 800 kv. m
Žemės sklypo plotas	1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2019 m. birželio pab.	6,73 mln. EUR
Užimtumas 2019 m. birželio pab.	100 proc.



C korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	200 kv. m
Nuomojamas plotas	200 kv. m
Žemės sklypo plotas	1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2019 m. birželio pab.	0,23 mln. EUR
Užimtumas 2019 m. birželio pab.	100 proc.



D korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	1 600 kv. m
Nuomojamas plotas	1 400 kv. m
Žemės sklypo plotas	1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2019 m. birželio pab.	1,34 mln. EUR
Užimtumas 2019 m. birželio pab.	100 proc.



Pagrindiniai nuomininkai: „Sanofi-aventis Lietuva“, UAB „ACNielsen Baltics“, „Sandoz Pharmaceuticals“.

Adresas: Šeimyniškių g. 3, Šeimyniškių g. 3a, Juozapavičiaus g. 6, Slucko g. 2.



BIURŲ PASTATAS VILNIAUS CENTRE, VILNIAUS G.

PLOTAS 9 800 KV.M.

Verslo centras įsikūręs vienoje judriausių Vilniaus senamiesčio vietų, tarp Vilniaus, Pamėnkalnio, Islandijos ir Palangos gatvių.

Vilniaus senamiestis – viena iš svarbiausių miesto bei jo centro sudėtinų dalių, seniausioji Vilniaus miesto dalis, esanti kairiajame Nerio 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.

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



A korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	5 100 kv. m
Nuomojamas plotas	3 900 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,49 ha (bendras komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2019 m. birželio pab.	5,9 mln. EUR
Užimtumas 2019 m. birželio pab.	76 proc. (bendras komplekso užimtumas)



B korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	4 700 kv. m
Nuomojamas plotas	2 600 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,49 ha (bendras komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2019 m. birželio pab.	4,1 mln. EUR
Užimtumas 2019 m. birželio pab.	76 poc. (bendras komplekso užimtumas)



Pagrindiniai nuomininkai: TransferGo, AB Telia LT, restoranas Grill London, Uncle Sam's.

Adresas: Palangos g. 4/Vilniaus g. 33, Vilnius.

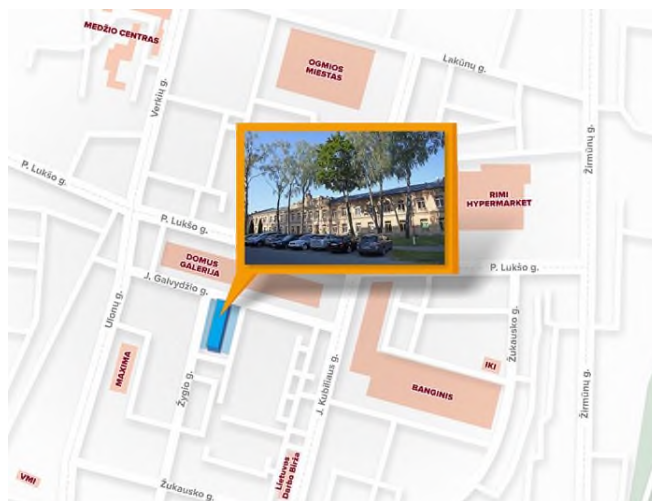
**„ŽYGIO VERSLO CENTRAS“**

LOTAS 3 200 KV.M.

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

Pastatas stovi Šiaurės miestelyje – strategiškai patrauklioje, judrioje Vilniaus dalyje, lengvai pasiekiamoje tiek automobiliu, tiek viešuoju transportu. Šalia įsikūrę prekybos bei verslo centrai, bankai, Valstybinė Mokesčių inspekcija, Sodra, Darbo Birža, medicinos klinika, įvairios verslo paslaugas teikiančios įmonės, pritraukiančios didelius žmonių srautus.

Netoliese veikia keturi dideli prekybos centrai: „Domus galerija“, „Ogmios miestas“, „Hyper Rimi“, „Banginis-Senukai“. Atstumas iki Vilniaus miesto centro apie 3,5 km. Šalia pastato įrengta uždara 70 vietų automobilių stovėjimo aikštelė.

**Pagrindiniai duomenys:**

Bendras plotas	3 200 kv. m
Nuomojamas plotas	2 800 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,4 ha
Turto rinkos vertė 2019 m. birželio pab.	3,0 mln. EUR
Užimtumas 2019 m. birželio pab.	66 poc.



Pagrindiniai nuomininkai: Mokykla „Žirniukas“, UAB „Innoforce“.

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



Gyvenamasis namas Kalvarijų g. 11, Vilnius (UAB „Rovelija“)

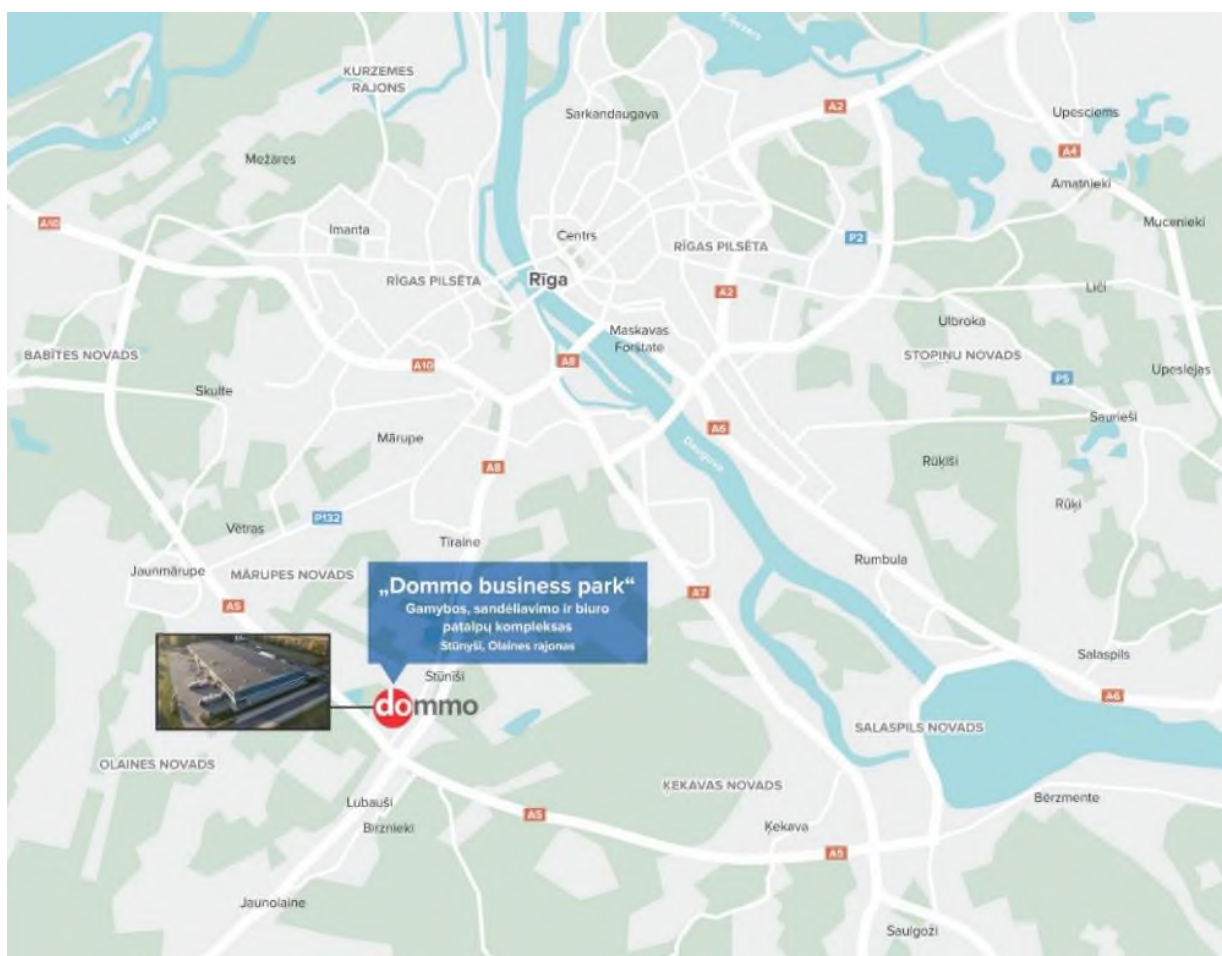
Namas ribojasi su „INVL Baltic Real Estate“ priklausančio „IBC“ verslo centrų komplekso teritorija. „INVL Baltic Real Estate“ priklausančiai UAB „Rovelija“ nuosavybės teise priklauso šiame name esantys butai.

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	276 kv. m
Turto rinkos vertė 2019 m. birželio pab.	0,35 mln. EUR



2.3.3. ĮMONIŲ GRUPĖS NEKILNOJAMOJO TURTO OBJEKTAI RYGOJE



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

GAMYBOS, SANDĖLIAVIMO IR BIURO PATALPŲ KOMPLEKSAS „DOMMO BUSINESS PARK“

PLOTAS 12 800 KV.M.

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

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

Teritorija tinkama logistikos centrams vystyti.



Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	12 800 kv. m
Nuomojamas plotas	12 800 kv. m
Žemės sklypo plotas	58,21 ha
Turto rinkos vertė 2019 m. birželio pab.	8,4 mln. EUR
Užimtumas 2019 m. birželio pab.	100 proc.



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

Adresas: Stūnyši, Olaines rajons.



II. FINANSINĖ INFORMACIJA IR SVARBŪS ĮVYKIAI

3 Svarbių grupės įvykių, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga

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



„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos grynosios nuomos pajamos (angl. net operating income) iš nuosavų objektų 2019 metų pirmąjį pusmetį sudarė 0,8 mln. eurų arba 52,6 proc. mažiau nei atitinkamu laikotarpiu 2018 metais (1,7 mln. eurų). „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos pajamos 2019 metų pirmąjį pusmetį siekė 3,0 mln. eurų arba 1,9 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu 2018 metais (2,9 mln. eurų), iš jų konsoliduotos nuomos pajamos iš nuosavų objektų padidėjo 2,9 proc. iki 2,32 mln. eurų.

Siekiame ir toliau efektyviai valdyti bendrovės turtą – nuo metų pradžios ne tik sudarėme naujų nuomos sutarčių, bet ir paskelbėme apie naujo projekto sostinės senamiestyje įgyvendinimą – jau šių metų pabaigoje duris atverti planuojančią pirmąją Vilniuje bendradarbystės erdvę „Talent Garden Vilnius“. Tikime, kad ši erdvė ne tik taps patrauklia darbo, susitikimų ir naujų idėjų kūrimo vieta, bet ir leis efektyviai išnaudoti bendrovės valdomą turtą, taip kuriant vertę ir investuojantiems į „INVL Baltic Real Estate“. IBC verslo centras, didžiausias tarp „INVL Baltic Real Estate“ valdomų objektų, ir toliau išlaikė aukštą patalpų užimtumo lygį bei augino nuomos pajamas, kurios lyginant su 2018 metų pirmuoju pusmečiu, didėjo 3,7 proc. ir sudarė 0,99 mln. eurų.

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

3.2. VEIKLOS APLINKA

Palanki ekonominė aplinka, augančios paslaugų sektoriaus įmonių pajamos ir aktyvi tarptautinių bei vietinių įmonių plėtra lemia, jog keletą pastarųjų metų biurų segmentas yra ypatingai aktyvus ir likvidus, o paklausa moderniems biurams – itin didelė. Teigiamas investuotojų požiūris į Lietuvos rinką neabejotinai prisidėjo prie planų 2019 metais rinkai pateikti beveik 100 000 kv. m naujų biuro patalpų, o 2021 bei 2020 metų laikotarpiu – net po 175 000 kv. m kasmet. Panašu, kad rekordinis plėtros tempas nėra kliūtis mažai modernių verslo centrų vakansijai, kuri šiemet A klasės verslo centruose siekia 5 proc. Pažymėtina, kad vakansijos padidėjimas A klasės verslo centruose įvyko dėl 2018 metų antroje pusėje atidarytų naujų verslo centrų. Tikėtina, kad rinka įsisavins naujus plotus dar šiemet. B1 ir B2 klasės verslo centrų vakansijos išliko panašiai lygyje ir šiuo metu siekia, atitinkamai 4,5 proc. ir 4 proc. Nors 2019 metais nuomos kainų vidurkis Vilniuje nežymiai padidėjo, tačiau A klasės verslo centrų kainų intervalas išliko nepakitęs ir šiuo metu yra 14 – 17 EUR/ kv. m, B1 klasės 10 – 14 EUR/ kv. m, B2 klasės 7 – 10 EUR/ kv. m.

2019 metais Kaune duris atverti turėtų 8 verslo centrai, kurie rinkai pasiūlys apie 65 000 kv. m nuomojamojo ploto. 2020 – 2021 metų laikotarpiu rinka turėtų pasipildyti dar beveik 60 000 kv. m, iš kurių net 50 000 kv. m bus planuojamame verslo centrų komplekse priešais Nemuno salą. Per vienerius metus sumažėjusios vakansijos laikinojoje sostinėje patvirtina modernių biurų poreikį ir Kauno konkurencingumą kovoje dėl paslaugų sektoriaus įmonių plėtros. A klasės biurų vakansija Kaune mažėjo nuo 14,8 proc. iki 4 proc., B1 klasės – nuo 13,5 proc. iki 9 proc., B2 klasės vakansija beveik nekito. Nepaisant didesnių naujų verslo centrų kainų intervalas Kaune taip pat išlieka nepakitęs. Naujai sudaromų sutarčių kainų intervalas yra 12 – 14 EUR/ kv. m A klasės centruose, 9 – 12 EUR/ kv. m B1, bei 6 – 9 EUR/ kv. m B2 verslo centruose.

Po daugiau nei dešimtmečio sąstingio verslo centrų vystytojai pamažu atsigręžia ir į Klaipėdos regioną. 2019 metais uostamiestyje atidarytas A klasės verslo centras, o iki 2020 metų pabaigos planuojama, kad duris atvers dar du A klasės ir du B2 klasės verslo centrai. Nors plėtros apimtys nėra didelės, tačiau šios investicijos Klaipėdos biurų rinkoje turėtų teigiamai nuteikti kitus rinkos dalyvius ir sudaryti sąlygas tikėtis intensyvesnės plėtros ateityje. Pažymėtina, kad nedidelis bendras verslo centrų ploto prieaugis neturėjo reikšmingos įtakos verslo centrų vakansijai, kuri per pastaruosius 12 mėnesių A klasės centruose sumažėjo nuo 17,7 proc. iki 16 proc., B1 klasės – nuo 6,4 proc. iki 5 proc., o B2 klasė išliko beveik tokia pati. Kainos Klaipėdoje taip pat pasižymėjo stabilumu, tad patalpas A klasės verslo centruose šiuo metu galima išsinuomoti po 9 – 13 EUR/ kv. m, B1 klasės 7– 11 EUR/ kv. m, B2 klasės 5 – 8 EUR/ kv. m.

Transporto sektorius 2019 metų pirmoje pusėje augo apie 8,5 proc. palyginus su analogišku laikotarpiu 2018 metais. Sandėliavimo patalpų poreikis išliks aukštas ir artimiausius keletą metų, nes nepaisant naujai atidaromų objektų, šalyje išlieka žemas logistikos centrų vakansijos lygis bei stabilios patalpų nuomos kainos. Vilniuje 2019 metų pirmą pusmetį buvo baigtos vieno logistikos centro statybos bei atidaryti 3 nauji logistikos objektai, kurių bendras plotas siekia apie 40 000 kv. m (įskaitant 2018 metų pabaigoje pastatytus centrus, kurie buvo atidaryti šiemet). Iki šių metų pabaigos tikimasi užbaigti dar vieno logistikos centro statybos darbus bei papildyti rinką 30 000 kv. m, o iki 2020 metų pabaigos planuojama, kad duris atvers dar 3 nauji objektai, kurie rinkai pasiūlys apie 38 000 kv. m sandėliavimo patalpų. 2019 metų pradžioje Kaune atidarytas naujas nedidelis, apie 5 500 kv. m ploto logistikos centras. Iki metų pabaigos naujų patalpų plotas turėtų didėti dar 48 000 kv. m, o

2020 metų pradžioje duris atvers 20 000 kv. m ploto logistikos centras. Nuo metų pradžios Klaipėdos logistikos patalpų pasiūla pasipildė beveik 7 500 kv. m ploto objektu laisvojoje ekonominėje zonoje (LEZ), kurioje dar šiemet numatoma pastatyti naują 8 500 kv. m ploto centrą, o miesto prieigose numatoma atidaryti per 20 000 kv. m ploto sandėlį. Laisvų patalpų plotas moderniuose logistikos centruose Vidurio bei Vakarų Lietuvoje siekia apie 2 proc., tuo tarpu sostinės regione dėl intensyvesnės naujų objektų plėtros šis rodiklis yra apie 4 proc. Nepaisant to, kainos Vilniuje vis dar yra kiek aukštesnės nei kitose Lietuvos dalyse ir šiuo metu siekia 4,3 – 5,3 EUR/kv. m naujuose sandėliuose bei 3,3 – 4,2 EUR/kv. m senos statybos pastatuose. Kainos Kaune bei Klaipėdoje išlieka panašios. Patalpas naujuose sandėliuose Kaune galima išsinuomoti už 3,7 – 5,1 EUR/kv. m, Klaipėdoje – 3,5 – 4,8 EUR/kv. m. leškančios pigesnės alternatyvos gali išsinuomoti patalpas senos statybos pastatuose, kur kainos, atitinkamai, yra po 1,5 – 3,0 bei 1,4 – 2,9 EUR/kv. m.

2019 metų pirmąjį pusmetį logistikos ir sandėliavimo rinka Rygoje buvo aktyvi. Buvo pabaigti ir rinkai pristatyti keletas sandėliavimo patalpų bei logistikos centrų, taip pat pradėti statyti nauji projektai. Vakancijos lygis išlieka gana žemame lygyje.

Šaltiniai:

<https://www2.colliers.com/en-LV/Research/2019-Q2-Baltic-States-Real-Estate-Market-Review>

https://www.inreal.lt/file/1/4/1/9/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2019_H1_INREAL-SEB-COBALT.pdf

3.3. PAGRINDINIAI „INVL BALTIC REAL ESTATE“ DUOMENYS

Mln. EUR	Grupė		
	2017-06-30	2018-06-30	2019-06-30
Valdomas bendras plotas	59 876 kv. m	56 876 kv. m.	56 876 kv. m.
Valdomas nuomojamas plotas	48 476 kv. m	46 576 kv. m.	46 876 kv. m.
Nekilnojamojo turto vertė	54,1	57,5	60,0
Pinigai	0,3	0,6	0,7
Kitas turtas	1,7	1,2	2,0
Turtas	56,1	59,3	62,7
Nuosavas kapitalas	31,8	34,1	35,3
Paskolos iš kredito įstaigų	21,3	23,1	24,2
Kiti įsipareigojimai	3,0	2,1	3,2
Nuosavas kapitalas ir įsipareigojimai	56,1	59,3	62,7
Vienai akcijai tenkantis nuosavas kapitalas	2,42 eurų*	2,59 eurų	2,685 eurų

*Perskaičiuota akcijos nominaliai vertei esant 1,45 euro.

3.4. „INVL BALTIC REAL ESTATE“ VEIKLOS REZULTATAI

Mln. EUR	Grupė		
	2017 01 01 – 2017 06 30	2018 01 01 – 2018 06 30	2019 01 01 – 2019 06 03
Pajamos	3,3	2,9	3,0
<i>iš jų nuosavų patalpų nuomos pajamos</i>	1,9	2,2	2,3
<i>iš jų nuomos pajamos iš subnuomojamų patalpų</i>	0,8	0,1	-
<i>iš jų kitos pajamos</i>	0,6	0,6	0,7
Investicinio turto perkainojimas	1,0	0,85	1,6
Grynosios nuomos pajamos iš nuosavų objektų	1,2	1,7	0,8
Pelnas iki apmokestinimo	1,5	1,9	1,7
Grynasis pelnas	1,5	1,9	1,7
Grynasis pelnas akcijai	0,12 euro*	0,15 euro	0,13 euro

*Perskaičiuota akcijos nominaliai vertei esant 1,45 euro.

Bendrovės grynujų aktyvų vertė 2019 m. birželio 30 d. buvo 35 307 971 eurų arba 2,685 euro akcijai. Tuo pačiu laikotarpiu 2018 m. grynujų aktyvų vertė buvo 34 058 027 eurų arba 2,5900 euro akcijai.

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

3.5.1. SVARBŪS EMITENTO ĮVYKIAI

BENDROVĖS VALDYMAS

- 2019 m. kovo 21 d. bendrovė paskelbė gavusi iš Lietuvos banko Priežiūros tarnybos direktoriaus sprendimą dėl Bendrovės reguliacinės veiklos formos pakeitimo. Bendrovė nuo šiol yra laikoma veikianti ne licencijos, o Lietuvos banko leidimo pagrindu. Šis Lietuvos banko sprendimas priimtas įgyvendinant 2019 m. vasario 1 d. įsigaliojusią naują Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymo redakciją.
- 2019 m. balandžio 26 d. Bendrovė paskelbė, jog įgyvendinant 2019 m. balandžio 26 d. neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimus pasirašė depozitoriumo paslaugų sutarties su AB SEB banku pakeitimą. Pakeitimas buvo įgyvendintas siekiant nustatyti aiškesnį depozitoriumo paslaugų teikėjo ir valdymo įmonės susitarimą dėl su pinigų plovimo ir terorizmo finansavimo prevencija susijusių funkcijų pasidalinimo.
- 2019 m. gegužės 21 d. „INVL Baltic Real Estate“ Valdymo įmonė UAB „INVL Asset Management“ iš Lietuvos banko gavo informaciją apie jai skirtą įspėjimą už procesų trūkumus teikiant investicines ir investicinių fondų valdymo paslaugas ir 140 tūkst. eurų baudą už pažeidimus, susijusius su investicinių fondų platinimu. Pažymėtina, kad šis sprendimas nėra susijęs su pensijų fondų, alternatyvių investicijų, taip pat ir „INVL Baltic Real Estate“ veiklos sritimis.
- 2019 m. birželio 6 d. Bendrovė paskelbė, kad 2019 m. birželio 5 d. Juridinių asmenų registre įregistruota nauja SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ įstatų redakcija. Šis Bendrovės įstatų projektas akcininkų buvo patvirtintas 2019 m. balandžio 26 d. vykusiame eiliniame visuotiniame Bendrovės akcininkų susirinkime. Įstatai buvo keičiami siekiant atitikti Bendrovės veiklą reguliuojančių teisės aktų - Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių ir Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymų - aktualias nuostatas.

VISUOTINIAI AKCININKŲ SUSIRINKIMAI

- 2019 m. balandžio 5 d. Bendrovė priėmė sprendimą 2019 m. balandžio 26 d. vyksiančiam visuotiniam eiliniam Bendrovės akcininkų susirinkimui siūlyti pritarti 0,13 EUR dividendų akcijai skyrimui už 2018 metus (bendra dividendams skiriama suma už 2018 m. sudarė 1,71 milijono eurų). Taip pat Bendrovė siūlo akcininkams eilinio visuotinio akcininkų susirinkimo metu pritarti Bendrovės įstatų pakeitimams bei patvirtinti naują įstatų redakcijos projektą.
- 2019 m. balandžio 5 d. Bendrovė paskelbė šaukianti visuotinį akcininkų susirinkimą 2019 m. balandžio 26 d. Bendrovės patalpose, esančiose adresu Gynėjų g. 14, Vilnius. Taip pat buvo paskelbta akcininkų susirinkimo darbotvarkė, į kurią įtrauki šie klausimai: akcininkų supažindinimas su konsoliduotu Bendrovės 2018 m. metiniu pranešimu, taip pat supažindinimas su nepriklausomo auditoriaus išvada apie Bendrovės finansines ataskaitas ir konsoliduotą metinį pranešimą. Į susirinkimo darbotvarkę taip pat įtraukti klausimai dėl Konsoliduoto ir bendrovės 2018 metų finansinių ataskaitų rinkinių tvirtinimo, pelno paskirstymo, depozitoriumo sutarties su AB SEB bankas pakeitimo tvirtinimo, o taip pat dėl įstatų pakeitimo ir naujos įstatų redakcijos tvirtinimo bei savų akcijų supirkimo.
- 2019 m. balandžio 26 d. „INVL Baltic Real Estate“ informavo apie įvykusio visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimus. Akcininkai buvo supažindinti su konsoliduotu Bendrovės metiniu pranešimu, audito išvada apie Bendrovės finansines ataskaitas ir konsoliduotą metinį pranešimą. Akcininkai taip pat pritarė Konsoliduoto ir bendrovės 2018 metų finansinių ataskaitų rinkinių tvirtinimui, Bendrovės pelno paskirstymui (skiriant 0,13 euro dividendo akcijai), depozitoriumo sutarties su AB SEB bankas pakeitimo tvirtinimui, o taip pat dėl įstatų pakeitimo ir naujos įstatų redakcijos tvirtinimui bei sprendimui dėl savų akcijų supirkimo.

INFORMACIJA, SUSIJUSI SU DIVIDENDŲ IŠMOKĖJIMU

- 2019 m. gegužės 23 d. bendrovė, įgyvendindama akcininkų susirinkimo sprendimą dėl Bendrovės pelno paskirstymo, paskelbė dividendų mokėjimo tvarką už 2018 m. Įvykęs eilinis visuotinis „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimas nusprendė skirti 0,13 eurų dividendų vienai akcijai. Dividendus gavo tie asmenys, kurie 2019 m. gegužės 13 d. buvo bendrovės akcininkai. Bendrovė informavo, kad dividendai mokami nuo 2019 m. gegužės 24 d.

FINANSINĖ INFORMACIJA

- 2019 m. vasario 28 d. Bendrovė paskelbė 2018 m. 12 mėn. tarpinius, neaudituos finansinius rezultatus.
- 2019 m. kovo 18 d. Bendrovė paskelbė audituotą 2018 m. metinę informaciją atsakingų asmenų patvirtinimą bei pagrindinių duomenų santrauką. „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neaudituos konsoliduotas grynasis pelnas siekia 3,17 mln. eurų, o pajamos – 5,82 mln. eurų (2017 metų 12 mėnesių konsoliduotas grynasis pelnas 3,58 mln. eurų, pajamos – 6,20 mln. eurų). Pačios SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ 2018 metų 12 mėnesių neaudituos grynasis pelnas siekia 3 372 tūkst. eurų, o 2017 metų 12 mėnesių siekė 3 779 tūkst. eurų
- 2019 m. kovo 18 d. Bendrovė paskelbė, jog 2018 m. gruodžio 31 d. „INVL Baltic Real Estate“ grynųjų aktyvų vertė buvo 35 319 397 eurų arba 2,6859 euro akcijai.
- 2019 m. balandžio 26 d. Bendrovė paskelbė audituotą 2018 m. metinę informaciją ir atsakingų asmenų patvirtinimą bei Bendrovės audito komiteto ataskaitą už 2018 m.
- 2019 m. balandžio 30 d. bendrovė paskelbė 2019 m. trijų mėnesių rezultatus. „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neaudituos konsoliduotas grynasis pelnas sudarė 0,24 mln. eurų, o pajamos – 1,54 mln. eurų (2018 metų 3 mėnesių konsoliduotas grynasis pelnas 0,70 mln. eurų, pajamos – 1,49 mln. eurų). Pačios Bendrovės 2019 metų 3 mėnesių neaudituos grynasis pelnas siekia 0,29 mln. eurų, o 2018 metų 3 mėnesių siekė 0,75 mln. eurų.
- 2019 m. balandžio 30 d. Bendrovė paskelbė, jog bendrovės grynųjų aktyvų vertė 2019 m. kovo 31 d. buvo 35 548 100 eurų arba 2,7033 euro akcijai.

INVESTICIJOS

- 2019 m. balandžio 30 d. nutūkęs „INVL Baltic Real Estate“ valdomos bendrovės „Dommo grupa“ pasirašyta preliminarini sutartis dėl 20,6 hektarų žemės sklypų Latvijoje pardavimo. 2018 m. rugsėjo pabaigoje pasirašyta preliminarini sutartis nutrūko neįgyvendinus joje numatytų sąlygų. Nutrūkęs sandoris neturės įtakos „INVL Baltic Real Estate“ rodikliams, o bendrovė toliau dirbs siekdama geriausiai išnaudoti Latvijoje valdomą turtą.
- 2019 m. birželio 28 d. Bendrovė paskelbė, kad 2019 m birželio 27 d. „INVL Baltic Real Estate“ priėmė sprendimą dėl Bendrovės turto administratoriaus UAB „Proprietas“ ir „Talent Garden“ franšizės sutarties pasirašymo. Bendrovė pažymi, kad sutarties pasirašymas žymi naują Bendrovės veiklos segmento pradžią - bendradarbystės erdvės (ang. coworking) kūrimą ir vystymą, erdvei pasirenkant „INVL Baltic Real Estate“ portfeliui priklausantį pastatą Vilniaus gatvėje (adresu Vilniaus g. 33)

Bendrovė visą viešai skelbiama informaciją skelbia Nasdaq Vilnius internetiniame puslapyje ([nuoroda](#)), Centrinėje reglamentuojamos informacijos bazėje ([nuoroda](#)), o taip pat Bendrovės internetiniame puslapyje ([nuoroda](#)).

3.5.2. SVARBŪS GRUPĖS ĮVYKIAI

2019 m. pirmojo pusmečio laikotarpiu emitentui priklausančių nekilnojamojo turto objektus valdančių įmonių veikloje svarbių įvykių neužfiksuota. Įmonės ataskaitiniu laikotarpiu vykdė įprastinę veiklą. Pažymėtina, kad 2019 m birželio 27 d. „INVL Baltic Real Estate“ priėmė sprendimą dėl Bendrovės turto administratoriaus UAB „Proprietas“ ir „Talent Garden“ franšizės sutarties pasirašymo, sutarties pasirašymas žymi naują Bendrovės veiklos segmento pradžią - bendradarbystės erdvės (ang. coworking) kūrimą ir vystymą.

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

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

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

5.1. IŠSIKELTŲ TIKSLŲ ĮGYVENDINIMO ĮVERTINIMAS

„INVL Baltic Real Estate“ pavyko įgyvendinti esminius tikslus – pagerinti bendrovės veiklos rezultatus, taip pat buvo pasirašyta franšizės sutartis su „Talent Garden“ dėl bendradarbiystės erdvės kūrimo bendrovės valdomame pastate Palangos g. 4, Vilnius.

5.2. VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

„INVL Baltic Real Estate“ sieks ir toliau uždirbti iš investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, užtikrinant nuomos pajamų augimą, kaštų optimizavimą. „INVL Baltic Real Estate“ valdomo turto savybės leidžia pagrįstai tikėtis nuolatinio turto vertės augimo.

III. INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS

6 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:

- 2019 m. birželio 5 d. Juridinių asmenų registre įregistruoti naujos redakcijos specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ įstatai. Šių įstatų projektą bendrovės akcininkai patvirtino 2019 m. balandžio 26 d. vykusiam neeiliniame visuotiniame akcininkų susirinkime. Bendrovės įstatų keitimui buvo gautas Lietuvos banko Priežiūros tarnybos leidimas.

Šiuo metu galioja 2019 m. birželio 5 d. įstatų redakcija. Įstatai yra paskelbti bendrovės tinklalapyje.

7 Įstatinio kapitalo struktūra

7.1. ĮSTATINIO KAPITALO POKYČIAI

7.1. lentelė. AB „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo struktūra 2019 m. birželio 30 d.

Akcijų klasė	Akcijų skaičius, vnt.	Bendras akcijų suteikiamų balsavimo tiesių kiekis, vnt.	Nominali vertė, EUR	Bendra nominali vertė, EUR	Dalis įstatiniame kapitale, proc.
Paprastosios vardinės akcijos	13 150 000	13 150 000	1,45	19 067 500	100

Visos akcijos yra pilnai apmokėtos. Akcijų perleidimui apribojimai netaikomi.

7.2. INFORMACIJA APIE SAVAS AKCIJAS

„INVL Baltic Real Estate“, jos portfelio įmonės tiesiogiai ar jų pavedimu, bet savo vardu veikiantys asmenys, nėra įsigiję „INVL Baltic Real Estate“ akcijų.

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

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

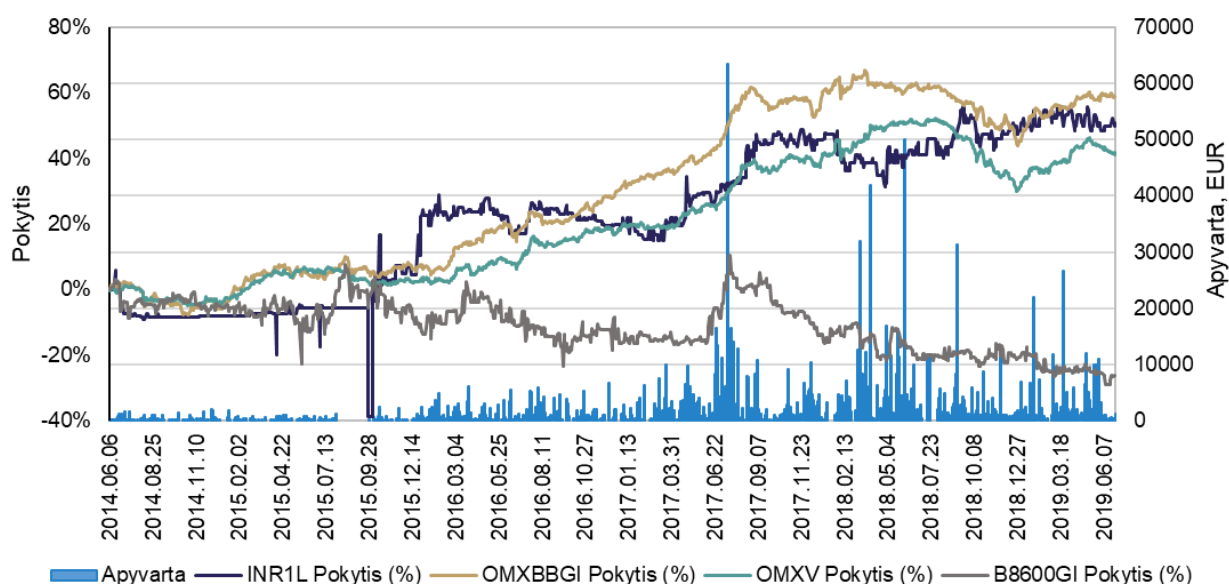
Akcijų kiekis, vnt.	13 150 000
Bendras akcijų suteikiamų balsavimo teisių kiekis, vnt.	13 150 000
Vienos akcijos nominali vertė, EUR	1,45
Bendra nominali vertė, EUR	19 067 500
ISIN kodas	LT0000127151
LEI kodas	529900GSTE0HKA0R1M59
Trumpinys	INR1L
Birža	AB Nasdaq Vilnius, XLIT
Prekybos sąrašas	Baltijos Papildomasis prekybos sąrašas
Listingavimo pradžia	2014-06-04
Įtraukta į indeksus	B8000GI, OMX BALTIC FINANCIALS GI, (SE0004384154) B8000PI, OMX BALTIC FINANCIALS PI, (SE0004384444) B8600GI, OMX BALTIC REAL ESTATE GI, (SE0004384188) B8600PI, OMX BALTIC REAL ESTATE PI, (SE0004384477) OMXBGI, OMX BALTIC ALL SHARE GROSS INDEX, (SE0001849977) OMXBPI, OMX BALTIC ALL SHARE PRICE INDEX, (SE0001849985) VILSE, OMX VILNIUS INDEX, (LT0000999963)

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

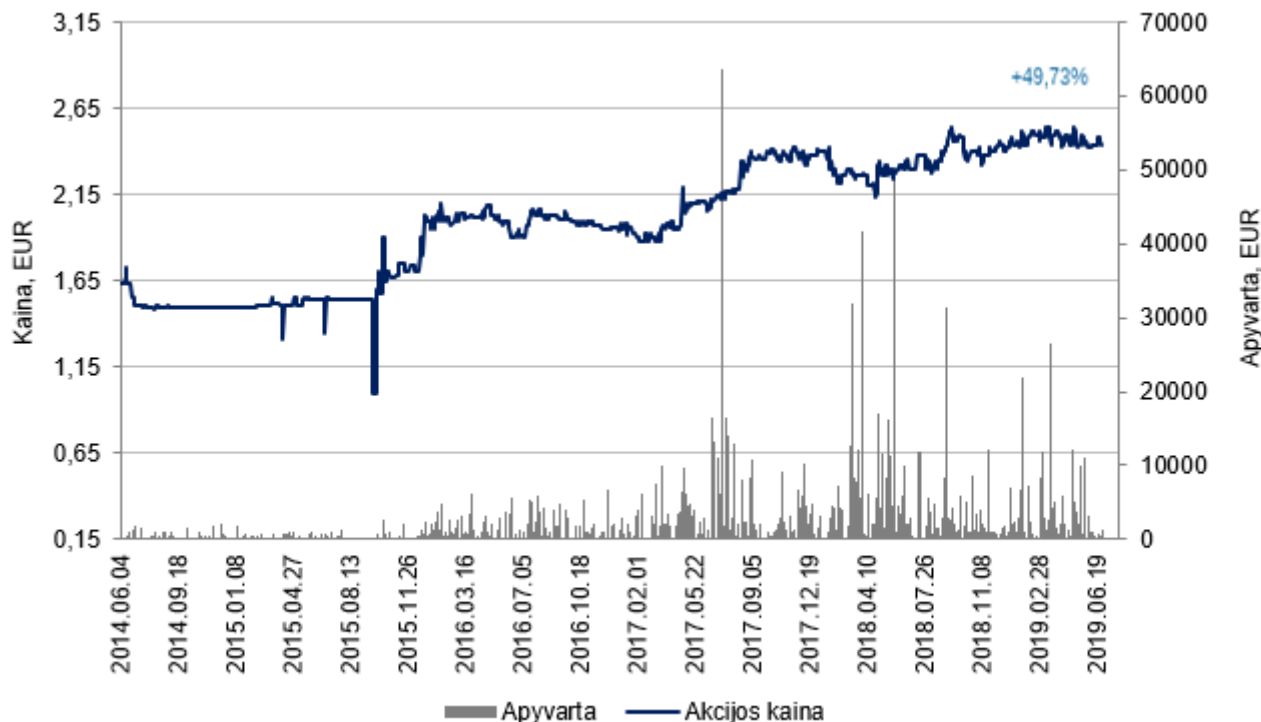
8.2. lentelė. Prekyba „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis

	2017 m. birželio 30 d.	2018 m. birželio 30 d.*	2019 m. birželio 30 d.
Akcijų kaina, eurai:			
- atidarymo	0,388	2,360	2,420
- aukščiausia	0,449	2,420	2,540
- žemiausia	0,375	2,210	2,100
- vidutinė	0,405	2,179	2,466
- paskutinė	0,424	2,300	2,440
Akcijų apyvarta, vnt.	542 035	202 827	97 241
Akcijų apyvarta, eurai	219 390,57	442 046,92	239 751,00
Bendras sandorių skaičius, vnt.	288	393	227

*2018 m. sausio 15 d. Juridinių asmenų registre įregistruoti naujos redakcijos „INVL Baltic Real Estate“ įstatai. Siekiant užtikrinti Bendrovės akcininkų interesus ir 2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovės akcininkų susirinkimo sprendimus dėl Bendrovės įstatų keitimo ir akcijos nominalios vertės bei akcijų vienetų skaičių keitimo, prekyba Bendrovės akcijomis buvo sustabdyta iki 2018 m. sausio 25 d. Lentelėje pateikiami duomenys nuo 2018 m. sausio 25 d. iki 2018 m. birželio 30 d.


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

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



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

9 Akcininkai

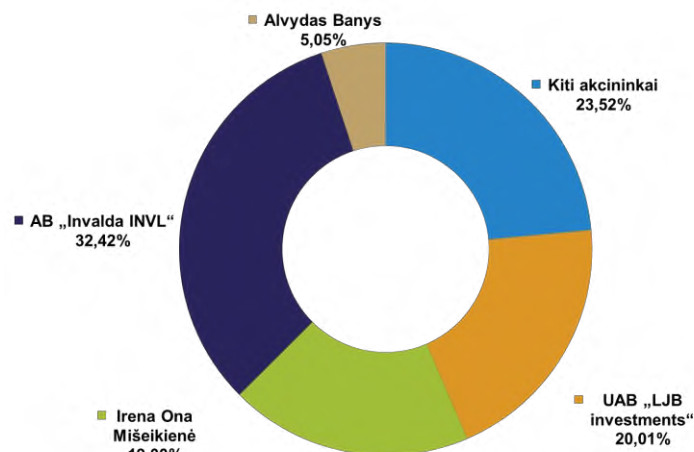
9.1. INFORMACIJA APIE BENDROVĖS AKCININKUS

Bendras „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų skaičius 2019 m. birželio 30 d. buvo apie 3 600. Bendrovėje akcininkų, turinčių specialias kontrolės teises, nėra.

9.1.1. lentelė. Akcininkai, 2019 m. birželio 30 d. nuosavybės teise turėję ar valdę daugiau kaip 5 procentus „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo ir (arba) balsų.

Akcininko vardas, pavardė, įmonės kodas, pavadinimas, adresas	Nuosavybės teise priklausančių akcijų kiekis, vnt.	Įstatinio kapitalo dalis, proc.	Balsų dalis, proc.		
			Nuosavybės teise priklausančių akcijų suteikiami balsai, proc.	Netiesiogiai turimi balsai, proc.	Balsų dalis iš viso, proc.
UAB „LJB Investments“, į. k. 300822575, A. Juozapavičiaus g. 9A, Vilnius	2 631 695	20,01	20,01	0	20,01
Irena Ona Mišeikienė	2 498 596	19,00	19,00	0	19,00
AB „Invalda INVL“, į. k. 121304349, Gynėjų g. 14, Vilnius	4 262 907	32,42	32,42	0	32,42
Alvydas Banys	663 640	5,05	5,05	20,01 ²	25,06

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



9.1.1. pav. Akcininkų turimi balsai 2019 m. birželio 30 d.

9.2. AKCIJŲ SUTEIKIAMOS TEISĖS IR PAREIGOS

Bendrovės akcijų suteikiamos turtinės ir neturtinės teisės bei pareigos 2019 m. pirmojo pusmečio laikotarpiu nesiskiria nuo akcijų suteikiamų teisių bei pareigų aprašymo pateikto Bendrovės 2018 m. metiniame konsoliduotame pranešime.

10 Dividendai

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

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

Pagal Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio bei Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymus, nuo 2014 metų dividendai apmokestinami 15 proc. mokesčio tarifu. Mokesčius apskaičiuoja, išskaito ir į biudžetą (valstybei) sumoka pati bendrovė³.

2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovės akcininkų susirinkimas patvirtino naujos redakcijos dividendų mokėjimo politiką, pagal kurią kasmet bus mokama 0,13 euro dividendų akcijai (kai akcijos nominali vertė 1,45 euro).

2019 m. balandžio 26 d. įvykęs eilinis visuotinis „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimas nusprendė skirti 0,13 eurų dividendų vienai akcijai.

Dividendus gavo tie asmenys, kurie dešimtos darbo dienos po sprendimą dėl dividendų mokėjimo priėmusio visuotinio akcininkų susirinkimo pabaigoje, t. y. 2019 m. gegužės 13 d. buvo „INVL Baltic Real Estate“ akcininkai.

Už 2018 m., Bendrovės dividendai buvo pradėti mokėti nuo 2019 m. gegužės 24 d. Dividendai buvo pervesti tiems bendrovės akcininkams, kurie buvo nurodę galiojančias atsiskaitomąsias banko sąskaitas.

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

10.1. lentelė. Su akcijomis susiję rodikliai*

Bendrovės	2017 m. birželio 30 d.	2018 m. birželio 30 d.	2019 m. birželio 30 d.
Akcijos buhalterinė vertė, EUR	2,42	2,59	2,69
Kainos ir buhalterinės vertės santykis (P/Bv)	0,88	0,89	0,91
Dividendų pajamingumas, proc.	2,8	5,7	5,3

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

³Ši informacija neturi būti traktuojama kaip mokesčių konsultacija.

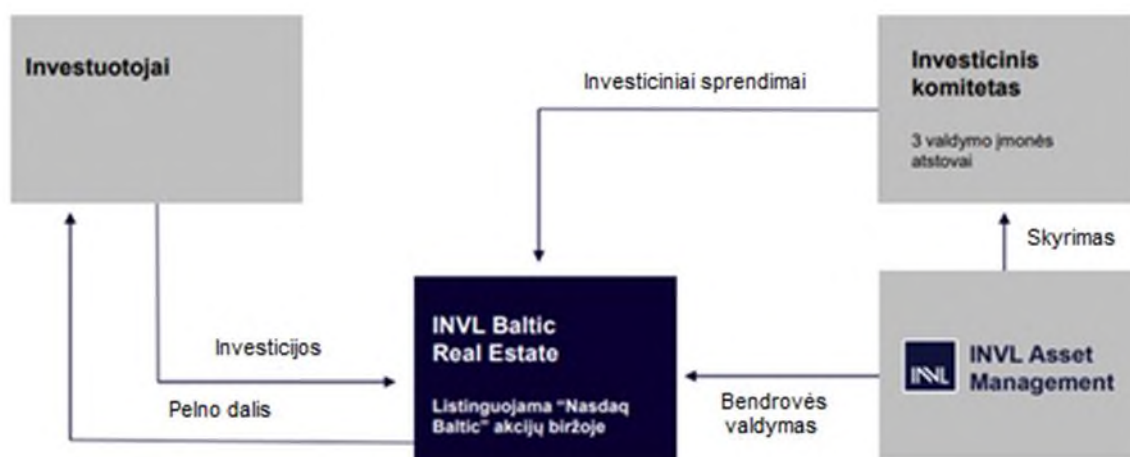
IV. EMITENTO ORGANAI

11 Emitento valdymo organai

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

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

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



11. pav. Bendrovės valdymo struktūra

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

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

Valdymo įmonės valdybą nuo 2015 m. sausio 19 d. sudaro Darius Šulnis (valdybos pirmininkas), Nerijus Drobavičius ir Vytautas Plunksnis. Ataskaitiniu laikotarpiu (2019 m. sausio 14 d.) valdymo įmonės valdyba, gavus Lietuvos banko pritarimą, buvo perrinkta naujai 4-erių metų kadencijai, valdybos sudėčiai išliekant nepakitusiai: Darius Šulnis (valdybos pirmininkas), Nerijus Drobavičius ir Vytautas Plunksnis. Pranešimo ataskaitiniu laikotarpiu valdymo įmonės valdybos sudėtis liko nepakitusi.

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

Patariamasis komitetas nėra sudarytas.



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

Išsilavinimas, kvalifikacija	Duke universitetas JAV, verslo administravimo magistras (Global Executive MBA). Vilniaus universitetas, Ekonomikos fakultetas, apskaitos ir audito magistro laipsnis Finansų maklerio licencija (generalinė) Nr. A109
Darbo patirtis	2015 -2017 m. spalio mėn. UAB „INVL Asset Management“ generalinis direktorius Nuo 2013 m. gegužės mėn. perrinktas AB „Invalda INVL“ prezidentu 2011 – 2013 m. AB „Invalda“ patarėjas 2006 – 2011 m. AB „Invalda“ prezidentas 2002 – 2006 m. UAB „Inreal valdymas“ direktorius 1994 – 2002 m. AB FMĮ „Finasta“ – direktorius
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	Tiesiogiai: akcijų – 0. Kartu su susijusia įmone „Lucrum investicija“: akcijų – 244 875 vnt., įstatinio kapitalo ir balsų – 1,86 proc.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	AB „Invalda INVL“ (kodas 121304349, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdybos narys, prezidentas; AB „Šiaulių bankas“ (kodas 112025254, Tilžės g. 149, Šiauliai) – stebėtojų tarybos narys; UAB „Litagra“ (kodas 304564478, Savanorių pr. 173, Vilnius) – valdybos narys; AB „INVL Baltic Farmland“ (kodas 303299781, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdybos narys.



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

Išsilavinimas, kvalifikacija	1998 m. Vytauto Didžiojo Universitetas, Verslo ir vadybos bakalauro laipsnis 2000 m. Vytauto Didžiojo Universitetas, Finansų ir bankininkystės magistro laipsnis
Darbo patirtis	Nuo 2015 m. iki 2018 m. rugpjūčio mėn. UAB „INVL Asset Management“ Finansų padalinio vadovas, nuo 2018 m. rugpjūčio mėn. privataus kapitalo partneris Nuo 2014 m. dirba AB „Invalda INVL“ grupėje. 2012 - 2014 m. nepriklausomas finansų ekspertas. 2011 - 2007 m. finansų direktorius AB „Sanitas“ grupėje. 2007 - 2001 m. Sampo bankas. Apskaitos ir ataskaitų departamento vadovas, vėliau vyr. finansininkas.
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	-

Lentelės tęsinys kitame puslapyje

Atkelta iš ankstesnio puslapio

Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UTIB „INVL Technology“ (kodas 300893533, Gynėjų g. 14, Vilnius) – investicinio komiteto narys; Andmevara AS (uždaroji akcinė bendrovė, kodas 10264823, Parnu mnt. 158, 11317, Talinas, Estija) – stebėtojų tarybos pirmininkas; UAB „Inservis“ (kodas 126180446, A.Juozapavičiaus g. 6, Vilnius) – valdybos pirmininkas; UAB Įmonių grupė „Inservis“ (kodas 301673796, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdybos pirmininkas; UAB „Jurita“ (kodas 220152850, Justiniškių g. 64, Vilnius) – valdybos pirmininkas; UAB „BSGF Sanus“ (kodas 304924481, Gynėjų g. 14, Vilnius) – direktorius; UAB „Etronika“ (kodas 125224135, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdybos narys (iki 2019 07); AB „Montuotojas“ (kodas 121520069, Naugarduko g. 34, Vilnius) – stebėtojų tarybos narys (nuo 2019 07).
	Vytautas Plunksnis – Valdymo įmonės valdybos narys Pagrindinė darbovietė – UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) Privataus kapitalo padalinio vadovas
Išsilavinimas, kvalifikacija	2001 m. Kauno Technologijos universitete įgytas vadybos bakalauro laipsnis Finansų maklerio licencija (generalinė) Nr. G091
Darbo patirtis	Nuo 2016 m. UAB „INVL Asset Management“ Privataus kapitalo padalinio vadovas . 2009 - 2015 m. AB „Invalda INVL“ investicijų valdytojas. 2006 - 2009 m. UAB „Finasta Asset Management“ analitikas, fondų valdytojas, strateginis analitikas. 2004 m. ELTA redaktorius (verslo naujienos). 2002-2004 m. „Baltic News Service“ verslo žurnalistas.
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	Tiesiogiai: akcijų – 1 000 vnt.; įstatinio kapitalo ir balsų – 0,01 proc.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UTIB „INVL Technology“ (kodas 300893533, Gynėjų g. 14, Vilnius) – investicinio komiteto narys; Norway Registers Development AS (uždaroji akcinė bendrovė, kodas NO 985 221 405, Lokketangen 20 B, 1337 Sandvika, Norvegija) - valdybos narys; UAB „NRD Systems“ (kodas 111647812, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdybos narys; UAB NRD CS (kodas 303115085, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdybos narys; UAB „Algoritmų sistemos“ (kodas 125774645, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdybos pirmininkas; Asociacija „Investuotojų Asociacija“ (kodas 302351517, Konstitucijos pr. 23, Vilnius) – valdybos pirmininkas; NRD Companies AS (uždaroji akcinė bendrovė, kodas NO 921 985 290, Lokketangen 20 B, 1337 Sandvika, Norvegija) – valdybos narys (nuo 2019 01); BC Moldova-Agroindbank SA (MAIB) (kodas 1002600003778, Cosmonautilor 9 Kišiniovas, Moldova) – stebėtojų tarybos narys; AB „Montuotojas“ (kodas 121520069, Naugarduko g. 34, Vilnius) – stebėtojų tarybos pirmininkas (nuo 2019 07).



Laura Križinauskienė – Valdymo įmonės generalinė direktorė

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

Išsilavinimas, kvalifikacija	Vilniaus Gedimino technikos universitetas, vadybos ir verslo administravimo magistro laipsnis
Darbo patirtis	2016-2017 m. Danske Bank A/S Lithuanian branch – Funkcinė vadovė. Stambių verslo klientų pinigų plovimo prevencijos departamentas. 2012-2016 m. Baltpool UAB – generalinė direktorė, valdybos narė. 2010-2012 m. AB bankas Finasta – kapitalo rinkų departamento direktorė. Nuo 2005 m. iki 2012 m. užimtos pareigos Finasta FMI AB, AB bankas Finasta bei UAB „Finasta investicijų valdymas“ (šiuo metu UAB „INVL Asset Management“) grupėje.
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	-
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UAB FMI „INVL Finasta“ (kodas 304049332, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdybos narė; IPAS „INVL Asset Management“ (investicijų valdymo akcinė bendrovė, kodas 40003605043, Smilšų iela 7-1, Ryga, Latvija) – Stebėtojų tarybos narė; AS „INVL atklątajs pensijų fondas“ (akcinė bendrovė, kodas 40003377918, Smilšų iela 7-1, Ryga, Latvija) – Stebėtojų tarybos narė.



Vytautas Bakšinskas – Investicinio komiteto narys,

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

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

Lentelės tęsinys kitame puslapyje

Atkelta iš ankstesnio puslapio

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	-
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UAB „Proprietas“ (kodas 303252098, Gynėjų g. 14, Vilnius) – direktorius
	Andrius Daukšas – Investicinio komiteto narys, Pagrindinė darbovietė - – UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) investicijų valdytojas
	Išsilavinimas, kvalifikacija Bankininkystės magistro laipsnis Vilniaus universiteto ekonomikos fakultetas. Finansų maklerio licencija (generalinė) Nr. G311.
Darbo patirtis	Nuo 2016 m. gruodžio 22d. – UAB „INVL Asset Management“ Investicijų valdytojas. 2016 m. sausio 3d. – 2016 m. gruodžio 21 d. – AB „INVL Baltic Real Estate“ direktoriaus pavaduotojas. 2014 m. gruodžio – 2016 m. sausio 3d. – AB „INVL Baltic Real Estate“ direktorius. 2010 m. kovo – 2016 m. gruodžio 21 d. – „Invalda INVL“ investicijų valdytojas. 2008-2010 m. banko „Finasta“ Išdo departamento direktorius . 2004-2008 m. – FMĮ „Finasta“ vertybinių popierių apskaitininkas, vėliau - vertybinių popierių apskaitos skyriaus vadovas.
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	Tiesiogiai: akcijų – 5 000 vnt.; įstatinio kapitalo ir balsų – 0,04 proc.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UAB „Inservis“ (kodas 301673796, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdybos narys; UAB Įmonių grupė „Inservis“ (kodas 301673796, Gynėjų g. 14, Vilnius) – valdybos narys, direktorius; UAB „Jurita“ (kodas 220152850, Justiniškių g. 64, Vilnius) – valdybos narys; UAB „Kelio ženklai“ (kodas 185274242, Vilkaviškio r. sav. Pilviškių mstl. Geležinkelio g. 28) – valdybos narys; AB „Informacinio verslo paslaugų įmonė“ (kodas 123043773, Eigulių g. 21, Vilnius) – valdybos pirmininkas.

Visuotinio akcininkų susirinkimo kompetencija, Bendrovės akcininkų susirinkimų organizavimo tvarka, bei Valdymo įmonės teisių bei pareigų aprašymas, o taip pat bei Bendrovės Investicinio komiteto sudarymo tikslai bei komiteto atliekamos funkcijos ataskaitiniu laikotarpiu nesiskyrė nuo pateiktos Bendrovės konsoliduotame 2018 m. metiniame pranešime (IV dalies 11 skyriuje „11 Struktūra, organų įgaliojimai, organų narių paskyrimų ir pakeitimų tvarka“).

Ataskaitiniu laikotarpiu (laikotarpiu nuo 2019 m. sausio 1 d. iki 2019 m. birželio 30 d.) įvyko 12 (dvylika) „INVL Baltic Real Estate“ Investicinio komiteto posėdžių. Bendrovės Investicinio komiteto nariai, Vytautas Bakšinskas ir Andrius Daukšas, dalyvavo komiteto visuose posėdžiuose Su posėdžių darbotvarka bei susijusia medžiaga yra supažindinama Bendrovės Valdymo įmonės valdyba.

Ataskaitiniu laikotarpiu įvyko 1 (vienas) bendrovės akcininkų susirinkimas. 2019 m. balandžio 26 d. akcininkai buvo supažindinti su konsoliduotu Bendrovės metiniu pranešimu, audito išvada apie Bendrovės finansines ataskaitas ir konsoliduotą metinį pranešimą. Akcininkai taip pat pritarė Konsoliduoto ir bendrovės 2018 metų finansinių ataskaitų rinkinių tvirtinimui, Bendrovės pelno paskirstymui (skiriant 0,13 euro dividendo akcijai), depozitoriumo sutarties su AB SEB bankas pakeitimo tvirtinimui, o taip pat dėl įstatų pakeitimo ir naujos įstatų redakcijos tvirtinimui bei sprendimui dėl savų akcijų supirkimo.

12 Informacija apie bendrovės audito komitetą

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

Pagrindinės Audito komiteto funkcijos:

- teikti Valdymo įmonei rekomendacijas, susijusias su Bendrovės išorės audito įmonės parinkimu, skyrimu, pakartotiniu skyrimu ir atleidimu bei sutarties su audito įmone sąlygomis;
- stebėti Bendrovės išorės audito atlikimo procesą;
- stebėti, kaip išorės auditorius ir audito įmonė laikosi nepriklausomumo ir objektyvumo principų;
- stebėti Bendrovės finansinių ataskaitų rengimo procesą;
- stebėti su Bendrovės valdymu tiesiogiai susijusių Valdymo įmonės vidaus kontrolės ir rizikos valdymo sistemų veiksmingumą bei kartą per finansinius metus įvertinti dedikuotos Bendrovės valdymui vidaus audito funkcijos poreikį;
- stebėti, ar Valdymo įmonės vadovai, kiek tai tiesiogiai susiję su Bendrovės valdymu, tinkamai atsižvelgia į audito įmonės teikiamas rekomendacijas ar pastabas.
- Audito komitetas apie savo veiklą atsiskaito Bendrovės eiliniam visuotiniam akcininkų susirinkimui, pateikdamas jam rašytinę ataskaitą už veiklą per paskutinius finansinius metus.

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

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



Dangutė Pranckėnienė – nepriklausoma audito komiteto narė

Kadencijos laikotarpis	2017 – 2021 m.
Išsilavinimas, kvalifikacija	1995 - 1996 m. Vilniaus Gedimino Technikos universitetas, Verslo administravimo magistras 1976 - 1981 m. Vilniaus universitetas, Ekonomikos magistro laipsnis The International Coach Union (ICU), profesionalios koučerės vardas, pažymėjimo Nr. LT-51. Lietuvos Respublikos Finansų ministerija, auditoriaus vardas, pažymėjimo Nr. 000345.
Darbo patirtis	Nuo 1997 m. UAB „Moore Stephens Vilnius“ (ankstesnis pavadinimas „Verslo auditas“) – partnerė. 1996 – 1997 m. UAB „Deloitte & Touche“ – audito vadybininkė. 1995 – 1996 Vilniaus Gedimino Technikos universitetas – lektorė. 1982 – 1983 m. Vilniaus universitetas – lektorė.
Turimos AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	-


Tomas Bubinas – nepriklausomas audito komiteto narys

Kadencijos laikotarpis	2017 – 2021 m.
Išsilavinimas, kvalifikacija	2004 – 2005 m. Baltic Management Institute (BMI) verslo administravimo magistras 1997 – 2000 m. Licencijuotųjų ir atestuotųjų apskaitininkų asociacijos (Association of Chartered Certified Accountants, ACCA) narys 1997 m. Lietuvos atestuotasis auditorius 1988 – 1993 m. Vilniaus universitetas, ekonomikos magistras
Darbo patirtis	Nuo 2013 m. UAB „Biotechpharma“ – vykdomasis direktorius. 2010 – 2012 m. „TEVA Biopharmaceuticals USA“ – vyresnysis direktorius. 2004 – 2010 m. „Teva Pharmaceuticals“ finansų vadovas Baltijos šalims. 2001 – 2004 m. „Sicor Biotech“ finansų direktorius. 1999 - 2001 m. „PricewaterhouseCoopers“ – vyresnysis vadybininkas. 1994 - 1999 m. „Coopers & Lybrand“ – vyresnysis auditorius, vadybininkas.
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	-

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

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankui AB „INVL Baltic Real Estate“ išdavus uždarojo tipo investicinės bendrovės licenciją, „INVL Baltic Real Estate“ valdybos ir vadovo įgaliojimai yra įgyvendinami turto valdymo bendrovės „INVL Asset Management“, kuri perėmė „INVL Baltic Real Estate“ valdymą.

Valdymo įmonei mokamas valdymo mokestis (toliau – Valdymo mokestis) yra atlygis už Bendrovės turto valdymą, kuris turi būti mokamas už kiekvieną kalendorinių metų ketvirtį. Valdymo mokestis už visą kalendorinių metų ketvirtį yra 0,25 proc. nuo Bendrovės vidutinės svertinės kapitalizacijos. Papildomai Valdymo įmonei mokamas Sėkmės mokestis įstatuose nustatyta tvarka. Per ataskaitinį laikotarpį Valdymo įmonei buvo priskaičiuota 162 tūkst. eurų valdymo mokesčio bei 192 tūkst. eurų sėkmės mokesčio.

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

Ataskaitiniu laikotarpiu Bendrovės valdymo organams, kurie išvardinti šio pranešimo 11 skyriuje, išmokėta 663 eurai dividendų, atskaičius mokesčius. Bendrovės valdymo organams nebuvo perleista turto ar suteikta garantijų. Bendrovė tančių valdymo organams neskyrė. Specialių išmokų bendrovės valdymo organams taip pat nebuvo skirta. Bendrovės grupės įmonės „INVL Baltic Real Estate“ valdymo organams, direktoriams tančių neskyrė.

Per 2019 metų pirmąjį pusmetį Grupė ir Bendrovė buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei už paslaugas atitinkamai sumokėjo 7 tūkst. eurų ir 3 tūkst. eurų atlygį (2018 m. atitinkamai sumokėjo 15 tūkst. eurų ir 8 tūkst. eurų, 2017 m. atitinkamai sumokėjo 12 tūkst. eurų ir 10 tūkst. eurų).

V. KITA INFORMACIJA

14 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.

15 Informacija apie emitento filialus ir atstovybes

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

16 Pagrindinės rizikos ir netikėtumai

Per 2019 m. šešių mėnesių laikotarpį esminių pasikeitimų nuo paskutiniame konsoliduotame metiniame pranešime pateiktos informacijos apie pagrindines rizikas ir netikėtumus nebuvo. Per ateinančius šešis finansinių metų mėnesius nėra numatomi pasikeitimai nuo paskutiniame metiniame pranešime įvardintų pagrindinių rizikų ir netikėtumų.

Investicijos rizikų bei netikėtumų aprašymai yra atskleisti ir Bendrovės internetiniame puslapyje ([nuoroda](#)).

17 Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas

Per 2019 m. pirmąjį pusmetį pagrindinės „INVL Baltic Real Estate“ padarytos investicijos buvo į „IBM Lietuva“ ir „Omnicom media Group“ biurų įrengimą. Investicijų suma siekė atitinkamai 0,25 mln. ir 0,30 mln. Eurų.

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

2019 m. pirmąjį pusmetį emitentas nesudarė reikšmingų susitarimų, kurie įsigaliotų, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei.

19 Informacija apie susijusių šalių sandorius

Informacija apie susijusių asmenų sandorius atskleista konsoliduotų 2019 m. šešių mėnesių neaudituočių tarpinių sutrumpintų finansinių ataskaitų aiškinamajame rašto 16 punkte.

20 Informacija apie sandorius su susijusiomis šalimis

Informacija apie Bendrovės sudarytus sandorius su susijusiomis šalimis, kaip nustatyta Akcinių bendrovių įstatymo 37² straipsnyje, yra skelbiama Bendrovės internetiniame puslapyje – „Investuotojams“ → „Susijusių šalių sandoriai“. Nuoroda internetiniame puslapyje: <https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/dokumentaiteisiniai-dokumentai/susijusiu-saliu-sandoriai>

Bendrovėje galioja 2018 m. kovo 26 d. visuotiniame akcininkų susirinkime patvirtinta Sandorių su susijusiomis šalimis politika, skelbiama Bendrovės internetiniame puslapyje – „Investuotojams“ – „Teisiniai dokumentai“.

Nuoroda internetiniame puslapyje: <https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/dokumentaiteisiniai-dokumentai>

Ataskaitos paskelbimo metu Bendrovės internetiniame puslapyje paskelbta Bendrovės sandorių su susijusiomis šalimis informacija:

Susijusios šalies duomenys	Bendrovės ryšys su kita sandorio šalimi	Sandorio data ir vertė	Kita informacija
UAB „Rovelija“ Įmonės kodas 302575846 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“	Bendrovė 2018-10-25 sudarė paskolos sutartį Nr. BRE/181025/01 su UAB „Rovelija“ 10 tūkst. EUR sumai.	
UAB „Rovelija“ Įmonės kodas 302575846 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“	Bendrovė 2018-12-28 sudarė paskolos sutartį Nr. BRE/181228/01 su UAB „Rovelija“ 286 237 EUR sumai.	
UAB „Proprietas“ Įmonės kodas 303252098 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“	Bendrovė 2018-12-28 sudarė paskolos sutartį Nr. BRE/181228/02 su UAB „Proprietas“ 54 665,67 EUR sumai.	
UAB „Proprietas“ Įmonės kodas 303252098 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“	Bendrovė 2018-11-30 sudarė Susitarimą su UAB „Proprietas“ dėl atlyginimo nustatymo ir jo mokėjimo tvarkos prie 2017-12-28 turto paprastojo administravimo sutarties Nr. 2017/12/28. Atlyginimas nustatomas vadovaujantis UAB „Proprietas“ administravimo paslaugų sandorių dokumentacija, taikant 5 proc. veiklos antkainį.	
UAB „Inservis“ Įmonės kodas 126180446 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. A. Juozapavičiaus g. 6 Juridinių asmenų registras	Bendrovės akcininko AB „Invalda INVL“, turinčio daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų, 100 proc. kontroliuojama įmonė	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė UAB „Proprietas“ 2018-10-09 pasirašė priedą Nr. 30 prie 2011-05-02 Paslaugų pirkimo – Pardavimo sutarties Nr. 2011/05/01-03 dėl inžinerinių sistemų priežiūros paslaugų objekte Juozapavičiaus 6. Sandorio vertė 145,20 Eur su PVM per mėnesį.	
UAB „Inservis“ Įmonės kodas 126180446 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. A. Juozapavičiaus g. 6 Juridinių asmenų registras	Bendrovės akcininko AB „Invalda INVL“, turinčio daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų, 100 proc. kontroliuojama įmonė	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė UAB „Proprietas“ 2018-10-09 pasirašė priedą Nr. 29 prie 2011-05-02 Paslaugų pirkimo – Pardavimo sutarties Nr. 2011/05/01-03 dėl inžinerinių sistemų priežiūros paslaugų objekte Palangos 4. Sandorio vertė 60,50 Eur su PVM per mėnesį.	
UAB „Inservis“ Įmonės kodas 126180446 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. A. Juozapavičiaus g. 6 Juridinių asmenų registras	Bendrovės akcininko AB „Invalda INVL“, turinčio daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų, 100 proc. kontroliuojama įmonė	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė UAB „Proprietas“ 2019-01-09 pasirašė priedą Nr. 31 prie 2011-05-02 Paslaugų pirkimo – Pardavimo sutarties Nr. 2011/05/01-03 dėl naujų teikiamų techninio ūkio priežiūros paslaugų valandinių įkainių aptarnaujamuose objektuose.	

Susijusios šalies duomenys	Bendrovės ryšys su kita sandorio šalimi	Sandorio data ir vertė	Kita informacija
UAB „Inservis“ Įmonės kodas 126180446 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. A. Juozapavičiaus g. 6 Juridinių asmenų registras	Bendrovės akcininko AB „Invalda INVL“, turinčio daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų, 100 proc. kontroliuojama įmonė	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė UAB „Rovelija“ 2019-01-02 pasirašė susitarimą dėl 2010-02-01 negyvenamųjų patalpų nuomos sutarties papildymo ir pakeitimo. Sandorio vertė 592,03 Eur su PVM per mėnesį.	
UAB „Inservis“ Įmonės kodas 126180446 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. A. Juozapavičiaus g. 6 Juridinių asmenų registras	Bendrovės akcininko AB „Invalda INVL“, turinčio daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų, 100 proc. kontroliuojama įmonė	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė UAB „Rovelija“ 2019-01-02 pasirašė Pastato bendrojo naudojimo objektų priežiūros ir paslaugų teikimo sutartį dėl objektų ir pastatų ūkio priežiūros paslaugų. Sandorio vertė 16,69 Eur su PVM per mėnesį.	
AB „Invalda INVL“ Įmonės kodas 121304349 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras	Bendrovės akcininkas, turintis daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė UAB „Proprietas“ 2018-12-21 pasirašė susitarimą prie buhalterinės apskaitos paslaugų teikimo sutarties Nr. 20140531/02. Pakeistas atlyginimo dydis į 605 Eur su PVM per mėnesį.	
UAB „INVL Asset Management“ Įmonės kodas 126263073 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras	Bendrovės akcininko AB „Invalda INVL“, turinčio daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų, 100 proc. kontroliuojama įmonė	Bendrovė su UAB „INVL Asset Management“ 2018-09-28 sudarė susitarimą prie 2015-10-30 negyvenamųjų patalpų nuomos sutarties Nr. 2015-10-30/1, kurio pagrindu išnuomos papildomos patalpos. Sandorio vertė 3149,45 Eur su PVM per mėnesį.	
SIA „Inservis“ Įmonės kodas 40203041770 „Lapegles“, Stuniši, Olaines raj., Latvija Latvijos Respublikos įmonių registras	Bendrovės akcininko AB „Invalda INVL“, turinčio daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų, 100 proc. kontroliuojama įmonė	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė SIA „Dommo Grupa“ 2018-11-01 pasirašė paslaugų sutartį Nr. PL-2018/01/11. Sutartyje nustatyti valandiniai paslaugų įkainiai.	
SIA „Inservis“ Įmonės kodas 40203041770 „Lapegles“, Stuniši, Olaines raj., Latvija Latvijos Respublikos įmonių registras	Bendrovės akcininko AB „Invalda INVL“, turinčio daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų, 100 proc. kontroliuojamos dukterinės įmonės 100 proc. kontroliuojama įmonė	100 proc. netiesiogiai valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė SIA „Dommo business parks“ 2018-12-27 pasirašė patalpų nuomos sutartį Nr. 27122018/1. Sandorio vertė 309,60 EUR plius PVM per mėnesį.	
SIA „Inservis“ Įmonės kodas 40203041770 „Lapegles“, Stuniši, Olaines raj., Latvija Latvijos Respublikos įmonių registras	Bendrovės akcininko AB „Invalda INVL“, turinčio daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų, 100 proc. kontroliuojamos dukterinės įmonės 100 proc. kontroliuojama įmonė	100 proc. netiesiogiai valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė SIA „Dommo business parks“ 2019-01-10 pasirašė paslaugų sutartį Nr. 01/01/2019-DBP dėl remonto darbų patalpose. Sandorio vertė – 14001,80 Eur plius PVM.	

Susijusios šalies duomenys	Bendrovės ryšys su kita sandorio šalimi	Sandorio data ir vertė	Kita informacija
SIA „Inservis“ Įmonės kodas 40203041770 „Lapegles“, Stuniši, Olaines raj., Latvija Latvijos Respublikos įmonių registras	Bendrovės akcininko AB „Invalda INVL“, turinčio daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų, 100 proc. kontroliuojamos dukterinės įmonės 100 proc. kontroliuojama įmonė	100 proc. netiesiogiai valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė SIA „Dommo business parks“ 2019-02-01 pasirašė paslaugų sutartį Nr. 01/02/2019-DBP dėl remonto darbų patalpose. Sandorio vertė – 10357,47 Eur plus PVM.	
SIA „DBP Invest“ Įmonės kodas 40103463830 Lapegles“, Stuniši, Olaines raj., Latvija Latvijos Respublikos įmonių registras	100 proc. UTIB „INVL Baltic Real Estate“ netiesiogiai kontroliuojama įmonė	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė SIA „Dommo Grupa“ 2018-06-26 pasirašė paskolos sutartį Nr. 26062018/1. Paskolos suma – 200 Eur.	
SIA „DBP Invest“ Įmonės kodas 40103463830 Lapegles“, Stuniši, Olaines raj., Latvija Latvijos Respublikos įmonių registras	100 proc. UTIB „INVL Baltic Real Estate“ netiesiogiai kontroliuojama įmonė	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė SIA „Dommo Grupa“ 2019-01-16 pasirašė paskolos sutartį Nr. 16012019/1. Paskolos suma – 500 Eur.	

21 Informacija, susijusi su Bendrovių Valdymo kodekso laikymusi

Per 2019 m. šešių mėnesių laikotarpį esminių pasikeitimų nuo paskutiniame konsoliduotame Bendrovės metiniame pranešime pateiktos informacijos apie Bendrovių Valdymo kodekse įtvirtintų rekomendacijų ir principų laikymasi nebuvo.

Valdymo įmonės UAB „INVL Asset Management“

Nekilnojamojo turto fondo valdytojas

Vytautas Bakšinskas