

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

# BALTIC REAL ESTATE



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

konsoliduotasis metinis pranešimas, konsoliduotosios ir Bendrovės 2020 metų finansinės ataskaitos, parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje, pateikiamos kartu su nepriklausomo auditoriaus išvada

**Vytautas Bakšinskas,**  
Bendrovės Valdymo įmonės nekilnojamojo turto fondo valdytojas, kvalifikuotu el. parašu pasirašo konsoliduotąsias ir bendrovės finansines ataskaitas už 2020 m., konsoliduotąjį 2020 m. metinį pranešimą bei atsakingų asmenų patvirtinimą.

**Agnė Vainauskienė,**  
Bendrovės Valdymo įmonės vyr. finansininkė, kvalifikuotu el. parašu pasirašo konsoliduotąsias ir bendrovės finansines ataskaitas už 2020 m. bei atsakingų asmenų patvirtinimą.

## **ATSAKINGŲ ASMENŲ PATVIRTINIMAS**

2021 m. vasario 26 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 2020 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 2020 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 2020 m. finansinės ataskaitos.
2. 2020 m. konsoliduotasis metinis pranešimas.

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

Vytautas Bakšinskas

Valdymo įmonės UAB „INVL Asset Management“  
Vyr. finansininkė

Agnė Vainauskienė

## TURINYS

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA.....	4
<b>KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS FINANSINĖS ATASKAITOS:</b>	
<b>PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE BENDROVĘ.....</b>	<b>11</b>
<b>KONSOLIDUOTOJI IR BENDROVĖS BENDRŲJŲ PAJAMŲ ATASKAITOS.....</b>	<b>12</b>
<b>KONSOLIDUOTOJI IR BENDROVĖS FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITOS.....</b>	<b>13</b>
<b>KONSOLIDUOTOJI IR BENDROVĖS NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITOS.....</b>	<b>15</b>
<b>KONSOLIDUOTOJI IR BENDROVĖS PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITOS.....</b>	<b>17</b>
<b>FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS.....</b>	<b>19</b>
1 BENDROJI INFORMACIJA.....	19
2 REIKŠMINGŲ APSKAITOS PRINCIPŲ APIBENDRINIMAS.....	21
3 FINANSINĖS RIZIKOS VALDYMAS.....	33
3.1. <i>Finansinės rizikos veiksniai</i> .....	33
3.2. <i>Kapitalo valdymas</i> .....	35
4 TIKROSIOS VERTĖS VERTINIMAS.....	36
5 INVESTICIJOS Į DUKTERINES ĮMONES IR TRUMPALAIKĖS PASKOLOS DUKTERINĖMS ĮMONĖMS.....	37
6 INFORMACIJA PAGAL SEGMENTUS.....	40
7 PAJAMOS, NUOMOS SAŃAUDOS, NUOMOS ĮSIPAREIGOJIMAI IR ATIDĖJINIAI.....	43
8 FINANSINĖS VEIKLOS SAŃAUDOS.....	48
9 PELNO MOKESTIS.....	49
10 PELNAS, TENKANTIS VIENAI AKCIJAI.....	51
11 INVESTICINIS TURTAS.....	52
12 FINANSINĖS PRIEMONĖS PAGAL KATEGORIJAS.....	58
13 PIRKĖJŲ ĮSISKOLINIMAI IR KITOS GAUTINOS SUMOS.....	59
14 ĮSTATINIS KAPITALAS IR REZERVAI.....	62
15 DIVIDENDAI.....	63
16 GAUTOS PASKOLOS.....	63
17 KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI.....	65
18 SUSIJUSIŲ ŠALIŲ SANDORIAI.....	66
19 COVID-19 ĮTAKA.....	69
20 ĮVYKIAI PO ATASKAITINIO LAIKOTARPIO.....	69
<b>KONSOLIDUOTASIS METINIS PRANEŠIMAS.....</b>	<b>70</b>



## Nepriklausomo auditoriaus išvada

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

### Išvada dėl atskirųjų ir konsoliduotųjų finansinių ataskaitų audito

#### Mūsų nuomonė

Mūsų nuomone, Bendrovės atskirosios ir konsoliduotosios finansinės ataskaitos parodo tikrą ir teisingą specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Bendrovė) ir jos patronuojamųjų įmonių (toliau visos kartu – Grupė) 2020 m. gruodžio 31 d. Bendrovės bei konsoliduotosios finansinės būklės ir tuomet pasibaigusį metų Bendrovės bei konsoliduotųjų finansinių veiklos rezultatų ir Bendrovės bei konsoliduotųjų pinigų srautų vaizdą pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, patvirtintus taikyti Europos Sąjungoje.

Mūsų nuomonė atitinka 2020 m. vasario 26 d. papildomą ataskaitą Audito komitetui.

#### Mūsų audito apimtis

Bendrovės ir Grupės atskirąsias bei konsoliduotąsias finansines ataskaitas sudaro:

- 2020 m. gruodžio 31 d. Bendrovės bei konsoliduotoji finansinės būklės ataskaitos;
- tuomet pasibaigusį metų Bendrovės bei konsoliduotoji bendrųjų pajamų ataskaitos;
- tuomet pasibaigusį metų Bendrovės bei konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos;
- tuomet pasibaigusį metų Bendrovės bei konsoliduotoji pinigų srautų ataskaitos; ir
- Bendrovės bei konsoliduotųjų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, apimantis reikšmingus apskaitos principus ir kitą aiškinamąją informaciją.

#### Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal Tarptautinius audito standartus (TAS). Mūsų atsakomybė pagal TAS toliau aprašyta mūsų išvados pastraipoje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“.

Manome, kad gauti audito įrodymai suteikia pakankamą ir tinkamą pagrindą mūsų audito nuomonei.

#### Nepriklausomumas

Esame nepriklausomi nuo Bendrovės ir Grupės vadovaujantis Tarptautinių buhalterijų etikos standartų valdybos parengtu Tarptautiniu buhalterijų profesionalų etikos kodeksu (įskaitant Tarptautinius nepriklausomumo reikalavimus) (toliau – TBESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu, kurie taikytini atliekant Bendrovės ir konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą Lietuvos Respublikoje. Taip pat laikomės kitų TBESV kodekse bei Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatyme numatytų etikos reikalavimų.

Remdamiesi savo žiniomis ir įsitikinimu, pareiškiame, kad ne audito paslaugos, kurias suteikėme Bendrovei ir Grupei, atitinka Lietuvos Respublikoje taikomus įstatymus ir kitus teisės aktus. Taip pat pareiškiame, kad nesuteikėme ne audito paslaugų, kurios yra draudžiamos pagal Reglamento (ES) Nr. 537/2014 5 straipsnio 1 dalį, atsižvelgiant į Reglamento (ES) Nr. 537/2014 išimtis, patvirtintas Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatyme.

UAB „PricewaterhouseCoopers“, J. Jasinskio g. 16B, LT-03163 Vilnius, Lietuva  
+370 (5) 239 2300, lt\_vilnius@pwc.com, www.pwc.lt

Laikotarpiu nuo 2020 m. sausio 1 d. iki 2020 m. gruodžio 31 d. Bendrovei ir Grupei neteikėme ne audito paslaugų.

## Mūsų audito metodika

### Apžvalga



- Bendrovei ir Grupei nustatytas bendras reikšmingumo lygis: 285 tūkst. Eur ir 285 tūkst. Eur (2019 m. – 360 tūkst. Eur ir 360 tūkst. Eur), kas sudaro 1% atitinkamai Bendrovės ir Grupės nuosavybės.
- Bendrovei atliktas pilnos apimties auditas. Grupės užduoties komanda atliko patronuojamųjų įmonių pasirinktų likučių ir sandorių auditą, kurie buvo įvertinti kaip reikšmingi Grupės audito atžvilgiu.
- Mūsų auditas apėmė visas Grupės pajamas ir apytiksliai 99 % Grupės viso turto.
- Investicinio turto vertinimas

Planuodami auditą nustatėme reikšmingumo lygį ir įvertinome reikšmingo iškraipymo Bendrovės ir konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose (toliau – finansinės ataskaitos) rizikas. Būtent, atsižvelgėme į tas sritis, kuriose vadovybė priėmė subjektyvius sprendimus: pavyzdžiui, sprendimus dėl reikšmingų apskaitinių įvertinimų, kuriems nustatyti buvo remtasi prielaidomis ir atsižvelgta į būsimus įvykius, kurie savo prigimtimi yra neapibrėžti. Kaip ir visų kitų mūsų auditų metu, įvertinome vadovybės vidaus kontrolės procedūrų nesilaikymo riziką, taip pat, be kitų dalykų, įvertinome, ar buvo tam tikrą tendencingumą patvirtinančių įrodymų, kurie liudytų apie reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės riziką.

### Reikšmingumo lygis

Mūsų audito apimčiai įtakos turėjo mūsų taikomas reikšmingumo lygis. Audito paskirtis – gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinėse ataskaitose nėra reikšmingų iškraipymų. Iškraipymai gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos. Iškraipymai yra laikomi reikšmingais, jei galima pagrįstai numatyti, kad kiekvienas atskirai ar visi kartu jie turės įtakos finansinių ataskaitų naudotojų priimamiems ekonominiams sprendimams remiantis šiomis finansinėmis ataskaitomis.

Remdamiesi savo profesiniu sprendimu nustatėme tam tikras kiekybines ribas reikšmingumo lygiui, įskaitant bendrą Bendrovės ir Grupės reikšmingumo lygį Bendrovės ir konsoliduotosioms finansinėms ataskaitoms kaip visumai, kuris pateiktas lentelėje toliau. Šios kiekybinės ribos kartu su kokybiniais aspektais padėjo mums apibrėžti audito apimtį bei audito procedūrų pobūdį, atlikimo laiką ir aprėptį, taip pat įvertinti kiekvieno atskirai ir visų kartu iškraipymų, jei tokių buvo, poveikį finansinėms ataskaitoms kaip visumai.

#### Bendras reikšmingumo lygis Bendrovei ir Grupei

Bendrovei ir Grupei nustatytas bendras reikšmingumo lygis lygus atitinkamai 285 tūkst. Eur ir 285 tūkst. Eur. (2019 m. – 360 tūkst. Eur ir 360 tūkst. Eur)

#### Kaip mes jį nustatėme

1% atitinkamai Bendrovės ir Grupės nuosavybės.

#### Taikyto reikšmingumo lygio išaiškinimas

Kaip kriterijų reikšmingumo lygiui nustatyti pasirinkome Grupės ir Bendrovės nuosavybę, nes, mūsų nuomone, jis yra tinkamas veiklos rezultatams įvertinti ir būtent šiuo kriterijumi finansinių ataskaitų naudotojai dažniausiai remiasi vertindami

Grupės, Bendrovės ir kitų šiame pramonės sektoriuje veikiančių įmonių veiklos rezultatus, ir tai yra bendrai priimtas kriterijus. Pagrindinis veiksnys, turintis įtakos Bendrovės ir Grupės veiklai ir vertei, yra investicijos į įvairų turtą. Dėl to pagrindinė sritis, į kurią buvo kreipiamas dėmesys Grupės ir Bendrovės finansinių ataskaitų audito metu, buvo investicinio turto vertinimas. Atsižvelgiant į tai, nustatant bendrą Grupės ir Bendrovės reikšmingumo lygį, buvo remtasi visos nuosavybės verte.

Pasirinkome 1%, kuris yra priimtinos kiekybinio reikšmingumo ribose.

Sutarėme su Audito komitetu, kad informuosime jį apie audito metu nustatytus iškraipymus, viršijančius 28,5 tūkst. Eur sumą tiek Bendrovei, tiek Grupei, taip pat apie iškraipymus, nesiekiančius šios sumos, apie kuriuos, mūsų nuomone, būtina informuoti dėl kokybinių priežasčių.

### **Pagrindiniai audito dalykai**

Pagrindiniai audito dalykai – tai dalykai, kurie mūsų profesiniu sprendimu buvo svarbiausi atliekant einamojo laikotarpio finansinių ataskaitų auditą. Šiuos dalykus nagrinėjome atlikdami finansinių ataskaitų kaip visumos auditą ir formuluodami apie jas savo nuomonę, todėl apie šiuos dalykus mes nepareiškiame jokios atskiros savo nuomonės.

#### **Pagrindinis audito dalykas**

#### **Kaip audito metu nagrinėjome pagrindinį audito dalyką**

##### **Investicinio turto vertinimas**

*Žr. finansinių ataskaitų 2.22 ir 11 pastabas atitinkamai 30 ir 52 puslapiuose.*

Grupės/Bendrovės investicinis turtas sudaro reikšmingiausią Grupės/Bendrovės turto grupę. Investicinis turtas yra apskaitomas tikrąja verte. Vadovybės įvertinta Grupės/Bendrovės investicinio turto tikroji vertė 2020 m. gruodžio 31 d. buvo lygi atitinkamai 24 133 tūkst. Eur ir 15 774 tūkst. Eur, lyginant su atitinkamai 71 884 tūkst. Eur ir 62 995 tūkst. Eur 2019 m. gruodžio 31 d.

Konsoliduotojoje ir Bendrovės bendrųjų pajamų ataskaitose atitinkamai 4 961 tūkst. Eur ir 5 004 tūkst. Eur (2019 m. 11 499 tūkst. Eur ir 11 212 tūkst. Eur) vertės perkainojimo grynasis pelnas buvo apskaitytas kaip grynasis pelnas (nuostoliai) dėl tikrosios vertės pasikeitimo.

Investicinio turto vertinimas atliktas remiantis nepriklausomų išorės vertintojų nustatytais vertėmis 2020 m. gruodžio 31 d.

Nustatydami nuomojamo turto vertę, išorės vertintojai remiasi turtui būdinga dabartine

Mūsų procedūros, susijusios su vadovybės atliktu investicinio turto vertinimu, apėmė:

- nepriklausomų išorės vertintojų kompetencijos, gebėjimų ir objektyvumo vertinimą;
- taikytų metodologijų ir pagrindinių prielaidų tinkamumo vertinimą, remiantis mūsų turimomis žiniomis apie nekilnojamojo turto sektorį;
- atrinktos imties testus, skirtus nustatyti, ar vertintojams pateikta konkrečiam turtui būdinga informacija atspindėjo Grupės/Bendrovės turimus duomenis apie susijusį turtą;
- atrinktos turto imties vertinimui panaudų duomenų, įskaitant duomenis apie nuomos pajamas ir kapitalinių investicijų sąnaudas, testus, sutikrinant juos su pagrindžiančiais dokumentais.

Kadangi investicinio turto vertės nustatymui yra būdingas subjektyvumas ir alternatyvių prielaidų bei vertinimo metodų egzistavimas, mes peržiūrėjome Grupės vadovybės atliktą investicinio turto tikrosios vertės jautrumo pagrindinių prielaidų pokyčiams analizę.





informacija, tokia kaip esamos nuomos sutartys ir iš turto nuomos uždirbamos pajamos. Dėl to vertintojai naudoja prielaidas, susijusias su kapitalizacijos rodikliais ir dabartinėmis rinkos nuomos kainomis bei jų augimu, remdamiesi turimais rinkos duomenimis ir rinkoje vykdomais sandoriais, kad galėtų nustatyti verčių intervalą, kurio pagrindu jie nustato vieną geriausią įvertinimą. Kadangi kiekvienas turtas yra unikalaus pobūdžio, darant prielaidas tenka atsižvelgti į kiekvieno turto individualias savybes kiekvieno nuomininko atžvilgiu ir į turto savybes kaip visumą.

Vystomo investicinio turto vertės taip pat priklauso nuo įvertintų sąnaudų, kurių prireiktų norint užbaigti darbus, taip pat nuo numatomos turto vystytojo pelno maržos.

Atsižvelgiant į investicinio turto reikšmingumą, tikrosios vertės perkainojimas turėjo reikšmingos įtakos finansinėms ataskaitoms. Pagrindinį dėmesį skyrėme šiai sričiai dar ir dėl to, kad daromos išvados priklauso nuo priimamų svarbių sprendimų atliekant vertinimą ir šiemis sprendimas didžiausios įtakos turi vertinimo metu naudojamos prielaidos. Būtent, svarbūs sprendimai yra susiję su kapitalizacijos rodikliais, diskonto normomis ir palyginamo turto rinkos nuomos ar pardavimo kainomis, įvertintomis sąnaudomis darbams užbaigti bei rizikos priedo prielaidomis.

Dėl pirmiau nurodytų priežasčių, kadangi egzistuoja reikšmingas apskaitinio įvertinimo neaiškumas, ypatingą dėmesį skyrėme būtent šiai sričiai.

---

### **Kaip pritaikėme Grupės audito apimtį**

Audito apimtį pritaikėme taip, kad mūsų atlikti darbai būtų pakankami, kad galėtume pareikšti savo nuomonę apie konsoliduotąsias finansines ataskaitas kaip visumą, atsižvelgiant į Grupės struktūrą, apskaitos procesus ir kontroles, taip pat į verslo sektorių, kuriame Grupė vykdo savo veiklą.

Grupę sudaro aštuonios įmonės – Bendrovė ir jos patronuojamosios įmonės – iš kurių trys patronuojamosios įmonės yra įsikūrusios Lietuvoje, o keturios – Latvijoje. Visų reikšmingų ataskaitas teikiančių įmonių Lietuvoje ir Latvijoje auditą atliko viena Grupės audito užduoties komanda. Atlikome patronuojamųjų įmonių pasirinktų likučių ir sandorių auditą, kurie buvo įvertinti kaip reikšmingi Grupės audito atžvilgiu. Grupės konsolidavimo ir atskleidimų finansinėse ataskaitose auditą atliko Grupės audito užduoties komanda. Mūsų auditas apėmė visas Grupės pajamas ir 99% Grupės viso turto.

---

## Išvada apie kitą informaciją, įskaitant konsoliduotąjį metinį pranešimą

Už kitą informaciją yra atsakinga vadovybė. Kita informacija apima konsoliduotąjį metinį pranešimą, įskaitant bendrovių valdymo ataskaitą ir atlygio ataskaitą (tačiau neapima finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie šias ataskaitas).

Mūsų nuomonė apie finansines ataskaitas neapima kitos informacijos, įskaitant konsoliduotąjį metinį pranešimą.

Mums atliekant finansinių ataskaitų auditą mūsų atsakomybė – perskaityti pirmiau minėtą kitą informaciją ir įvertinti, ar yra reikšmingas nesuderinamumas tarp kitos informacijos ir finansinių ataskaitų ar per auditą mūsų įgytų žinių ir ar kitaip nepaaiškėja, kad šioje kitoje informacijoje yra reikšmingų iškreipimų.

Konsoliduotojo metinio pranešimo atžvilgiu mes įvertinome, ar konsoliduotajame metiniame pranešime pateikta Lietuvos Respublikos įmonių grupių konsoliduotosios finansinės atskaitomybės įstatyme bei Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatyme numatyta informacija.

Remiantis audito metu atliktu darbu, mūsų nuomone:

- finansinių metų, už kuriuos parengtos finansinės ataskaitos, konsoliduotajame metiniame pranešime pateikta informacija atitinka duomenis, pateiktus finansinėse ataskaitose; ir
- konsoliduotasis metinis pranešimas yra parengtas laikantis Lietuvos Respublikos įmonių grupių konsoliduotosios finansinės atskaitomybės įstatymo bei Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

Be to, privalome informuoti, ar, atsižvelgiant į audito metu gautą informaciją ir įgytą supratimą apie Bendrovę ir Grupę bei jų aplinką, nustatėme reikšmingų iškreipimų konsoliduotajame metiniame pranešime, kurį gavome iki šios auditoriaus išvados išleidimo dienos. Šiuo atžvilgiu nėra nieko, apie ką turėtume informuoti.

---

## Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už finansinių ataskaitų, kurios pateikia tikrą ir teisingą vaizdą pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, patvirtintus taikyti Europos Sąjungoje, parengimą bei už tokią vidaus kontrolės sistemą, kuri, vadovybės nuomone, yra būtina finansinių ataskaitų parengimui be reikšmingų iškreipimų, galinčių atsirasti dėl apgaulės ar klaidos.

Rengdama finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Bendrovės ir Grupės gebėjimą toliau tęsti veiklą ir atitinkamai atskleisti dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Bendrovę ir Grupę ar nutraukti jų veiklą arba yra priversta tai padaryti, neturėdama jokios kitos realios alternatyvos.

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti Bendrovės ir Grupės finansinių ataskaitų rengimo procesą.

---

## Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas – gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškreiptos dėl apgaulės ar klaidos, ir parengti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, tačiau jis nėra garantija, kad auditas, atliktas pagal TAS, visada atskleis reikšmingą iškreipimą, jei toks yra. Iškreipimai, galintys atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, laikomi reikšmingais, jei galima pagrįstai numatyti, kad kiekvienas atskirai ar visi kartu jie gali turėti įtakos finansinių ataskaitų naudotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis šiomis finansinėmis ataskaitomis.

Atlikdami auditą pagal TAS, viso audito metu priimame profesinius sprendimus ir vadovaujamės profesinio skepticizmo principu. Taip pat:





- nustatome ir įvertiname finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės ar klaidos rizikas, suplanuojame ir atliekame procedūras kaip atsaką į tokias rizikas ir surenkame audito įrodymus, kurie suteikia pakankamą ir tinkamą pagrindą mūsų audito nuomonei. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidos neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas;
- išsiaiškiname su auditu susijusią vidaus kontrolę, kad galėtume parengti esant konkrečioms aplinkybėms tinkamas audito procedūras, tačiau ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Bendrovės ir Grupės vidaus kontrolės efektyvumą;
- įvertiname taikomų apskaitos principų tinkamumą bei vadovybės naudojamų apskaitinių įvertinimų ir susijusių atskleidimų pagrįstumą;
- padarome išvadą dėl vadovybės taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais audito įrodymais, egzistuoja reikšmingas neapibrėžtumas, susijęs su įvykiais ar sąlygomis, dėl kurių gali kilti reikšmingų abejonių dėl Bendrovės ir Grupės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus finansinėse ataskaitose arba, jei tokių atskleidimų nepakanka, privalome modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, surinktais iki auditoriaus išvados išleidimo dienos. Tačiau būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Bendrovė ir Grupė negalės toliau tęsti savo veiklos;
- įvertiname bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pagrindžiantys sandoriai bei įvykiai pateikti taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją;
- surenkame pakankamą ir tinkamą audito įrodymų apie įmonių finansinę informaciją ar jų vykdomą veiklą Grupėje, kad galėtume pareikšti nuomonę apie konsoliduotąsias finansines ataskaitas. Atsakome už vadovavimą Grupės auditui, jo priežiūrą ir atlikimą. Tik mes atsakome už pareikštą audito nuomonę.

Mes, be kitų dalykų, informuojame už valdymą atsakingus asmenis apie planuojamą audito apimtį, audito atlikimo laiką ir reikšmingus pastebėjimus audito metu, įskaitant visus svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatome audito metu.

Be to, už valdymą atsakingiems asmenims patvirtiname, kad laikėmės visų svarbių etikos reikalavimų dėl nepriklausomumo, taip pat informavome juos apie visus ryšius ir kitus dalykus, kurie galėtų būti pagrįstai vertinami kaip turintys įtakos mūsų nepriklausomumui ir, jei reikia, apie susijusias apsaugos priemones.

Iš visų dalykų, apie kuriuos informavome už valdymą atsakingus asmenis, išskyrėme tuos, kurie buvo svarbiausi atliekant einamojo laikotarpio finansinių ataskaitų auditą ir kurie dėl to laikomi pagrindiniais audito dalykais. Šiuos dalykus aprašome savo auditoriaus išvadoje, nebent pagal įstatymą ar kitą teisės aktą būtų draudžiama juos viešai atskleisti arba, labai retomis aplinkybėmis, nustatome, kad dalykas neturėtų būti pateikiamas mūsų išvadoje dėl to, kad galime pagrįstai tikėtis, jog neigiamos tokio atskleidimo pasekmės nusvers visuomenės gaunamą naudą.



---

## Išvada dėl kitų teisinių ir priežiūros reikalavimų

### Paskyrimas

Pirmą kartą buvome paskirti atlikti Bendrovės ir Grupės finansinių metų auditą 2014 m. gruodžio 23 d. Mūsų paskyrimas buvo pratęsiamas kasmet remiantis akcininko nutarimu ir viso nenutrūkstamo užduoties vykdymo laikotarpis apima septynerius metus.

---

Audito, kurį atlikus išleidžiama ši nepriklausomo auditoriaus išvada, pagrindinis užduoties partneris yra Rimvydas Jogėla.

UAB „PricewaterhouseCoopers“ vardu

Rimvydas Jogėla  
Partneris  
Auditoriaus pažymėjimo Nr.000457

Vilnius, Lietuvos Respublika  
2021 m. vasario 26 d.

Elektroniniu auditoriaus parašu pasirašoma tik Nepriklausomo auditoriaus išvada

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

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**  
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

---

## **PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE BENDROVĘ**

### **Vadovybė**

#### **Valdymo įmonė**

UAB „INVL Asset Management“

#### **Investicinis komitetas**

p. Vytautas Bakšinskas  
p. Andrius Daukšas

### **Pagrindinės buveinės adresas ir įmonės kodas**

Gynėjų g. 14,  
Vilnius,  
Lietuva

Įmonės kodas 152105644

### **Bankai**

AB Šiaulių bankas  
AB SEB bankas  
AS „SEB banka“

### **Auditorius**

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

Šias finansines ataskaitas Valdymo įmonė patvirtino išleidimui 2021 m. vasario 26 d.

---

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

---

p. Agnė Vainauskienė  
UAB „INVL Asset Management“ vyr.  
finansininkė

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**  
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**Konsoliduotoji ir Bendrovės bendrųjų pajamų ataskaitos**

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2020 m.	2019 m.	2020 m.	2019 m.
<b>Pajamos</b>	7	<b>3.901</b>	<b>5.897</b>	<b>2.771</b>	<b>4.211</b>
Palūkanų pajamos		26	23	26	23
Kitos pajamos		14	9	6	9
Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas	5	-	-	306	793
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas	11	4.961	11.499	5.004	11.212
Patalpų nuomos sąnaudos	6, 7	(112)	(101)	(113)	(103)
Komunalinės sąnaudos	6	(386)	(880)	(36)	(38)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	6	(908)	(2.444)	(523)	(1.887)
Sėkmės ir valdymo mokesčiai	7, 18	(767)	(2.244)	(767)	(2.244)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	6	(29)	(52)	(292)	(381)
Turto mokesčiai	6	(162)	(321)	(154)	(303)
Išmokos darbuotojams		(202)	(142)	-	-
Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimas	13	(2)	(20)	2	(15)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		(103)	(43)	(36)	(41)
Kitos veiklos sąnaudos		(359)	(283)	(213)	(167)
<b>Veiklos pelnas</b>		<b>5.872</b>	<b>10.898</b>	<b>5.981</b>	<b>11.069</b>
Finansinės veiklos sąnaudos	8	(481)	(496)	(465)	(454)
<b>Pelnas prieš apmokestinimą</b>		<b>5.391</b>	<b>10.402</b>	<b>5.516</b>	<b>10.615</b>
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	9	25	21	-	12
<b>ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS</b>		<b>5.416</b>	<b>10.423</b>	<b>5.516</b>	<b>10.627</b>
<b>Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŪJŲ PAJAMŲ IŠ VISO</b>		<b>5.416</b>	<b>10.423</b>	<b>5.516</b>	<b>10.627</b>
Priskirtinos:					
Patronuojančios įmonės akcininkams		5.416	10.423	5.516	10.627
Vienai akcijai tenkantis paprastas ir sumažintas pelnas (eurais)	10	0,41	0,79		

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**  
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**Konsoliduotoji ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos**

Pastabos	Grupė		Bendrovė	
	2020 m. gruodžio 31 d.	2019 m. gruodžio 31 d.	2020 m. gruodžio 31 d.	2019 m. gruodžio 31 d.
<b>TURTAS</b>				
<b>Ilgalaikis turtas</b>				
Ilgalaikis materialusis turtas	480	464	117	183
Investicinis turtas	11 24.133	71.884	15.774	62.995
Ilgalaikis nematerialusis turtas	17	60	-	40
Investicijos į dukterines įmones, priskiriamos vertinamoms tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu	5 -	-	9.026	7.894
Ilgalaikės lizingo gautinos sumos	778	964	778	964
Atidėtojo pelno mokesčio turtas	37	5	-	-
<b>Ilgalaikio turto iš viso</b>	<b>25.445</b>	<b>73.377</b>	<b>25.695</b>	<b>72.076</b>
<b>Trumpalaikis turtas</b>				
Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos	37	185	24	165
Trumpalaikės paskolos	5 -	-	5.000	-
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	13 228	444	606	238
Trumpalaikės lizingo gautinos sumos	186	182	186	182
Kitos gautinos sumos, susijusios su ABLV Bank, AS	16 5	150	-	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.1 16.034	1.039	10.392	459
<b>Trumpalaikio turto iš viso</b>	<b>16.490</b>	<b>2.000</b>	<b>16.208</b>	<b>1.044</b>
<b>Turto iš viso</b>	<b>41.935</b>	<b>75.377</b>	<b>41.903</b>	<b>73.120</b>

(tęsinys kitame puslapyje)

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**Konsoliduotoji ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos (tęsinys)**

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2020 m. gruodžio 31 d.	2019 m. gruodžio 31 d.	2020 m. gruodžio 31 d.	2019 m. gruodžio 31 d.
<b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGIJIMAI</b>					
<b>Nuosavas kapitalas</b>					
<b>Kapitalas, priskirtas patronuojančios įmonės akcininkams</b>					
Įstatinis kapitalas	14	19.068	19.068	19.068	19.068
Savos akcijos	14	(187)	-	(187)	-
Akcijų priedai	14	2.478	2.478	2.478	2.478
Rezervai	14	1.755	4.316	1.995	4.556
Nepaskirstytasis pelnas	14	5.757	18.162	5.517	17.822
<b>Nuosavo kapitalo iš viso</b>		<b>28.871</b>	<b>44.024</b>	<b>28.871</b>	<b>43.924</b>
<b>Įsipareigojimai</b>					
<b>Ilgalaikiai įsipareigojimai</b>					
Ilgalaikės gautos paskolos	16	9.121	22.240	9.121	22.235
Ilgalaikiai nuomos įsipareigojimai		816	953	816	953
Atidėjiniai	7	1.617	2.547	1.617	2.547
Skolos tiekėjams		-	7	-	-
Gauti išankstiniai apmokėjimai		162	407	162	407
<b>Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso</b>		<b>11.716</b>	<b>26.154</b>	<b>11.716</b>	<b>26.142</b>
<b>Trumpalaikiai įsipareigojimai</b>					
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	16	365	2.520	365	637
Trumpalaikė nuomos įsipareigojimų dalis		220	200	220	200
Trumpalaikės gautos paskolos	16	-	1.506	-	1.506
Skolos tiekėjams		83	376	117	154
Mokėtinas pelno mokestis		7	-	-	-
Atidėjiniai	7	23	1	23	1
Gauti išankstiniai apmokėjimai		40	55	11	52
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	17	610	541	580	504
<b>Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso</b>		<b>1.348</b>	<b>5.199</b>	<b>1.316</b>	<b>3.054</b>
<b>Įsipareigojimų iš viso</b>		<b>13.064</b>	<b>31.353</b>	<b>13.032</b>	<b>29.196</b>
<b>Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso</b>		<b>41.935</b>	<b>75.377</b>	<b>41.903</b>	<b>73.120</b>

(pabaiga)



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

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**Konsoliduotoji ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos**

Grupė	Pasta- bos	Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos	Rezervai			Iš viso
					Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas	Nepaskirstytasis pelnas	
<b>2018 m. gruodžio 31 d. likutis</b>		<b>19.068</b>	<b>2.478</b>	-	<b>615</b>	<b>2.828</b>	<b>10.322</b>	<b>35.311</b>
2019 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	-	10.423	10.423
<b>2019 m. bendrųjų pajamų iš viso</b>		-	-	-	-	-	<b>10.423</b>	<b>10.423</b>
Paskelbti dividendai	15	-	-	-	-	-	(1.710)	(1.710)
Perkėlimas į rezervus	14	-	-	-	169	704	(873)	-
<b>Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje</b>		-	-	-	<b>169</b>	<b>704</b>	<b>(2.583)</b>	<b>(1.710)</b>
<b>2019 m. gruodžio 31 d. likutis</b>		<b>19.068</b>	<b>2.478</b>	-	<b>784</b>	<b>3.532</b>	<b>18.162</b>	<b>44.024</b>
2020 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	-	5.416	5.416
<b>2020 m. bendrųjų pajamų iš viso</b>		-	-	-	-	-	<b>5.416</b>	<b>5.416</b>
Savų akcijų įsigijimas	14	-	-	(187)	-	-	-	(187)
Paskelbti dividendai	15	-	-	-	-	-	(20.382)	(20.382)
Perkėlimas į rezervus	14	-	-	-	532	(3.093)	2.561	-
<b>Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje</b>		-	-	(187)	<b>532</b>	<b>(3.093)</b>	<b>(17.821)</b>	<b>(20.569)</b>
<b>2020 m. gruodžio 31 d. likutis</b>		<b>19.068</b>	<b>2.478</b>	<b>(187)</b>	<b>1.316</b>	<b>439</b>	<b>5.757</b>	<b>28.871</b>

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

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**Konsoliduotoji ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos (tęsinys)**

Grupė	Pasta- bos	Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos	Rezervai			Iš viso
					Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas	Nepaskirstytasis pelnas	
<b>2018 m. gruodžio 31 d. likutis</b>		<b>19.068</b>	<b>2.478</b>	-	<b>855</b>	<b>2.828</b>	<b>9.778</b>	<b>35.007</b>
2019 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	-	10.627	10.627
<b>2019 m. bendrųjų pajamų iš viso</b>		-	-	-	-	-	<b>10.627</b>	<b>10.627</b>
Paskelbti dividendai	15	-	-	-	-	-	(1.710)	(1.710)
Perkėlimas į rezervus	14	-	-	-	169	704	(873)	-
<b>Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje</b>		-	-	-	<b>169</b>	<b>704</b>	<b>(2.583)</b>	<b>(1.710)</b>
<b>2019 m. gruodžio 31 d. likutis</b>		<b>19.068</b>	<b>2.478</b>	-	<b>1.024</b>	<b>3.532</b>	<b>17.822</b>	<b>43.924</b>
2020 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	-	5.416	5.416
<b>2020 m. bendrųjų pajamų iš viso</b>		-	-	-	-	-	<b>5.416</b>	<b>5.416</b>
Savų akcijų įsigijimas	14	-	-	(187)	-	-	-	(187)
Paskelbti dividendai	15	-	-	-	-	-	(20.382)	(20.382)
Perkėlimas į rezervus	14	-	-	-	532	(3.093)	2.561	-
<b>Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje</b>		-	-	(187)	<b>532</b>	<b>(3.093)</b>	<b>(17.821)</b>	<b>(20.569)</b>
<b>2020 m. gruodžio 31 d. likutis</b>		<b>19.068</b>	<b>2.478</b>	<b>(187)</b>	<b>1.556</b>	<b>439</b>	<b>5.517</b>	<b>28.871</b>

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**Konsoliduotoji ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos**

	Pasta- bos	Grupė		Bendrovė	
		2020 m.	2019 m.	2020 m.	2019 m.
<b>Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>					
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas		5.416	10.423	5.516	10.627
<b>Nepiniginių straipsnių ir nepagrindinės veiklos koregavimai:</b>					
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas	11	(4.961)	(11.499)	(5.004)	(11.212)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		103	43	36	41
Grynasis nuostolis iš ilgalaikio turto pardavimo		-	-	-	-
Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynasis pasikeitimas	5	-	-	(306)	(793)
Palūkanų pajamos		(26)	(23)	(26)	(23)
Palūkanų sąnaudos	8	481	496	465	454
Atidėtieji pelno mokesčiai	9	(32)	(9)	-	-
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos	9	7	(12)	-	(12)
Atidėjiniai	7	474	1.880	474	1.880
Pajamos iš įsipareigojimų nutūkimo		(5)	-	-	-
Nuomos įsipareigojimų perkainojimo dėl indeksacijos nuostolis		14	25	14	25
Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimas	13	2	20	(2)	15
<b>Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:</b>					
Atsargų sumažėjimas (padidėjimas)		-	-	-	-
Pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		215	(101)	(365)	33
Kito trumpalaikio turto sumažėjimas (padidėjimas)		248	(122)	141	(110)
Skolų tiekėjams (sumažėjimas) padidėjimas		(1.540)	(218)	(1.334)	(279)
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas) padidėjimas		(257)	49	(276)	44
<b>Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>139</b>	<b>952</b>	<b>(667)</b>	<b>690</b>
Sumokėtas pelno mokestis		-	-	-	-
<b>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>139</b>	<b>952</b>	<b>(667)</b>	<b>690</b>

(tęsinys kitame puslapyje)

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**Konsoliduotoji ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos (tęsinys)**

	Pasta- bos	Grupė		Bendrovė	
		2020 m.	2019 m.	2020 m.	2019 m.
<b>Investicinės veiklos pinigų srautai</b>					
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turtą) įsigijimas		(209)	(310)	(6)	(68)
Ilgalaikio turto pardavimas (neįskaitant investicinio turto)		148	-	148	-
Investicinio turto įsigijimas (investicijos į turimą investicinį turtą)	11	(393)	(1.829)	(390)	(1.829)
Investicinio turto pardavimo pajamos	11	52.750	-	52.260	-
Dukterinių įmonių įstatinio kapitalo padidinimas		-	-	-	(238)
Suteiktos paskolos		-	-	(18.375)	(310)
Suteiktų paskolų susigrąžinimas		-	-	12.531	-
Gautos palūkanos		25	23	43	23
Įplaukos iš finansinės nuomos		182	179	182	179
<b>Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>52.503</b>	<b>(1.937)</b>	<b>46.393</b>	<b>(2.243)</b>
<b>Finansinės veiklos pinigų srautai</b>					
Pinigų srautai, susiję su Grupės akcininkais:	14	(187)	-	(187)	-
Dividendų išmokėjimas patronuojančios įmonės akcininkams		(20.046)	(1.662)	(20.046)	(1.662)
		(20.233)	(1.662)	(20.233)	(1.662)
Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais					
Paskolų gavimas	16	-	4.457	-	4.457
Gautų paskolų grąžinimas	16	(16.706)	(826)	(14.870)	(600)
Nuomos mokėjimai		(203)	(194)	(203)	(194)
Sumokėtos palūkanos	16	(505)	(485)	(487)	(443)
		(17.414)	2.952	(15.560)	3.220
<b>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>(37.647)</b>	<b>1.290</b>	<b>(35.793)</b>	<b>1.558</b>
<b>Grynasis pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas (sumažėjimas)</b>		<b>14.995</b>	<b>305</b>	<b>9.933</b>	<b>5</b>
<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje</b>		<b>1.039</b>	<b>734</b>	<b>459</b>	<b>454</b>
<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje</b>		<b>16.034</b>	<b>1.039</b>	<b>10.392</b>	<b>459</b>

(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 mokestį (pastaba 2.12) ir Sėkmės mokestį (pastaba 2.12).

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.

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

2020 ir 2019 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 visų objektų uždirbamos nuomos pajamos ir beveik visi objektai turi tolesnio vystymo perspektyvas.

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

Valdymo įmonė valdys Bendrovės investavimo objektų portfelį laikydamosi pagrindinių diversifikavimo principų, nustatytų įstatuose (Bendrovės turto portfelio atitiktis diversifikavimo principams turi būti pasiekta per ketverius metus nuo Lietuvos banko leidimo patvirtinti Bendrovės steigimo dokumentus ir pasirinkti depozitoriumą). Bendrovė negali investuoti tiesiogiai arba netiesiogiai daugiau kaip 30 procentų Bendrovės grynųjų aktyvų vertės į vieną nekilnojamojo turto objektą. Bendra investicijų į statomus nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 20 procentų Bendrovės grynųjų aktyvų vertės. Bendra investicijų į nekilnojamojo turto objektą ir jo eksploatacijai būtiną kilnojamąjį turtą ir/ar įrenginius suma negali viršyti 40 procentų Bendrovės grynųjų aktyvų vertės. Bendra investicijų į vienos įmonės išleistas priemonės suma negali viršyti 30 procentų Bendrovės grynųjų aktyvų vertės. Detalesni reikalavimai yra nustatyti Bendrovės įstatuose.

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**1 Bendroji informacija (tęsinys)**

2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcininkais buvo:

	2020 m.		2019 m.	
	Turimų balsų skaičius	Balsavimo teisių dalis (%)	Turimų balsų skaičius	Turimų balsų skaičius
AB „Invalda INVL“	3.949.123	30,03	4.267.388	32,45
UAB „LJB Investments“ (kontroliuojantis akcininkas p. Alvydas Banys)	2.631.695		2.631.695	
p. Irena Ona Mišeikienė	2.498.596	20,01	2.498.596	20,01
p. Šulnienė Ilona	664.710	19,00	440.000	19,00
p. Alvydas Banys	663.640	5,05	663.640	3,35
Bendrovė (savos akcijos)	100.431	5,05	-	5,05
Kiti smulkūs akcininkai	2.641.805	0,76	-	-
Iš viso	13.150.000	20,09	2.648.681	20,14
		100,00	13.150.000	100,00

Visos Bendrovės akcijos, kurių kiekvienos nominalioji vertė lygi 1,45 euro, yra paprastosios akcijos ir 2020 m. bei 2019 m. gruodžio 31 d. buvo pilnai apmokėtos. Dukterinės įmonės 2020 m. ir 2019 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.

2020 m. gruodžio 31 d. Grupėje dirbo 9 darbuotojai, o Bendrovėje – nulis darbuotojų. 2019 m. gruodžio 31 d. Grupėje dirbo 11 darbuotojai, o Bendrovėje – nulis darbuotojų.

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



## KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

---

### 2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas

Pagrindiniai apskaitos principai, pritaikyti rengiant Grupės ir Bendrovės 2020 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 kitaip nenurodyta. Nuo 2015 m. sausio 1 d. euras tapo Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta.

Nuo 2020 m. sausio 1 d. Grupė/Bendrovė pradėjo taikyti naujus ir pakeistus TFAS bei TFAAK aiškinimus:

- *Koncepcinės finansinės atskaitomybės tvarkos* pataisos (taikomos nuo 2020 m. sausio 1 d.);
- 1-ojo TAS ir 8-ojo TAS pataisos: „*Reikšmingumo apibrėžimas*“ (taikomos nuo 2020 m. sausio 1 d.);
- 9-ojo TFAS, 39-ojo TAS ir 7-ojo TFAS pataisos: „*Palūkanų normų lyginamųjų indeksų reforma*“ (taikomos nuo 2020 m. sausio 1 d.);
- 3-ojo TFAS „*Verslo jungimai*“ pataisos „*Verslo apibrėžimas*“ (taikomos nuo 2020 m. sausio 1 d.);
- 16-ojo TFAS „Nuoma“ pataisos „Su Covid-19 susijusios nuomos nuolaidos“ (taikomos nuo 2020 m. sausio 1 d.)

Standartų pataisos ir nauji standartai, įsigalioję nuo 2020 m. sausio 1 d., neturi įtakos Grupės ir Bendrovės 2020 m. gruodžio 31 d. 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

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

#### 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 atskaitinius metus, kaip ir patronuojančios įmonės, taikant vienodus apskaitos principus.

Dukterinės įmonės – tai visi ūkio subjektai (įskaitant struktūrizuotus ūkio subjektus), 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. Konsoliduojant pilnai eliminuojami visi Grupės įmonių tarpusavio sandoriai, likučiai, pajamos ir sąnaudos bei nerealizuotas pelnas ir nuostoliai iš Grupės įmonių tarpusavio sandorių, kurie yra apskaitomi turte.

Kai Grupė praranda kontrolę, bet kokia likusi investicija į buvusiąją dukterinę įmonę yra įvertinama tikrąja verte, atitinkamą balansinės vertės pokytį pripažįstant pelne arba nuostoliuose. Ši tikroji vertė yra laikoma pradine investicijos įsigijimo verte vėlesniam investicijų į asocijuotąją įmonę, bendrąją įmonę arba finansinio turto pripažinimui. Bet kurios sumos, anksčiau pripažintos kitose bendrosiose pajamose, susijusios su ta įmone, turi būti apskaitomos taip, tarytum Grupė būtų tiesiogiai perleidusi susijusį turtą arba įsipareigojimus. Vadinasi, sumos, anksčiau pripažintos kitose bendrosiose pajamose, yra perklasifikuojamos atitinkamai į pelną (nuostolius) arba į nepaskirstytąjį pelną.

## KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

---

### 2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

#### 2.3. Funkcinė ir pateikimo valiuta

Nuo 2015 m. sausio 1 d. euras tapo Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta. Sumos finansinėse ataskaitose yra pateikiamos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurai (tūkstančių tikslumu), kuri yra Bendrovės ir Grupės funkcinė bei pateikimo valiuta. Euras 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 ir prestižas

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 verslo jungimas atliekamas etapais, įsigyjamame ūkio subjekte įgijėjo anksčiau turėta nuosavybės dalis yra perkainojama į įsigijimo datos tikrąją vertę, kurios pasikeitimai pripažįstami pelne arba nuostoliuose.

Perleisto atlygio, bet kokios nekontroliuojančios dalies įsigyjamame ūkio subjekte sumos ir įsigijimo data įgijėjo turėtos nuosavybės dalies įsigyjamame ūkio subjekte tikrosios vertės perviršis virš identifikuojamo Grupės įsigyto grynojo turto dalies tikrosios vertės yra pripažįstamas prestižu. Jei šiuo atveju susidaro neigiamas skirtumas (pirkimo pigiau nei rinkos kaina atveju), tai jis pripažįstamas iš karto pelne arba nuostoliuose.

Grupė ir įsigyjamas ūkio subjektas gali turėti anksčiau egzistavusių ryšių arba kitų susitarimų prieš prasidedant deryboms dėl verslo jungimo arba jie gali sudaryti susitarimą derybų metu, atskirai nuo verslo jungimo. Bet kuriuo atveju Grupė turi nustatyti visas sumas, kurios nėra dalis to, kuo Grupė ir įsigyjamas ūkio subjektas (arba jo ankstesni savininkai) apsiskeitė verslo jungimo metu, t. y. sumas, kurios nėra mainų siekiant įsigyti įsigyjamą ūkio subjektą dalis. Grupė taikydama įsigijimo metodą turi pripažinti tik atlygį, perleista už įsigyjamą ūkio subjektą ir įsigytą turtą bei prisiimtus įsipareigojimus mainais už įsigyjamą ūkio subjektą.

Grupė identifikuoja visus anksčiau egzistavusius ryšius, siekdama išsiaiškinti, kurie iš jų buvo iš esmės pabaigti. Įprastai anksčiau egzistavę ryšiai laikomi iš esmės pabaigtais, kai tokie ryšiai tampa ryšiais tarp Grupės įmonių po įsigijimo, kurie yra eliminuojami finansinėse ataskaitose po verslo jungimo. Jeigu iš esmės pabaigti anksčiau egzistavę ryšiai yra įsigyjamo ūkio subjekto mokėtina suma Grupei, Grupės gautina suma iš esmės yra padengiama. Grupė pripažįsta pelną ar nuostolį, jeigu yra iš esmės pabaigti anksčiau egzistavę ryšiai. Jeigu yra daugiau negu viena sutartis ar susitarimas tarp šalių su anksčiau egzistavusiais ryšiais arba jeigu yra daugiau negu vieneri anksčiau egzistavę ryšiai, kiekvienos sutarties ir kiekvienų anksčiau egzistavusių ryšių pabaigimas yra vertinamas atskirai. Pelnas ir nuostoliai, kylantys iš nesutartinių ryšių pabaigimo, vertinami tikrąją verte įsigijimo dieną.

## 2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

### 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. Ilgalaikio materialiojo turto balansinė vertė yra peržiūrima vertės sumažėjimui nustatyti, kai tam tikri įvykiai ar aplinkybių pasikeitimai rodo, kad balansinė vertė gali būti neatgaunama. 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 kiekvienų 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, įsigijamas 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 pridėdant 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)“.

### 2.7. Nematerialusis turtas, išskyrus prestižą

Nematerialusis turtas iš pradžių yra pripažįstamas įsigijimo savikaina. Nematerialusis turtas yra pripažįstamas, jei yra tikėtina, kad įmonė gaus su šiuo turtu susijusios ekonominės naudos ateityje ir jei turto vertė gali būti patikimai įvertinta. Po pradinio pripažinimo nematerialusis turtas yra apskaitomas įsigijimo verte, atėmus sukauptą amortizaciją ir sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra. Yra laikoma, jog nematerialusis turtas, išskyrus prestižą, turi ribotą naudojimo trukmę. Nematerialusis turtas yra amortizuojamas tiesiogiai proporcingu (tiesiniu) metodu per tikėtiną naudingo tarnavimo laiką (3 metai).

Nematerialusis turtas, neparuoštas naudojimui, kai, pavyzdžiui, su techniniais vystymo projektais susijęs turtas dar nėra pastatytas, yra tikrinamas kasmet dėl vertės sumažėjimo ir kai tik yra požymių, kad turto vertė gali būti sumažėjusi.

## KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

---

### 2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

#### 2.8. 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.

#### 2.9. 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 2.8 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.

Finansinis turtas pripažįstamas tuomet, kai Grupė/Bendrovė tampa priemonės sutarties sąlygų šalimi. Finansinio turto pripažinimas finansinėse ataskaitose nutraukiamas, kuomet baigiasi arba perduodamos teisės gauti pinigų srautus iš finansinio turto ir Grupė/Bendrovė perdavė iš esmės visą su nuosavybe susijusią riziką ir jos teikiamą naudą.

Pirminio pripažinimo metu Grupė/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.

## KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

---

### 2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

#### 2.10. Finansinio turto vertės sumažėjimas

Nuo 2018 m. sausio 1 d. Grupė/Bendrovė su amortizuota savikaina vertinamu finansiniu turtu susijusius tikėtinius kredito nuostolius vertina remdamasi į ateitį orientuota informacija. Taikant vertės sumažėjimo metodologiją atsižvelgiama, ar kredito rizika nėra reikšmingai išaugusi.

Grupė/Bendrovė taiko trijų etapų modelį, skirtą finansinio turto, išskyrus pirkėjų įsiskolinimus, vertės sumažėjimui nustatyti:

- 1 etapas – likučiai, kurių kredito rizika nėra reikšmingai išaugusi nuo pirminio pripažinimo momento arba kurių kredito rizika finansinių ataskaitų parengimo dieną yra maža. Tokiam turtui pripažįstami 12 mėnesių tikėtini kredito nuostoliai (TKN), o palūkanų pajamos apskaičiuojamos nuo turto bendrosios balansinės vertės (t. y. neatskaičius vertės sumažėjimo). 12 mėnesių TKN – tai tikėtini kredito nuostoliai, kurie atsiranda dėl įsipareigojimų nevykdymo įvykių, galinčių įvykti per 12 mėnesių po finansinių ataskaitų parengimo dienos. Tai ne tikėtinas pinigų trūkumas per 12 mėnesių laikotarpį, o visa turto kredito nuostolių suma, nustatyta pagal tikimybę, kad nuostoliai atsiradę per artimiausius 12 mėnesių;
- 2 etapas – likučiai, kurių kredito rizika yra reikšmingai išaugusi nuo pirminio pripažinimo momento (išskyrus atvejus, kuomet jų kredito rizika yra maža finansinių ataskaitų parengimo dieną), tačiau objektyvių įrodymų, kad jų vertė sumažėjo, nėra. Tokiam turtui pripažįstami galiojimo laikotarpio TKN, tačiau palūkanų pajamos skaičiuojamos nuo turto bendrosios balansinės vertės. Galiojimo laikotarpio TKN – tai tikėtini kredito nuostoliai, kurie atsiranda dėl visų galimų įsipareigojimų nevykdymo įvykių per visą tikėtiną finansinės priemonės galiojimo laikotarpį. Tikėtini kredito nuostoliai – tai svertinis kredito nuostolių vidurkis, nustatytas atsižvelgiant į įsipareigojimų nevykdymo tikimybę;
- 3 etapas – likučiai, kurių atžvilgiu finansinių ataskaitų parengimo dieną esama objektyvių įrodymų, kad jų vertė sumažėjo. Tokiam turtui pripažįstami galiojimo laikotarpio TKN ir palūkanų pajamos apskaičiuojamos nuo grynosios balansinės vertės (t. y. atėmus vertės sumažėjimą).

Finansinio turto vertė laikoma dėl kredito rizikos sumažėjusia, jeigu finansinių ataskaitų parengimo dieną esama objektyvių įrodymų, kad vertės sumažėjimo įrodymų. Vertės sumažėjimo įrodymų 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. Sumažėjusios vertės skolų pripažinimas nutraukiamas, kai jos įvertinamos kaip sumos, kurių negalima atgauti.

Pirkėjų įsiskolinimams ir kitoms gautinoms sumoms Grupė taiko 9-jame TFAS numatytą 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 tikėtiniams 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.

Tikėtinų nuostolių rodikliai nustatomi atsižvelgiant į nuomos mokėjimų profilius per 36 mėnesių laikotarpį iki balanso datos profilius ir atitinkamus istorinius kredito nuostolius, patirtus per šiuos laikotarpius. Istoriniai nuostolių rodikliai koreguojami atsižvelgiant į esamą ir į ateitį orientuotą informaciją apie makroekonominis veiksnius, turinčius įtakos nuomininkų galimybėms gražinti skolą. Tokia į ateitį orientuota informacija apima:

- ekonominių, reguliavimo, technologinių ir aplinkosaugos veiksnių pokyčius (tokius kaip pramonės sektoriaus perspektyvos, BVP, užimtumas ir politika);
- išorinės rinkos rodiklius; ir
- nuomininkų bazę.

## KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

---

### 2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

#### 2.11. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

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

Pinigų srautų ataskaitoje pinigus ir pinigų ekvivalentus sudaro pinigai banke ir kasoje bei trumpalaikiai indėliai, kurių pradinis terminas yra 3 mėnesiai arba mažiau.

#### 2.12. Valdymo mokestis ir Sėkmės mokestis

Valdymo mokestis yra Valdymo įmonei už Bendrovės turto valdymą mokamas mokestis. Jis sumokamas kiekvieną kalendorinių metų ketvirtį, yra lygus 0,375 procento nuo Bendrovės ketvirtinės vidutinės svertinės kapitalizacijos ir 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.

Detaliau yra atskleista Bendrovės įstatuose.

#### 2.13. 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.

#### Skolos tiekėjams

Skolos tiekėjams – tai įsipareigojimai sumokėti už per įprastinį veiklos ciklą iš tiekėjų įsigytas prekes arba jų suteiktas paslaugas. Mokėtinos sumos priskiriamos trumpalaikiams įsipareigojimams, jeigu jas reikia padengti per vienerių metų arba trumpesnį laikotarpį (arba per įprastinį veiklos ciklą, jeigu jis yra ilgesnis). Į skolas tiekėjams įtraukti finansiniai įsipareigojimai iš pradžių pripažįstami tikrąja verte, o vėliau amortizuota savikaina. Įsipareigojimo, už kurį nemokamos palūkanos, tikroji vertė yra jo diskontuota grąžinimo suma. Jei įsipareigojimo įvykdymo terminas yra trumpesnis nei vieni metai, diskontavimas netaikomas.

### 2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

#### 2.13. Finansiniai įsipareigojimai (tęsinys)

#### Gautos paskolos



## KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

---

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/Bendrovė turi besąlyginę teisę atidėti jų padengimą mažiausiai 12 mėnesių po ataskaitinio laikotarpio pabaigos.

### 2.14. Atidėjiniai

Atidėjiniai apskaitomi tada, kai dėl įvykio praeityje Grupė turi dabartinį teisinį ar konstruktyvų įsipareigojimą ir tikėtina, kad jam įvykdyti reikės panaudoti ekonominę naudą teikiančius išteklius, ir įsipareigojimo suma gali būti patikimai įvertinta. Su atidėjimais 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 įsipareigojimui būdingą riziką. Kai naudojamas diskontavimas, atidėjimo padidėjimas, atspindintis praėjusio laiko tarpą, yra apskaitomas kaip finansinės sąnaudos.

#### Atidėjiniai nuostolingoms sutartims

Nuostolinga sutartis – sutartis, pagal kurią neišvengiamos prievolių vykdymo išlaidos viršija tikėtiną ekonominę naudą. Atidėjiniai nuostolingoms nuomos sutartims yra pripažįstami tada, kai tikėtina nauda, tenkanti Grupei/Bendrovei pagal sutartį, yra mažesnė nei neišvengiamos prievolių vykdymo išlaidos pagal sutartį.

#### Atidėjiniai Sėkmės mokesčiui

Bendrovė yra įsipareigojusi mokėti Sėkmės mokestį Valdymo įmonei (pastaba 2.12). Egzistuoja prievolė sumokėti Sėkmės mokestį, kuris tampa mokėtinas tuo atveju, jei abu kriterijai viršijami, kaip aprašyta 2.12 pastaboje ir Bendrovės įstatuose.

Kadangi paslaugos teikiamos per laikotarpį, atsiranda įpareigojantis praeities 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 nepaskirstytą 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 apimtys arba atlygio už nuomą pakeitimas, pavyzdžiui, suteikta nuomos nuolaida, kuri nėra numatyta nuomos pradinėse sąlygose, yra apskaitoma kaip nuomos pakeitimas.

Grupė/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.

## KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

---

### 2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

#### 2.16 Nuoma (tęsinys)

Pagal nuomos sutartis išnuomotas 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

Nuo 2019 m. sausio 1d. nuoma, kai Grupė ir/ar Bendrovė yra nuomininkės yra pripažįstama apskaitant naudojime teise valdomą turtą bei atitinkamą nuomos įsipareigojimą nuo to momento, kai nuomojamas turtas tampa galimas naudoti Grupės/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 perskaičiuojamas ir pakoreguojamas, taip pat koreguojant nuomos turto vertę.

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

Grupė/Bendrovė taiko trumpalaikės nuomos pripažinimo išimtį savo trumpalaikėi 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 trumpalaike ir mažaverte nuoma, pripažįstami kaip išlaidas tiesiniu metodu per nuomos laikotarpį.

#### 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 pasirinko pripažinti kintamą nuomos pajamų dalį, susijusią su indeksų 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 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

### 2.17. Pajamų pripažinimas

#### Palūkanų pajamos

Palūkanų pajamos apskaičiuojamos finansinio turto bendrajai balansinei vertei taikant faktinių palūkanų normą, išskyrus finansinį turtą, kurio vertė vėliau laikoma dėl kredito rizikos sumažėjusia. Jei finansinio turto vertė yra dėl kredito rizikos sumažėjusi, faktinių palūkanų norma taikoma finansinio turto grynajai balansinei vertei (atėmus nuostolį dėl vertės sumažėjimo).

### 2.18. Segmentai

Informacija apie veiklos segmentus atskleidžiama vadovaujantis tuo pačiu metodu, kuris naudojamas teikiant informaciją pagrindiniam Bendrovėje sprendimus priimančiam asmeniui. Pagrindinis sprendimus priimančio asmens atsakingas už išteklių paskirstymą ir veiklos segmentų veiklos rezultatų įvertinimą yra Valdymo įmonė ir investicinis komitetas, priimančias strateginius sprendimus.

### 2.19. Skolinimosi išlaidos

Skolinimosi išlaidos pripažįstamos sąnaudomis tuo laikotarpiu, kuomet jos buvo patirtos. Skolinimosi išlaidas sudaro palūkanos ir kitos išlaidos, kurias ūkio subjektas patiria skolindamasis lėšas.

### 2.20. Pelno mokestis ir atidėtas pelno mokestis

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

Pelno mokesčio sąnaudos apima ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčių bei atidėtąjį pelno mokesčių. Pelno mokestis pripažįstamas bendrųjų pajamų ataskaitoje, išskyrus tas sumas, kurios yra susijusios su sumomis, pripažįstamomis tiesiogiai nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitoje. Tokiu atveju, atitinkamai, pelno mokesčio pajamos (sąnaudos) pripažįstamos 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 tinkama, remdamasi sumomis, kurias tikimasi sumokėti mokesčių institucijoms.

2020 m. ir 2019 m. standartinis Lietuvos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas buvo 15 proc. Nuo 2010 m. mokestiniai nuostoliai Lietuvoje gali būti perkeltami be atlygio arba už sutartą atlygį tarp Grupės įmonių, jei nustatytos sąlygos yra įvykdytos.

Atidėtas pelno mokestis yra pripažįstamas nuo laikinųjų skirtumų, susidarancių tarp turto ir įsipareigojimų mokesčių bazės ir jų balansinės vertės konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose. Atidėtas pelno mokestis nepripažįstamas, jeigu jis susidaro dėl pirminio prestižo pripažinimo; dėl kitų nei verslo sujungimo būdu atsiradusio turto ar įsipareigojimų pirminio pripažinimo, kuris sandorio metu neturėjo jokios įtakos nei apskaitiniam, nei apmokestinamam pelnui ar nuostoliui. Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai apskaičiuojami taikant ataskaitų parengimo dienai patvirtintus arba iš esmės patvirtintus mokesčių tarifus (ir įstatymus), kuriuos numatoma taikyti tais metais, kuomet bus realizuojamas atidėtojo pelno mokesčio turtas arba įvykdomas atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas.

Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, susijęs su investiciniu turtu, vertinamu tikrąja verte, yra nustatytas darant prielaidą, kad turto vertė bus susigrąžinta visa apimtimi per pardavimą.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas pripažįstamas tokia apimtimi, kokia yra tikėtina, kad ateityje bus gautas apmokestinamasis pelnas, kurio pakaks laikiniams skirtumams panaudoti.

Lietuvoje mokestiniai nuostoliai gali būti keliami neribotą laikotarpį, išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Lietuvoje toks perkėlimas nutraukiamas, jeigu Bendrovė nebetęsia veiklos, dėl kurios šie nuostoliai susidarė, išskyrus atvejus, kai Bendrovė veiklos nebetęsia dėl nuo jos nepriklausančių priežasčių. Lietuvoje nuostoliai iš vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo gali būti keliami 5 metus iš eilės ir padengiami tik iš tokio paties pobūdžio sandorių pelno. Nuo 2014 m. sausio 1 d. Lietuvoje ankstesnių metų mokestiniais nuostoliais galima padengti ne daugiau kaip 70 % einamaisiais metais uždirbto apmokestinamojo pelno.

## KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nurodyta kitaip)

---

### 2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

#### 2.20. Pelno mokestis ir atidėtasis pelno mokestis (tęsinys)

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 abejotinioms skoloms. Pelno mokesčio tarifas, taikomas (grynajam) paskirstytajam pelnui, bus 20/80. Nuo 2018 m. sausio 1 d. mokestiniai nuostoliai, patirti iki 2017 m. gruodžio 31 d., gali būti perkelti penkerius metus iš eilės, sumažinant paskirstytojo pelno mokestinę bazę Latvijoje iki 50 proc. Iki 2017 m. gruodžio 31

d. Latvijoje akcijų pardavimo pelnas nebuvo apmokestinamas, o nuostoliai buvo neleidžiami atskaitymai. Nuo 2018 m. sausio 1 d. mokestinė bazė bus mažinama akcijų pardavimo pelnu, jei akcijos buvo išlaikytos nepertraukiamai ne mažiau kaip 36 mėnesius. Nepanaudotas pelnas gali būti perkeltas ir panaudotas būsimais laikotarpiais.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai yra sudengiami, kai yra juridškai pagrįsta teisė sudengti ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio turtą su ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio įsipareigojimais ir kai atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai yra susiję su pelno mokesčiais, kuriais apmokestina tą patį mokesčių institucija tą patį apmokestinamą ūkio subjektą arba skirtingus apmokestinamus ūkio subjektus, kuomet ketinama užskaityti likučius grynosios vertės pagrindu.

#### 2.21. Išmokos darbuotojams

##### Socialinio draudimo įmokos

Bendrovė ir Grupė moka socialinio draudimo įmokas į Valstybinį socialinio draudimo fondą (toliau - Fondas) už savo darbuotojus pagal nustatytą įmokų planą ir vadovaujantis šalies įstatymų reikalavimais. Nustatytų įmokų planas – tai planas, pagal kurį Grupė/Bendrovė moka nustatyto dydžio įmokas ir ateityje neturės jokio teisinio ar konstruktyvaus įsipareigojimo ir toliau mokėti šias įmokas, jeigu Fondas neturės pakankamai turto, kad galėtų visiems darbuotojams sumokėti išmokas, susijusias su tarnyba dabartiniu ar ankstesniais laikotarpiais. Socialinio draudimo įmokos pripažįstamos sąnaudomis pagal kaupimo principą ir priskiriamos darbuotojų darbo užmokesčio sąnaudoms.

##### Premijų planai

Bendrovė ir Grupė pripažįsta įsipareigojimą ir premijų sąnaudą, kuomet turi sutartinį įsipareigojimą arba praeityje buvo taikoma praktika, sukūrusi konstruktyvų įsipareigojimą.

#### 2.22. Svarbūs apskaitiniai vertinimai ir sprendimai

Rengdama finansines ataskaitas Bendrovės ir Grupės 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.

## 2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

### 2.22 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/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/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, dabartinės (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 dydžio 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 dviejų kvalifikuotų nepriklausomų turto vertintojų, vadovaujantis Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu. Vertinimo metu vadovybė su kvalifikuotais nepriklausomais turto vertintojais aptaria reikšmingus nestebimus duomenis. Jei abu vertintojai pasirenka taikyti tą patį metodą ir nustato tą pačią turto naudojimo paskirtį, tačiau remiasi šiek tiek skirtingais nestebimais duomenimis, vertinimo metu nustatomas tikrųjų verčių intervalas, kuriuo remdamasi vadovybė apskaičiuoja pačią tinkamiausią tikrąją vertę. Jeigu vertintojai nustato skirtingą turto naudojimo paskirtį, vadovybė pasirenka vadovautis to vertintojo vertinimu, kurio nustatyta turto naudojimo paskirtis tenkina didžiausio ir geriausio naudojimo principą.

Grupės ir Bendrovės investicinio turto tikroji vertė 2020 m. gruodžio 31 d. buvo lygi atitinkamai 24.133 tūkst. eurų ir 15.774 tūkst. eurų (2019 m. gruodžio 31 d. - atitinkamai 71.884 tūkst. eurų ir 62.995 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 metodą. 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 2020 m. gruodžio 31 d. buvo lygi 9.026 tūkst. eurų (2019 m. gruodžio 31 d. – 7.894 tūkst. eurų) (plačiau aprašyta 5 pastaboje).

## KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

---

### 2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

#### 2.22 Svarbūs apskaitiniai vertinimai ir sprendimai (tęsinys)

##### Vertinimai ir prielaidos (tęsinys)

###### Atidėjiniai nuostolingoms nuomos sutartims

Nuo 2019 m. sausio 1 d. pritaikius 16 TFAS, veiklos nuomos sutartis, su kuria yra susijęs atidėjiny nuostolingoms sutartims, buvo pripažinta kaip įsipareigojimas ir naudojimo teise valdomas turtas ta pačia verte pagal sutartinius būsimus nuomos mokėjimus, diskontuotus taikant Grupės palyginamąją skolinimosi normą. Šis turtas yra subnuomojamas trečiajai šaliai ir subnuomos sutartis buvo pripažinta finansine nuoma, kadangi iš esmės visos rizikos ir nauda, susijusi su Grupės išnuomotu naudojimo teise valdomu turtu, buvo perduota pagal subnuomos sutartį. Dėl to, naudojimo teise valdomo turto pripažinimas buvo nutrauktas, o finansinės nuomos gautina suma pripažinta (žr. 2.16 pastabą, kurioje aprašyta apskaitos politika). Kadangi nuomos sutartis įtraukia indeksacijos sąlygą, paremtą vartotojų kainų indeksu, o subnuomos sutartis indeksacijos neįtraukia, atidėjiny nuostolingoms sutartims nuo 2019 m. sausio 1d. yra pripažįstamas kaip diskontuotas nuomos mokėjimų, įtraukiančių indeksacijos poveikį, ir nuomos mokėjimų, taikomų nuomos įsipareigojimo vertinimui, skirtumas. 2020 m. gruodžio 31 d. atidėjiniai papildomai pripažinti įsipareigojimui dėl parkavimo vietų nuomos vienam buvusiam perduoto investicinio turto, esančio Gynėjų 14, Vilnius, nuomininkui. Jis yra pripažįstamas kaip diskontuotas gautinos nuomos iš buvusio nuomininko ir nuomos mokėjimų už parkavimo vietas trečiosioms šalims skirtumas.

2020 m. gruodžio 31 d. atidėjinių suma nuostolingoms nuomos sutartims sudarė 84 tūkst. eurų, o 2019 m. gruodžio 31 d. – 62 tūkst. eurų (detalesnė aprašyta 7 pastaboje). Jei infliacijos įvertinimas būtų 0,5 procentinio punkto didesnis/mažesnis, tuomet apskaitinė atidėjinių nuostolingoms nuomos sutartims vertė 2020 m. gruodžio 31 d. būtų 10 tūkst. eurų didesnė/mažesnė (2019 m. gruodžio 31 d. - 15 tūkst. eurų didesnė/mažesnė).

###### Atidėjiny Sėkmės mokesčiui

Suma, pripažįstama kaip atidėjiny Sėkmės mokesčiui, yra dabartinei prievolei įvykdyti ataskaitinio laikotarpio pabaigoje reikalingų išlaidų tinkamiausias įvertinimas. Atidėjiny apskaičiuojamas Bendrovės grynųjų aktyvų vertės, kuri lygi Grupės nuosavam kapitalui, pagrindu. Sėkmės mokestis būtų mokėtinas tik jei akcijų kainos augimas (įskaitant dividendus) viršytų 8 procentus per metus. Kaip aprašyta 2.12 pastaboje, mokėtinas Sėkmės mokestis gali būti apskaičiuotas Bendrovės grynųjų aktyvų arba kapitalizacijos pagrindu. Bendrovė negali kontroliuoti Bendrovės akcijų kainos, todėl Sėkmės mokesčio mokėtina suma ir mokėjimo laikas ateityje yra neapibrėžti.

2020 m. gruodžio 31 d. apskaičiuotas atidėjiny, kuris lygus 20% gražos, viršijančios 8% vidinę metinę gražos normą už laikotarpį nuo 2020 m. kovo 31 d. iki 2020 m. gruodžio 31 d. Šiam laikotarpiui vidinė gražos norma, apskaičiuota Bendrovės grynųjų aktyvų vertės pagrindu, buvo lygi 55,19 proc. Vidinė gražos norma už laikotarpį nuo 2019 m. rugsėjo 30 d. iki 2020 m. kovo 31 d. buvo apskaičiuota Bendrovės kapitalizacijos 2020 m. kovo 31 d. pagrindu, nes vidinė gražos norma už laikotarpį nuo 2019 m. rugsėjo 30 d. iki 2020 m. kovo mėn. 31 d., paremta Bendrovės kapitalizacija, buvo lygi 55,09 proc. ir viršijo 8 proc., bet 2020 m. kovo 31 d. kapitalizacija buvo mažesnė už Bendrovės grynųjų aktyvų vertę.

2019 m. gruodžio 31 d. apskaičiuotas atidėjiny, kuris lygus 20% gražos, viršijančios 8% vidinę metinę gražos normą už laikotarpį nuo 2019 m. rugsėjo 30 d. iki 2019 m. gruodžio 31 d. Šiam laikotarpiui vidinė gražos norma, apskaičiuota Bendrovės grynųjų aktyvų vertės pagrindu, buvo lygi 270,89 proc. Vidinė gražos norma už laikotarpį nuo 2019 m. rugsėjo 30 d. iki 2019 m. gruodžio 31 d. buvo apskaičiuota Bendrovės kapitalizacijos 2019 m. rugsėjo 30 d. pagrindu, nes vidinė gražos norma už laikotarpį nuo 2019 m. birželio 30 d. iki 2019 m. rugsėjo mėn. 30 d., paremta Bendrovės kapitalizacija, buvo lygi 11,01 proc. ir viršijo 8 proc., bet 2019 m. rugsėjo 30 d. kapitalizacija buvo mažesnė už Bendrovės grynųjų aktyvų vertę.

2020 m. gruodžio 31 d. Bendrovės pripažintas ilgalaikis atidėjiny Sėkmės mokesčiui sudarė 1.556 tūkst. eurų (2019 m. gruodžio 31 d.: 2.486 tūkst. eurų). (7 pastaba).

## KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 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. Vykdamas 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 jokiais 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/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.

2020 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. 2020 m. gruodžio 31 d. AS „SEB banka“ sąskaitose esantys pinigai ir pinigų ekvivalentai viršijo draudžiamą sumą 13 tūkst. eurų, o AB Šiaulių bankas sąskaitose esantys pinigai ir pinigų ekvivalentai viršijo draudžiamą sumą 5.257 tūkst. Eurų (atitinkamai 2019 m. gruodžio 31 d. 157 tūkst. eurų ir 102 tūkst. eurų)

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

Pinigų ir pinigų ekvivalentų kredito kokybė gali būti vertinama pagal bankų išorinius kredito reitingus:

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m.	2019 m.	2020 m.	2019 m.
„Moody“ reitingas				
„Prime-1“	1.330	424	1.045	46
„Prime-2“	14.704	615	9.347	413
Nereitinguotas	-	-	-	-
	16.034	1.039	10.392	459

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 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*

Grupė/Bendrovė patiria rinkos palūkanų normos kitimo riziką visų pirma dėl įsipareigojimų, kuriems nustatytos kintamos palūkanų normos. Iš susijusios šalies AB „Invalda INVL“ gautų paskolų palūkanų normos buvo fiksuotos vieneriems metams

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.

	<b>Padidėjimas, baziniais punktais</b>	<b>Grupė</b>	<b>Bendrovė</b>
<b>2020 m.</b>			
EUR	+50	(47)	(47)
<b>2019 m.</b>			
EUR	+50	(124)	(114)

2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. EURIBOR palūkanų norma buvo neigiama ir todėl, vadovaujantis paskolų sutarčių sąlygomis, prilyginta nuliui.

*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) 2020 m. gruodžio 31 d. buvo apie 12,23 (2019 m. gruodžio 31 d. – 0,4). Bendrovės likvidumo rodiklis 2020 m. gruodžio 31 d. buvo apie 12,32 (2019 m. gruodžio 31 d. – 0,3).

2020 m. gruodžio 31 d. trumpalaikis turtas buvo didesnis nei trumpalaikiai įsipareigojimai 15.142 tūkst. eurų Grupėje ir 14.892 tūkst. eurų Bendrovėje.



**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**3 Finansinis rizikos valdymas (tęsinys)**

**3.1 Finansinės rizikos veiksniai (tęsinys)**

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Grupės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2020 m. gruodžio 31 d. ir 2019 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	-	150	451	9.393	-	9.994
Nuomos įsipareigojimai	-	59	178	845	-	1.082
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	83	-	-	-	83
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	5	17	62	-	84
Kiti įsipareigojimai	451	24	-	-	-	475
<b>2020 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>451</b>	<b>321</b>	<b>646</b>	<b>10.300</b>	<b>-</b>	<b>11.718</b>
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	1.839	2.612	23.115	-	27.566
Nuomos įsipareigojimai	-	55	164	876	119	1.214
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	374	2	7	-	383
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	-	1	42	20	63
Kiti įsipareigojimai	114	305	1	-	-	420
<b>2019 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>114</b>	<b>2.573</b>	<b>2.780</b>	<b>24.040</b>	<b>139</b>	<b>29.646</b>

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Bendrovės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2020 m. gruodžio 31 d. ir 2019 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	-	150	451	9.393	-	9.994
Nuomos įsipareigojimai	-	59	178	845	-	1.082
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	117	-	-	-	117
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	5	17	62	-	84
Kiti įsipareigojimai	451	20	-	-	-	471
<b>2020 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>451</b>	<b>351</b>	<b>646</b>	<b>10.300</b>	<b>-</b>	<b>11.748</b>
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	260	777	23.109	-	24.146
Nuomos įsipareigojimai	-	55	164	876	119	1.214
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	154	-	-	-	154
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	-	1	42	20	63
Kiti įsipareigojimai	114	298	-	-	-	412
<b>2019 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>114</b>	<b>767</b>	<b>942</b>	<b>24.027</b>	<b>139</b>	<b>25.989</b>

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

**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, siekdamas palaikyti savo verslą ir padidinti iki maksimumo akcininkams teikiamą naudą. Bendrovės vadovybė

## KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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, gražinti kapitalą akcininkams arba išleisti naujas akcijas.

Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas reikalauja, kad Bendrovės nuosavas kapitalas nesudarytų mažiau negu 50 % jos įstatinio kapitalo. 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. Bendrovė ir Grupė, išskyrus tris dukterines įmones 2020 m. ir dvi dukterines įmones 2019 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. 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. visos Latvijos dukterinės įmonės vykdė šį reikalavimą.

Nuo 2016 m. Bendrovė turi teisę išmokėti dividendus be banko leidimo, jei rodiklis, apskaičiuojamas kaip pelno prieš palūkanas, mokesčius, nusidėvėjimą ir amortizaciją (EBITDA) 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 sutartiniais reikalavimams.

### 4 Tikrosios vertės vertinimas

*Turtas, apskaitomas tikrąja verte*

Tikrosios vertės hierarchijos lygiai:

1 lygis: kotiruojama (nekoreguota) kaina aktyviose rinkose identiškam turtui ar įsipareigojimams;

2 lygis: kiti duomenys nei kotiruojama kaina įtraukta 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 2020 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje tikrąja verte vertinamas turtas bei įsipareigojimai pagal tikrosios vertės nustatymo hierarchiją:

	1 lygis	2 lygis	3 lygis	Iš viso
<b>Grupės turtas</b>				
Investicinis turtas (11 pastaba)	-	3.626	20.504	24.133
<b>Bendrovės turtas</b>				
Investicinis turtas (11 pastaba)	-	-	15.774	15.744
Investicijos į dukterines įmones (5 pastaba)	-	-	9.026	9.026

2020 m. nebuvo vykdomi tikrąja verte vertinamo turto perskirstymai tarp 1-ojo ir 2-ojo bei tarp 2-ojo ir 3-iojo hierarchijos lygių.

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**4 Tikrosios vertės vertinimas (tęsinys)**

*Turtas, apskaitomas tikraja verte (tęsinys)*

Šioje lentelėje pateiktas Grupės ir Bendrovės 2019 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
<b>Grupės turtas</b>				
Investicinis turtas (11 pastaba)	32.904	4.894	34.086	71.884
<b>Bendrovės turtas</b>				
Investicinis turtas (11 pastaba)	32.498	1.293	29.204	62.995
Investicijos į dukterines įmones (5 pastaba)			7.894	7.894

2019 m. investicinis turtas, susijęs su IBC verslo centru, buvo perklasifikuotas iš 3-ojo tikrosios vertės vertinimo lygio į 1-ąjį lygį, kadangi šis turtas buvo įkainotas sandorio kaina, kuria šis turtas buvo parduotas po balanso datos. 2019 m. nebuvo jokio kito turto judėjimo tarp 1 ir 2 bei tarp 2 ir 3 tikrosios vertės 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 2020 m. gruodžio 31 d. ir 2019 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 2020 m. gruodžio 31 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d. buvo artima jų tikrajai vertei. Banko paskolos palūkanų norma yra kintama ir ji neseniai buvo peržiūréta, 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 dabartinę palūkanų normą. Ji klasifikuojama kaip 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas, nes naudojami rinkoje nestebimi duomenys, įskaitant nuosavą kredito riziką.

**5 Investicijos į dukterines įmones ir trumpalaikės paskolos dukterinėms įmonėms**

2020 m. ir 2019 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		Nekilnojamojo turto savininkas ir nuomotojas, nuo 2020 m. kovo mėn. veiklos nevykdo
UAB „Perspektyvi veikla“	Lietuva	100,00		Veiklos nevykdo
UAB „Proprietas“*	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
SIA „Dommo“	Latvija	100,00		Nekilnojamojo turto valdymas
SIA „DBP Invest“	Latvija	100,00		Veiklos nevykdo

\*šias dukterines įmones Bendrovė valdo tiesiogiai.

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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

Visos pirmiau nurodytos dukterinės įmonės yra konsoliduojamos.

2020 m. ir 2019 m. Bendrovė nei papildomai investavo į dukterines įmones, nei jas pardavė.

Bendrovės dukterinėms įmonėms netaikomi jokie reikšmingi apribojimai lėšų pervedimui Bendrovei.

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė

2020 m. ir 2019 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>2020 m.</u>	<u>2019 m.</u>
Akcijos	142	303
Suteiktos paskolos	8.884	7.591
	<b><u>9.026</u></b>	<b><u>7.894</u></b>

Dukterinių įmonių pagrindiniai vertinimo duomenys 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d.:

<u>Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys</u>	<u>Intervalas arba duomens dydis, 2020</u>	<u>Intervalas arba duomens dydis, 2019</u>
Diskonto norma (%)	10	netaikoma
Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9	9
Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	2-3	3
Nuomos prieaugis per metus (%)	0-1,15	netaikoma
Infliacija (%)	1,4-1,6	netaikoma

Įvesties duomenys, susiję su UAB Rovelija turto vertinimu, nebuvo naudoti turto vertinimui 2019 m. gruodžio 31d., nes šis turtas buvo įvertintas sandorio kaina.

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė (tęsinys)

Toliau pateikta dukterinių įmonių tikrosios vertės jautrumo analizė 2020 m. gruodžio 31 d.:

<b>Pagrįstas galimas pokytis +/- (%)</b>	<b><u>Vertinimų padidėjimas</u></b>	<b><u>Vertinimų sumažėjimas</u></b>
Būsimų metinių nuomos kainų pokytis	166	(162)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(31)	31
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(267)	298

Toliau pateikta dukterinių įmonių tikrosios vertės jautrumo analizė 2019 m. gruodžio 31 d.:

<b>Pagrįstas galimas pokytis +/- (%)</b>	<b><u>Vertinimų padidėjimas</u></b>	<b><u>Vertinimų sumažėjimas</u></b>
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(33)	34
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(271)	304

Lentelėje pateikiami 3-iam lygiui priskirtų finansinių priemonių pasikeitimai per 2020 m. gruodžio 31 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus.

<b>Tikroji vertė 2018m. gruodžio 31 d.</b>	<b><u>6.553</u></b>
Pelnas (nuostoliai), pripažinti pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“)	793
Investicija į akcinį kapitalą	238
Per metus suteiktos paskolos (18 pastaba)	<u>310</u>
<b>Tikroji vertė 2019 m. gruodžio 31 d.</b>	<b><u>7.894</u></b>
Pelnas (nuostoliai), pripažinti pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“)	306
Investicija į akcinį kapitalą	-
Per metus suteiktos paskolos (18 pastaba)	2.525
Per metus grąžintos paskolos (18 pastaba)	<u>(1.699)</u>
<b>Tikroji vertė 2020 m. gruodžio 31 d.</b>	<b><u>9.026</u></b>
Nerealizuoto pelno ar nuostolio už ataskaitinį laikotarpį pokytis, pripažintas pelne arba nuostoliuose turtui, valdomam 2020 m. ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	306
Nerealizuoto pelno ar nuostolio už ataskaitinį laikotarpį pokytis, pripažintas pelne arba nuostoliuose turtui, valdomam 2019 m. ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	<u>793</u>

## KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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

#### Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė (tęsinys)

Pagrindinė investicijų į dukterines įmones kartu su joms suteiktomis paskolomis dalis yra Latvijos įmonėms suteiktos paskolos. Buvusi patronuojanti įmonė 2015 m. įsigijo 50 proc. šių paskolų už kainą, kuri buvo mažesnė už jų įvertintą tikrąją vertę, apskaičiuotą kaip 50 % dukterinių įmonių, kurių kontrolę perėmė Buvusi patronuojanti įmonė, grynujų aktyvų tikrosios vertės. Įsigijimo dieną šis skirtumas sudarė 1.014 tūkst. eurų. Kadangi tikroji vertė buvo nustatyta ne pagal rinkoje stebimus duomenis, šis „1-os dienos pelnas“ nebuvo pripažintas tuojau pat, o yra atidedamas ir pripažįstamas per finansinio turto galiojimo laikotarpį. Per 2020 m. ir 2019 m. Bendrovė pripažino atitinkamai 101 tūkst. eurų ir 101 tūkst. eurų vertės „1-os dienos pelną“ bendrųjų pajamų ataskaitos eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu tikrosios vertės grynasis pokytis“. 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. nepripažinta „1-os dienos pelno“ dalis yra 101 tūkst. Todėl Bendrovės suteiktų paskolų tikroji vertė 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. iš viso buvo lygi 8.884 tūkst. eurų ir 7.692 tūkst. eurų atitinkamai (balansinė vertė buvo lygi atitinkamai 8.884 tūkst. eurų ir 7.591 tūkst. eurų). Tai 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas.

#### Trumpalaikės paskolos dukterinėms įmonėms

2020 m. dėl parduoto investicinio turto Bendrovės pinigų likutis viršijo bankų nustatytus limitus, nuo kurių taikomi papildomi mokesčiai už lėšų likučius sąskaitose. Siekiant, sušvelninti papildomo mokesčio įtaką Bendrovė suteikė beprocentines paskolas dukterinėms įmonėms.

Lentelėje pateikiamas trumpalaikės paskolos dukterinei įmonei judėjimas:

	Bendrovė	
	2020	2019
<b>Likutis sausio 1 d.</b>	-	-
Per metus suteiktos paskolos	15.850	-
Per metus gražintos paskolos	(10.850)	-
<b>Likutis gruodžio 31 d.</b>	<b>5.000</b>	-

### 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, o išsinuomotas turtas analizuojamas kaip vienas objektas. Veiklos rezultatai vertinami pagal grynujų nuomos pajamų rodiklį. Grynosios nuomos pajamos skaičiuojamos iš pajamų atimant patalpų nuomos sąnaudas (išskyrus atidėjinis 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 keturis (po IBC verslo centro ir investicinio turto, esančio adresu Gynėjų 14, pardavimo 2020 m. liko du segmentai) veiklos segmentus, kurie yra apjungti, pagal atskirus nuosavo turto objektus. Veiklos segmentai turi panašias ekonomines charakteristikas, nes visas šis nuosavas turtas – biurų pastatai – yra Vilniuje, Lietuvoje. Dauguma jų turi tolesnio vystymo perspektyvas. Visas turtas turi daug nuomininkų. Verslo įmonės kaip nuomininkai dominuoja, bet dalis patalpų išnuomota valstybinėms institucijoms ir mažmeninės prekybinės veiklos nuomininkams.
- Nuosavas turtas Latvijoje. Pajamos uždirbamos iš sandėlio, esančio Rygoje, Latvijoje.

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**6 Informacija pagal segmentus (tęsinys)**

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai už 2020 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
<b>2020 m. gruodžio 31 d. pasibaigę metai</b>			
Nuomos pajamos	2.221	564	2.785
Kitos pajamos (komunalinių ir kitų paslaugų)	1.065	-	1.065
<b>Pajamos</b>	<b>3.286</b>	<b>564</b>	<b>3.850</b>
<b>Sąnaudos</b>			
Patalpų nuomos sąnaudos	(73)	(3)	(76)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(386)	-	(386)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(909)	(70)	(979)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(7)	(22)	(29)
Turto mokesčiai	(155)	(7)	(162)
Draudimo sąnaudos	(10)	(3)	(13)
<b>Grynosios veiklos pajamos per metus</b>	<b>1.746</b>	<b>459</b>	<b>2.205</b>

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai už 2019 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
<b>2019 m. gruodžio 31 d. pasibaigę metai</b>			
Nuomos pajamos	4.081	552	4.633
Kitos pajamos (komunalinių ir kitų paslaugų)	1.261	-	1.261
<b>Pajamos</b>	<b>5.342</b>	<b>552</b>	<b>5.894</b>
<b>Sąnaudos</b>			
Patalpų nuomos sąnaudos	(104)	(4)	(108)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(879)	(1)	(880)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(2.445)	(42)	(2.487)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(28)	(24)	(52)
Turto mokesčiai	(306)	(14)	(320)
Draudimo sąnaudos	(11)	(3)	(14)
<b>Grynosios veiklos pajamos per metus</b>	<b>1.569</b>	<b>464</b>	<b>2.033</b>

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 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.

	2020 m.				2019 m.			
	Nuo grynujų veiklos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Turto valdymo ir tarpininka vimo sąnaudos	Pajamos	Nuo grynujų veiklos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Turto valdymo ir tarpininka vimo sąnaudos	Pajamos
<b>Iš ataskaitose pateiktino segmento</b>	<b>2.205</b>	<b>(76)</b>	<b>(979)</b>	<b>3.850</b>	<b>2.033</b>	<b>(108)</b>	<b>(2.487)</b>	<b>5.894</b>
Atidėjiniai nuostolingai sutarčiai ir nuomos įsipareigojimų perskaičiavimo įtaka	(36)	(36)	-	-	7	7	-	-
Kitos pajamos, neįtrauktos į ataskaitose pateiktiną segmentą	4	-	-	4	3	-	-	3
Pajamos iš nuomos neįtrauktos į ataskaitinį segmentą dėl 16 TFAS taikymo	47	-	-	47	-	-	-	-
Pridedamos draudimo ir kitos sąnaudos (įtrauktos eilutėje „Kitos veiklos sąnaudos“)	84	-	71	-	56	-	43	-
Tarpininkavimo sąnaudos pardavus investicinį turtą	-	-	-	-	-	-	-	-
Sėkmės ir valdymo mokesčiai	(767)	-	-	-	(2,244)	-	-	-
Pirkėjų išiskolinimų vertės sumažėjimas	(2)	-	-	-	(20)	-	-	-
Išmokos darbuotojams	(202)	-	-	-	(142)	-	-	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija	(103)	-	-	-	(43)	-	-	-
Kitos veiklos sąnaudos	(359)	-	-	-	(283)	-	-	-
Kitos pajamos	40	-	-	-	32	-	-	-
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas	4.961	-	-	-	11 499	-	-	-
<b>Iš viso</b>	<b>5.872</b>	<b>(112)</b>	<b>(908)</b>	<b>3.901</b>	<b>10.898</b>	<b>(101)</b>	<b>(2.444)</b>	<b>5.897</b>

Žemiau pateiktoje lentelėje atskleistas Grupės ilgalaikio turto (išskyrus finansinių priemonių ir atidėtojo pelno mokesčio turto) geografinis pasiskirstymas 2020 m. gruodžio 31 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d.:

	Lietuva	Latvija	Iš viso
2020 m. gruodžio 31 d.	16.271	8.359	24.630
2019 m. gruodžio 31 d.	64.006	8.402	72.408



**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 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	
	2020 m.	2019 m.	2020 m.	2019 m.
Nuomos pajamos	2.832	4.633	2.580	4.074
Komunalinių paslaugų pajamos	327	857	10	17
Kitų paslaugų pajamos	742	407	181	120
<b>Pajamų iš viso</b>	<b>3.901</b>	<b>5.897</b>	<b>2.771</b>	<b>4.211</b>

Nuo 2018 m. sausio 1 d. dukterinė įmonė UAB „Proprietas“ teikia Bendrovės turto valdymo paslaugas ir komunalines paslaugas bei kitas paslaugas Bendrovės nuomininkams. Todėl nuo 2018 m. sausio 1 d. didžiąją dalį komunalinių paslaugų ir kitų paslaugų pajamų uždirba dukterinė įmonė, o ne Bendrovė.

Geografinis Grupės pajamų pasiskirstymas:

	Grupė	
	2020 m.	2019 m.
Lietuva	3.333	5.342
Latvija	568	555
<b>Iš viso</b>	<b>3.901</b>	<b>5.897</b>

Per 2019 m. nebuvo nė vieno kliento, iš kurio Grupė gavo daugiau kaip 10% savo pajamų, tačiau 2020 m. Grupė turėjo vieną klientą Latvijoje, iš kurio gauta 12,9 proc. pajamų.

Per 2020 m. ir 2019 m. nebuvo nė vieno kliento, iš kurio Bendrovė gavo daugiau kaip 10% savo pajamų.

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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

Pajamos (tęsinys)

Grupės būsimos nuomos pajamos pagal neatšaukiamas ir atšaukiamas veiklos nuomos sutartis 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. buvo tokios:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Per vienerius metus		
- nuoma be galimybės nutraukti	556	1,460
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	986	1,376
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<u>1.542</u>	<u>2.836</u>
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	62	239
	<u>1.604</u>	<u>3.075</u>
Nuo vienerių iki dvejų metų		
- nuoma be galimybės nutraukti	389	1,423
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	562	581
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<u>951</u>	<u>2.004</u>
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	426	634
	<u>1.377</u>	<u>2.638</u>
Nuo dvejų iki trejų metų		
- nuoma be galimybės nutraukti	340	1,136
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	487	264
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<u>827</u>	<u>1.400</u>
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	240	888
	<u>1.067</u>	<u>2.288</u>
Nuo trejų iki ketverių metų		
- nuoma be galimybės nutraukti	253	571
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	66	204
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<u>319</u>	<u>775</u>
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	530	706
	<u>849</u>	<u>1.481</u>
Nuo ketverių iki penkerių metų		
- nuoma be galimybės nutraukti	208	362
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	-	65
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<u>208</u>	<u>427</u>
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	556	619
	<u>764</u>	<u>1.046</u>

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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

Pajamos (tęsinys)

Po penkerių metų

- nuoma be galimybės nutraukti	104	305
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	-	-
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	104	305
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	453	1.005
	557	1.310

Iš viso

**6.218 11.838**

- nuoma be galimybės nutraukti	1.850	5.257
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	2.101	2.490
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	3.951	7.747
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	2.267	4.091
	6.218	11.838

Bendrovės būsimos nuomos pajamos, gautinos pagal neatšaukiamas ir atšaukiamas veiklos nuomos sutartis 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d., buvo tokios:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Per vienerius metus		
- nuoma be galimybės nutraukti	932	1.460
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	493	885
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	1.425	2.345
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	4	143
	1.429	2.488
Nuo vienerių iki dvejų metų		
- nuoma be galimybės nutraukti	766	1.423
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	127	472
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	893	1.895
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	310	186
	1.203	2.081
Nuo dvejų iki trejų metų		
- nuoma be galimybės nutraukti	716	1.136
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	125	264
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	841	1.400
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	51	331
- nuoma be galimybės nutraukti	892	1.731

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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

Pajamos (tęsinys)

Nuo trejų iki ketverių metų	- nuoma be galimybės nutraukti	630	571
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	66	204
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<u>696</u>	<u>775</u>
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	56	151
		<u>752</u>	<u>926</u>
Nuo ketverių iki penkerių metų	- nuoma be galimybės nutraukti	584	362
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	-	65
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<u>584</u>	<u>427</u>
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	121	145
		<u>705</u>	<u>572</u>
Po penkerių metų	- nuoma be galimybės nutraukti	292	305
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	-	-
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<u>292</u>	<u>305</u>
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	308	425
		<u>600</u>	<u>730</u>
Iš viso		<b><u>5.581</u></b>	<b><u>8.528</u></b>
	- nuoma be galimybės nutraukti	3.920	5.257
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	811	1.890
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<u>4.731</u>	<u>7.147</u>
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	850	1.381
		<b><u>5.581</u></b>	<b><u>8.528</u></b>

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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

Grupės ir Bendrovės būsimos gautinos nuomos sumos pagal finansinės nuomos sutartį 2019 m. gruodžio 31 d. sudaro:

	2020	2019
Metai 1	237	219
Metai 2	237	219
Metai 3	237	219
Metai 4	237	219
Metai 5	134	219
Po penkerių metų	-	119
Iš viso	1.082	1.214
Neuždirbtos palūkanos	(46)	(61)
	<b>1.036</b>	<b>1.153</b>

Esant atšaukiamoms nuomos sutartims, nuomininkai privalo informuoti administratorių prieš 1-6 mėn., jei jie nori nutraukti nuomos sutartį. Vienoje sutartyje yra numatytas 18 mėn. įspėjimas. Kitoje sutartyje numatytas 9 mėn. įspėjimas ir nuomininkas turi sumokėti už nutraukimą baudą, lygią 2 mėnesių nuomos mokesčiui, ir baudą, remiantis pirminėmis remonto išlaidomis, patirtomis įrengiant patalpas nuomininkui, proporcingai likusiai nuomos trukmei. Pagal kai kurias sutartis nuomininkai turi teisę atšaukti nuomos sutartį per 12–60 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 mokesť, 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 2020 m. ir 2019 m. sudarė atitinkamai 84 tūkst. ir 117 tūkst. eurų. Bendrovės nuomos sąnaudos pagal trumpalaikes nuomos sutartis 2020 m. ir 2019 m. sudarė atitinkamai 77 tūkst. ir 110 tūkst. eurų.

Kadangi 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartis yra nuostolinga, tai 2020 m. gruodžio 31 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje yra pripažinti atitinkamai 35 tūkst. eurų ir 62 tūkst. eurų vertės atidėjiniai, skirti padengti su nuostolinga sutartimi susijusius numatomus nuostolius. Taip pat, po investicinio turto pardavimo, esančio Gynėjų g. 14 Vilnius, Bendrovei liko įsipareigojimas užtikrinti stovėjimo vietų nuomą vienam iš buvusių Gynėjų 14 nuomininkų. Kadangi šis įsipareigojimas nuostolingas, buvo suformuotas papildomas 49 tūkst. eurų atidėjinys Šios sumos atspindi būsimųjų pinigų srautų, susijusių su nuomos sutartimi, dabartinę vertę. Būsimųjų pinigų srautų prognozės remiasi įvertintomis būsimomis nuomos pajamomis už subnuojamas patalpas, sutartiniais nuomos mokesčiais.

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 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>2020 m.</u>	<u>2019 m.</u>
<b>Likutis sausio 1 d.</b>	<b>62</b>	<b>182</b>
16 TFAS taikymo įtaka	-	(88)
Atidėjinių perskaičiavimas metų pabaigoje	23	(31)
Panaudotos sumos (mažinančios straipsnyje „Patalpų nuomos sąnaudos“ apskaitytą sumą)	(1)	(1)
Diskonto poveikio atstatymas ir diskonto normos pokyčiai	-	-
<b>Likutis gruodžio 31 d.</b>	<b>84</b>	<b>62</b>
Ilgalaikė dalis	61	61
Trumpalaikė dalis	23	1

2020 m. gruodžio 31 d. Bendrovė pripažino 1.556 tūkst. eurų ilgalaikį atidėjinį Sėkmės mokesčiui (2019 m. gruodžio 31 d. – 2.486 tūkst. eurų) (pastabos 2.12 ir 2.22)

Sėkmės mokesčio atidėjinio pokyčiai pateikti žemiau:

	<u>2020 m.</u>	<u>2019 m.</u>
<b>Likutis sausio 1 d.</b>	<b>2.486</b>	<b>811</b>
Atidėjinio perskaičiavimas metų pabaigoje	452	1.913
Mokėtinos dalies perklasifikavimas į “Kitus trumpalaikius įsipareigojimus”	(1.382)	(238)
<b>Likutis gruodžio 31 d.</b>	<b>1.556</b>	<b>2.486</b>

**8 Finansinės veiklos sąnaudos**

	<b>Grupė</b>		<b>Bendrovė</b>	
	<u>2020 m.</u>	<u>2019 m.</u>	<u>2020 m.</u>	<u>2019 m.</u>
Iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(448)	(465)	(432)	(423)
Iš susijusių asmenų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(13)	(6)	(13)	(6)
Atidėjinių nuostolingai sutarčiai diskonto poveikio atstatymas	-	-	-	-
Nuomos palūkanos	(20)	(23)	(20)	(23)
Kitos finansinės sąnaudos	-	(2)	-	(2)
	<u>(481)</u>	<u>(496)</u>	<u>(465)</u>	<u>(454)</u>

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**9 Pelno mokestis**

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m.	2019 m.	2020 m.	2019 m.
<b>Pelno mokesčio (sąnaudų)/pajamų komponentai</b>				
Ataskaitinių metų pelno mokesčio (sąnaudų)/pajamos	(4)	-	-	-
Praėjusių metų pelno mokesčio koregavimas	(3)	12	-	12
Atidėtojo pelno mokesčio (sąnaudų)/pajamos	32	9	-	-
Pelno mokesčio (sąnaudų)/pajamos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose – iš viso	25	21	-	12

Nėra pelno mokesčio (pajamų) sąnaudų, pripažintų kitose bendrosiose pajamose.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai 2020 m. gruodžio 31 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d. buvo apskaityti taikant 15 % mokesčio tarifą.

Grupės atidėtojo pelno mokesčio turto ir įsipareigojimo pasikeitimai per 2020 m. buvo tokie:

	2019 m. gruodžio 31 d. likutis	Pripažinta pelne arba nuostoliuose per metus	2020 m. gruodžio 31 d. likutis
<b>Atidėtojo pelno mokesčio turtas</b>			
Keliami mokestiniai nuostoliai	1.108	34	1.142
Investicinis turtas	9	(9)	-
Galimas pripažinti atidėtojo pelno mokesčio turtas	1.117	25	1.142
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą nuo keliamų mokestinių nuostolių	(1.095)	(10)	(1.105)
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą dėl neaiškumų ateityje	(9)	9	-
Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas	13	24	37
Turtas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų įsipareigojimu	(8)	8	-
<b>Atidėtojo pelno mokesčio turtas, grynąja verte</b>	<b>5</b>	<b>32</b>	<b>37</b>
<b>Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas</b>			
Investicinis turtas	(8)	8	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	(8)	8	-
Įsipareigojimas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų turtu	8	(8)	-
<b>Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, grynąja verte</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte</b>	<b>5</b>	<b>32</b>	<b>37</b>

Pasikeitus Latvijos pelno mokesčio įstatymui, Latvijos ūkio subjektų mokestiniai nuostoliai gali būti keliami nebe neribotą laiką, o 5 metus iš eilės. Atidėtojo pelno mokesčio turtas, atsirandantis iš Latvijos įmonių mokestinių nuostolių, 2020 m. gruodžio 31 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d. sudarė 1.054 tūkst. eurų (visa suma yra nepripažinta).

Grupės atidėtojo pelno mokesčio turtas realizuosis per 12 mėnesių po 2020 m. gruodžio 31 d.

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**9 Pelno mokestis (tęsinys)**

Grupės atidėtojo pelno mokesčio turto ir įsipareigojimo pasikeitimai per 2019 m. buvo tokie:

	2018 m. gruodžio 31 d. likutis	Pripažinta pelne arba nuostoliuose per metus	2019 m. gruodžio 31 d. likutis
<b>Atidėtojo pelno mokesčio turtas</b>			
Keliami mokesčiai nuostoliai	1.091	17	1.108
Investicinis turtas	18	(9)	9
Galimas pripažinti atidėtojo pelno mokesčio turtas	1.109	8	1.117
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą nuo keliamų mokesčių nuostolių	(1.090)	(5)	(1.095)
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą dėl neaiškumų ateityje	(18)	9	(9)
Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas	1	12	13
Turtas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų įsipareigojimu	(1)	(7)	(8)
<b>Atidėtojo pelno mokesčio turtas, grynąja verte</b>	-	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas</b>			
Investicinis turtas	(5)	(3)	(8)
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	(5)	(3)	(8)
Įsipareigojimas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų turto	1	7	8
<b>Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, grynąja verte</b>	<b>(4)</b>	<b>4</b>	-
<b>Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte</b>	<b>(4)</b>	<b>9</b>	<b>5</b>

Pagal Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymą uždarojo tipo investicinės bendrovės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, visos pajamos yra neapmokestinamos. 2020 m. ir 2019 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	
	2020 m.	2019 m.	2020 m.	2019 m.
<b>Pelnas prieš apmokestinimą</b>	<b>5.391</b>	<b>10.402</b>	<b>5.516</b>	<b>10.615</b>
Pelno mokestis, apskaičiuotas taikant 0 % tarifą	-	-	-	-
Apmokestinamojo pelno nemažinančios sąnaudos ir neapmokestinamosios pajamos –įtaka mokesčių tikslams	5	6	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos, atsirandančios dėl atidėtojo pelno mokesčio turto nurašymo pasikeitus tikimybei jį panaudoti	(1)	(5)	-	-
Praėjusių metų pelno mokesčio koregavimas	(3)	12	-	12
Dukterinių įmonių pelno mokesčio tarifų skirtumai (15 % vietoj 0 %)	24	8	-	-
Pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos, apskaitytos bendrųjų pajamų ataskaitoje	25	21	-	12

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



**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**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 svertinio vidurkio.

2020 m. ir 2019 m. išleistų akcijų svertinis vidurkis:

<b>Svertinio vidurkio apskaičiavimas 2020 m.</b>	<b>Akcijų skaičius (tūkst.)</b>	<b>Nominali vertė (eurais)</b>	<b>Išleistos/36 5 (dienos)</b>	<b>Svertinis vidurkis (tūkst.)</b>
2019 m. gruodžio 31 d. išleistos akcijos	13,150	1,45	366/366	13,150
2020 m. lapkričio 9 d. įsigytos savos akcijos	(100)	1,45	52/366	(14)
2020 m. gruodžio 31 d. išleistos akcijos	13,050	1,45	-	13,136

<b>Svertinio vidurkio apskaičiavimas 2019 m.</b>	<b>Akcijų skaičius (tūkst.)</b>	<b>Nominali vertė (eurais)</b>	<b>Išleistos/36 5 (dienos)</b>	<b>Svertinis vidurkis (tūkst.)</b>
2018 m. gruodžio 31 d. išleistos akcijos	13,150	1,45	365/365	13,150
2019 m. gruodžio 31 d. išleistos akcijos	13,150	1,45	-	13,150

	<b>Grupė</b>	
	<b>2020 m.</b>	<b>2019 m.</b>
Patronuojančios įmonės akcininkams priskiriamas grynasis pelnas/ (nuostoliai)	5.416	10.423
Išleistų paprastųjų akcijų svertinis vidurkis (tūkst.)	13.136	13.150
Paprastasis pelnas/ (nuostoliai), tenkantys vienai akcijai (eurais)	0,41	0,79

Grupės sumažintas pelnas, tenkantis vienai akcijai už 2020 m. ir 2019 m., yra lygus paprastajam pelnui, tenkančiam vienai akcijai.

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**11 Investicinis turtas**

Investicinio turto pokyčiai Grupėje buvo tokie:

	Kitas	Kitas	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis	Iš viso
	investicinis	investicinis		turtas,	
	vertinamas	vertinamas		laikomas	
	naudojant	naudojant	investicinis	vystymui	
	lyginamosios	lyginamosios	turtas	vystymui	
	vertės metodą	vertės metodą		ateityje	
	1 lygis	2 lygis	3 lygis	3 lygis	
<b>Tikrosios vertės hierarchija</b>					
<b>Likutis 2018 m. gruodžio 31 d.</b>	-	4.490	53.455	350	58.295
Vėlesnės išlaidos	-	-	2.180	-	2.180
Perkėlimas į kitą vertinimo lygį	23.350	-	(23.000)	(350)	-
Pardavimas	-	-	(90)	-	(90)
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	9.554	404	1.541	-	11.499
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-	-
<b>Likutis 2019 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>32.904</b>	<b>4.894</b>	<b>34.086</b>	-	<b>71.884</b>
Vėlesnės išlaidos	-	-	38	-	38
Pardavimas	(32.908)	(1.414)	(18.428)	-	(52.750)
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	4	149	4.808	-	4.961
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-	-
<b>Likutis 2020 m. gruodžio 31 d.</b>	-	<b>3.629</b>	<b>20.504</b>	-	<b>24.133</b>
<b>Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, pripažinti pelnu ar nuostoliais straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostolis)“</b>	-	<b>109</b>	<b>369</b>	-	<b>478</b>

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**11 Investicinis turtas (tęsinys)**

Investicinio turto pokyčiai Bendrovėje buvo tokie :

Tikrosios vertės hierarchija	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Iš viso
	1 lygis	2 lygis	3 lygis	3 lygis	
<b>Likutis 2018 m. gruodžio 31 d.</b>	-	1.040	48.653	-	49.693
Vėlesnės išlaidos	-	-	2.180	-	2.180
Perkėlimas į kitą vertinimo lygį	23.000	-	(23.000)	-	-
Pardavimas	-	-	(90)	-	(90)
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	9.498	253	1.461	-	11.212
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-	-
<b>Likutis 2019 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>32.498</b>	<b>1.293</b>	<b>29.204</b>	-	<b>62.995</b>
Vėlesnės išlaidos	-	-	35	-	35
Pardavimas	(32.502)	(1.330)	(18.428)	-	(52.260)
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	4	37	4.963	-	5.004
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-	-
<b>Likutis 2020 m. gruodžio 31 d.</b>	-	-	<b>15.774</b>	-	<b>15.774</b>
<b>Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, pripažinti pelnu ar nuostoliais straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas</b>	-	-	<b>524</b>	-	<b>524</b>

Grupės investicinį turtą sudaro biurų pastatai, sandėliai ir senos statybos butų pastatas, kurių dauguma yra išnuomoti pagal veiklos nuomos sutartis ir uždirba nuomos pajamas.

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

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m.	2019 m.	2020 m.	2019 m.
Investicinis turtas, uždirbantis nuomos pajamas	1.077	2.819	1.046	2.659
Investicinis turtas, neuždirbantis nuomos pajamų	66	85	33	78
	<b>1.143</b>	<b>2.904</b>	<b>1.079</b>	<b>2.737</b>

2020 m. kovo 6 d. IBC verslo centras, esantis Juozapavičiaus ir Šeimyniškių gatvėse Vilniuje, buvo parduotas uždaro tipo informuotiesiems investuotojams skirtam fondui Lords LB Baltic Green Fund (V), kuris yra valdomas Lords LB Asset Management UAB. Kalvarijų g. 11a esantis nekilnojamas turtas, priklausantis INVL Baltic Real Estate dukterinei įmonei Rovelija, buvo taip pat parduotas šio sandorio metu. Sandorio vertė 33 mln. Eurų, investicinio turto vertei buvo priskirta 32.909 tūkst. eurų sandorio vertės. Likusi suma priskirta kartu su investiciniu turtu parduotam ilgalaikiam materialiajam turtui ir sukauptoms nuomos pajamoms.

2020 m. rugsėjo 30 d. investicinis turtas, esantis Gynėjų gatvėje Vilniuje, buvo parduotas įmonei Tvarus projektas UAB. Sandorio vertė 20 mln. Eurų, investicinio turto vertei buvo priskirta 18.842 tūkst. eurų sandorio vertės. Likusi suma priskirta kartu su investiciniu turtu parduotam ilgalaikiam materialiajam ir nematerialiajam turtui ir sukauptoms nuomos pajamoms.

## KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

### 11 Investicinis turtas (tęsinys)

2019 m. patirta 166 tūkst. eurų rekonstrukcijos sąnaudų, kurios buvo įskaitytos į investicinio turto, esančio Gynėjų g. 14, Vilniuje, įsigijimo savikainą. 2020 m. ir 2019 m. dar buvo papildomai patirta atitinkamai 35 tūkst. eurų ir 2.014 tūkst. eurų dydžio rekonstrukcijos sąnaudų investiciniam turtui, esančiam Palangos g. 4, Vilniuje. 2020 m. Grupė taip pat patyrė 3 tūkst. eurų sąnaudų, susijusių su investiciniu turtu Latvijoje, kurios buvo pripažintos turto vertėje. 2020 m. Grupė/Bendrovė sumokėjo 355 tūkst. eurų likusių mokėtinų sumų už 2019 m. vėlesnes išlaidas bei Grupė ir Bendrovė sumokėjo 38 tūkst. eurų ir 35 tūkst. eurų atitinkamai už 2020 m. vėlesnes išlaidas. 2019 m. Grupė/Bendrovė sumokėjo 4 tūkst. eurų likusių mokėtinų sumų už 2017 m. vėlesnes išlaidas bei 1.825 tūkst. eurų už 2019 m. vėlesnes išlaidas. 2019 m. gruodžio 31d. mokėtina suma už vėlesnes išlaidas, patirtas investiciniam turtui per 2019 m., buvo 355 tūkst. eurų.

Investicinis turtas yra apskaitytas tikrąja verte. 2020 m. nuomojamas investicinis turtas ir investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje Lietuvoje, buvo įvertintas atitinkamai 2020 m. spalio 31 dienai ir 2020 m. balandžio 30 dienai kvalifikuoto vertintojo UAB „OBER-HAUS nekilnojamojo turto vertinimo“ (toliau kartu su SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“ vadinamos „Oberhaus“), taikant pajamų metodą. 2020 m. spalio 31 d. ir 2020 m. balandžio 30d. investicinį turtą Latvijoje vertino kvalifikuotas vertintojas SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“, žemės vertinimui taikydamas rinkos metodą, o sandėlių vertinimui – pajamų metodą. Kadangi nuo vertinimo atlikimo dienos iki ataskaitinių laikotarpių pabaigos rinkoje nebuvo jokių reikšmingų pokyčių, kurie galėtų turėti įtakos investicinio turto vertei, todėl nauji vertinimai 2020 m. gruodžio 31 dienai ir 2019 m. gruodžio 31 dienai nebuvo atlikti.

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.

Su IBC verslo centru susijęs investicinis turtas, kuris buvo parduotas po 2019 m. balanso datos, 2019 m. gruodžio 31 d. buvo įvertintas pardavimo kaina, kadangi pardavimo kaina buvo geriausias tikrosios vertės įvertis balanso datai.

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 buvimą vieta, 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 buvimą vieta, 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.

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**11 Investicinis turtas (tęsinys)**

Nuomojamo investicinio turto balansinių verčių skaidymas pagal tipą:

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m.	2019 m.	2020 m.	2019 m.
Biurų patalpos miesto centre – Lietuva	15.774	29.204	15.774	29.204
Investicinis turtas susijęs su IBC	-	32.498	-	32.498
Sandėlis – Latvija	4.730	4.882	-	-
	<b>20.504</b>	<b>66.584</b>	<b>15.774</b>	<b>61.702</b>

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2020m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis) „Oberhaus“
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	9
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	7,5
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	0-30
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	15 - 16 (12,46)

Visi Bendrovės vertinimo duomenys atitinka Grupės vertinimo duomenis.

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2019 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis) „Oberhaus“
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	8,0 – 9,0 (8,51)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	7,5 – 8,0 (7,74)
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	0-25
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	7,41 – 20,3 (12,48)

Visi Bendrovės vertinimo duomenys atitinka Grupės vertinimo duomenis. Investicinio turto, susijusio su IBC verslo centru, tikroji vertė buvo nustatyta remiantis po balanso datos įvykusio sandorio kaina.

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**11 Investicinis turtas (tęsinys)**

Investicinio turto, esančio Latvijoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2020 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)
			„Oberhaus“
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	10
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	2-3
		Nuomos prieaugis per metus (%)	0-1,15
		Infliacija (%)	1,4-1,6

Investicinio turto, esančio Latvijoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2019 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)
			„Oberhaus“
Nuomojamas investicinis turtas	Grynųjų veiklos pajamų kapitalizavimo metodas	Pajamingumas (%)	9
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	3

„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 2020 m. gruodžio 31 d.:

Grupė Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų padidėjimas Nuomojamas investicinis turtas	Vertinimų sumažėjimas Nuomojamas investicinis turtas
	Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	1.600
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	-
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(400)	200
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(1.100)	1.100
<b>Bendrovė</b> <b>Pagrįstas galimas pokytis (+/-)</b>		
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	1.600	(1.700)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(400)	200
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(1.100)	1.100

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**11 Investicinis turtas (tęsinys)**

Toliau pateikta Latvijoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2020 m. gruodžio 31 d.:

<b>Pagrįstas galimas pokytis (+/-)</b>	<b>Vertinimų didėjimas</b>	<b>Vertinimų mažėjimas</b>
Nuomos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu	166	(162)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(31)	31
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(267)	398

Toliau pateikta Lietuvoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2019 m. gruodžio 31 d.:

<b>Grupė</b> <b>Pagrįstas galimas pokytis (+/-)</b>	<b>Vertinimų padidėjimas</b> <b>Nuomojamas investicinis turtas</b>	<b>Vertinimų sumažėjimas</b> <b>Nuomojamas investicinis turtas</b>
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	1.984	(1.888)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	-
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(240)	337
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(1.744)	2.053

Toliau pateikta Latvijoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2019 m. gruodžio 31 d.:

<b>Bendrovė</b> <b>Pagrįstas galimas pokytis (+/-)</b>	<b>Vertinimų padidėjimas</b> <b>Nuomojamas investicinis turtas</b>	<b>Vertinimų sumažėjimas</b> <b>Nuomojamas investicinis turtas</b>
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	1.984	(1.888)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(240)	337
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(1.744)	2.053

Toliau pateikta Latvijoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2019 m. gruodžio 31 d.:

<b>Pagrįstas galimas pokytis (+/-)</b>	<b>Vertinimų didėjimas</b>	<b>Vertinimų mažėjimas</b>
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(33)	34
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(271)	304

2020 m. gruodžio 31 d. Grupės -15.744 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2019 m. gruodžio 31 d. – 71.884 tūkst. eurai) (16 pastaba).

2020m. gruodžio 31 d. Bendrovės 15.744 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2019 m. gruodžio 31 d. – 62.897 tūkst. eurai) (16 pastaba).

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 2020 m. ir 2019 m. nebuvo.

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

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**12 Finansinės priemonės pagal kategorijas**

Grupė	Finansinis turtas, vertinamas amortizuota savikaina	
	2020 m.	2019 m.
<b>Turtas finansinės būklės ataskaitoje</b>		
Lizingo gautinos sumos	964	1.146
Kitos gautinos sumos	5	150
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, išskyrus išankstinius mokesčių apmokėjimus	145	388
Indėliai	-	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	16.034	1.039
<b>Iš viso</b>	<b>17.148</b>	<b>2.723</b>

Bendrovė	Finansinis turtas, vertinamas amortizuota savikaina	Turtas, vertinamas tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu	Iš viso
<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>	964	-	964
<b>Turtas finansinės būklės ataskaitoje</b>			
Investicijos į dukterines įmones, priskiriamos vertinamoms tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu	-	9.026	9.026
Trumpalaikės paskolos	5.000	-	5.000
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, išskyrus išankstinius mokesčių apmokėjimus	606	-	606
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	10.392	-	10.392
<b>Iš viso</b>	<b>16.962</b>	<b>9.026</b>	<b>25.988</b>

Bendrovė	Finansinis turtas, vertinamas amortizuota savikaina	Turtas, vertinamas tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu	Iš viso
<b>2019 m. gruodžio 31 d.</b>			
<b>Turtas finansinės būklės ataskaitoje</b>			
Lizingo gautinos sumos	1.146	-	1.146
Investicijos į dukterines įmones, priskiriamos vertinamoms tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu	-	7.894	7.894
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, išskyrus išankstinius mokesčių apmokėjimus	238	-	238
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	459	-	459
<b>Iš viso</b>	<b>1.843</b>	<b>7.894</b>	<b>9.737</b>

Grupė	Finansiniai įsipareigojimai, vertinami amortizuota savikaina	
	2020 m.	2019 m.
<b>Įsipareigojimai finansinės būklės ataskaitoje</b>		
Gautos paskolos	9.486	26.266
Nuomos įsipareigojimai	1.036	1.153
Atidėjiniai nuostolingai nuomos sutarčiai	84	62
Skolos tiekėjams	83	383
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai, išskyrus mokesčius ir išmokas darbuotojams	475	420
<b>Iš viso</b>	<b>11.164</b>	<b>28.284</b>



**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**12 Finansinės priemonės pagal kategorijas (tęsinys)**

Bendrovė	Finansiniai įsipareigojimai, vertinami amortizuota savikaina	
	2020 m.	2019 m.
<b>Įsipareigojimai finansinės būklės ataskaitoje</b>		
Gautos paskolos	9.486	24.378
Nuomos įsipareigojimai	1.036	1.153
Atidėjiniai nuostolingai nuomos sutarčiai	84	62
Skolos tiekėjams	117	154
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai, išskyrus mokesčius ir išmokas darbuotojams	471	412
<b>Iš viso</b>	<b>11.194</b>	<b>26.159</b>

**13 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos**

	Grupė		Bendrovė	
	2020	2019	2020	2019
Pirkėjų įsiskolinimai, bendraja verte	164	358	613	188
Sukauptos nuomos pajamos, bendraja verte	26	100	26	100
Gautini mokesčiai, bendraja verte	83	56	-	-
<b>Iš viso pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, bendraja verte</b>	<b>273</b>	<b>514</b>	<b>639</b>	<b>288</b>
Atėmus: pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimą	(44)	(37)	(32)	(32)
Atėmus: nurašymą, kuriam taikoma vykdymo užtikrinimo veikla	(1)	(33)	(1)	(18)
<b>Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius</b>	<b>228</b>	<b>444</b>	<b>606</b>	<b>238</b>

Atidėjinių prekybos ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimui pasikeitimai 2020 ir 2019 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.

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**13 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos (tęsinys)**

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

	Nuostoliai dėl vertės sumažėjimo	Grupė Nurašymas, kuriam taikoma vykdymo užtikrinimo veikla	Iš viso
<b>2018 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>16</b>	<b>39</b>	<b>55</b>
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	24	-	24
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-	(5)	(5)
Anksčiau nurašytų sumų ar sumažėjusios vertės sumų atstatymai	(3)	(1)	(4)
<b>2019 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>37</b>	<b>33</b>	<b>70</b>
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	12	-	12
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-	(27)	(27)
Anksčiau nurašytų sumų ar sumažėjusios vertės sumų atstatymai	(5)	(5)	(10)
<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>44</b>	<b>1</b>	<b>45</b>

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

	Nuostoliai dėl vertės sumažėjimo	Bendrovė Nurašymas, kuriam taikoma vykdymo užtikrinimo veikla	Iš viso
<b>2018 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>16</b>	<b>24</b>	<b>40</b>
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	19	-	19
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-	(5)	(5)
Anksčiau nurašytų sumų ar sumažėjusios vertės sumų atstatymai	(3)	(1)	(4)
<b>2019 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>32</b>	<b>18</b>	<b>50</b>
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	5	-	5
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-	(15)	(15)
Anksčiau nurašytų sumų ar sumažėjusios vertės sumų atstatymai	(5)	(2)	(7)
<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>32</b>	<b>1</b>	<b>33</b>

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**13 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos (tęsinys)**

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

	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	Grupė			Dėl kredito rizikos sumažėjusios vertės	Iš viso
			30 - 90 dienų	90 - 180 dienų	Daugiau nei 180 dienų		
<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>							
Pirkėjų įsiskolinimai, atėmus nurašymus	52	46	7	-	-	51	163
Sukauptos nuomos pajamos	26	-	-	-	-	-	26
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(44)	(44)
<b>Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinius kredito nuostolius</b>	<b>78</b>	<b>46</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7</b>	<b>145</b>
<b>2019 m. gruodžio 31 d.</b>							
Pirkėjų įsiskolinimai bendraja verte	225	41	13	2	3	41	325
Sukauptos nuomos pajamos	100	-	-	-	-	-	100
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(37)	(37)
<b>Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinius kredito nuostolius</b>	<b>325</b>	<b>41</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>388</b>

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

	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	Bendrovė			Dėl kredito rizikos sumažėjusios vertės	Iš viso
			30 - 90 dienų	90 - 180 dienų	Daugiau nei 180 dienų		
<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>							
Pirkėjų įsiskolinimai, atėmus nurašymus	520	44	7	4	-	37	612
Sukauptos nuomos pajamos	26	-	-	-	-	-	26
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(32)	(32)
<b>Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinius kredito nuostolius</b>	<b>546</b>	<b>44</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>606</b>
<b>2019 m. gruodžio 31 d.</b>							
Pirkėjų įsiskolinimai bendraja verte	93	30	9	1	1	36	170
Sukauptos nuomos pajamos	100	-	-	-	-	-	100
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(32)	(32)
<b>Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinius kredito nuostolius</b>	<b>193</b>	<b>30</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>238</b>

Dėl kredito rizikos nesumažėjusios vertės pirkėjų įsiskolinimams vertės sumažėjimo nuostoliai nėra pripažinti, nes yra nereikšmingi. 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. dauguma gautinų sumų buvo užtikrintos iš nuomininkų gautais avansais.

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**13 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos (tęsinys)**

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

	<b>Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję</b>	<b>Mažiau nei 30 dienių</b>	<b>30 - 90 dienų</b>	<b>90 - 180 dienių</b>	<b>Daugiau nei 180 dienių</b>	<b>Iš viso</b>
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2020 m. gruodžio 31 d.	5	1	2	2	41	51
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2019 m. gruodžio 31 d.	-	1	6	7	27	41

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

	<b>Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję</b>	<b>Mažiau nei 30 dienių</b>	<b>30 - 90 dienų</b>	<b>90 - 180 dienių</b>	<b>Daugiau nei 180 dienių</b>	<b>Iš viso</b>
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2020 m. gruodžio 31 d.	1	1	-	-	35	37
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2019 m. gruodžio 31 d.	-	-	4	5	27	36

**14 Įstatinis kapitalas ir rezervai**

2020 m. gruodžio 31 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d. Bendrovės ir Grupės įstatinį akcinį kapitalą sudarė 13.150.000 paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 1,45 euro. Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos. Bendrovė turi 100.431 savų akcijų (0,76% įstatinio kapitalo)

*Pokyčiai 2020 metais*

Metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2020 m. balandžio 26 d., buvo nuspręsta perkelti 532 tūkst. eurų iš nepaskirstytojo pelno į privalomąjį rezervą ir 3.093 tūkst. eurų iš rezervų savoms akcijoms įsigyti į nepaskirstytą pelną

Dėl 2020 m. balandžio 9 d. Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu dėl Bendrovės esminių dokumentų pakeitimo ir depozitoriumo keitimo atsirado Bendrovės pareiga išpirkti Bendrovės akcijas iš sprendimams prieštaraujančių arba susirinkime nedalyvaujančių arba susilaikiusių nuo balsavimo akcininkų akcijas. Bendrovės akcijų išpirkimas prasidėjo 2020 m. liepos 7 d. ir jis truko iki 2020 m. lapkričio 9 d. Vienos akcijos išpirkimo kaina – 1,8526 EUR, kuri atitinka 2020 m. balandžio 30 d. grynujų aktyvų vertę. Bendras akcijų skaičius, kuris galėjo būti pateiktas išpirkimui yra 2.551.838. Buvo supirktas 100.431 vnt. akcijų (0,76% įstatinio kapitalo) už 187 tūkst. eurų, įskaitant tarpininkavimo mokesčius. Už akcijas atsiskaityta 2020 m. lapkričio 11 d.

*Pokyčiai 2019 metais*

Metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2019 m. balandžio 26 d., buvo nuspręsta perkelti 169 tūkst. eurų iš nepaskirstytojo pelno į privalomąjį rezervą ir 704 tūkst. eurų į savų akcijų įsigijimo rezervą.

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 nustatytą tvarką 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 paskirstytinojo 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 nepaskirstytą pelną.

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**15 Dividendai**

Dividendų už 2019 m. po 1,55 euro už akciją, (bendra dividendų suma 20.382 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2020 m. balandžio 9 d.

Dividendų už 2018 m. po 0,13 euro už akciją, (bendra dividendų suma 1.710 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2019 m. balandžio 26 d.

**16 Gautos paskolos**

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m.	2019 m.	2020 m.	2019 m.
<b>Ilgalaikės</b>				
Ilgalaikės banko paskolos	9.121	22.235	9.121	22.235
Kitos ilgalaikės paskolos	-	5	-	-
	<u>9.121</u>	<u>22.240</u>	<u>9.121</u>	<u>22.235</u>
<b>Trumpalaikės</b>				
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	365	2.520	365	637
Paskolos iš susijusių šalių	-	1.506	-	1.506
	<u>365</u>	<u>4.026</u>	<u>365</u>	<u>2.143</u>
Gautų paskolų iš viso	<b><u>9.486</u></b>	<b><u>26.266</u></b>	<b><u>9.486</u></b>	<b><u>24.378</u></b>

Visos paskolos yra denominuotos eurais.

Gautos paskolos su fiksuota ar kintama palūkanų norma (kintamos palūkanų normos peržiūrėjimo periodas – kas 3 ir 6 mėnesiai) buvo tokios:

**Palūkanų norma:**

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m.	2019 m.	2020 m.	2019 m.
Fiksuota	-	1.511	-	1.506
Kintama	9.486	24.755	9.486	22.872
	<u>9.486</u>	<u>26.266</u>	<u>9.486</u>	<u>24.378</u>

Turto, įkeisto bankams paskolos grąžinimui užtikrinti, apskaitinės vertės:

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m.	2019 m.	2020 m.	2019 m.
Investicinis turtas (11 pastaba)	15.744	71.298	15.744	62.897
Ilgalaikis materialusis turtas	-	1	-	-
Pirkėjų įsiskolinimai	-	1	-	-
Išankstiniai apmokėjimai	-	2	-	-
Indėliai/ kitos gautinos sumos	-	150	-	-
Pinigai	<u>9.347</u>	<u>770</u>	<u>9.347</u>	<u>413</u>

Latvijos įmonių SIA "Dommo Grupa" ir SIA "Dommo Biznesa parks" akcijos yra įkeistos bankui Latvijoje.

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**16 Gautos paskolos (tęsinys)**

Gautoms paskoloms taikomas apskaičiuotųjų palūkanų normų svertinis vidurkis:

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m.	2019 m.	2020 m.	2019 m.
Gautos paskolos	2,65%	1,98%	2,67%	1,97%

2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. visos Grupės įmonės vykdė bankų paskolų sutartyse nustatytus rodiklius.

2018 m. balandžio 10 d. Bendrovė pasirašė paskolos sutarties pakeitimą su AB Šiaulių banku. Pagal pakeitimą yra nustatytas naujas kredito limitas – 23.926 tūkst. eurų. Jis susideda iš dviejų dalių. Pirma dalis, lygi 22.926 tūkst. eurų ir gali būti panaudota iki 2019 m. gegužės 31 d. Antroji dalis yra 1.000 tūkst. eurų kredito linija, kuri gali būti panaudota iki 2022 m. gruodžio 22 d. Taip pat buvo pakeista palūkanų norma ir grąžinimo grafikas. 2019 m. gegužę Grupė / Bendrovė panaudojo likusią paskolos pirmosios dalies sumą (2.023 tūkst. eurų). 2019 m. gruodžio 31 d. Grupė / Bendrovė buvo panaudojusi 935 tūkst. eurų kredito linijos.

2020 m. Bendrovė grąžino AB Šiaulių bankui panaudotą kredito linijos dalį bei 4.750 tūkst. eurų pirmos kredito dalies, panaudodama gautas iš IBC verslo centro pardavimo gautas lėšas. Papildomai buvo grąžinta 7.150 tūkst. eurų, panaudojant lėšas, gautas, susijusias su investicinio turto, esančio Gynėjų gatvėje Vilniuje, pardavimu. 2020 m. spalio mėnesį buvo pasirašytas papildomas paskolos sutarties pakeitimas su AB Šiaulių banku, mėnesinė kredito įmoka buvo sumažinta nuo 50 tūkst. eurų iki 28,6 tūkst. eurų.

2019 m. lapkričio mėnesį Invalda INVL suteikė 1.500 tūkst. eurų paskolą Bendrovei. Pradinis paskolos grąžinimo terminas buvo 2020 m. sausio 31 d., kuris buvo pratęstas iki 2020 m. kovo 31 d. Paskola buvo grąžinta 2020 m. kovo 9 d kartu su palūkanomis (1.519 tūkst. eurų)

2020 m. gegužės mėn. Grupė grąžino paskolą ABLV Bank, AS (per 2020 m. sumokėta 1.880 tūkst. eurų, iš kurių 1.835 tūkst. eurai buvo nuosavos Grupės lėšos ir 45 tūkst. eurų ABLV Banko užskaita (atstatyta depozito suma).

2018 m. vasario 23 d. Finansų ir kapitalo rinkų komisijos valdyba Latvijoje priėmė sprendimą dėl indėlių nepasiekiamumo banke ABLV bank, AS. 2018 m. birželio 12 d. paskelbta, kad Finansų ir kapitalo rinkų komisija pritarė banko ABLV bank, AS savanoriškam likvidavimui. Kadangi ABLV Bank, AS nutraukta banko veikla po savanoriško likvidavimo proceso, ankstesnis indėlis tapo kaip kitos gautinos sumos iš ABLV Bank, AS. 2019 m. gruodžio 31 d. teisiniu požiūriu tai sudaro trys dalys:

- 5 tūkst. eurų Grupės pretenzija iš ABLV Bank, AS likvidavimo procese;
- blokuota garantuota 100 tūkst. eurų kompensacija pagal Latvijos indėlių draudimo sistemą, kuri buvo sumokėta 2020 m. liepos mėn. pradžioje;
- Grupei priklausantys 45 tūkst. eurų lėšų valdomų ABLV Bank, AS (atkurta indėlių suma). Ši suma buvo įskaityta, sugrąžinus paskolą.

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**16 Gautos paskolos (tęsinys)**

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

	<b>Grupė</b>		<b>Bendrovė</b>	
	Gautos paskolos ir nuomos įsipareigojimai	Mokėtini dividendai (15, 17 pastabos)	Gautos paskolos ir nuomos įsipareigojimai	Mokėtini dividendai (15, 17 pastabos)
<b>2018 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>22.625</b>	<b>32</b>	<b>20.511</b>	<b>32</b>
Finansinės veiklos pinigų srautai	2.952	(1.662)	3.220	(1.662)
16 TFAS taikymo įtaka (nuomos įsipareigojimų pripažinimas)	1.321	-	1.321	-
Palūkanų sąnaudos (8 pastaba)	496	-	496	-
Nuomos įsipareigojimų padidėjimas dėl indeksacijos	25	-	25	-
Patvirtinti dividendai	-	1.710	-	1.710
<b>2019 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>27.419</b>	<b>115</b>	<b>25.531</b>	<b>115</b>
Finansinės veiklos pinigų srautai	(17.414)	(20.046)	(15.560)	(20.046)
16 TFAS taikymo įtaka (nuomos įsipareigojimų pripažinimas)	72	-	72	-
Palūkanų sąnaudos (8 pastaba)	481	-	465	-
Nuomos įsipareigojimų padidėjimas dėl indeksacijos	14	-	14	-
ABLV Banko sumų sudengimas	(45)	-	-	-
Gautų paskolų pripažinimo nutraukimas	(5)	-	-	-
Patvirtinti dividendai	-	20.382	1	20.382
<b>2020 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>10.522</b>	<b>451</b>	<b>10.522</b>	<b>451</b>

**17 Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai**

Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai pateikti žemiau esančioje lentelėje:

	<b>Grupė</b>		<b>Bendrovė</b>	
	<b>2020m.</b>	<b>2019 m.</b>	<b>2020 m.</b>	<b>2019 m.</b>
<b><u>Finansiniai įsipareigojimai</u></b>				
Mokėtini dividendai	451	115	451	115
Sėkmės mokestis (7, 2.22 pastabos)	-	-	-	-
Kitos mokėtinos sumos	24	305	20	297
	<b>475</b>	<b>420</b>	<b>471</b>	<b>412</b>
<b><u>Nefinansiniai įsipareigojimai</u></b>				
Mokėtinas darbo užmokestis ir socialinio draudimo įmokos	17	19	-	-
Mokėtini mokesčiai	118	102	109	92
	<b>135</b>	<b>121</b>	<b>109</b>	<b>92</b>
<b>Kitų trumpalaikių įsipareigojimų iš viso</b>	<b>610</b>	<b>541</b>	<b>580</b>	<b>504</b>

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 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. AB „Invalda INVL“ ir jos kontroliuojamos įmonės (toliau - Kitos susijusios šalys) yra taip pat priskiriamos prie susijusių šalių, nes Bendrovės akcininkai, turintys reikšmingą įtaką, taip pat bendrai kontroliuoja AB „Invalda INVL“ grupę per akcininkų sutartį.

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2020 m. ir susiję likučiai 2020 m. gruodžio 31 d.:

<b>2020 m. Grupė</b>	<b>Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių</b>	<b>Pirkimai (įskaitant atidėjinius) iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims</b>	<b>Iš susijusių šalių gautinos sumos</b>	<b>Susijusioms šalims mokėtinos sumos (neįskaitant atidėjinių)</b>
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	15	-	-
Kitos susijusios šalys (gauta paskola)	-	13	-	-
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	213	-	9
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	257	12	-	7
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	767	-	22
	257	1.020	-	38

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2019 m. ir susiję likučiai 2019 m. gruodžio 31 d.:

<b>2019 m. Grupė</b>	<b>Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių</b>	<b>Pirkimai (įskaitant atidėjinius) iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims</b>	<b>Iš susijusių šalių gautinos sumos</b>	<b>Susijusioms šalims mokėtinos sumos (neįskaitant atidėjinių)</b>
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	15	-	-
Kitos susijusios šalys (gauta paskola)	-	6	-	1.506
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	407	-	40
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	340	6	6	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	2.245	-	27
	340	2.679	6	1.573

2019 m. lapkričio mėnesį AB Invalda INVL paskolino Bendrovei 1.500 tūkst. eurų. Pradinis paskolos terminas buvo 2020 m. sausio 31 d., kuris buvo pratęstas iki 2020 m. kovo 31 d. Paskola buvo apmokėta 2020 m. kovo 9 d. Efektyvi paskolos palūkanų norma 4.5%



**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**18 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)**

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. AB „Invalda INVL“ ir jos kontroliuojamos įmonės (toliau - Kitos susijusios šalys) yra taip pat priskiriamos prie susijusių šalių, nes Bendrovės akcininkai, turintys reikšmingą įtaką, taip pat bendrai kontroliuoja AB „Invalda INVL“ grupę per akcininkų sutartį.

Bendrovės sandoriai su dukterinėmis įmonėmis per 2020 m. ir susiję likučiai 2020 m. gruodžio 31 d.:

<b>2020 m. Bendrovė</b>	<b>Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių</b>	<b>Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims</b>	<b>Iš susijusių šalių gautinos sumos</b>	<b>Susijusioms šalims mokėtinos sumos</b>
Paskolos, suteiktos dukterinėms įmonėms	-	-	13.884	-
Nuoma	312		378	
Kita	2	320	113	71
	<b>314</b>	<b>320</b>	<b>14,375</b>	<b>71</b>

Paskolų, suteiktų dukterinėms įmonėms Lietuvoje, grąžinimo terminas yra 2021 m. gruodžio 31 d., išskyrus beprocentinę trumpalaikę paskolą, kurios grąžinimo terminas 2021 m. birželio 30 d. Kaip aprašyta 2.8 pastaboje, Bendrovė vertina dukterinėms įmonėms suteiktas paskolas tikrąja verte ir atskirai nepripažįsta palūkanų pajamų.

Bendrovės sandoriai su dukterinėmis įmonėmis per 2019 m. ir susiję likučiai 2019 m. gruodžio 31 d.:

<b>2019 m. Bendrovė</b>	<b>Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių</b>	<b>Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims</b>	<b>Iš susijusių šalių gautinos sumos</b>	<b>Susijusioms šalims mokėtinos sumos</b>
Paskolos, suteiktos dukterinėms įmonėms	-	-	7.591	-
Kita	-	378	-	15
	<b>-</b>	<b>378</b>	<b>7.591</b>	<b>15</b>

Paskolos, suteiktos Latvijos įmonėms, yra subordinuotos banko naudai ir galės būti grąžintos tik pasibaigus banko paskolų grąžinimo terminui, t.y. 2020 m. Paskolų, suteiktų dukterinėms įmonėms Lietuvoje, grąžinimo terminas yra 2020 m. gruodžio 31 d. Kaip aprašyta 2.8 pastaboje, Bendrovė vertina dukterinėms įmonėms suteiktas paskolas tikrąja verte ir atskirai nepripažįsta palūkanų pajamų.

Bendrovės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2020 m. ir susiję likučiai 2020 m. gruodžio 31 d.:

<b>2020 m. Bendrovė</b>	<b>Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių</b>	<b>Pirkimai (įskaitant atidėjinius) iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims</b>	<b>Iš susijusių šalių gautinos sumos</b>	<b>Susijusioms šalims mokėtinos sumos (neįskaitant atidėjinių)</b>
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	7	-	-
Kitos susijusios šalys (gauta paskola)	-	13	-	-
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	48	-	3
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	220	7	-	7
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	767	-	22
	<b>220</b>	<b>842</b>	<b>-</b>	<b>32</b>

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**18 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)**

Bendrovės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2019 m. ir susiję likučiai 2019 m. gruodžio 31 d.:

2019 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)	-	7	-	-
Kitos susijusios šalys (gauta paskola)	-	6	-	1.506
Kitos susijusios šalys (prižiūros ir remonto paslaugos)	-	122	-	27
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	279	-	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	2.244	-	-
	279	2.379	-	1.533

2019 m. lapkričio mėnesį AB Invalda INVL paskolino Bendrovei 1.500 tūkst. eurų. Pradinis paskolos terminas buvo 2020 m. sausio 31 d., kuris buvo pratęstas iki 2020 m. kovo 31 d. Paskola buvo grąžinta 2020 m. kovo 9 d. Efektyvi paskolos palūkanų norma 4.5%

Paskolų, gautų iš AB „Invalda INVL“ ir jos dukterinių įmonių, judėjimai:

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m.	2019 m.	2020m.	2019 m.
<b>Likutis sausio 1 d.</b>	<b>1.506</b>	-	<b>1.506</b>	-
Per metus gautos paskolos	-	1.500	-	1.500
Per metus grąžintos paskolos	(1.500)	-	(1.500)	-
Priskaičiuotos palūkanos	13	6	13	6
Sumokėtos palūkanos	(19)	-	(19)	-
<b>Likutis gruodžio 31 d.</b>	<b>-</b>	<b>1.506</b>	<b>-</b>	<b>1.506</b>

Suteiktų paskolų Grupės dukterinėms įmonėms judėjimai:

	Bendrovė	
	2020 m.	2019 m.
<b>Likutis sausio 1 d.</b>	<b>7.591</b>	<b>6.454</b>
Per metus suteiktos paskolos	18.375	310
Suteiktų paskolų susigrąžinimai	(12.531)	-
Suteiktų paskolų tikrosios vertės pokytis	467	827
Gautos palūkanos	(18)	-
<b>Likutis gruodžio 31 d.</b>	<b>13.884</b>	<b>7.591</b>

**KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**18 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)**

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

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m.	2019 m.	2020 m.	2019 m.
Atlyginimai ir premijos	1	1	-	-
Socialinio draudimo įmokų sąnaudos	-	-	-	-
Valdymo mokestis (2.12 pastaba)	315	331	315	331
Sėkmės mokestis (2.12 pastaba) (atidėjinių pokytis)	452	1.913	452	1.913
Pagrindinių vadovų darbo užmokesčio iš viso	768	2.245	767	2.244

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

2020 m. Bendrovė išmokėjo AB „Invalda INVL“ 6.177 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius, kitiems reikšmingą įtaką turintiems akcininkams - 8.245 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius.

2019 m. Bendrovė išmokėjo AB „Invalda INVL“ 551 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius, kitiems reikšmingą įtaką turintiems akcininkams - 692 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius.

**19 COVID-19 įtaka**

Grupė patyrė nereikšmingą įtaką dėl COVID-19 viruso sukeltos pandemijos. Dėl Lietuvoje nuo 2020 m. kovo 16 d. iki 2020 m. birželio 16 d. buvusio paskelbto visuotinio karantino, Grupės veikla nesutriko, nes Grupė visas operacijas gali atlikti dirbdama nuotoliniu būdu. Tačiau Bendrovės dalis nuomininkų Lietuvoje veikia maitinimo, mažmeninės prekybos srityje ir jų veikla karantino metu buvo uždrausta arba apribota. Šie nuomininkai turėjo teisę gauti valstybės paramą (iki 50 proc. nuomos mokesčio dengimo nuo karantino pradžios iki 2020 m. rugpjūčio mėn.), jei nuomotojas suteikia nuomininkui nemažesnę nei 30 proc. nuolaidą. Bendrovė suteikė tokiems nuomininkams 30 proc. nuomos nuolaidą. Dėl to per 2020 m. Bendrovė/Grupė suteikė 78 tūkst. eurų nuolaidų. Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimas COVID-19 viruso sukelta pandemija Grupės lygiu neturėjo reikšmingos įtakos. Iki šių ataskaitų išleidimo, visi nuomininkai, gaunantys valstybės paramą nuomai, padengė savo pradelstus nuomos mokėjimus. Pati Grupė neprašė ir negavo tiesiogiai jokios paramos dėl COVID-19 viruso. Atsižvelgiant į Grupės nuomininkų struktūrą ir į šių metų pradžios COVID-19 viruso sukeltos pandemijos bangos įtaką nuomininkų veiklai bei Grupės rezultatams, galima prognozuoti, kad ši pandemija, reikšmingos įtakos 2021 m. Grupės rezultatams neturės. Tačiau esant pesimistiniam pandemijos vystymosi scenarijui Lietuvoje, Grupė gali patirti papildomo nuomos pajamų sumažėjimo, kurio šiuo metu įvertinti nėra galimybių. Todėl vadovybė derasi su nuomininkais, užsiimančiais maitinimo paslaugų verslu, dėl nuomos nuolaidų per antrąjį karantiną Lietuvoje, kuris tęsiasi nuo 2020 m. lapkričio 7 d. Prieš paskelbdama šias finansines ataskaitas, Bendrovė susitarė dėl 2021 m. sausio – vasario mėn. nuomos nuolaidų, kurios per mėnesį sudaro maždaug 10% bendrovės mėnesinių nuomos pajamų. Taip pat, pirmojo karantino metu, Grupė atidėjo dalies nuomininkų nuomos mokėjimus iki 2021 m. kovo 31 d. tačiau daugumą jų buvo padengti iki metų pabaigos (2020 m. gruodžio 31 d. nepradelstų pirkėjų įsiskolinimų grupėje yra priskirta 21 tūkst. eurų tokių nuomos mokėjimų). Nuo atidėtų mokėjimų skaičiuojamos palūkanos (5 tūkst. eurų pripažinta per 2020 m.).

**20 Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio**

Dėl 2021 m. sausio 14 d. Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimo dėl Bendrovės esminių dokumentų pakeitimo atsirado Bendrovės pareiga išpirkti Bendrovės akcijas iš sprendimams prieštaraujančių arba susirinkime nedalyvaujančių arba susilaikiusių nuo balsavimo akcininkų. Bendrovės akcijų išpirkimas prasidėjo 2021 m. sausio 25 d. ir jis truks iki 2021 m. kovo 25 d. Vienos akcijos išpirkimo kaina – 2,2103 EUR, kuri atitinka 2020 m. lapkričio 30 d. grynųjų aktyvų vertę. Bendras akcijų skaičius, kuris galėtų būti pateiktas išpirkimui yra 8.988.051. Tokiu būdu akcijų išpirkimo įsipareigojimo vertė yra 19.866 tūkst. eurų. Iki finansinių ataskaitų išleidimo Bendrovė už 2.636 tūkst., įskaitant tarpininkavimo mokesčius, supirko 1.190 tūkst. savų akcijų.



INL

BALTIC  
REAL ESTATE



SUTNTIB „INVL BALTIC REAL ESTATE“

2020 METŲ KONSOLIDUOTASIS METINIS PRANEŠIMAS

## TURINYS:

I.	BENDRA INFORMACIJA.....	74
1	Teisinis reglamentavimas ir informacijos turinys .....	74
2	Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas pranešimas .....	74
3	Pagrindiniai duomenys apie emitentą ir jo įmonių grupę .....	74
3.1.	Informacija apie emitentą .....	74
3.2.	Bendrovės tikslai ir veiklos principai .....	75
3.3.	Informacija apie įmonių grupę.....	75
3.3.1.	Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Vilniuje .....	76
3.3.2.	Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Rygoje .....	79
II.	FINANSINĖ INFORMACIJA IR SVARBŪS ĮVYKIAI .....	80
4	Svarbių grupės įvykių, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga.....	80
4.1.	INVL Asset Management nekilnojamojo turto fondo valdytojo Vytauto Bakšinsko komentaras .....	80
4.2.	Veiklos aplinka .....	80
4.3.	„INVL Baltic Real Estate“ veiklos rezultatai.....	82
4.4.	Finansiniai rodikliai* .....	82
4.5.	Pagrindiniai „INVL Baltic Real Estate“ duomenys.....	83
4.6.	INVL Baltic Real Estate“ grynujų aktyvų vertė.....	83
4.7.	Svarbūs ataskaitinio laikotarpio emitento ir grupės įvykiai, jų poveikis finansinėms ataskaitoms.....	85
4.7.1.	Svarbūs emitento įvykiai.....	85
	Investicinė veikla .....	85
	Valdymas.....	86
	Informacija, susijusi su dividendų skyrimu ir išmokėjimu.....	86
	Kiti svarbūs įvykiai.....	87
4.7.2.	Svarbūs grupės įvykiai.....	87
5	Svarbūs emitento ir grupės įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos.....	87
6	Emitento ir įmonių grupės praėjusių metų įvertinimas bei ateities veiklos planai ir prognozės .....	88
6.1.	2020 m. išsikeltų tikslų įgyvendinimo įvertinimas .....	88
6.2.	Veiklos planai ir prognozės .....	88
7	COVID-19 pandemijos poveikio atskleidimas .....	88
III.	INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS .....	89
8	Emitento įstatų pakeitimų tvarka .....	89
9	Įstatinio kapitalo struktūra .....	89
9.1.	Įstatinio kapitalo pokyčiai.....	89
9.2.	Informacija apie savas akcijas .....	90
10	Prekyba emitento vertybiniais popieriais bei reikšminga finansine investicija laikomais vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose.....	90
11	Akcininkai .....	94
11.1.	Informacija apie bendrovės akcininkus .....	94
11.2.	Akcijų suteikiamos teisės ir pareigos.....	96

11.2.1. Akcininkų teisės.....	96
11.2.2. Akcininkų pareigos.....	96
12 Dividendai.....	97
IV. EMITENTO VALDYMO ORGANAI.....	98
13 Struktūra, organų įgaliojimai, organų narių paskyrimų ir pakeitimų tvarka.....	98
13.1. Visuotinis akcininkų susirinkimas.....	98
13.1.1. Visuotinio akcininkų susirinkimo kompetencija.....	98
13.1.2. „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimų organizavimo tvarka.....	99
13.2. Valdymo įmonė ir Investicinis komitetas.....	101
14 Informacija apie valdymo įmonės valdybos narius, generalinį direktorių bei Investicinio komiteto narius.....	103
14.1. Emitento valdymo organai.....	103
15 Informacija apie Bendrovės audito komitetą.....	108
15.1. Audito komiteto darbo tvarka:.....	108
15.2. Bendrovės audito komiteto nariai.....	109
16 Informacija apie emitento sumokėtą valdymo mokesį, priskaičiuotas pinigų sumas, kitą perleistą turtą ir suteiktas garantijas valdymo organams ir buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei.....	110
V. KITA INFORMACIJA.....	111
17 Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais.....	111
18 Informacija apie emitento filialus ir atstovybes.....	111
19 Pagrindinės rizikos ir netikėtumai.....	111
19.1. Bendri verslo srities, kurioje veikia grupė, rizikos veiksniai.....	111
19.2. Grupei būdingi rizikos veiksniai.....	112
19.3. Rizikos veiksniai, susiję su Bendrovės akcijomis (investicijas į jas).....	114
19.4. Svarbiausi rizikos veiksniai ataskaitiniu laikotarpiu.....	114
19.5. Įmonių grupės vidaus kontrolės ir rizikos valdymo sistemų, susijusių su konsoliduotųjų finansinių ataskaitų sudarymu, pagrindiniai požymiai.....	114
19.6. Informacija apie finansinės rizikos valdymo tikslus, naudojamas apsidraudimo priemonės, 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.....	115
20 Emitento ir įmonių grupės nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su socialine atsakomybe, aplinkos ir personalo klausimais susijusi informacija.....	115
20.1. Atsakingo verslo veiksmai bendrovėje.....	115
20.2. Darbuotojai.....	115
20.3. Aplinkosauga.....	115
20.4. Informacija apie emitento ir įmonių grupės tyrimų ir plėtros veiklą.....	116
20.5. Papildoma nefinansinė informacija.....	116
21 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).....	117
22 Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas.....	117
23 Informacija apie reikšmingus susitarimus, kurių šalis yra emitentas ir kurie įsigaliojė, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei, ir jų poveikis, išskyrus atvejus, kai dėl susitarimų pobūdžio jų atskleidimas padarytų rimtą žalą emitentui.....	117

24	Informacija apie bet kurias darbuotojų akcijų suteikimo schemas kontrolės sistemas, kai kontrolės teisėmis darbuotojai tiesiogiai nesinaudoja .....	117
25	Informacija apie susijusių šalių sandorius.....	118
26	Informacija apie per ataskaitinį laikotarpį emitento vardu sudarytus žalingus sandorius.....	119
27	Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie konsoliduotose ir bendrovės metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis .....	120
28	Informacija apie audito įmonę.....	120
29	Duomenys apie viešai skelbtą informaciją.....	120
1	PRIEDAS. INFORMACIJA APIE GRUPĖS ĮMONES, JŲ KONTAKTINIAI DUOMENYS .....	125
2	PRIEDAS. BENDROVIŲ VALDYSENOS ATASKAITA.....	126
3	PRIEDAS. BENDROVĖS VALDYMO ATASKAITA.....	146
4	PRIEDAS. BENDROVĖS VEIKLOS IR FINANSINIŲ RODIKLIŲ FORMULĖS BEI APIBRĖŽIMAI .....	154
5	PRIEDAS. BENDROVĖS ATLYGIO ATASKAITA.....	158

## I. BENDRA INFORMACIJA

### 1 Teisinis reglamentavimas ir informacijos turinys

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – „**Bendrovė**“ 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 2020 m. sausio 1 d. iki 2020 m. gruodžio 31 d. Pranešime taip pat atskleidžiama svarbi informacija nuo ataskaitinio laikotarpio pabaigos iki ataskaitos išleidimo.

Pranešimas buvo audituotas.

### 3 Pagrindiniai duomenys apie emitentą ir jo įmonių grupę

#### 3.1. INFORMACIJA APIE EMITENTĄ

Pavadinimas	Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“
Kodas	152105644
Registracijos adresas	Gynėjų g. 14, 01109, Vilnius, Lietuva
Telefonas	(8 5) 279 0601
Faksas	(8 5) 279 0530
Elektroninis paštas	breinfo@invl.com
Interneto tinklalapis	www.invlbalticrealestate.com
LEI kodas	529900GSTEOHKA0R1M59
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. VJK-005
Depozitoriumas	AB SEB bankas, kodas 112021238, banko licencijos Nr. 2* *2020 m. balandžio 9 d. Bendrovės visuotinis akcininkų sprendimas priėmė sprendimą dėl Bendrovės depozitoriumo keitimo iš AB SEB bankas (kodas 112021238) į AB Šiaulių bankas (kodas 112025254). 2021 m. sausio 6 d. Lietuvos banko Priežiūros tarnyba išdavė leidimą Bendrovei pakeisti depozitoriumą į AB Šiaulių bankas (kodas 112025254). Ataskaitos išleidimo metu depozitoriumo pakeitimo procedūra nebuvo baigta.



### 3.2. BENDROVĖS TIKSLAI 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.

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

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

„INVL Baltic Real Estate“ akcijos į Nasdaq Vilnius Baltijos Papildomąjį prekybos sąrašą įtrauktos nuo 2014 m. birželio 4 d. Bendrovėje galioja 2020 m. balandžio 9 d. patvirtinta dividendų politika, kurioje numatoma, kad kasmet bus mokama ne mažiau kaip 0,09 euro dividendų akcijai. Pažymima, kad vadovaujantis dividendų mokėjimo politikos nuostatomis, Bendrovė gali skirti tiek mažesnius, tiek didesnius nei numatyta dividendus akcijai.

### 3.3. INFORMACIJA APIE ĮMONIŲ GRUPĘ

„INVL Baltic Real Estate“ portfelio įmonėms – jos nurodytos žemiau pateiktoje schemoje - ataskaitiniu laikotarpiu priklausė nekilnojamojo turto objektai Vilniuje ir Rygoje. Bendrovės valdomų nekilnojamojo turto objektų skaičius lyginant su 2019 m. ataskaitiniu laikotarpiu sumažėjo, dėl įvykdytų pardavimo sandorių: 2020 m. kovo 6 d. Bendrovė paskelbė apie IBC verslo centro A. Juozapavičiaus ir Šeimyniškių g. Vilniuje pardavimą su dukterinei įmonei UAB „Rovelija“ priklausiusiu gyvenamuoju namu Kalvarijų g. 11, o 2020 m. rugsėjo 30 d. įvyko Bendrovei ir jos dukterinei įmonei UAB „Proprietas“ priklausančio nekilnojamojo turto – dalies verslo centro „Vilniaus vartai“, esančio adresais: Gynėjų g. 14, A. Tumėno g. 4 ir A. Tumėno g. 6, Vilnius, pardavimo sandoris.



3.3.1. pav. „INVL Baltic Real Estate“ supaprastinta grupės struktūra 2020 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

## BENDROVĖS INVESTICIJOS Į NEKILNOJAMĄJĮ TURĄ ATASKAITINIO LAIKOTARPIO PABAIGOJE

## BIURŲ PASTATAS VILNIAUS CENTRE, VILNIAUS G.

PLOTAS 10 000 KV.M.

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

Vilniaus senamiestis – viena iš svarbiausių miesto bei jo centro sudėtinių dalių, seniausioji Vilniaus miesto dalis, esanti kairiajame Neries krante. Senamiesčio teritorija – saugoma ir tvarkoma pagal specialiuosius paveldo saugos reikalavimus, palaikomas smulkusis verslas ir gyvenamoji funkcija. Teritorijoje yra uždara, saugoma automobilių aikštelė ir požeminis garažas, patogus susisiekimas visuomeniniu transportu.

Verslo centre veikia daugiau kaip 2 000 kv. m užimanti „Talent Garden Vilnius“ bendradarbystės erdvė. Iš viso erdvėje yra daugiau kaip 230 darbo vietų, daugiau kaip pusė iš jų yra privačiuose kabinetuose, taip pat įrengta 150 vietų moderni konferencijų salė.

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



## A korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	5 100 kv. m
Nuomojamas plotas	3 900 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,49 ha (bendras komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2020 m. gruodžio pab.	6,6 mln. EUR
Užimtumas 2020 m. gruodžio pab.	96 proc. (bendras komplekso užimtumas)



## B korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	4 900 kv. m
Nuomojamas plotas	3 000 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,49 ha (bendras komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2020 m. gruodžio pab.	6,1 mln. EUR
Užimtumas 2020 m. gruodžio pab.	96 proc. (bendras komplekso užimtumas)



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

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



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 įrėngė 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 įrėngta 150 vietų moderni konferencijų salė.

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





ŽYGIO  
VERSLO CENTRAS

„ŽYGIO VERSLO CENTRAS“

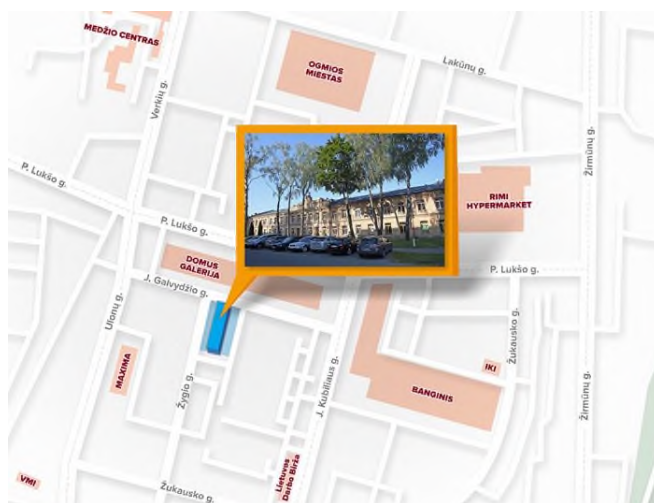
PLOTAS 3 200 KV.M.

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, Užimtumo tarnyba, medicinos klinikos, įvairias verslo paslaugas teikiančios įmonės, pritraukiančios didelius žmonių srautus.

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



## Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	3 200 kv. m
Nuomojamas plotas	2 900 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,4 ha
Turto rinkos vertė 2020 m. gruodžio pab.	3,1 mln. EUR
Užimtumas 2020 m. gruodžio pab.	72 proc.



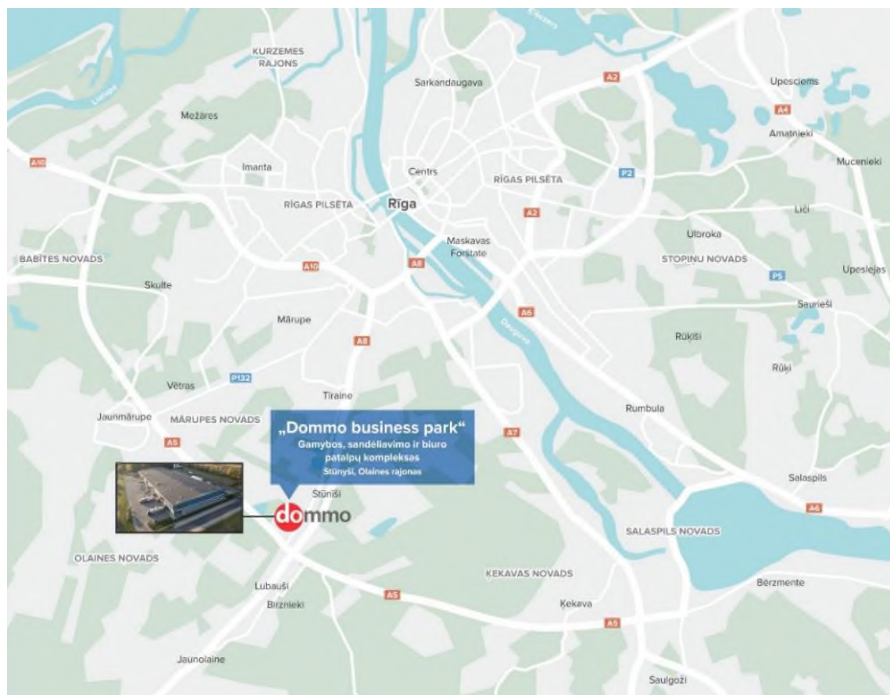
Pagrindiniai nuomininkai: Mokykla „Žiniukas“, UAB „Innoforce“

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



pradinė mokykla  
**„ŽINIUKAS“**  
 vaikai gali daugiau

## 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 centrams vystyti.



## Pagrindiniai duomenys:

Bendras ir nuomojamas plotas	12 800 kv. m
Žemės sklypo plotas	58,21 ha
Turto rinkos vertė 2020 m. gruodžio pab.	8,4 mln. EUR
Užimtumas 2020 m. gruodžio pab.	100 proc.



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

Adresas: Stūnyši, Olaines rajons.



## 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, kuriuos lėmė itin sėkmingi IBC ir Vilniaus vartų verslo centrų pardavimo sandoriai.

2020 m. pirmą ketvirtį buvo užbaigtas 33 mln. eurų vertės IBC verslo centro pardavimo sandoris. Tai turėjo 7,6 mln. eurų teigiamos įtakos 2019 metų pelno rezultatui. Praeitų metų trečią ketvirtį už 20 mln. eurų buvo parduota bendrovei priklausiusi Vilniaus Vartų verslo centro dalis. Šis sandoris turėjo 4,4 mln. eurų teigiamą įtaką 2020 metų pelno rezultatams. Nuo šio verslo centro įsigijimo 2016 metais bendrovė iš šio objekto akcininkams uždirbo 11 mln. eurų.

„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos grynosios nuomos pajamos (angl. net operating income) iš nuosavų objektų 2020 metais sudarė 2,2 mln. eurų arba 8,5 proc. daugiau nei 2019-aisiais (2,0 mln. eurų). „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos pajamos 2020 metais siekė 3,90 mln. eurų arba 34 proc. mažiau nei 2019 metais (5,9 mln. eurų), iš jų nuosavų objektų konsoliduotos nuomos pajamos sumažėjo 39 proc. iki 2,8 mln. eurų.

Tiek konsoliduotų nuomos pajamų, tiek konsoliduotų pajamų mažėjimą lėmė praėjusiais metais įvykdyti IBC ir Vilniaus vartų pardavimo sandoriai. 2020 m. konsoliduotos grynosios nuomos pajamos (angl. net operating income) iš nuosavų neparduotų objektų sudarė 1,3 mln. eurų arba 62 proc. daugiau nei 2019-aisiais metais (0,8 mln. eurų).

Praėję metai buvo pirmieji bendrovės valdomos bendradarbystės erdvės „Talent Garden Vilnius“ veiklos metai, kurie nepaisant pandemijos sukeltų iššūkių buvo sėkmingi ir paklojo pamatus ilgalaikiai ir sėkmingai „Talent Garden Vilnius“ veiklai. Labiausiai džiaugiamės, jog „Talent Garden Vilnius“ erdvėje pavyko surinkti itin kokybišką ir solidžią klientų bendruomenę, kuri net ir pandemijos iššūkių kupinų metų laiku leido išlaikyti aukštą erdvės užimtumo lygį.

Grupės grynasis pelnas 2020 metais siekė 5,4 mln. eurų, valdomo turto vertė per 2020 metus dėl pardavimo sumažėjo 52,80 mln. eurų, parduoto turto tikrosios vertės pokytis siekė 4,5 mln. eurų, toliau valdomo turto vertė padidėjo 0,5 mln. eurų ir metų pabaigoje sudarė 24,1 mln. Eurų. Nuosavo kapitalo vertė metų pabaigoje siekė 28,9 mln. eurų. Nuosavo kapitalo vertė akcijai buvo 2,21 euro ir per metus išaugo 12,2 proc. (įvertinus ir per 2020 m. išmokėtus dividendus).

Nepaisant sumažėjusios valdomo turto vertės ir toliau dirbsime siekiant pagrindinio mūsų tikslo – uždirbti investuotojams grąžą, nepriklausomai nuo valdomo turto dydžio.

„INVL Baltic Real Estate“ valdomi objektai 2020 metais pasižymėjo aukštu patalpų užimtumo lygiu bei gerėjančiais veiklos rezultatais. Pasaulinė pandemija neturėjo reikšmingos įtakos bendrovės rezultatams, su visais labiausiai nukentėjusiais turto nuomininkais pavyko susitarti trumpalaikes nuomos mokesčių nuolaidas ir išlaikyti klientus. 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

Nepaisant dabartinės pandemijos atneštų iššūkių visai šalies ekonomikai ir tuo pačiu nekilnojamojo turto rinkai, Lietuvos didmiesčių modernių biurų sektorius 2020 metais dar nepatyrė esminių pokyčių. Pirmojo karantino laikotarpiu ištuštėję biurai jam pasibaigus vėl užsipildė darbuotojais, projektų statybos ir toliau sėkmingai tęsiamos, o neišnuomoto biurų kiekio verslo centruose augimas buvo susijęs su naujai įgyvendintų projektų atidarymu. Tuo tarpu plačiu mastu išbandytos nuotolinio darbo galimybės sukėlė įvairių ir skirtingų pasvarstymų apie tolimesnes biurų perspektyvas: nuo mažėsančio bendro fizinių patalpų poreikio iki biuro erdvių didinimo, norint išplėsti socialinį atstumą tarp darbuotojų. Dabartinio viruso keliamas neapibrėžtumai bei besikeičianti situacija globaliu mastu skatina įmones išbandyti įvairius darbo veiklos modelius savo biuruose. Tikėtina, kad artimiausiu metu dar bus sunku identifikuoti, kokią biurų planavimo strategiją pasirinks nuomininkai ateityje, kadangi dabartinė sveikatos ir ekonomikos krizė pasaulyje vis dar tęsiasi.

Vilniuje per 2020 metus baigtos „Green Hall 3“, „U219“, „Uptown Park“, SEB banko būstinė ir verslo centras multifunkciniame komplekse „Paupys“. Šie projektai sostinės rinką iš viso papildė 47.600 m<sup>2</sup>. Gausi naujo ploto pasiūla ir aktyvūs nuomininkai taip pat lėmė aukštus biurų įsisavinimo rodiklius. Tuo pačiu šis reikšmingas įgyvendintų naujų projektų skaičius šiek tiek

padidino laisvų patalpų lygį jau pastatytuose biurų pastatuose. Per 2020 metus laisvų biuro patalpų lygis šalies sostinėje išaugo nuo 3,0% iki 3,8%. A klasės biurų neužimtumas sudarė 2,0%, o B klasės – 5,2%. Pastarąjį kartą aukštesnis bendras laisvų biuro patalpų lygis Vilniuje buvo užfiksuotas 2017 metų pabaigoje ir sudarė 5,4%. Biurų nuomos kainos šalies sostinėje 2020 metais išliko stabilios ir šiuo metu B klasės biurai siūlomi nuomoti už 9,0–13,5 Eur/m<sup>2</sup>, A klasės – 14,0–16,7 Eur/m<sup>2</sup>. Net ir iki dabartinės pandemijos biurų nuomos kainų augimo perspektyvos buvo itin miglotos, kadangi kasmet rinkai pateikiamas itin gausus naujų patalpų kiekis iš esmės neleido plėtotojams didinti biuro nuomos kainų. Tuo tarpu dabartinė situacija dar labiau sumažino nuomos kainų augimo tikimybę, kadangi nuomininkai šiuo metu yra atsargesni ir jau ne taip optimistiškai žiūri į savo veiklos plėtrą ir nuomojamo ploto didinimą. Tikėtina, kad artimiausius 12 mėnesių spaudimas iš nuomininkų pusės dėl nuomos kainų sustiprės ir dalis turto savininkų bus priversti prisitaikyti prie pasikeitusios situacijos ir pasiūlyti nuomininkams patrauklesnes nuomos sąlygas nei jų konkurentai.

Kaune plėtotojai taip pat išlieka itin aktyvūs ir jau ketvirtus metus iš eilės rinkai kasmet pasiūlo daugiau nei 30.000 m<sup>2</sup> naudingo biuro ploto. Praeitų metų viduryje baigtos didžiausio verslo centro „Magnum“ statybos ir šiame projekte buvo pasiūlyta apie 18.000 m<sup>2</sup> biuro patalpų. Iki šiol didžiausias šiuolaikinis biurų projektas Kaune buvo 2013 metais pastatytas „Senukų“ administracinis pastatas, kurio naudingas biurų plotas sudarė šiek tiek daugiau nei 15.000 m<sup>2</sup>. Vienu metu duris atvėręs reikšmingas naujų biuro patalpų plotas Kaune išaugino laisvų biuro patalpų lygį iki rekordinio per pastaruosius dešimt metų. Nuo 2019 metų pabaigos iki 2020 metų vidurio bendras laisvų modernių biuro patalpų lygis šiame mieste išaugo nuo 10,3% iki 16,2%. A klasės biurų neužimtumas sudarė 20,4%, o B klasės – 14,1%. Praeitais metais pastebimai šoktelėjęs laisvų patalpų lygis ir pandemijos įkarštyje bent jau laikinai plėtos planus atidėjęs verslas Kaune nežymiai pamažino ir dalies biurų nuomos kainas. Per 2020 metus Kaune A klasės biuro patalpų nuomos kainos vidutiniškai sumažėjo apie 2%, tuo tarpu B klasės biuro pastatuose esančių biuro patalpų nuomos kainos išliko stabilios. B klasės biurų nuoma laikinojoje sostinėje sudarė 7,0–11,0 Eur/m<sup>2</sup>, A klasės – 11,5– 13,5 Eur/m<sup>2</sup>.

Klaipėdos šiuolaikinių biurų rinka ir toliau išgyvena savo ramųjį laikotarpį. Nepaisant įvairių iniciatyvų ir planų investuoti į administracinės paskirties pastatų statybas Klaipėdoje, planavimo procesas yra labai lėtas ir dažnai projektai ir lieka tik popieriuje. Todėl artimiausiu metu vargu ar šiame mieste pamatysime kokį realų postūmį biurų segmento plėtroje. Laisvų biuro patalpų lygis per 2020 metus nuo 13,7% iki 15,3% ir žvelgiant į ankstesnius metus neįgauna aiškios krypties, t. y. 2017–2020 metų laikotarpiu svyruoja tarp 12–18%. Per 2020 metus Klaipėdoje šiuolaikinių biuro patalpų nuomos kainos išliko stabilios. B klasės pastatuose patalpas buvo siūloma išsinuomoti už 6,5–10,0 Eur/m<sup>2</sup>, o A klasės pastatuose – 10,5– 13,0 Eur/m<sup>2</sup>. Tikėtina, kad panašus nuomos kainų lygis Klaipėdoje išsilaikys ir artimiausiu metu – paskatų kainų augimui beveik nėra, o dabartinis sąlyginai žemas biurų nuomos kainų lygis (palyginti su Vilniumi ar Kaunu) jau nesprendžia esminės problemos, t. y. potencialių nuomininkų trūkumo. Net ir sumažinus nuomos kainą potencialių nuomininkų skaičius vargu ar išaugtų.

2020 metais Covid – 19 pandemija logistikos sektoriui Latvijoje padarė mažesnę įtaką negu kitiems nekilnojamojo turto sektoriams. Nuomos kainos išlieka stabilios: 4,2-4,7 EUR/m<sup>2</sup> Rygos mieste ir 3,5-4,2 EUR/m<sup>2</sup> Rygos žiedinio kelio teritorijoje.

#### Šaltiniai:

<https://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/OH-Komercinis-2020-I-pusm.pdf>

[https://www.inreal.lt/file/1/7/5/1/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2020\\_I-pusmetis\\_INREAL-Siauliu-bankas-COBALT\\_2020-07-23.pdf](https://www.inreal.lt/file/1/7/5/1/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2020_I-pusmetis_INREAL-Siauliu-bankas-COBALT_2020-07-23.pdf)



## 4.3. „INVL BALTIC REAL ESTATE“ VEIKLOS REZULTATAI

Mln. EUR	Grupė			Bendrovė		
	2018 01 01 – 2018 12 31	2019 01 01 – 2019 12 31	2020 01 01 – 2020 12 31	2018 01 01 – 2018 12 31	2019 01 01 – 2019 12 31	2020 01 01 – 2020 12 31
Pajamos (apyvarta)	5,82	5,90	3,90	4,31	4,21	2,77
iš jų nuosavų patalpų nuomos pajamos	4,51	4,6	2,83	3,98	4,1	2,58
iš jų nuomos pajamos iš subnuomojamų patalpų	0,20	-	-	0,20	-	-
iš jų kitos pajamos	1,11	1,3	1,07	0,13	0,1	0,19
Investicinio turto perkainojimas**	1,47	11,50	4,96	1,38	11,21	5,00
Grynosios nuomos pajamos iš nuosavų objektų*	3,03	2,03	2,20	-	-	-
Pelnas iki apmokestinimo**	3,17	10,40	5,39	3,37	10,62	5,52
Grynasis pelnas**	3,17	10,42	5,42	3,37	10,63	5,52
Grynasis pelnas akcijai**	0,24 euro	0,79 euro	0,41 euro	0,26 euro	0,81 euro	0,42 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“ → „Veiklos rodiklių formules“. Nuoroda internetiniame puslapyje: <https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/veiklos-rodikliu-formules>

\*\* Rodiklių didėjimui 2019 m. didžiausią įtaką turėjo IBC verslo centro turto vertės perkainojimas pagal 2020-03-06 d. įvykdytą jo pardavimo faktinę kainą, o 2020 m. rodikliams įtaką turėjo įvykdytas verslo centro „Vilniaus vartai“ pardavimo sandoris 2020-09-30.

„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos pajamos (apyvarta) 2020 metais siekė 3,9 mln. eurų arba 34 proc. mažiau nei 2019 metais (5,9 mln. Eurų), o nuosavų objektų konsoliduotos nuomos pajamos sumažėjo 39 proc. iki 2,83 mln. eurų.

## 4.4. FINANSINIAI RODIKLIAI\*

Mln. EUR	Grupė			Bendrovė		
	2018 m.	2019 m.**	2020 m.**	2018 m.	2019 m.**	2020 m.**
Nuosavybės grąža (ROE), %	9,16	26,27	14,86	9,86	26,92	15,15
Turto grąža (ROA), %	5,38	15,41	9,23	6,00	16,29	9,59
Skolos koeficientas	0,41	0,42	0,31	0,39	0,40	0,31
Skolos – nuosavybės koeficientas	0,70	0,71	0,45	0,64	0,66	0,45
Sverto rodiklis	0,38	0,36	-0,29	0,36	0,35	-0,03
Bendrasis likvidumo koeficientas	0,80	0,38	12,23	0,74	0,34	12,32
Pelno iki apmokestinimo pelningumas, %	54,52	176,39	138,20	78,29	252,08	199,06
Normalizuotas veiklos pelnas, tūkst. Eur	2 194	1,280	1,323	1 776	945	1,091
Normalizuoto veiklos pelno marža, %	37,68	21,71	33,91	41,24	22,44	39,37
Paskolos santykis su investiciniu turtu, %	38,8	36,5	39,3	-	-	-
Palūkanų padengimo rodiklis	4,75	2,72	2,87	-	-	-
Banko paskolų aptarnavimo padengimo rodiklis	1,59	0,99	0,08	-	-	-
Grynojo pelno marža, %	54,43	176,75	138,84	78,29	252,36	199,06
Grynasis pelnas, tenkantis vienai akcijai (EPS), Eur	0,24	0,79	0,41	0,26	0,81	0,42
Kainos ir pelno vienai akcijai santykis (P/E)	10,08	3,80	5,27	9,31	3,70	5,14



\* 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“ → „Veiklos rodiklių formulės“. Nuoroda internetiniame puslapyje: <https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/veiklos-rodikliu-formules>

\*\* Rodiklių didėjimui 2019 m. didžiausią įtaką turėjo IBC verslo centro turto vertės perkainojimas pagal 2020-03-06 d. įvykdytą jo pardavimo faktinę kainą, o 2020 m. rodikliams įtaką turėjo įvykdytas verslo centro „Vilniaus vartai“ pardavimo sandoris 2020-09-30.

#### 4.5. PAGRINDINIAI „INVL BALTIC REAL ESTATE“ DUOMENYS

Mln. EUR	Grupė			Bendrovė		
	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31
Valdomas bendras plotas	56 876 kv. m.	56 876 kv. m.	26 000 kv. m.	43 800 kv. m.	43 800 kv. m.	13 200 kv. m.
Valdomas nuomojamas plotas	46 876 kv. m.	47 176 kv. m.	22 600 kv. m.	33 800 kv. m.	34 100 kv. m.	9 800 kv. m.
Nekilnojamojo turto vertė	58,30	71,88	24,13	49,70	63,0	15,77
Investicijos į dukterines įmones (įskaitant suteiktas paskolas joms)	-	-	-	6,55	7,89	9,03
Ilgalaikis išankstinis apmokėjimas pagal subnuomos sutartį	0,10	-	-	0,10	-	-
Pinigai	0,73	1,04	16,03	0,45	0,46	10,39
Kitas turtas	0,77	2,46	1,78	0,53	1,77	6,71*
<b>Turtas</b>	<b>59,90</b>	<b>75,38</b>	<b>41,94</b>	<b>57,33</b>	<b>73,12</b>	<b>41,90</b>
Nuosavas kapitalas	35,32	44,02	28,87	35,02	43,92	28,87
Paskolos iš kredito įstaigų	22,63	24,76	9,49	20,51	22,87	9,49
Paskolos iš „Invaldos INVL“ grupės	-	1,51	-	-	1,51	-
Kiti įsipareigojimai	1,95	5,09	3,58	1,80	4,82	3,54
<b>Nuosavas kapitalas ir įsipareigojimai</b>	<b>59,90</b>	<b>75,38</b>	<b>41,94</b>	<b>57,33</b>	<b>73,12</b>	<b>41,90</b>
<b>Vienai akcijai tenkantis nuosavas kapitalas</b>	<b>2,69 euro</b>	<b>3,35 euro</b>	<b>2,21 euro</b>	-	-	-

\* 2020 m. Bendrovės suteikta 5 mln. eurų paskola dukterinei įmonei, siekiant išvengti neigiamų palūkanų už likučius banko sąskaitose, yra atspindėta rodiklyje Kitas turtas.

#### 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	Perskaičiuota 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	28 843 807	2,2103	
2020 12 31	2,2124	28 870 287	2,2124	

\*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 išperkamų akcijų įsipareigojimas, paskaičiuotas pagal faktiškai privalomai išperkamų 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.

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

## 4.7.1. SVARBŪS EMITENTO ĮVYKIAI

## INVESTICINĖ VEIKLA

2020 metais „INVL Baltic Real Estate“ įgyvendino 2 savo valdomo komercinio nekilnojamojo turto pardavimo sandorius:

Pardavimo sandorio data	2020 m. kovo 6 d.	
Objektas	<b>Verslo centras IBC</b> , esantis A. Juozapavičiaus ir Šeimyniškių gatvėse Vilniuje bei gyvenamasis pastatas Kalvarijų g. 11, Vilniuje.	
Pirkėjas	UAB „Lords LB Asset Management“ valdomo uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirto investicinio fondo Lords LB Baltic Green Fund (V) dukterinės įmonės UAB „Juozapavičiaus 6“ ir UAB „Ateira“	
Sandorio vertė	33 mln. EUR	
Įtaka pelnui	7,6 mln. EUR (atsispindėjo 2019 m. pelne)	
Įtaka GAV vienai akcijai	0,58 EUR	
Iš sandorio gautų pinigų panaudojimas	Už sandorį gauti pinigai buvo panaudoti išmokoms akcininkams ir Bendrovės turimoms paskoloms sumažinti. Akcininkams buvo išmokėti dividendai: 1,55 EUR dividendų akcijai už 2019 metus	

Vertė per 2016 m. akcijų emisiją

**22,3 mln. EUR**

Pardavimo kaina 2020 m.

**33 mln. EUR**

## VERTĖS KŪRIMAS

**+ 10,7 mln. EUR**

VERTĖS

**+ 4,5 mln. EUR**

NOI\*

**15%**

IRR\*\*

\*Grynosios nuomos pajamos

\*\*Neužskolinta vidinė gražos norma

Pardavimo sandorio data	2020 m. rugsėjo 30 d.	
Objektas	<b>Dalis verslo centro „Vilniaus vartai“</b> , esančio adresais: Gynėjų g. 14, A. Tumėno g. 4 ir A. Tumėno g. 6, Vilnius	
Pirkėjas	UAB Eastnine Lithuania priklausanti įmonė UAB Tvarus projektas	
Sandorio vertė	20 mln. EUR	
Įtaka pelnui	4,4 mln. EUR	
Įtaka GAV vienai akcijai	0,335 EUR	
Iš sandorio gautų pinigų panaudojimas	Už sandorį gauti pinigai bus naudojami Bendrovės investicinei veiklai, išmokoms akcininkams ir Bendrovės turimoms paskoloms sumažinti	

Įsigijimo kaina 2016 m.

Investicijų

**7,8 mln. EUR + 3,7 mln. EUR**

Pardavimo kaina 2020 m.

**20 mln. EUR**

## VERTĖS KŪRIMAS

**+ 8,5 mln. EUR**

VERTĖS

**+ 2,4 mln. EUR**

NOI\*

**17%**

IRR\*\*

\*Grynosios nuomos pajamos

\*\*Neužskolinata vidinė gražios norma

## VALDYMAS

- Vadovaujantis 2020 m. balandžio 9 d. Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu dėl Bendrovės savų akcijų išpirkimo dėl Bendrovės esminių dokumentų (įstatų, depozitoriumo sutarties) pakeitimo ir atsiradus Bendrovės pareigai išpirkti Bendrovės akcijas iš sprendimams prieštaraujančių arba susirinkime nedalyvaujančių arba susilaikiusių nuo balsavimo akcininkų akcijas, 2020 m. birželio 25 d. Bendrovės Valdymo įmonė UAB „INVL Asset Management“ patvirtino ir paskelbė detalią Bendrovės akcijų išpirkimo tvarką, pagal kurią buvo vykdomas Bendrovės akcijų išpirkimo procesas, kuris truko nuo 2020 m. liepos 7 d. iki 2020 m. lapkričio 9 d. (imtinai). Bendrovės vienos akcijos išpirkimo kaina buvo – 1,8526 EUR, kuri atitiko 2020 m. balandžio 30 d. GAV. Akcijų išpirkimo proceso metu 7 akcininkai Bendrovei pateikė paraiškas išpirkti Bendrovės akcijas. 2020 m. lapkričio 9 d. pasibaigus Bendrovės akcijų išpirkimo procesui, Bendrovė įsigijo 100 431 savų akcijų.
- 2020 m. gruodžio 23 d. Bendrovė paskelbė apie 2021 m. sausio 14 d. šaukiamą Bendrovės neeilinį visuotinį akcininkų susirinkimą, kuriuo darbotvarkėje buvo numatytas akcijų išpirkimo procesas, Bendrovės akcininkams pritartus esminiems Bendrovės steigimo dokumentų (įstatų) pakeitimams. Plačiau skiltyje „Svarbūs emitento ir grupės įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos“.

## INFORMACIJA, SUSIJUSI SU DIVIDENDŲ SKYRIMU IR IŠMOKĖJIMU

- Įgyvendinus Verslo centras IBC pardavimo sandorį ir norėdama uždirbtu pelnu pasidalinti su akcininkais, „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimas 2020 m. balandžio 9 d. sprendimu skyrė 1,55 eurų dividendų vienai akcijai už 2019 metus. Dividendus gavo tie asmenys, kurie 2020 m. balandžio 24 d. buvo bendrovės akcininkai. Bendrovė informavo, kad dividendai buvo mokami nuo 2020 m. gegužės 7 d.

**KITI SVARBŪS ĮVYKIAI**

- 2020 m. gruodžio 30 d. įsiteisėjo Vilniaus miesto apylinkės teismo nutartis, kuria buvo tenkintas Bendrovės prašymas atnaujinti terminą Bendrovės įstatams įregistruoti. Dėl 2020 m. pavasarį šalyje paskelbto karantino ir ne iki galo suderintų Lietuvos Respublikos Civilinio Kodekso ir Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymo nuostatų, pagal kurias iki 2020 m. lapkričio 9 d. buvo vykdomas privalomas Bendrovės akcijų išpirkimas, Bendrovė praleido 6 mėnesių terminą Juridinių asmenų registro tvarkytojui pateikti 2020 m. balandžio 9 d. vykusio visuotinio akcininkų susirinkimo patvirtintą naują Bendrovės įstatų redakciją. Todėl Bendrovė turėjo kreiptis į teismą su prašymu praleistą terminą atnaujinti. Vilniaus miesto apylinkės teismas atnaujino praleistą 6 mėnesių terminą.
- 2020 m. gruodžio 31 d. Juridinių asmenų registre buvo įregistruota Bendrovės nauja įstatų redakcija. 2021 m. vasario 1 d. Bendrovei buvo išduotas Lietuvos banko leidimas pakeisti Bendrovės įstatus. Įstatų pakeitimai atlikti siekiant padidinti didžiausio Bendrovės veikloje leistino skolinto kapitalo lygio ribą nuo 50 iki 80 proc.

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

**4.7.2. SVARBŪS GRUPĖS ĮVYKIAI**

Tiek 2020 m., tiek ir 2019 m. iš emitentui priklausančių nekilnojamojo turto objektus valdančių įmonių veiklos išskyrė UAB „Proprietas“, kurio pasirašyta franšizės sutartis su „Talent Garden“, padėjo į Vilnių atvesti vieną didžiausių bendradarbystės erdvių Europoje. 2019 m. gruodžio 12 d. duris atvėręs „Talent Garden Vilnius“ įsikūrė 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. 2020 m. „Talent Garden“ buvo toliau vystomas.

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

**5 Svarbūs emitento ir grupės įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos**

- 2021 m. sausio 6 d. Lietuvos banko Priežiūros tarnyba išdavė leidimą Bendrovei pakeisti depozitoriumą iš AB SEB bankas (kodas 112021238) į AB Šiaulių bankas (kodas 112025254). Sprendimą pakeisti Bendrovės depozitoriumą, Bendrovės akcininkai priėmė 2020 m. balandžio 9 d. akcininkų susirinkime. Bendrovės depozitoriumas keičiamas, atsižvelgiant į siekį tobulinti Bendrovės veiklą ir mažinti Bendrovės veiklos sąnaudas, susijusias su privalomų depozitoriumo paslaugų įsigijimu.
- 2021 m. sausio 11 d. Bendrovė gavo Bendrovės akcininkų pranešimus dėl akcijų įgijimo arba netekimo. Atitinkamai, pasikeitė akcininkų, turinčių ar valdančių daugiau nei 5 procentus Bendrovės įstatinio kapitalo ir (arba) balsų, struktūra.
- 2021 m. sausio 14 d. neeilinis Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas priėmė sprendimus dėl naujos įstatų redakcijos tvirtinimo ir akcijų išpirkimo darant esminį įstatų pakeitimą.
- 2021 m. sausio 15 d. Bendrovės Valdymo įmonė UAB „INVL Asset Management“, vadovaudamasi 2021 m. sausio 14 d. Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimais, patvirtino detalią Bendrovės akcijų išpirkimo tvarką, kuria vadovaujantis bus atliekamas Bendrovės akcijų išpirkimas. Vienos akcijos išpirkimo kaina – 2,2103 EUR, kuri atitinka 2020 m. lapkričio 30 d. GAV. Bendrovės akcijų išpirkimo procesas prasidėjo 2021 m. sausio 25 d. ir truks iki 2021 m. kovo 25 d. (įmtinai).



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

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

### 6.1. 2020 M. IŠSIKELTŲ TIKSLŲ ĮGYVENDINIMO ĮVERTINIMAS

2020 metais „INVL Baltic Real Estate“ pavyko įgyvendinti esminius tikslus – ankstesniais metais sėkmingai atlikti valdomo turto pertvarkymo darbai ir sėkmingai užbaigti „IBC verslo centro“ ir „Vilniaus vartų“ sandoriai 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 turtą, užtikrinant nuomos pajamų augimą, kaštų optimizavimą. „INVL Baltic Real Estate“ valdomo turto savybės leidžia pagrįstai tikėtis nuolatinio turto vertės augimo.

## 7 COVID-19 pandemijos poveikio atskleidimas

Bendrovė 2020 m. kovo 18 d. skelbė, kad „INVL Baltic Real Estate“ vadovybės nuomone, Bendrovės veikla nebus ženkliai paveikta koronaviruso. Nors virusas gali daryti įtaką pajamų sumažėjimui nuomojamuose objektuose, bet vadovybė nemano, kad pajamų sumažėjimas bus reikšmingas. Be to, Bendrovė akcentuoja turinti pakankamai finansinių resursų vykdyti visus savo įsipareigojimus ir įgyvendinti planuojamus darbus. Pasikeitus aplinkybėms ar esant aiškesniems padariniams Bendrovė įsipareigoja pateikti informaciją atskiru pranešimu. Bendrovės valdymo įmonė UAB „INVL Asset Management“ nenumato jokių Bendrovės valdymo veiklos sutrikimų dėl koronaviruso.

Bendrovė bei jos dukterinės įmonės 2020 m. patyrė nereikšmingą įtaką dėl COVID-19 viruso sukeltos pandemijos. Dėl Lietuvoje nuo 2020 m. kovo 16 d. iki 2020 m. birželio 16 d. buvusio paskelbto visuotinio karantino, Grupės veikla nesutriko, nes Grupė visas operacijas gali atlikti dirbdama nuotoliniu būdu. Tačiau Bendrovės dalis nuomininkų Lietuvoje veikia maitinimo, mažmeninės prekybos srityje ir jų veikla karantino metu buvo uždrausta arba apribota. Šie nuomininkai turėjo teisę gauti valstybės paramą (iki 50 proc. nuomos mokesčio dengimo nuo karantino pradžios iki 2020 m. rugpjūčio mėn.), jei nuomotojas suteikia nuomininkui nemažesnę nei 30 proc. nuolaidą. Bendrovė suteikė tokiems nuomininkams 30 proc. nuomos nuolaidą. Dėl to per 2020 m. Bendrovė/Grupė suteikė 78 tūkst. eurų nuolaidų. Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimas COVID-19 viruso sukelta pandemija Grupės lygiu neturėjo reikšmingos įtakos. Iki šių ataskaitų išleidimo, visi nuomininkai, gaunantys valstybės paramą nuomai, padengė savo pradelstus nuomos mokėjimus. Pati Grupė neprašė ir negavo tiesiogiai jokios paramos dėl COVID-19 viruso. Atsižvelgiant į Grupės nuomininkų struktūrą ir į šių metų pradžios COVID-19 viruso sukeltos pandemijos bangos įtaką nuomininkų veiklai bei Grupės rezultatams, galima prognozuoti, kad ši pandemija, reikšmingos įtakos 2021 m. Grupės rezultatams neturės. Tačiau esant pesimistiniam pandemijos vystymosi scenarijui Lietuvoje, Grupė gali patirti papildomo nuomos pajamų sumažėjimo, kurio šiuo metu įvertinti nėra galimybių.

### III. INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS

#### 8 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:

- 2020 m. gruodžio 31 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 2020 m. balandžio 9 d. vykusiame eiliniame visuotiniame akcininkų susirinkime. Bendrovės įstatų keitimui 2021 m. vasario 1 d. buvo gautas Lietuvos banko Priežiūros tarnybos leidimas. Įstatai buvo keičiami siekiant padidinti didžiausio Bendrovės veikloje leistino skolinto kapitalo lygio ribą iki nustatytos LR kolektyvinio investavimo subjektų įstatyme.

2021 m. sausio 14 d. Bendrovės neeiliniame visuotiniame akcininkų susirinkime Bendrovės akcininkai patvirtino naują įstatų projektą. Šiuo metu vyksta akcijų išpirkimo procedūra dėl Bendrovės esminių dokumentų pakeitimo, po kurios įstatai bus įregistruoti Juridinių asmenų registre ir bus kreipiamasi į Lietuvos Banką dėl leidimo pakeisti Bendrovės įstatus.

Šiuo metu galioja 2020 m. gruodžio 31 d. įstatų redakcija. Įstatai yra paskelbti bendrovės tinklalapyje (*internetiniame Bendrovės puslapyje skiltis „Investuotojams“ → „Teisiniai dokumentai“ → „Įstatai“*). Nuoroda <https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/dokumentaiteisiniai-dokumentai/istatai>

#### 9 Įstatinio kapitalo struktūra

##### 9.1. ĮSTATINIO KAPITALO POKYČIAI

9.1.1. lentelė. „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo struktūra 2020 m. gruodžio 31 d.

Akcijų klasė	Akcijų skaičius ir bendras akcijų suteikiamų balsavimo tiesių kiekis, vnt.	Balsų skaičius, skaičiuojant visuotinio akcininkų susirinkimo kvorumą (vnt.)*	Nominali vertė, EUR	Bendra nominali vertė ir įstatinis kapitalas, EUR	Dalis įstatiniame kapitale, proc.
Paprastosios vardinės akcijos	13 150 000	13 049 569	1,45	19 067 500	100

\* 2020 m. lapkričio 9 d. pasibaigus Bendrovės akcijų išpirkimo procesui, Bendrovė įsigijo 100 431 savų akcijų. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymu, laikoma, kad Bendrovės turimos savos akcijos nėra išskaičiuojamos iš bendro Bendrovės akcijų suteikiamų balsų skaičiaus ir yra neįskaitomos skaičiuojant Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo kvorumą.

9.1.2 lentelė. „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo struktūra 2021 m. vasario 24 d.

Akcijų klasė	Akcijų skaičius ir bendras akcijų suteikiamų balsavimo tiesių kiekis, vnt.	Balsų skaičius, skaičiuojant visuotinio akcininkų susirinkimo kvorumą (vnt.)*	Nominali vertė, EUR	Bendra nominali vertė ir įstatinis kapitalas, EUR	Dalis įstatiniame kapitale, proc.
Paprastosios vardinės akcijos	13 150 000	11 859 434	1,45	19 067 500	100

\* Nuo 2021 m. sausio 25 d. iki 2021 m. kovo 25 d. vykstant Bendrovės akcijų išpirkimo procesui, Bendrovė iki 2021 m. vasario 25 d. įsigijo 1 190 135 vnt. savų akcijų. Skaičiuojant kartu su Bendrovės akcijomis, išpirktomis iš Bendrovės akcininkų per 2020 m. Bendrovės akcijų išpirkimo procesą, Bendrovės turimų savų akcijų skaičius padidėjo iki 1 290 566 vnt. akcijų (2020 m. lapkričio 9 d. pasibaigus Bendrovės akcijų išpirkimo procesui, Bendrovė įsigijo 100 431 vnt. savų akcijų). Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymu, laikoma, kad Bendrovės turimos savos akcijos nėra išskaičiuojamos iš bendro Bendrovės akcijų suteikiamų balsų skaičiaus ir yra neįskaitomos skaičiuojant Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo kvorumą.

Visos akcijos yra pilnai apmokėtos. Akcijų perleidimui apribojimai netaikomi.

## 9.2. INFORMACIJA APIE SAVAS AKCIJAS

2020 m. lapkričio 9 d. pasibaigus Bendrovės akcijų išpirkimo procesui, Bendrovė įsigijo 100 431 savų akcijų. Bendrovės akcijų išpirkimo procesas vyko, vadovaujantis 2020 m. balandžio 9 d. Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu dėl Bendrovės savų akcijų išpirkimo dėl Bendrovės esminių dokumentų (įstatų, depozitoriumo sutarties) pakeitimo ir atsiradus Bendrovės pareigai išpirkti Bendrovės akcijas iš sprendimams prieštaraujančių arba susirinkime nedalyvaujančių arba susilaikiusių nuo balsavimo akcininkų akcijas, 2020 m. birželio 25 d. Bendrovės Valdymo įmonė UAB „INVL Asset Management“ patvirtino ir paskelbė detalią Bendrovės akcijų išpirkimo tvarką, pagal kurią buvo vykdomas Bendrovės akcijų išpirkimo procesas, kuris truko nuo 2020 m. liepos 7 d. iki 2020 m. lapkričio 9 d. (imtinai). Bendrovės vienos akcijos išpirkimo kaina buvo – 1,8526 EUR, kuri atitiko 2020 m. balandžio 30 d. GAV.

**2020 m. gruodžio 31 d. Bendrovės turimų savų akcijų skaičius išliko nepakitęs ir siekė 100 431 vnt. arba 0,8 proc. Bendrovės įstatinio kapitalo dalies.** „INVL Baltic Real Estate“ dukterinės įmonės tiesiogiai ar jų pavedimu, bet savo vardu veikiantys asmenys, nėra įsigiję „INVL Baltic Real Estate“ akcijų.

2021 m. sausio 15 d. prasidėjo Bendrovės akcijų išpirkimo procesas, kuris truks iki 2021 m. kovo 25 d (imtinai). Bendrovės akcijų išpirkimo procesas vyksta vadovaujantis 2021 m. sausio 14 d. Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu dėl Bendrovės savų akcijų išpirkimo dėl Bendrovės esminių steigimo dokumentų pakeitimo ir atsiradus Bendrovės pareigai išpirkti iš sprendimams prieštaraujančių arba susirinkime nedalyvavusių arba susilaikiusių nuo balsavimo akcininkų, akcijas. Bendrovės akcijos išperkamos ir už jas atsiskaitoma etapais. Kiekvienas Bendrovės akcijų pateikimo išpirkimui etapas trunka 14 kalendorinių dienų, po kurių pateiktas akcininko nurodymas išpirkti jo turimas Bendrovės akcijas tampa neatšaukiamas.

Iki 2021 m. vasario 24 d. Bendrovė, per 2021 m. Bendrovės akcijų išpirkimo procesą, išpirko iš akcininkų 1 190 135 vnt. savų akcijų arba 9,05 proc. Bendrovės įstatinio kapitalo dalies. Skaičiuojant kartu su Bendrovės akcijomis, išpirktomis iš Bendrovės akcininkų per 2020 m. Bendrovės akcijų išpirkimo procesą (2020 m. lapkričio 9 d. pasibaigus Bendrovės akcijų išpirkimo procesui, Bendrovė įsigijo 100 431 vnt. savų akcijų), **ataskaitos išleidimo metu Bendrovės turimų savų akcijų skaičius padidėjo iki 1 290 566 vnt. akcijų, kas sudaro 9,81 proc. Bendrovės įstatinio kapitalo dalies.**

## 10 Prekyba emitento vertybiniais popieriais bei reikšminga finansine investicija laikomais vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose

10.1. 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
Balsų skaičius, skaičiuojant visuotinio akcininkų susirinkimo kvorumą, 2020 m. gruodžio 31 d. (vnt.)	13 049 569
Balsų skaičius, skaičiuojant visuotinio akcininkų susirinkimo kvorumą, 2021 m. vasario 24 d. (vnt.)	11 859 434
Vienos akcijos nominali vertė, EUR	1,45
Bendra nominali vertė, EUR	19 067 500
ISIN kodas	LT0000127151
LEI kodas	529900GSTEOHKA0R1M59
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.

10.2. 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
2016 m. I ketv.	0,447	0,390	0,405	6 062,45	71,38	799,49	2016.03.31	143 323	58 066,95
2016 m. II ketv.	0,417	0,380	0,390	5 534,83	4,03	1 167,14	2016.06.30	89 786	35 761,02
2016 m. III ketv.	0,413	0,381	0,402	5 959,64	6,11	0	2016.09.30	158 675	64 033,03
2016 m. IV ketv.	0,400	0,388	0,388	6 786,26	35,97	1 159,57	2016.12.30	99 641	39 314,25
2017 m. I ketv.	0,399	0,375	0,397	9 985,26	2,35	0	2017.03.31	175 498	67 609,54
2017 m. II ketv.	0,449	0,386	0,424	16 547,66	7,02	338,95	2017.06.30	366 537	151 781,03
2017 m. III ketv.	0,480	0,415	0,471	63 552,70	27,53	0	2017.09.29	457 150	196 305,46
2017 m. IV ketv.	0,485	0,465	0,475	10 304,66	11,75	687,80	2017.12.29	201 801	95 575,01
2018 m. I ketv.	2,42	0,476	2,26	41 834,75	2,36	41 834,75	2018.03.29	108 793	228 569,82
2018 m. II ketv.	2,36	2,12	2,30	49 996,02	61,02	2 001,14	2018.06.29	94 034	213 477,10
2018 m. III ketv.	2,56	2,28	2,48	31 417,80	111,56	999,44	2018.09.28	60 284	144 223,46
2018 m. IV ketv.	2,52	2,32	2,42	12 226,06	59,52	433,18	2018.12.28	32 269	77 646,76
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

\*2015 m. rugpjūčio 17 d., kai prie Bendrovės buvo prijungta jos patronuojančioji įmonė (toliau – Reorganizacija) pasikeitė akcijų skaičius ir akcijos kaina, akcijų statistika pateikta iki Reorganizacijos dienos nėra perskaičiuota ir nėra palyginama su vėlesnio laikotarpio duomenimis, taip pat nėra palyginama su pasikeitusia akcijos nominalia verte (2018 m. sausio 15 d. užregistruoti įstatai padidinus akcijos nominalią vertę iki 1,45 euro).

10.3. lentelė. Prekyba „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis 2016 m. – 2020 m.

	2016 m.	2017 m.	2018 m.*	2019 m.	2020 m.
Akcijų kaina, eurai:					
<i>atidarymo</i>	0,40	0,39	0,475	2,42	3,00
<i>aukščiausia</i>	0,45	0,485	2,56	3,20	3,88
<i>žemiausia</i>	0,38	0,375	0,48	2,10	1,82
<i>vidutinė</i>	0,40	0,43	2,25	2,51	2,32
<i>paskutinė</i>	0,39	0,475	2,42	3,00	2,16
Akcijų apyvarta, vnt.	491 425	1 200 986	295 380	194 005	470 379
Akcijų apyvarta, eurai	197 175,25	511 271,04	663 917,14	487 917,16	1 091 860,7
Bendras sandorių skaičius, vnt.	382	565	612	396	2691

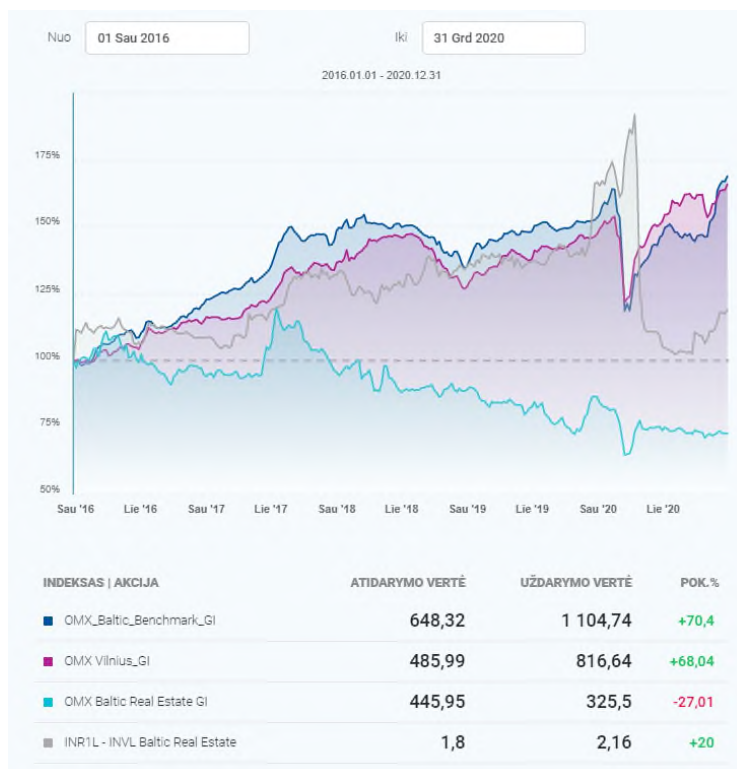
\*2018 m. sausio 15 d. užregistruoti įstatai padidinus akcijos nominalią vertę iki 1,45 euro.

10.4. lentelė. Akcijų kapitalizacija 2016 m. – 2020 m.

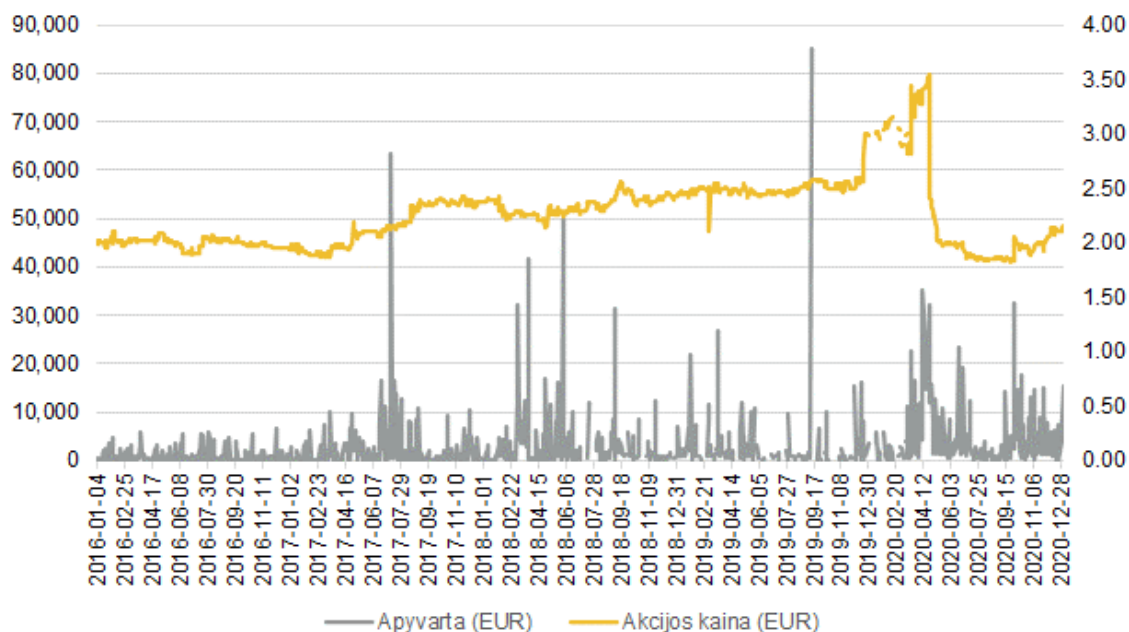
Paskutinė sesijos data	Balsavimo teisę turinčių akcijų kiekis, vnt.	Paskutinė mokėta kaina, eurai	Kapitalizacija, eurai
2016-03-31*	65 750 000	0,405	26 628 750
2016-06-30	65 750 000	0,390	25 642 500
2016-09-30	65 750 000	0,402	26 431 500
2016-12-30	65 750 000	0,388	25 511 000
2017-03-31	65 750 000	0,397	26 102 750
2017-06-30	65 750 000	0,424	27 878 000
2017-09-29	65 750 000	0,471	30 968 250
2017-12-29	65 750 000	0,475	31 231 250
2018-03-29**	13 150 000	2,26	29 719 000
2018-06-29	13 150 000	2,30	30 245 000
2018-09-28	13 150 000	2,48	32 612 000
2018-12-28	13 150 000	2,42	31 823 000
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

\* Po naujos akcijų emisijos išplatavimo 2016 m. kovo 8 d. padidintas įstatinis kapitalas.

\*\* 2018 m. sausio 15 d. užregistruoti įstatai padidinus akcijos nominalią vertę iki 1,45 euro.



10.1. pav. „INVL Baltic Real Estate“ akcijos kainos ir indeksų pokytis<sup>1</sup> (šaltinis Nasdaq Baltic, Baltijos rinkos indeksai)



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

<sup>1</sup> Baltijos šalių akcijų lyginamąjį indeksą (OMX Baltic Benchmark) (OMXBB – PI, GI, CAP) sudaro didžiausių ir likvidžiausių bendrovių iš visų pramonės sektorių, atstovaujamy 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.

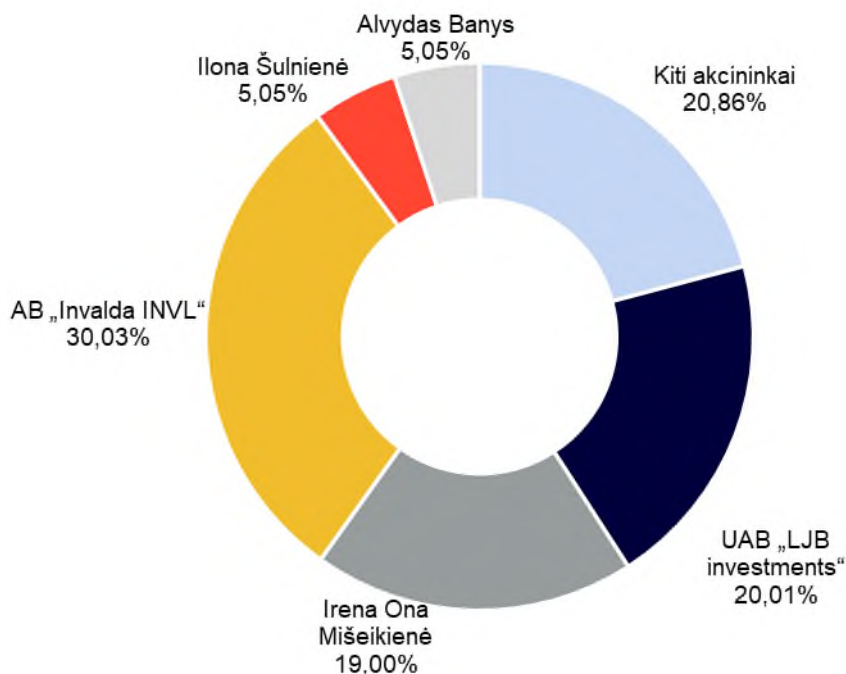
## 11 Akcininkai

## 11.1. INFORMACIJA APIE BENDROVĖS AKCININKUS

Bendras „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų skaičius 2020 m. gruodžio 31 d. buvo 3 785. Bendrovėje akcininkų, turinčių specialias kontrolės teises, nėra.

11.1.1. lentelė. Akcininkai, 2020 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 pavadinimas, kodas	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 Investments“, į. k. 300822575, A. Juozapavičiaus g. 9A, Vilnius	2 631 695	20,01	0	20,01
Irena Ona Mišeikienė	2 498 596	19,00	0	19,00
AB „Invalda INVL“, į. k. 121304349, Gynėjų g. 14, Vilnius	3 949 123	30,03	2,46 <sup>2</sup>	32,49
Alvydas Banys	663 640	5,05	20,01 <sup>3</sup>	25,06
Ilona Šulnienė	664 710	5,05	0	5,05



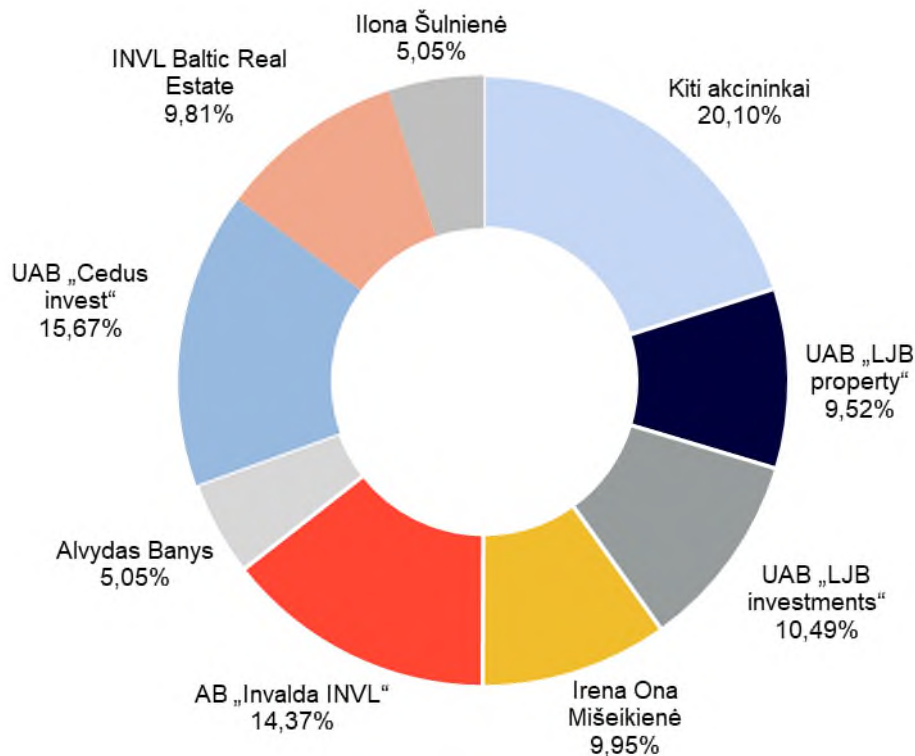
11.1.1. pav. Akcininkų turimi balsai 2020 m. gruodžio 31 d.

<sup>2</sup> Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 16 str. 1 d., laikoma, kad AB „Invalda INVL“ turi kontroliuojamos UAB Įmonių grupė „Inservis“ balsus.

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

11.1.2. lentelė. Akcininkai, 2021 m. vasario 24 d. nuosavybės teise turėję ar valdę daugiau kaip 5 procentus „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo ir (arba) balsų.

Akcininko vardas, pavardė, įmonės pavadinimas, kodas	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 Investments“, kodas 300822575	1 380 000	10,49	0	10,49
UAB „LJB property“, kodas 300822529	1 251 695	9,52	0	9,52
Alvydas Banys	663 640	5,05	20,01 <sup>4</sup>	25,06
Irena Ona Mišeikienė	1 308 596	9,95	0	9,95
Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė "INVL Baltic Real Estate"	1 290 566	9,81	0	9,81
AB „Invalda INVL“, kodas 121304349,	1 889 123	14,366	18,12 <sup>5</sup>	32,49
UAB „Cedus invest“, kodas 302576631	2 060 000	15,665	0	15,67
Ilona Šulnienė	664 710	5,05	0	5,05



11.1.2. pav. Akcininkų turimi balsai 2021 m. vasario 24 d.

<sup>4</sup> Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 16 str. 1 d., laikoma, kad Alvydas Banys turi kontroliuojamos UAB „LJB investments“ ir UAB „LJB property“ balsus.

<sup>5</sup> Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 16 str. 1 d., laikoma, kad AB „Invalda INVL“ turi kontroliuojamos UAB įmonių grupė „Inservis“ ir UAB „Cedus invest“ balsus.

## 11.2. AKCIJŲ SUTEIKIAMOS TEISĖS IR PAREIGOS

### 11.2.1. 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 Finansinių priemonių rinkų 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.

### 11.2.2. 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.



## 12 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 bendrovė<sup>6</sup>.

2020 m. balandžio 9 d. įvykęs eilinis visuotinis „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimas nusprendė skirti 1,55 eurų dividendų vienai akcijai.

Dividendus gavo tie asmenys, kurie dešimtos darbo dienos po sprendimą dėl dividendų mokėjimo priėmusio visuotinio akcininkų susirinkimo pabaigoje, t. y. 2020 m. balandžio 24 d. buvo „INVL Baltic Real Estate“ akcininkai.

Už 2019 m., Bendrovės dividendai buvo pradėti mokėti nuo 2020 m. gegužės 7 d. Dividendai buvo pervesti tiems bendrovės akcininkams, kurie buvo nurodę galiojančias atsiskaitomąsias banko sąskaitas.

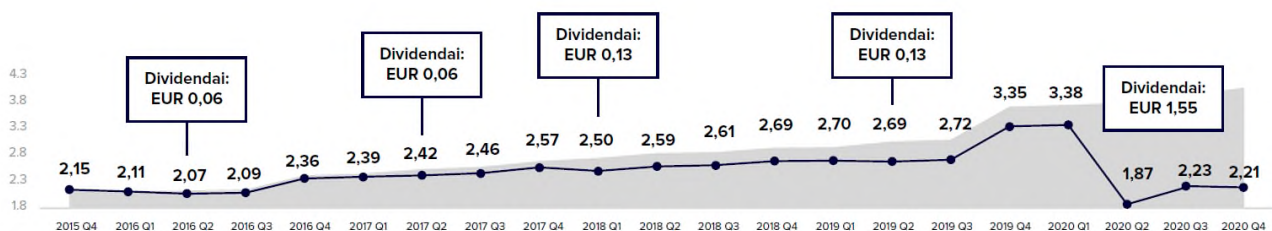
Bendrovė savo internetiniame puslapyje, skiltyje Investuotojams skelbia aktualią su Bendrovės išmokėtais dividendais susijusią informaciją, taip pat dividendų mokėjimo tvarką

### 12.1. lentelė. Su akcijomis susiję rodikliai\*

Bendrovės	2016 m.	2017 m.	2018 m.	2019 m.	2020 m.
Akcijos buhalterinė vertė**, EUR	2,36	2,57	2,69	3,35	2,21
Kainos ir buhalterinės vertės santykis (P/Bv)	0,82	0,92	0,90	0,90	0,98
Dividendų pajamingumas, proc.	3,1	2,5	5,4	4,3	71,80
Dividendai / grynasis pelnas	0,18	0,22	0,54	0,16	3,76

\*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“ → „Veiklos rodiklių formules“. Nuoroda internetiniame puslapyje: <https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/veiklos-rodikliu-formules>

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



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

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

<sup>6</sup>Ši informacija neturi būti traktuojama kaip mokesčių konsultacija.

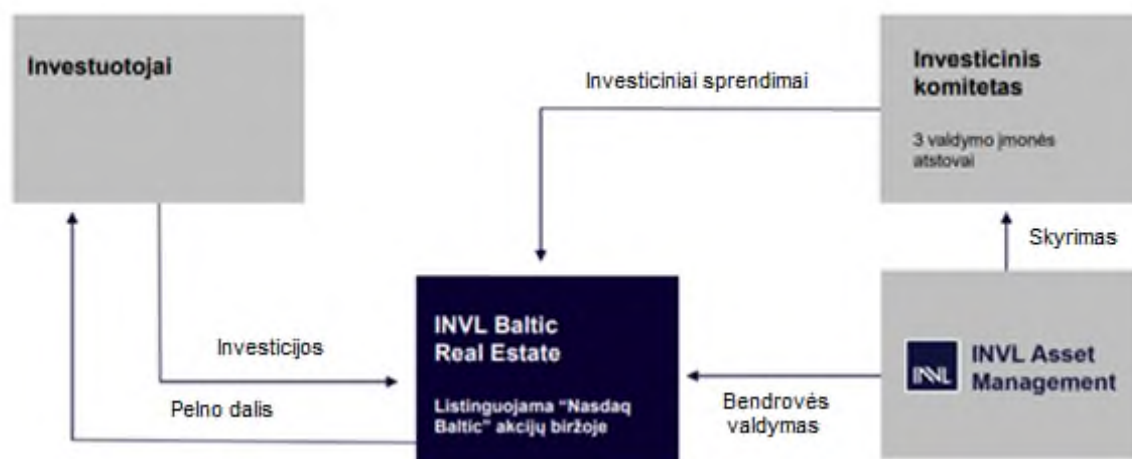
## IV. EMITENTO VALDYMO ORGANAI

### 13 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. 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.



13.1. pav. Bendrovės valdymo struktūra

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

#### 13.1. VISUOTINIS AKCININKŲ SUSIRINKIMAS

##### 13.1.1. 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 įgalioti asmenys, arba asmenys, su kuriais sudaryta balsavimo teisės perleidimo sutartis. Akcininko teisė dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime taip pat apima teisę kalbėti ir klausti.

Visuotinis Akcininkų susirinkimas gali priimti sprendimus ir laikomas įvykusi, 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 metines 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 pateiktas rekomendacijas, kurios turi būti pateiktos visuotiniam akcininkų susirinkimui kartu su sprendimų projektais, ir įvertinus Valdymo įmonės nurodytas atitinkamo sprendimo pasekmes, būtent sprendimai dėl:

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

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.

### 13.1.2. „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](http://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:

- 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](mailto: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;
- 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](mailto: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 perleidimo 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 atsisiunčiama akcininko elektroninio parašo tikrinimo programinė įranga.

Bendrovė nesudaro galimybės dalyvauti ir balsuoti Susirinkime elektroninių ryšių priemonėmis.

Akcininkas arba jo įgaliotinis gali balsuoti raštu užpildydamas bendrąjį balsavimo biuletenį. Bendrojo balsavimo biuletenio forma pateikiama bendrovės interneto svetainėje [www.invlbalticrealestate.lt](http://www.invlbalticrealestate.lt) meniu punkto skiltyje Investuotojams. Jeigu akcininkas reikalauja, bendrovė ne vėliau kaip likus 10 dienų iki visuotinio akcininkų susirinkimo, neatlygintinai 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 2020 m. vyko 2 (du) „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimai.**

**2020 m. balandžio 9 d.** vykusiame eiliniame akcininkų susirinkime, akcininkai buvo supažindinti su konsoliduotu Bendrovės metiniu pranešimu, audito išvada apie Bendrovės finansines ataskaitas ir konsoliduotą metinį pranešimą. Akcininkai taip pat pritarė: (i) Konsoliduoto ir bendrovės 2019 metų finansinių ataskaitų rinkinių tvirtinimui; (ii) Bendrovės pelno paskirstymui (skiriant 1,55 euro dividendo akcijai); (iii) dividendų mokėjimo politikos naujos redakcijos tvirtinimui; (iv) atlygio politikos tvirtinimui; (v) įstatų pakeitimui ir naujos įstatų redakcijos tvirtinimui; (vi) depozitoriumo paslaugų teikimo sutarties su AB SEB banku nutraukimui ir naujos depozitoriumo paslaugų teikimo sutarties su AB Šiaulių bankas sudarymui, (vii) akcijų išpirkimui dėl esminio įstatų ir depozitoriumo paslaugų teikėjo pakeitimo; (viii) akcijų išpirkimo tvarkos pagrindinių principų nustatymui.

**2020 m. spalio 27 d.** vykęs Bendrovės visuotinis neeilinis akcininkų susirinkimas nusprendė sutartį dėl „INVL Baltic Real Estate“ 2020, 2021 ir 2022 metų metinių finansinių ataskaitų audito sudaryti su uždaruja akcine bendrove „PricewaterhouseCoopers“, nustatant 17 400 eurų atlyginimą per vienerius metus (pridėtinės vertės mokestis skaičiuojamas ir mokamas papildomai teisės aktuose nustatyta tvarka). Numatyta, kad atlyginimo už audito paslaugas suma bus atitinkamai perskaičiuojama (didinama) kas vienerius metus pagal Statistikos departamento prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės paskelbtą vidutinę einamųjų metų balandžio mėnesio metinę infliaciją, apskaičiuotą pagal suderintą vartotojų kainų indeksą (SVKI). Bendrovės Valdymo įmonei paliekama teisė atlyginimą audito įmonei kasmet didinti ne daugiau kaip 20 proc. nuo praėjusiais metais audito įmonei sumokėto atlyginimo pagal audito paslaugų sutarties sąlygas.

2020 m. gruodžio 23 d. buvo sušauktas Bendrovės neeilinis visuotinis akcininkų susirinkimas, kuris įvyko 2021 m. sausio 14 d. Susirinkimo metu Bendrovės akcininkai priėmė sprendimus dėl: (i) Bendrovės įstatų pakeitimo ir naujos įstatų redakcijos tvirtinimo; (ii) sėkmės mokesčio nustatymo principų taikymo patvirtinimo; (iii) Bendrovės akcijų išpirkimo darant esminį įstatų pakeitimą; (iv) Bendrovės akcijų išpirkimo tvarkos pagrindinių principų nustatymo.

### 13.2. VALDYMO ĮMONĖ IR INVESTICINIS KOMITETAS

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;
- 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;
- užtikrinti, kad sprendimus dėl Bendrovės valdymo priimančias 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 nenumatytais 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 – „INVL Asset Management“ generalinė direktorė Laura Križinauskienė (nuo 2017 m. spalio 2 d.).

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.

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.

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

Siekiant veiklos efektyvumo ir investicijų kontrolės, valdymo įmonės 2016 m. gegužės 6 d. valdybos sprendimu sudarytas „INVL Baltic Real Estate“ investicinis komitetas. Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje investicinį komitetą sudarė 2 nariai Vytautas Bakšinskas ir Andrius Daukšas.

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 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 gautas Investicinio komiteto pritarimas.

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

Šiuo metu bendrovės investicinį komitetą sudaro 2 (du) nariai, kuriais skiriami Valdymo įmonės atstovai: Vytautas Bakšinskas, Andrius Daukšas. Investicinio komiteto narius bei pirmininką skiria ir atšaukia iš pareigų Valdymo įmonės valdyba.

Per 2020 m. vyko 32 Bendrovės Investicinio komiteto posėdžiai.

Siekiant Bendrovės veiklos efektyvumo, Valdymo įmonės valdybos sprendimu gali būti sudaromas Patariamasis komitetas – patariantysis organas, sudarytas iš ekspertų bei investuotojų atstovų, skirtas patarti Investiciniam komitetui dėl turto įsigijimo Bendrovės sąskaita (įskaitant Bendrovės kontroliuojamų bendrovių naujų akcijų emisijų pasirašymą) ir įsigyto turto perleidimo.

Patariamojo komiteto tikslas yra užtikrinti žinių apie investicinius objektus, į kuriuos gali būti investuotas Bendrovės turtas, turėjimą ir specifikos išmanymą. Patariamasis komitetas teikia savo nuomonę ir išvadas Investiciniam komitetui dėl Bendrovės investicijų.

Patariamojo komiteto sudarymo tvarka, atsakomybė, funkcijos, sprendimų priėmimo tvarka ir procedūros yra aprašytos Patariamojo komiteto nuostatuose, kurie skelbiami bendrovės internetiniame puslapyje skiltyje *Investuotojams*.

Šiuo metu Patariamasis komitetas nėra sudarytas.

## 14 Informacija apie valdymo įmonės valdybos narius, generalinį direktorių bei Investicinio komiteto narius

### 14.1. 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 „INVL Asset Management“, kuri taip pat vykdo valdybos ir vadovo funkcijas.

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

Valdymo įmonės valdybą nuo 2015 m. sausio 19 d. sudaro Darius Šulnis (valdybos pirmininkas), Nerijus Drobavičius ir Vytautas Plunksnis. 2019 m. sausio 14 d. valdymo įmonės valdyba, gavus Lietuvos banko pritarimą, buvo perrinkta naujai 4-erių metų kandencijai, 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	-
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; UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) - valdybos pirmininkas; UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL Baltic Sea Growth Fund“ - investicinio komiteto 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 2014 - 2012 m. nepriklausomas finansų ekspertas 2011 - 2007 m. finansų direktorius AB „Sanitas“ grupėje 2007 - 2001 m. Sampo bankas. Apskaitos ir ataskaitų departamento vadovas, vėliau vyr. finansininkas
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	-
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UTIB „INVL Technology“ (kodas 300893533, Gynėjų g. 14, Vilnius) – investicinio komiteto narys 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 „InMedica“ (kodas 300011170, L. Asanavičiūtės str. 20-201, Vilnius) – valdybos pirmininkas UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL Baltic Sea Growth Fund“ - investicinio komiteto narys MBL A/S (CVR-no 12825242) – valdybos narys MBL Poland Sp. z.o.o. (ul. Sulejowskiej 45d, 97-300 Piotrków Trybunalski, Polska, KRS 0000065219) – stebėtojų tarybos narys



**Vytautas Plunksnis** – Valdymo įmonės valdybos narys

*Pagrindinė darbovietė* – UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) Privataus kapitalo padalinio vadovas.

Išsilavinimas, kvalifikacija	2001 m. Kauno Technologijos universitete įgytas vadybos bakalauro laipsnis Finansų maklerio licencija (generalinė) Nr. G091
Darbo patirtis	Nuo 2016 m. UAB „INVL Asset Management“ Privataus kapitalo padalinio vadovas; 2009 - 2015 m. AB „Invalda INVL“ investicijų valdytojas; 2006 - 2009 m. UAB „Finasta Asset Management“ analitikas, fondų valdytojas, strateginis analitikas; 2004 m. ELTA redaktorius (verslo naujienos); 2002-2004 m. „Baltic News Service“ verslo žurnalistas
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	Tiesiogiai: akcijų – 1 000 vnt.; įstatinio kapitalo ir balsų – 0,01 proc.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL Baltic Sea Growth Fund“ - investicinio komiteto narys; Eco Baltia AS (Maskavas str. 240-3, Rīga, Latvia 40103446506) – stebėtojų tarybos pirmininkas PET Baltija AS (Aviācijas Str. 18, Jelgava, Latvia 42103029708) – stebėtojų tarybos pirmininkas UAB „Montuotojas“ (kodas 121520069, Granito g. 3-101, Vilnius) – valdybos narys; UAB „BSGF Salvus“ (Gynėjų str. 14, Vilnius, Lithuania 305160086) – konsultantas 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 (nuo 2019 m. sausio mėn.) BC Moldova-Agroindbank SA (MAIB) (kodas 1002600003778, Constantin Tănase str. 9/1, Kišiniovas, Moldova) – stebėtojų tarybos pirmininkas Asociacija „Investuotojų Asociacija“ (kodas 302351517, Konstitucijos pr. 23, Vilnius) – valdybos pirmininkas



**Laura Križinauskienė** – Valdymo įmonės generalinė direktorė

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

Išsilavinimas, kvalifikacija	Vilniaus Gedimino technikos universitetas, 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	-
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, Smilšu iela 7-1, Ryga, Latvija) – Stebėtojų tarybos narė; AS „INVL atklątajs pensijų fonds“ (akcinė bendrovė, kodas 40003377918, Smilšu 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 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.



**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 UAB „Informacinio verslo paslaugų įmonė“ (kodas 123043773, Eigulių g. 21, Vilnius) – valdybos pirmininkas, direktorius AB „Vernitas“ (kodas 193052526, Stoties g. 16, Marijampolė) – Stebėtojų tarybos narys

## 15 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.

### 15.1. 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 priimančias 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 2017 m. balandžio 11 d. visuotinio akcininkų susirinkimo patvirtintomis audito komiteto nuostatais (toliau gali būti vadinamos Nuostatais). Nuostatai paskelbti Bendrovės internetiniame puslapyje skiltyje *Investuotojams*.

## 15.2. BENDROVĖS AUDITO KOMITETO NARIAI

2017 m. balandžio 11 d. vykusiam akcininkų susirinkime UAB „Biotechpharma“ vykdomasis direktorius Tomas Bubinas ir UAB „Moore Stephens Vilnius“ partnerė ir 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	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	-



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 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	-

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

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

Valdymo įmonei mokamas valdymo mokestis (toliau – Valdymo mokestis) yra atlygis už Bendrovės turto valdymą, kuris turi būti mokamas už kiekvieną kalendorinių metų ketvirtį. 2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovės akcininkų susirinkimo sprendimu, Valdymo mokestis už visus kalendorinius metus sumažėjo nuo 1,5 proc. iki 1 proc. ir kas ketvirtį siekia 0,25 proc. nuo Bendrovės vidutinės svertinės kapitalizacijos. Papildomai Valdymo įmonei mokamas Sėkmės mokestis įstatuose nustatyta tvarka. Per ataskaitinį laikotarpį Valdymo įmonei buvo priskaičiuota 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, 2018 m. – 307 tūkst. eurų valdymo mokesčio bei 50 tūkst. eurų mokėtino sėkmės mokesčio, 2017 m. - 296 tūkst. eurų valdymo mokesčio bei 386 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. Bendrovės investicinio komiteto narių atlygiai skaičiuojami pagal faktiškai Bendrovės valdymui skiriamą laiko dalį (plačiau metinio pranešimo priede Nr. 5).

Ataskaitiniu laikotarpiu Bendrovės valdymo organams, kurie išvardinti šio pranešimo 14 skyriuje, išmokėta 7 905 eurais dividendų, atskaičius mokesčius. Bendrovės valdymo organams nebuvo perleista turto ar suteikta garantijų. Bendrovė tantjemų valdymo organams neskyrė. Specialių išmokų bendrovės valdymo organams taip pat nebuvo skirta. Bendrovės grupės įmonės „INVL Baltic Real Estate“ valdymo organams, direktoriui tantjemų neskyrė.

Per 2020 metus Grupė ir Bendrovė buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei AB „Invalda INVL“ už paslaugas atitinkamai sumokėjo 15 tūkst. eurų ir 7 tūkst. eurų atlygį (2019 m. atitinkamai sumokėjo 15 tūkst. eurų ir 7 tūkst. eurų atlygį, 2018 m. atitinkamai sumokėjo 15 tūkst. eurų ir 8 tūkst. eurų, 2017 m. - 12 tūkst. eurų ir 10 tūkst. eurų, 2016 m. – atitinkamai sumokėjo 12 tūkst. eurų ir 10 tūkst. eurų).

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. KITA INFORMACIJA

### 17 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\*

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

### 18 Informacija apie emitento filialus ir atstovybes

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

### 19 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.

#### 19.1. BENDRI VERSLO SRITIES, KURIOJE VEIKIA GRUPĖ, RIZIKOS VEIKSNIAI

##### *Bendroji rizika*

Investicijų į nekilnojamąjį turtą vertė gali svyruoti trumpuoju laikotarpiu, priklausomai nuo bendros ekonominės padėties, nekilnojamo turto nuomos ir pardavimo kainų, paklausos ir pasiūlos svyravimų. Investicijos į nekilnojamą turtą turėtų būti atliekamos vidutiniu ar ilguoju laikotarpiu tam, kad investuotojas galėtų išvengti trumpalaikės kainų svyravimo rizikos. Investicijos į nekilnojamą turtą 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. Valdydama 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 infliacija, kas lemtų mažesnę nei infliacija grąžą. Tokiu atveju Bendrovės akcijas rinkoje pardavusių 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.

##### *Makroekonominė aplinka*

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

Palankūs poslinkiai makroekonominėje aplinkoje didina nekilnojamo turto paklausą, leidžia nekilnojamo turto bendrovėms didinti nekilnojamo turto nuomos įkainius ir kitas kainas, susijusias su Grupės veikla. Nepalankūs poslinkiai didina spaudimą nekilnojamo 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 turto, kurie gali turėti ženkliai neigiamą įtaką Grupės verslui, veiklos rezultatams, finansinei padėčiai ir pelningumui.

#### *Nekilnojamo turto sektoriaus cikliškumas*

Nekilnojamo turto plėtra yra cikliškas sektorius. Su nekilnojamo turto susijusių sandorių skaičius ženkliai svyruoja priklausomai nuo nekilnojamo 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 nekilnojamo 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 nekilnojamo turto ciklas.

## **19.2. 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 ženkliai 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.

#### *Pasikliovimas Bendrovės turto administratoriumi*

2013 m. sausio 2 d. Bendrovė sudarė sutartį su trečiąja 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 svetas, 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 svyravimo 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 ženkliai 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.

### 19.3. 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.

### 19.4. SVARBIAUSI RIZIKOS VEIKSNIAI ATASKAITINIŲ LAIKOTARPIU

2020 m. Bendrovei buvęs svarbiausias rizikos veiksnys „Nuomininkų rizika“. Toliau pateikiamas rizikos veiksnio aprašymas ir trumpas komentaras:

2020 m. Bendrovė veiklą vykdė Covid-19 pandemijos akivaizdoje. Nors įvertinus 2020 m. koronaviruso padarinius, Bendrovė informuoja, jog pandemija turėjo neigiamos įtakos Bendrovės rezultatams, tačiau pandemijos įtaka Bendrovei buvo nedidelė, tačiau pandemija turėjo įtakos Bendrovės nuomininkams, kurių veikla buvo draudžiama karantino metu. Bendrovės nuomininkams suteiktų nuolaidų suma sudarė apie 78 tūkst. eurų.

#### *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 ženkliai 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.

### 19.5. 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 bendrovės 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 sulginimas bei išeliminavimas, rengiant konsoliduotas ataskaitas. Tiek atskirų Bendrovės grupės įmonių finansinių skaičių, tiek grupės finansinių ataskaitų vidaus kontrolę ataskaitiniu laikotarpiu vykde išorinio apskaitos paslaugų teikėjo vyr. finansininkas bei valdymo įmonės vyr. finansininkė.

**19.6. INFORMACIJA APIE FINANSINĖS RIZIKOS VALDYMO TIKSLUS, NAUJAMAS APSIDRAUDIMO PRIEMONES, KURIOMS TAIKOMA APSIDRAUDIMO SANDORIŲ APSKAITA, IR ĮMONIŲ GRUPĖS KAINŲ RIZIKOS, KREDITO RIZIKOS, LIKVIDUMO RIZIKOS IR PINIGŲ SRAUTŲ RIZIKOS MASTA, KAI ĮMONIŲ GRUPĖ NAUDOJA FINANSINES PRIEMONES IR TAI YRA SVARBU VERTINANT ĮMONIŲ GRUPĖS TURTA, NUOSAVĄ KAPITALĄ, ĮSIPAREIGOJIMUS, PAJAMAS IR SAŃAUDAS.**

Informacija atskleista konsoliduotų ir bendrovės 2020 metų finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte 3 punkte.

## 20 Emitento ir įmonių grupės nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su socialine atsakomybe, aplinkos ir personalo klausimais susijusi informacija

### 20.1. ATSAKINGO VERSLO VEIKSMAI BENDROVĖJE

Bendrovės valdymas yra perduotas turto valdymo įmonei UAB „INVL Asset Management“, 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.

### 20.2. DARBUOTOJAI

2020 m. pabaigoje, kaip ir 2019, 2018, 2017 m. bei 2016 m. pabaigoje, „INVL Baltic Real Estate“ darbuotojų neturėjo. Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei.

„INVL Baltic Real Estate“ portfelio bendrovių darbuotojų skaičius 2020 m. buvo 9, 2019 - 11, 2018 – 8, 2017 m. – 6, 2016 m. bei 2015 m. – 4. Portfelio darbuotojų skaičius 2018 m. keitėsi dėl sudarytos administravimo sutarties tarp Bendrovės portfelio įmonės UAB „Proprietas“ ir pačios Bendrovės bei poreikio vykdyti administravimo paslaugas.

### 20.3. APLINKOSAUGA

Dėl iš Bendrovės nekilnojamojo turto objektų portfelio išskirtinį dėmesį aplinkosaugai skiria Vilniaus g. 33 įsikūrusi ir Bendrovės valdoma bendradarbiystės erdvė „Talent Garden Vilnius“. 2019 m. duris atvėrusioje bendradarbiystės 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.

#### 20.4. INFORMACIJA APIE EMITENTO IR ĮMONIŲ GRUPĖS TYRIMŲ IR PLĖTROS VEIKLĄ

2020 m. „INVL Baltic Real Estate“ neįgyvendino tyrimų ir plėtros projektų.

#### 20.5. PAPILDOMA NEFINANSINĖ INFORMACIJA

Numatyta, kad rengiant nefinansinę informaciją, emitentai turi vadovautis Europos Komisijos 2017 m. liepos 5 d. komunikatu C/2017/4234 (nefinansinės informacijos teikimo metodika) ir Europos Komisijos 2019 m. birželio 20 d. komunikatu 2019/C 209/01 (papildomas dokumentas dėl su klimatu susijusios informacijos teikimo). Šie komunikatai yra parengti pagal 2014 m. spalio 22 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvą 2014/95/ES, kuria iš dalies keičiamos Direktyvos 2013/34/ES nuostatos dėl tam tikrų didžiųjų įmonių ir grupių nefinansinės ir įvairovės informacijos atskleidimo (toliau – „**Nefinansinės ataskaitos atskleidimo direktyva**“).

Nefinansinės ataskaitos atskleidimo direktyva yra taikoma tik tam tikroms didelėms bendrovėms, kuriose dirba daugiau nei 500 darbuotojų.

Kadangi Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kurios darbuotojų skaičius neviršija 500 (Valdymo įmonės darbuotojų skaičius 2020 m. gruodžio 31 d. datai buvo 121), o pati Bendrovė darbuotojų neturi, Bendrovei nėra taikomi Nefinansinės ataskaitos atskleidimo direktyvos ir jos įgyvendinančių Europos komisijų komunikatų reikalavimai dėl nefinansinės informacijos atskleidimo, įskaitant bei neapsiribojant, informacijos pateikimą apie verslo modelį ir vertės kūrimą bei su klimatu susijusios informacijos teikimą.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą ir kartu norint atitikti Europos vertybinių popierių ir rinkų institucijos (angl. European Securities and Markets Authority, ESMA) paskelbtas 2020 m. emitentų metinio pranešimo prioritetines tikrintinas sritis (angl. European Common Enforcement Priorities, ECEP), Bendrovė pateikia informaciją apie pagrindines nefinansinės informacijos sritis ir alternatyvius veiklos rodiklius (AVR) bei trumpą Bendrovės komentarą dėl atitinkamos srities taikymo:

Pagrindinės nefinansinės informacijos sritys 2020 m. metiniams pranešimams	Bendrovės komentaras
1. COVID-19 pandemijos poveikio atskleidimas	Įvertinus 2020 m. koronaviruso padarinius, Bendrovė informuoja, jog pandemija turėjo neigiamos įtakos Bendrovės rezultatams, tačiau įtaka nebuvo esminė – bendra nuomininkams, kurių veikla buvo draudžiama karantino metu, suteiktų nuolaidų suma sudarė apie 78 tūkst. eurų. Atsižvelgiant į „INVL Baltic Real Estate“ nuomininkų struktūrą ir šių metų pradžios koronaviruso pandemijos poveikį nuomininkų veiklai ir grupės rezultatams, galima prognozuoti, kad pandemija neturės reikšmingos įtakos 2021 m. rezultatams. Tačiau įvykus pesimistiniam pandemijos scenarijui Lietuvoje, grupė gali patirti papildomą nuomos pajamų sumažėjimą, kurios šiuo metu neįmanoma įvertinti.  Plačiau Bendrovės metinio pranešimo 7 skyriuje „COVID-19 pandemijos poveikio atskleidimas“.
2. Socialinių ir darbuotojų klausimų, susijusių su dideliu nuotolinio darbo priemonių naudojimu ir sveikatos bei saugos taisyklių laikymusi, atskleidimas	Dėl Bendrovės valdymo specifikos, pati Bendrovė darbuotojų neturi. Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei.  Bendrovės Valdymo įmonė 2020 m. COVID-19 pandemijos akivaizdoje užtikrino tiek darbo organizavimą nuotoliniu būdu, tiek užtikrino, kad darbuotojai dirbtų saugiomis ir sveikatai nekenksmingomis sąlygomis biure: pagal galimybes valdė darbuotojų srautus, ypač bendro naudojimo patalpose (poilsio, valgymo vietose), aprūpino darbuotojus apsaugos priemonėmis, užtikrino patalpų vėdinimą ir paviršių dezinfekciją.

	Valdymo įmonėje buvo patvirtintos atnaujintos darbo tvarkos taisyklės, kuriose apibrėžtos darbo nuotolinio būdu taisyklės, darbo biure tvarka, elgesio taisyklės, turint ligos požymių ar kontaktavus su asmenimis turinčiais ligos požymių, darbo tvarka su klientais / partneriais, saugumo priemonės biure, informacijos saugos ir asmens duomenų užtikrinimo taisyklės. Šiomis taisyklėmis privalo vadovautis visi Valdymo įmonės darbuotojai vykdydami darbo pareigas.
3. Verslo modelio ir vertės kūrimo atskleidimas	Bendrovės verslo modelis ir jo principai bei vertės kūrimo modelis yra atskleisti Bendrovės metinio pranešimo 3.2. skyriuje „Bendrovės tikslai ir veiklos principai“ bei 2020 m. gruodžio 23 d. paskelbtoje Bendrovės prezentacijoje investuotojams „Bendrovės vertės kūrimas 2016-2020 m.“ Nuoroda <a href="#">čia</a> .
4. Rizikų dėl klimato kaitos atskleidimas	Netaikoma.
5. ESMA gairių dėl Alternatyvių veiklos rodyklių, COVID-19 pandemijos atžvilgiu, taikymas	Bendrovė vadovaudamasi Europos vertybinių popierių ir rinkų institucijos (ESMA) gairėmis dėl Alternatyvių veiklos rodyklių, pateikia Bendrovės naudojamus veiklos ir finansinius rodiklius bei jų formules Bendrovės metinio pranešimo 4 priede.  Bendrovė 2020 m. metiniame pranešime netaiko naujų išskirtinai su COVID-19 pandemija susijusių alternatyvių veiklos rodiklių, dėl COVID-19 pandemijos nedidelio poveikio Bendrovės rezultatams.

Papildomai Bendrovė savo kasmet naujinamame prospekte, rengiamame pagal LR kolektyvinio investavimo subjektų įstatymo (KIS) nuostatas (toliau – Prospektas), vadovaujantis 2019 m. lapkričio 27 d. Europos Parlamento ir Tarybos Reglamentu (ES) 2019/2088 dėl su tvarumu susijusios informacijos atskleidimo finansinių paslaugų sektoriuje, nuo 2021 m. kovo 10 d. naujinant Prospektą atskleis informaciją, susijusią su tvarumo reikalavimų integravimu priimant Bendrovės investicinius sprendimus bei identifikuos su tvarumu susijusias rizikas.

## 21 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.

## 22 Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas

Per ataskaitinį laikotarpį naujų investicijų Bendrovė neįgyvendino. Buvo vykdoma esamų nekilnojamojo turto objektų palaikymas.

## 23 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

2020 m. emitentas nesudarė reikšmingų susitarimų, kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei.

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

Bendrovė darbuotojų neturi, todėl punkto taikymas neaktualus.

## 25 Informacija apie susijusių šalių sandorius

Informacija apie susijusių asmenų sandorius atskleista konsoliduotų 2020 metų metinių finansinių ataskaitų rinkinio aiškinamojo rašto 18 punkte.

Papildomai informacija apie Bendrovės sudarytus sandorius su susijusiomis šalimis, kaip nustatyta Akcinių bendrovių įstatymo 37(2) straipsnyje, yra skelbiama Bendrovės internetiniame puslapyje – „Investuotojams“ → „Teisiniai dokumentai“. Nuoroda internetiniame puslapyje: <https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/dokumentaitaisiniai-dokumentai>

Ataskaitos paskelbimo metu Bendrovės internetiniame puslapyje paskelbta Bendrovės sandorių su susijusiomis šalimis informacija pateikta konsoliduoto metinio pranešimo 3 priedo 5 dalyje.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Akcinių bendrovių įstatymo 37(2) straipsnio 10 punkto informacija, pateikiame bendrovės sandorių su susijusiomis šalimis, sudarytiems verčiantis įprasta ūkine veikla bei sudarytiems per finansinius metus su ta pačia susijusia šalimi, verčių sumas.

Susijusi šalis*	Sandorių vertė, Eur	
	Pardavimų pajamos iš susijusios šalies (be palūkanų pajamų)	Pirkimų sąnaudos iš susijusios šalies (be palūkanų sąnaudų)
AB „Invalda INVL“ (Įmonės kodas 121304349 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras)	18,564	8,736
UAB „Inservis“ (Įmonės kodas 126180446 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Juozapavičiaus g. 6, Juridinių asmenų registras)	6,543	47,783
UAB „INVL Asset Management“ (Įmonės kodas 126263073 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras)	179,047	1,702,060
UAB FMĮ „INVL Finasta“ (Įmonės kodas 304049332 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras)	16,337	
UAB „Proprietas“ (Įmonės kodas 303252098 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras)	313,959	320,420

Susijusi šalis*	Gautų paskolų likutis 2020-01-01, Eur	Priskaičiuota palūkanų per 2020 m., Eur	Gražinta paskolų per 2020 m., Eur	Sumokėta palūkanų per 2020 m., Eur	Gautų paskolų likutis 2020-12-31, Eur
AB „Invalda INVL“ (Įmonės kodas 121304349 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras)	1,506,473	12,760	1,500,000	19,233	0

Susijusi šalis*	Suteiktų paskolų likutis 2020-01-01, Eur	Suteikta paskolų per 2020 m., Eur	Perimtos paskolos per 2020 m., Eur	Perimtos priskaičiuotos palūkanos per 2020 m., Eur	Priskaičiuota palūkanų per 2020 m., Eur	Susigrąžinta paskolų per 2020 m., Eur	Sumokėta palūkanų per 2020 m., Eur	Suteiktų paskolų likutis 2020-12-31, Eur
SIA „DBP Invest“ (Imonės kodas 40103463830 Lapegles“, Stuniši, Olaines raj., Latvija Latvijos Republikos įmonių registras)	4,953	0	4,000	1,112	164	0	0	10,229
SIA „Dommo Grupa“ (Imonės kodas 40003733866 Lapegles“, Stuniši, Olaines raj., Latvija Latvijos Republikos įmonių registras)	0	1,450,000	0	0	0	1,145,000	0	305,000
SIA „Dommo Biznesa Parks“ (Imonės kodas 40003865398 Lapegles“, Stuniši, Olaines raj., Latvija Latvijos Republikos įmonių registras)	0	1,075,000	0	0	0	100,000	0	975,000
UAB „Rovelija“ (Imonės kodas 302575846 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras)	299,118	0	0	0	4,905	286,237	17,786	0
UAB „Proprietas“ (Imonės kodas 303252098 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras)	370,883	15,850,000	0	0	16,455	10,850,000	0	5,387,338

Pastaba. Paskoloms su Latvijos dukterinėmis įmonėmis palūkanos netaikomos. Paskolų judėjime su Latvijos dukterinėmis įmonėmis atskleidžiamos naujos suteiktos paskolos ar įsigytos paskolos per 2020 m. Bendrovė yra 2015 m. reorganizavimo metu yra perėmusi iš buvusios motininės įmonės, prijungtos prie Bendrovės, reikalavimo teises į Latvijos dukterines įmones, kylančias iš įsigytų paskolų ir kitų kreditorinių reikalavimų, kurios apskaitomos tikrąja verte ir kurių įsigijimo vertė Bendrovėje skiriasi nuo kreditorinių reikalavimų vertės Latvijos dukterinėse įmonėse. Šiems kreditoriniams įsipareigojimams palūkanos netaikomos. Taip pat buvusi motininė įmonė 2015 m. liepos 28 d. buvo suteikusi papildoma 150 000 EUR paskola SIA Dommo Biznesa Parks. 2020 m. SIA Dommo Biznesa Parks gražino šią paskolą. Iki 2019 m. jokio judėjimo su minėtais kreditoriniais įsipareigojimais nebuvo. Taip pat Bendrovė netaikė palūkanų paskoloms per 2020 m. suteiktoms dukterinėms įmonėms, kai jų tikslas buvo perkelti pinigų likutį iš Bendrovės, siekiant išvengti bankų taikomų neigiamų palūkanų už sąskaitos likučius.

Paskolų judėjime prie suteiktų ir gražintų paskolų nerodomi metų pabaigoje pasirašyti senų paskolų su sukauptom palūkanom kapitalizavimai į naujas paskolas.

\*Bendrovių ryšys su kita sandorio šalimi aprašytas 3 priedo prie konsoliduoto metinio pranešimo 5 dalyje. Išskyrus UAB FMĮ „INVL Finasta“, kuri yra Bendrovės akcininko AB „Invalda INVL“, turinčio daugiau kaip 30 proc. Bendrovės akcijų, 100 proc. kontroliuojama įmonė. Atskleidžiamos sandorių sumos per metus, nepriklausomai, ar sandoriai sudaryti iki ar po Akcinių bendrovių įstatymo 37(2) straipsnio įsigaliojimo

## 26 Informacija apie per ataskaitinį laikotarpį emitento vardu sudarytus žalingus sandorius

2020 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.

## 27 Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie konsoliduotose ir bendrovės metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis

Visa informacija atskleista konsoliduotų ir bendrovės 2020 m. finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte.

## 28 Informacija apie audito įmonę

Bendrovė neturi patvirtintų audito įmonės atrankos kriterijų. 2020 m. bendrovės ir konsoliduotų finansinių ataskaitų auditą atliko bendrovė „PricewaterhouseCoopers“. 2020 m. spalio 27 d. vykęs Bendrovės visuotinis neeilinis akcininkų susirinkimas nusprendė sutartį dėl „INVL Baltic Real Estate“ 2020, 2021 ir 2022 metų metinių finansinių ataskaitų audito sudaryti su uždara akcine bendrove „PricewaterhouseCoopers“, nustatant 17 400 eurų atlyginimą per vienerius metus (pridėtinės vertės mokestis skaičiuojamas ir mokamas papildomai teisės aktuose nustatyta tvarka). Numatyta, kad atlyginimo už audito paslaugas suma bus atitinkamai perskaičiuojama (didinama) kas vienerius metus pagal Statistikos departamento prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės paskelbtą vidutinę einamųjų metų balandžio mėnesio metinę infliaciją, apskaičiuotą pagal suderintą vartotojų kainų indeksą (SVKI). Bendrovės Valdymo įmonei paliekama teisė atlyginimą audito įmonei kasmet didinti ne daugiau kaip 20 proc. nuo praėjusiais metais audito įmonei sumokėto atlyginimo pagal audito paslaugų sutarties sąlygas.

Audito įmonė	UAB „PricewaterhouseCoopers“
Buveinės adresas	J. Jasinskio g. 16B, LT-03163, Vilnius
Kodas	111473315
Telefonas	(8 5) 239 2300
Elektroninis paštas, tinklalapis	<a href="mailto:vilnius@lt.pwc.com">vilnius@lt.pwc.com</a> ; <a href="http://www.pwc.com/lt">www.pwc.com/lt</a>

Bendrovėje vidaus auditas neatliekamas.

## 29 Duomenys apie viešai skelbtą informaciją

Su visa „INVL Baltic Real Estate“ 2020 metais viešai skelbta informacija galima susipažinti bendrovės interneto tinklalapyje (Bendrovės internetiniame puslapyje (*internetiniame Bendrovės puslapyje skiltis „Investuotojams“* → „Naujienos“: Nuoroda: <https://bre.invl.com/lit/lt/naujienu-centras>)

### 29.1. lentelė. Skelbtos informacijos santrauka

Antraštė	Pranešimo kategorija	Data
Dėl „INVL Baltic Real Estate“ valdomo nekilnojamojo turto	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-02-28
2020 m. kovo 5 d. bus sustabdyta prekyba „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-03-05
Įgyvendintas sandoris dėl dalies „INVL Baltic Real Estate“ valdomo nekilnojamojo turto pardavimo	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-03-06
Dėl „INVL Baltic Real Estate“ skolinto kapitalo lygio	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-03-10
Skelbiama SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ grynujų aktyvų vertė 2019 m. gruodžio 31 d.	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-03-18
Dėl INVL Baltic Real Estate steigimo dokumentų pakeitimo, akcijų išpirkimo bei dividendų skyrimo už 2019 metus ir komentaro dėl koronaviruso situacijos įtakos Bendrovės veiklai	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-03-18
SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ prezentacija investuotojams	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-03-18
Audituoti SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ 2019 m. grupės rezultatai	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-03-18



Antraštė	Pranešimo kategorija	Data
SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ eilinio visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimas ir sprendimų projektai susirinkimo darbotvarkės klausimais	Visuotinis akcininkų susirinkimas	2020-03-18
Pranešimas apie vadovų sandorius	Pranešimai apie vadovų sandorius	2020-03-24
Dėl „INVL Baltic Real Estate“ visuotinio akcininkų susirinkimo Lietuvos Respublikos Vyriausybės paskelbto karantino metu	Visuotinis akcininkų susirinkimas	2020-03-30
Pranešimas apie vadovų sandorius	Pranešimai apie vadovų sandorius	2020-03-30
„INVL Baltic Real Estate“ akcininkai pritarė siūlymui skirti dividendus už 2019 metus bei pritarė steigimo dokumentų pakeitimui bei akcijų išpirkimui	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-04-09
SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ 2019 m. audituota metinė informacija	Metinė informacija	2020-04-09
SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ visuotinio eilinio akcininkų susirinkimo priimti sprendimai	Visuotinis akcininkų susirinkimas	2020-04-09
SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ 2020 m. trijų mėnesių tarpinė informacija	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-04-30
Skelbiama SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ grynujų aktyvų vertė 2020 m. kovo 31 d.	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-04-30
Dividendų mokėjimo tvarka už 2019 m.	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-05-05
Pranešimas apie vadovų sandorius	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-05-08
Patikslinimas: Pranešimas apie vadovų sandorius	Pranešimai apie vadovų sandorius	2020-05-08
Pranešimas apie balsavimo teisių netekimą	Akcijų paketo įgijimas ar netekimas	2020-05-15
Dėl SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ dokumento tvirtinimo	Kita informacija	2020-05-18
Pranešimas apie vadovų sandorius	Pranešimai apie vadovų sandorius	2020-05-20
Pranešimas apie vadovų sandorius	Pranešimai apie vadovų sandorius	2020-05-22
Pranešimas apie balsavimo teisių įgijimą	Akcijų paketo įgijimas ar netekimas	2020-05-22
Patikslinimas: „INVL Baltic Real Estate“ 2020-ųjų investuotojų kalendorius	Kita informacija	2020-05-25
Pranešimas apie vadovų sandorius	Pranešimai apie vadovų sandorius	2020-05-26
Patikslinimas: Pranešimas apie vadovų sandorius	Pranešimai apie vadovų sandorius	2020-05-27
Skelbiama SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ grynujų aktyvų vertė 2020 m. balandžio 30 d.	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-06-25
Skelbiama SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ akcijų išpirkimo tvarka bei išpirkimo pradžios data	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-06-25
Pranešimas apie vadovų sandorius	Pranešimai apie vadovų sandorius	2020-07-01
Pranešimas apie vadovų sandorius	Pranešimai apie vadovų sandorius	2020-07-08
Skelbiama SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ grynujų aktyvų vertė 2020 m. birželio 30 d.	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-08-21
SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ 2020 m. šešių mėnesių tarpinė neaudituota informacija	Pusmečio informacija	2020-08-21
Sudaryta sutartis dėl „INVL Baltic Real Estate“ priklausančios verslo centro „Vilniaus vartai“ dalies pardavimo	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-09-29
Įgyvendintas sandoris dėl „INVL Baltic Real Estate“ priklausančios verslo centro „Vilniaus vartai“ dalies pardavimo	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-09-30
Dėl 2020 m. rugsėjo 30 d. SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ sandorio įtakos akcijų išpirkimui	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-10-01
SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimas ir sprendimų projektai susirinkimo darbotvarkės klausimais	Visuotinis akcininkų susirinkimas	2020-10-05
„INVL Baltic Real Estate“ neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo priimti sprendimai	Visuotinis akcininkų susirinkimas	2020-10-27

Antraštė	Pranešimo kategorija	Data
„INVL Baltic Real Estate“ 2020 m. devynių mėnesių neauditauta tarpinė informacija	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-10-30
Skelbiama „INVL Baltic Real Estate“ grynujų aktyvų vertė 2020 m. rugsėjo 30 d.	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-10-30
Dėl „INVL Baltic Real Estate“ vykdomo privalomo akcijų išpirkimo	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-10-30
Skelbiama apie „INVL Baltic Real Estate“ akcijų išpirkimo pabaigą	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-11-10
Dėl „INVL Baltic Real Estate“ akcijų suteikiamų balsų skaičiaus nuo 2020 m. lapkričio 11 d.	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-11-12
Pranešimas apie vadovų sandorius	Pranešimai apie vadovų sandorius	2020-11-16
Pranešimas apie vadovų sandorius	Pranešimai apie vadovų sandorius	2020-11-23
Pranešimas apie balsavimo teisių įgijimą	Akcijų paketo įgijimas ar netekimas	2020-11-24
Pranešimas apie vadovų sandorius	Pranešimai apie vadovų sandorius	2020-11-27
INVL Baltic Real Estate pateikė prašymą dėl termino atnaujinimo	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-12-03
Pranešimas apie vadovų sandorius	Pranešimai apie vadovų sandorius	2020-12-03
„INVL Baltic Real Estate“ 2021-ųjų investuotojų kalendorius	Kita informacija	2020-12-14
SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimas ir sprendimų projektai susirinkimo darbotvarkės klausimais	Visuotinis akcininkų susirinkimas	2020-12-23
„INVL Baltic Real Estate“ prezentacija investuotojams	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-12-23
Patikslinimas: „INVL Baltic Real Estate“ 2020-ųjų investuotojų kalendorius	Kita informacija	2020-12-29
Atnaujintas terminas INVL Baltic Real Estate įstatų registravimui	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-12-30
Skelbiama „INVL Baltic Real Estate“ grynujų aktyvų vertė 2020 m. lapkričio 30 d.	Pranešimas apie esminį įvykį	2020-12-30

29.2. lentelė. Pranešimų apie bendrovės vadovų sandorius, sudarytus 2020 metais, suvestinė

Sandorio data	Asmuo	VP kiekis	VP kaina (EUR)	Bendra sandorio vertė (EUR)	Sandorio tipas	Sandorio rūšis	Sandorio vieta	Atsiskaitymo forma
2020-03-19	AB "Invalda INVL"	443	3,44	1 523,92	Pardavimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-03-20	AB "Invalda INVL"	478	3,18	1 520,04	Pirkimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-03-23	AB "Invalda INVL"	741	3,16	2 341,56	Pirkimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-03-24	AB "Invalda INVL"	741	3,16	2 341,56	Pirkimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-03-25	AB "Invalda INVL"	746	3,16	2 357,36	Pirkimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-03-30	AB "Invalda INVL"	323 000	3,3479	1 081 371,70	Pardavimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	XOFF	pinigai



Sandorio data	Asmuo	VP kiekis	VP kaina (EUR)	Bendra sandorio vertė (EUR)	Sandorio tipas	Sandorio rūšis	Sandorio vieta	Atsiskaitymo forma
2020-03-30	UAB Įmonių grupė „Inservis“	323 000	3,3479	1 081 371,70	Pirkimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	XOFF	pinigai
2020-05-05	AB "Invalda INVL"	448	2,16	967,68	Pardavimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-05-07	AB "Invalda INVL"	250	2,08	520	Pardavimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-05-08	AB "Invalda INVL"	1 161	2,04	2 368,44	Pardavimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-05-15	AB "Invalda INVL"	855	2,00	1 710	Pardavimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-05-20	AB "Invalda INVL"	489	1,99	973,11	Pardavimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-05-21	Gintautė Bagdonavičiūtė	20 165	1,99	40 128,35	Pirkimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	XOFF	pinigai
2020-05-21	UAB „Lucrum investicija“	244 875	1,99	487 301,25	Pardavimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	XOFF	pinigai
2020-05-22	AB "Invalda INVL"	212	1,99	421,88	Pardavimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-05-25	AB "Invalda INVL"	762	2,00	1 524	Pardavimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-06-26	AB "Invalda INVL"	201	1,94	389,94	Pardavimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-06-30	AB "Invalda INVL"	661	1,90	1 255,9	Pardavimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-07-02	AB "Invalda INVL"	100	1,90	190	Pardavimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-07-07	AB "Invalda INVL"	526	1,90	999,4	Pardavimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-11-11	AB "Invalda INVL"	532	1,99	1 058,68	Pirkimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-11-12	AB "Invalda INVL"	657	2,00	1 314	Pirkimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-11-13	AB "Invalda INVL"	664	1,98	1 314,72	Pirkimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-11-16	AB "Invalda INVL"	500	2,00	1 000	Pirkimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai

Sandorio data	Asmuo	VP kiekis	VP kaina (EUR)	Bendra sandorio vertė (EUR)	Sandorio tipas	Sandorio rūšis	Sandorio vieta	Atsiskaitymo forma
2020-11-18	AB "Invalda INVL"	500	2,00	1 000	Pirkimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-11-19	AB "Invalda INVL"	500	2,00	1 000	Pirkimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-11-20	AB "Invalda INVL"	500	2,00	1 000	Pirkimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-11-23	AB "Invalda INVL"	589	2,00	1 178	Pirkimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-11-24	AB "Invalda INVL"	595	1,98	1 178,1	Pirkimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-11-26	AB "Invalda INVL"	584	2,02	1 179,68	Pirkimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-11-27	AB "Invalda INVL"	496	2,02	1 001,92	Pirkimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-11-30	AB "Invalda INVL"	1 010	2,04	2 060,4	Pirkimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2020-12-01	AB "Invalda INVL"	1 010	2,04	2 060,4	Pirkimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai

**Paaiškinimai:**

AUTO - reguliuojamoje rinkoje sudarytas automatinio įvykdymo sandoris.

XOFF – už reguliuojamos rinkos ribų sudarytas sandoris.

Valdymo įmonės UAB „INVL Asset Management“

Nekilnojamojo turto fondo valdytojas

Vytautas Bakšinskas

## 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 turimą, 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 <a href="mailto:breinfo@invl.com">breinfo@invl.com</a>
UAB „Perspektyvi veikla“	Kodas 302607087 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2011-03-25	veiklos nevykdo	Tel. (8 5) 279 0601 <a href="mailto:breinfo@invl.com">breinfo@invl.com</a>
UAB „Proprietas“	Kodas 303252098 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2014-02-27	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turimą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 279 0601 <a href="mailto:proprietas@invl.com">proprietas@invl.com</a>
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 turimą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 279 0601 <a href="mailto:breinfo@invl.com">breinfo@invl.com</a>
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 turimą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 279 0601 <a href="mailto:breinfo@invl.com">breinfo@invl.com</a>
DOMMO SIA	Kodas 40003787271 Adresas Lapegles, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127 Latvia Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2005-12-05	nekilnojamojo turto valdymas	Tel. (8 5) 279 0601 <a href="mailto:breinfo@invl.com">breinfo@invl.com</a>
DBP Invest SIA	Kodas 40103463830 Adresas Brīvības iela 74-3, Rīga, LV-1011 Latvia Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2011-09-28	veiklos nevykdo	

## 2 PRIEDAS. BENDROVIŲ VALDYSENOS ATASKAITA

SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – 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.

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 bei jos sprendimu sudarytas Investicinis komitetas (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.

Informacija apie tai, kaip buvo laikomasi Bendrovių valdymo kodekso iki perduodant Bendrovės valdymą Valdymo įmonei, t.y. iki 2016 m. gruodžio 22 d. atskleista 2015 m. metinio pranešimo 2 priede, su kuriuo galima susipažinti bendrovės internetiniame puslapyje.

### 2. Struktūrizuota lentelė:

PRINCIPAI/ REKOMENDACIJOS	TAIP /NE /NEAKTUALU	KOMENTARAS
<b>1. principas: Visuotinis akcininkų susirinkimas, nešališkas akcininkų traktavimas ir akcininkų teisės</b>		
BENDROVĖS VALDYSENOS SISTEMA TURĖTŲ UŽTIKRINTI NEŠALIŠKĄ VISŲ AKCININKŲ TRAKTAVIMĄ. BENDROVĖS VALDYSENOS SISTEMA TURĖTŲ APSAUGOTI AKCININKŲ TEISES.		
1.1. Visiems akcininkams turėtų būti sudarytos vienodos galimybės susipažinti su teisės aktuose numatyta informacija ir (ar) dokumentais bei dalyvauti priimant bendrovei svarbius sprendimus.	TAIP	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

		<p>laikosi Lietuvos banko priežiūros tarnybos sprendimu patvirtintų Informacijos atskleidimo gairių 5 dalies "Dėl reglamentuojamos ir kitos informacijos skelbimo emitento interneto svetainėje" reikalavimų.</p> <p>Visi akcininkai turi lygias teises dalyvauti visuotiniuose Bendrovės akcininkų susirinkimuose.</p>
1.2. Rekomenduojama, kad bendrovės kapitalą sudarytų tik tokios akcijos, kurios jų turėtojams suteikia vienodas balsavimo, nuosavybės, dividendų ir kitas teises.	TAIP	Bendrovės įstatinį kapitalą sudarančios akcijos visiems Bendrovės akcininkams suteikia vienodas teises.
1.3.Rekomenduojama sudaryti investuotojams sąlygas iš anksto, t.y. prieš perkant akcijas, susipažinti su išleidžiamų naujų ar jau išleistų akcijų suteikiamomis teisėmis.	TAIP	Akcininkų teisės yra aprašytos Bendrovės įstatuose, kurie yra viešai paskelbti Bendrovės interneto tinklalapyje bei Bendrovės metinio pranešimo skiltyje „Akcijų suteikiamos teisės ir pareigos“.
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.	TAIP	Visi Bendrovės akcininkai turi vienodas galimybes susipažinti ir dalyvauti priimant Bendrovei svarbius sprendimus. Akcininkų susirinkimo pritarimas gaunamas Akcinių bendrovių įstatymo V skirsnyje nurodytais Visuotinio akcininkų susirinkimo kompetencijai tenkančiais atvejais.
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 įgalioti kitą asmenį atstovauti akcininką. Visuotinis

		<p>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.</p>
<p>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.</p>	TAIP	<p>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 reguliuojamų pranešimų platinimo sistemą ir papildomai paskelbiami Bendrovės interneto tinklalapyje skiltyse Reglamentuojama informacija ir Akcininkų susirinkimai.</p>
<p>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.</p>	TAIP	<p>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.</p>
<p>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</p>	NE	<p>Akcininkai gali balsuoti per įgaliotą asmenį ar užpildydami bendrąjį balsavimo biuletenį, tačiau bendrovė kol kas nesudaro galimybės dalyvauti ir</p>

perduodamos informacijos saugumas ir galima nustatyti dalyvavusiojo ir balsavusiojo tapatybę.		balsuoti akcininkų susirinkimuose naudojantis elektroninių ryšių priemonėmis.
1.9. Pranešime apie šaukiamo 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 / NE	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialūs organai nėra sudaromi. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.  Visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimų projektuose, jei šie klausimai yra įtraukti į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę, yra atskleidžiama informacija apie siūlomą išrinkti audito įmonę.
1.10. Bendrovės kolegialaus organo nariai, administracijos vadovai <sup>7</sup> ar kiti su bendrove susiję kompetentingi asmenys, galintys pateikti informaciją, susijusią su visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarke, 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. valdybos narys arba investicinio komiteto narys, ar už Bendrovės finansines ataskaitas atsakingas atstovas.
<p><b>2. principas: Stebėtojų taryba</b></p> <p><b>2.1. Stebėtojų tarybos funkcijos ir atsakomybė</b></p> <p>BENDROVĖS STEBĖTOJŲ TARYBA TURĖTŲ UŽTIKRINTI BENDROVĖS IR JOS AKCININKŲ INTERESŲ ATSTOVAVIMĄ, ŠIO ORGANO ATSKAITOMYBĘ AKCININKAMS IR OBJEKTIVIAŲ BEI NEŠALIŠKĄ BENDROVĖS VEIKLOS BEI JOS VALDYMO ORGANŲ PRIEŽIŪRĄ, TAIP PAT NUOLAT TEIKTI REKOMENDACIJAS BENDROVĖS VALDYMO ORGANAMS.</p> <p>STEBĖTOJŲ TARYBA TURĖTŲ UŽTIKRINTI BENDROVĖS FINANSINĖS APSKAITOS IR KONTROLĖS SISTEMOS VIENTISUMĄ BEI SKAIDRUMĄ.</p>		
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.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialūs organai nėra sudaromi. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo

<sup>7</sup> Šio Kodekso prasme administracijos vadovai yra tie bendrovės darbuotojai, kurie užima aukščiausios grandies vadovujančias pareigas.

<p>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.</p>		<p>Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Stebėtojų taryba Valdymo įmonėje nėra sudaryta.</p> <p>Valdymo įmonės valdybos sprendimu bei vadovaujantis Bendrovės įstatais, yra sudarytas Bendrovės Investicinis komitetas.</p> <p>Investicinis komitetas – kolegialus investicinių ir valdymo sprendimų priėmimo organas, atsakingas už sprendimų dėl Bendrovės turto valdymo priėmimą bei bendrovės interesų atstovavimą ir apsaugą.</p>
<p>2.1.3. Stebėtojų taryba turėtų būti nešališka priimdama sprendimus, turinčius reikšmę bendrovės veiklai ir strategijai. Stebėtojų tarybos narių darbui ir sprendimams neturėtų daryti įtakos juos išrinkę asmenys.</p>		
<p>2.1.4. Stebėtojų tarybos nariai turėtų aiškiai reikšti savo prieštaravimą tuo atveju, kai mano, kad stebėtojų tarybos sprendimas gali pakenkti bendrovei. Nepriklausomi<sup>8</sup> 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.</p>		
<p>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.</p>		
<p>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 teises, apskaitos ar kitokius specialistus stebėtojų tarybos ir jos komitetų kompetencijai priklausančiais klausimais.</p>		
<p><b>2.2. Stebėtojų tarybos sudarymas</b></p> <p>STEBĖTOJŲ TARYBOS SUDARYMO TVARKA TURĖTŲ UŽTIKINTI TINKAMĄ INTERESŲ KONFLIKTŲ SPRENDIMĄ, EFEKTYVIĄ IR SAŽINGĄ BENDROVĖS VALDYSENĄ.</p>		
<p>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.</p>	<p>NEAKTUALU</p>	<p>Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialūs organai nėra sudaromi. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Stebėtojų taryba Valdymo įmonėje nėra sudaryta.</p>
<p>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.</p>		

<sup>8</sup> 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.



2.2.3. 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.

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.

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.

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

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 nustatytą veiklos tikslų. Stebėtojų taryba turėtų bent kartą per metus paskelbti atitinkamą informaciją apie savo vidinę struktūrą ir veiklos procedūras.

### 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.

NEAKTUALU

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialūs organai nėra sudaromi. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.

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

		investavimo strategijos įgyvendinimą.
<p>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.</p>		<p>Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialūs organai nėra sudaromi. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.</p> <p>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.</p>
<p>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 atitinkamas rizikos valdymo ir kontrolės priemones užtikrinant reguliarią ir tiesioginę vadovų atskaitomybę.</p>		<p>Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialūs organai nėra sudaromi. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.</p> <p>Įstatymų bei Bendrovės vidaus politikų nuostatų laikymąsi užtikrina Valdymo įmonė ir jos darbuotojai.</p>
<p>3.1.4. Valdyba taip pat turėtų užtikrinti, kad bendrovėje būtų įdiegtos priemonės, kurios įtrauktos į EBPO geros praktikos rekomendacijas<sup>9</sup> dėl vidaus kontrolės, etikos ir atitikties, siekiant užtikrinti, kad būtų laikomasi galiojančių Įstatymų, taisyklių ir standartų.</p>		<p>Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialūs organai nėra sudaromi. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo</p>

<sup>9</sup> Nuoroda į EBPO geros praktikos rekomendacijas dėl vidaus kontrolės, etikos ir atitikties: <https://www.oecd.org/daf/anti-bribery/44884389.pdf>

		<p>Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.</p> <p>Bendrovės Valdymo įmonė yra patvirtinusi Etikos kodeksą, kuriame įtvirtinti Bendrovės veikloje aktualūs etikos standartai.</p>
<p>3.1.5. Valdyba, skirdama bendrovės vadovą, turėtų atsižvelgti į tinkamą kandidato kvalifikacijos, patirties ir kompetencijos pusiausvyrą.</p>		<p>Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialūs organai nėra sudaromi. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.</p> <p>Bendrovės Valdymo įmonės vadovai ir investicinius sprendimus priimančias asmenys privalo būti nepriekaištingos reputacijos ir turėti reikalingą kvalifikaciją ir darbo patirtį, leidžiančias tinkamai eiti pareigas.</p> <p>Visų Bendrovės Valdymo įmonės vadovų ir investicinius sprendimus priimančių asmenų kandidatūros yra patvirtintos Lietuvos banko.</p>
<p><b>3.2. Valdybos sudarymas</b></p>		
<p>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.</p>	<p>NEAKTUALU</p>	<p>Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas nerenka valdymo įmonės valdybos narių.</p> <p>Bendrovės Valdymo įmonės vadovai ir investicinius sprendimus priimančias asmenys privalo būti nepriekaištingos reputacijos ir turėti reikalingą kvalifikaciją ir darbo patirtį, leidžiančias tinkamai eiti pareigas.</p> <p>Bendrovės Valdymo įmonės vadovų ir investicinius sprendimus priimančių asmenų</p>

		kandidatūras tvirtina Lietuvos banko.
<p>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.</p>		<p>Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas nerenka valdymo įmonės valdybos narių.</p> <p>Informacija apie Valdymo įmonės vadovų bei Bendrovės Investicinio komiteto narių išsilavinimą, kvalifikaciją, profesinę patirtį, dalyvavimą kitų įmonių veikloje pateikiama Bendrovės metiniame pranešime.</p>
<p>3.2.3. Visi nauji valdybos nariai turėtų būti supažindinti su pareigomis, bendrovės struktūra bei veikla.</p>		<p>Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialūs organai nėra sudaromi. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.</p>
<p>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.</p>		<p>Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialūs organai nėra sudaromi. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.</p>
<p>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.</p>		<p>Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas nerenka valdymo įmonės valdybos narių, kurie iš savo tarpo renka valdybos pirmininką.</p>
<p>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.</p>		<p>Dėl Bendrovės veiklos specifikos, Valdymo įmonės valdybos posėdžių lankomumas nėra</p>

		fiksuojamas Bendrovės metiniame pranešime. Bendrovė metiniame pranešime atskleidžia informaciją apie Bendrovės Investicinio komiteto posėdžių skaičių.
3.2.7. Jeigu Įstatyme nustatytais atvejais renkant valdybą, kai nesudaroma stebėtojų taryba, dalis jos narių bus nepriklausomi <sup>10</sup> , 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.		Dėl Bendrovės veiklos specifikos, Valdymo įmonės vadovams nepriklausomumo vertinimas nėra atliekamas.
3.2.8. Valdybos nariams už jų veiklą ir dalyvavimą valdybos posėdžiuose atlygio dydį turėtų tvirtinti bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas.		Valdymo įmonei mokamas valdymo mokeskis yra atskleistas Bendrovės metiniame pranešime, vadovaujantis galiojančia Bendrovės ir Valdymo įmonės valdymo sutartimi. Valdymo įmonės vadovai bei paskirti Bendrovės Investicinio komiteto nariai gauna darbo užmokestį iš Valdymo įmonės pagal sudarytas darbo sutartis.
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.		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.
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 teisės aktų reikalavimų viešai paskelbti atitinkamą informaciją apie savo vidinę struktūrą ir veiklos procedūras.		Dėl Bendrovės valdymo specifikos, Valdymo įmonės vadovai neatlieka savo veiklos įvertinimo.
<p><b>4. principas: Bendrovės stebėtojų tarybos ir valdybos darbo tvarka</b></p> <p>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.</p>		

<sup>10</sup> Šio Kodekso prasme valdybos narių nepriklausomumo kriterijai yra suprantami taip, kaip Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 33 straipsnio 7 dalyje yra apibrėžti nesusijusių asmenų kriterijai.

<p>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.</p>	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialūs organai nėra sudaromi. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.
<p>4.2. Bendrovės kolegialių organų posėdžius rekomenduojama rengti atitinkamu periodiškumu pagal iš anksto patvirtintą grafiką. Kiekviena bendrovė pati sprendžia, kokių 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.</p>		
<p>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 darbotvarke susijusi medžiaga. Darbotvarkė posėdžio metu neturėtų būti keičiama ar papildoma, išskyrus atvejus, kai posėdyje dalyvauja visi kolegialaus organo nariai ir jie sutinka su tokia darbotvarkės pakeitimu ar papildymu arba kai neatidėliotinai reikia spręsti svarbius bendrovei klausimus.</p>		
<p>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.</p>		
<p><b>5.principas: Skyrimo, atlygio ir audito komitetai</b></p>		
<p><b>5.1.Komitetų paskirtis ir sudarymas</b></p>		
<p>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.</p> <p>Komitetai turėtų veikti nepriklausomai bei principingai ir teikti rekomendacijas, susijusias su kolegialaus organo sprendimu, tačiau galutinį sprendimą priima pats kolegialus organas.</p>		
<p>5.1.1.Atsižvelgiant į konkrečias su bendrove susijusias aplinkybes, pasirinktą bendrovės valdysenos struktūrą, bendrovės stebėtojų tarybą, o tais atvejais, kai ji nesudaroma - valdybą, kuri atlieka priežiūros funkcijas, sudaro komitetus. Kolegialiam organui rekomenduojama suformuoti skyrimo, atlygio ir audito komitetus<sup>11</sup>.</p>	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio, Bendrovės darbuotojų nebuvimo, skyrimo ir atlygio komitetai Bendrovėje nėra formuojami. Audito komiteto narius renka
<p>5.1.2.Bendrovės gali nuspręsti suformuoti mažiau nei tris komitetus. Tokiu atveju bendrovės turėtų pateikti paaiškinimą, kodėl jos pasirinko</p>		

<sup>11</sup> 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).

<p>alternatyvų požiūrį ir kaip pasirinktas požiūris atitinka trims atskiriems komitetams nustatytus tikslus.</p>		<p>visuotinis Bendrovės akcininkų susirinkimas.</p>
<p>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.</p>		
<p>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 komitetų pirmininku.</p>		
<p>5.1.5. Kiekvieno suformuoto komiteto įgaliojimus turėtų nustatyti pats kolegialus organas. Komitetai turėtų vykdyti savo pareigas laikydamiesi nustatytą 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.</p>		
<p>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.</p>		
<p><b>5.2. Skyrimo komitetas.</b></p>		
<p>5.2.1. Pagrindinės skyrimo komiteto funkcijos turėtų būti šios:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>2) reguliariai vertinti priežiūros ir valdymo organų struktūrą, dydį, sudėtį, narių įgūdžius, žinias ir veiklą, teikti kolegialiam organui rekomendacijas, kaip siekti reikiamų pokyčių;</li> <li>3) reikiamą dėmesį skirti tęstinumo planavimui.</li> </ol> <p>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.</p>	<p>NEAKTUALU</p>	<p>Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio, Bendrovės darbuotojų nebuvimo skyrimo komitetas nėra formuojamas.</p>
<p><b>5.3. Atlygio komitetas.</b></p>		



<p>Pagrindinės atlygio komiteto funkcijos turėtų būti šios:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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, išėitines išmokas, taip pat sąlygas, kurios leistų bendrovei susigrąžinti sumas arba sustabdyti mokėjimus, nurodant aplinkybes, dėl kurių būtų tikslinga tai padaryti;</li> <li>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;</li> <li>3) reguliariai peržiūrėti atlygio politiką bei jos įgyvendinimą.</li> </ol>	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio atlygio komitetas nėra formuojamas.
<p><b>5.4. Audito komitetas.</b></p>		
<p>5.4.1. Pagrindinės audito komiteto funkcijos yra apibrėžtos teisės aktuose, reglamentuojančiuose audito komiteto veiklą<sup>12</sup>.</p>	TAIP	Bendrovės audito komitetas savo veikloje vadovaujasi teisės aktais, reglamentuojančiais audito komiteto veiklą, taip pat Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo patvirtintais Audito komiteto nuostatais.
<p>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.</p>	TAIP	<p>Bendrovės Valdymo įmonė užtikrina, kad:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Audito komiteto nariai būtų tinkamai supažindinti su Bendrovės veikla, būtų aprūpinti išsamia informacija, susijusia su specifiniais Bendrovės apskaitos, finansų ir veiklos ypatumais;</li> <li>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;</li> </ol>

<sup>12</sup> 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.



		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 prireikus susitikti su atitinkamais asmenimis, nedalyvaujant valdymo organų nariams.	TAIP	Audito komitetas turi teisę į savo posėdžius kviešti Bendrovės Valdymo įmonės vadovą, valdybos narius (narį), 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 audito 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	Bendrovės audito komitetas netikrina, ar Bendrovė laikosi 5.4.5. numatytų funkcijų.
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 valdysenos 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

TAIP / NE

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialūs organai nėra sudaromi. Jos valdymas yra perduotas Valdymo

<p>bendrovės akcininkams apie tokią interesų prieštaravimo situaciją, nurodyti interesų pobūdį ir, jeigu įmanoma, vertę.</p>		<p>įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.</p> <p>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.</p>
<p><b>7. principas: Bendrovės atlygio politika</b></p> <p>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.</p>		
<p>7.1. Bendrovė turėtų patvirtinti ir paskelbti bendrovės interneto tinklalapyje atlygio politiką, kuri turėtų būti reguliariai peržiūrima ir atitiktų ilgalaikę bendrovės strategiją.</p>	<p>TAIP</p>	<p>Bendrovei yra taikoma Valdymo įmonės atlygio politika, kuri yra patvirtinta Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu.</p> <p>Atlygio politika skelbiama Bendrovės interneto tinklalapyje.</p> <p>Jos peržiūrėjimas vyks pagal įstatymų nustatytus reikalavimus.</p>
<p>7.2. Atlygio politika turėtų apimti visas atlygio formas, įskaitant fiksuotą atlygį, nuo veiklos rezultatų priklausančio atlygio, skatinimo finansinėmis priemonėmis sistemas, pensijų modelius, išeitines išmokas, taip pat sąlygas, kurios numatytų atvejus, kada bendrovė gali susigrąžinti išmokėtas sumas arba sustabdyti mokėjimus.</p>	<p>TAIP</p>	<p>Bendrovės 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 III pakopos pensijų fondus, taip pat gali būti suteikiamos nepiniginės naudos.</p>
<p>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.</p>	<p>NEAKTUALU</p>	<p>Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės</p>

		valdybos ir vadovo funkcijas.  Bendrovėje nėra sudaryti kolegialūs organai, kurie vykdo priežiūros funkcijas.
7.4. Atlygio politika turėtų pateikti pakankamai išsamią informaciją apie iškeitinių išmokų politiką. Iškeitinės išmokos neturėtų viršyti nustatytos sumos arba nustatyto metinių atlyginimų skaičiaus ir apskritai neturėtų būti didesnės negu dvejų metų fiksuoto atlygio dalis arba jos ekvivalento suma. Iškeitinės išmokos neturėtų būti mokamos, jei sutartis nutraukiama dėl blogų veiklos rezultatų.	NEAKTUALU	Bendrovėje nėra taikoma iškeitinių 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	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. 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.
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 / NE	Bendrovei yra taikoma Valdymo įmonės atlygio politika, kuri yra patvirtinta Bendrovės akcininkų susirinkimo.  Atlygio politika skelbiama Bendrovės interneto tinklalapyje.  Bendrovės atlygio politika buvo patvirtinta tik 2020 m. Bendrovė 2021 m. eiliniame visuotiniame akcininkų susirinkime pristatys atlygio ataskaitą, kurioje bus apžvelgti Bendrovės vadovais laikomų asmenų atlyginimai skirti per 2020 finansinius metus.

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 pritariti visuotinis akcininkų susirinkimas.	TAIP	Bendrovės atlygio politika ir jos pakeitimai yra tvirtinami Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo.
<b>8.principas: Interesų turėtojų vaidmuo bendrovės valdysenoje</b> 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 <i>interesų turėtojai</i> apima investuotojus, darbuotojus, kreditorius, tiekėjus, klientus, vietas 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 investuotojams (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.
<b>9. principas: Informacijos atskleidimas</b> Bendrovės valdysenos sistema turėtų užtikrinti, kad informacija apie visus esminius bendrovės klausimus, įskaitant finansinę situaciją, veiklą ir bendrovės valdyseną, būtų atskleidžiama laiku ir tiksliai.		
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:	TAIP	Žemiau minima informacija atskleidžiama pranešimuose apie esminius įvykius, skelbiamuose per Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržos informacijos atskleidimo sistemą, Bendrovės interneto tinklapyje, Bendrovės metinės ir tarpinės

		<p>informacijos dokumentuose, tokia apimtimi kiek to reikalauja teisės aktai bei Tarptautiniai finansinės atskaitomybės standartai taikomi Europos Sąjungoje.</p> <p>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 kolegialūs organai nėra sudaromi. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.</p> <p>Bendrovės interneto tinklalapyje pateikiama informacija apie Bendrovės Valdymo įmonės valdybos narius, generalinį direktorių</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 Bendrovės 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	Bendrovė savo interneto tinklalapyje skelbia

		Bendrovės sandorius su susijusiomis šalimis.
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.  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.	NE	Bendrovės kasmet skelbia aktualią nefinansinę informaciją, kuri apie aplinkosaugos ir kitus klausimus, Bendrovės metiniame pranešime.
9.2. Atskleidžiant 9.1 rekomendacijos 9.1.1 punkte nurodytą informaciją, rekomenduojama bendrovei, kuri yra patronuojanti kitų bendrovių atžvilgiu, atskleisti informaciją apie visos įmonių grupės konsoliduotus rezultatus.	TAIP	Bendrovė rengia konsoliduotąjį pranešimą bei konsoliduotąsias finansines ataskaitas
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 principė.	NE	Informacija apie Valdymo įmonės vadovų bei paskirtų Bendrovės Investicinio komiteto narių kvalifikaciją, profesinę patirtį, dalyvavimą kitų įmonių veikloje yra pateikiama Bendrovės metiniame pranešime.  Valdymo įmonei mokamas valdymo mokestis yra atskleistas Bendrovės metiniame pranešime, vadovaujantis galiojančia Bendrovės ir valdymo įmonės valdymo sutartimi.  Valdymo įmonės vadovai bei paskirti Bendrovės Investicinio komiteto nariai gauna darbo užmokestį iš Valdymo įmonės pagal sudarytas darbo sutartis.
Informacija turėtų būti atskleidžiama tokiu būdu, kad jokie acnininkai 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.
<b>10. principas: Bendrovės audito įmonės parinkimas</b> 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.	NEAKTUALU	Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.  Bendrovės audito įmonės kandidatūrą Bendrovės visuotiniam akcininkų susirinkimui siūlo Bendrovės Valdymo įmonė.
10.3. Jei audito įmonė yra gavusi iš bendrovės užmokesį 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, svarstydamą, kurią audito įmonės kandidatūrą pasiūlyti visuotiniam akcininkų susirinkimui.	TAIP	Bendrovė įsipareigoja atskleisti, jeigu audito įmonė būtų gavusi iš Bendrovės užmokesį už suteiktas ne audito paslaugas.



### 3 PRIEDAS. BENDROVĖS VALDYMO ATASKAITA

(parengta pagal Lietuvos Respublikos Įmonių finansinės atskaitomybės įstatymo (IX-575) redakciją, galiojančią nuo 2020-10-14)

#### 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 2020 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/lit/lt/investuotojams/ataskaitosfinansine-informacija-ir-ataskaitos>).

#### 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 2020 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 2020 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 2020 m. finansinių atskaitomybių 5 punkte.

#### 5. INFORMACIJA APIE SANDORIUS SU SUSIJUSIOMIS ŠALIMIS, KAIP NUSTATYTA AKCINIŲ BENDROVIŲ ĮSTATYMO 37<sup>2</sup> 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);

Informacija apie Bendrovės sudarytus sandorius su susijusiomis šalimis, kaip nustatyta Akcinių bendrovių įstatymo 37<sup>2</sup> 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. Paskola gražinta 2018-12-31.	
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. Paskola gražinta 2020-05-19.	



Susijusios šalies duomenys	Bendrovės ryšys su kita sandorio šalimi	Sandorio data ir vertė	Kita informacija
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. Paskola gražinta 2020-12-31.	
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. Priedas neteko galios, pardavus objektą.	
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.	
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.	

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 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. Sutartis nutraukta pardavus objektą.	
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 išnuomotos papildomos patalpos. Sandorio vertė 3149,45 Eur su PVM per mėnesį. Sutartis perduota trečiajai šaliai, kuriai Bendrovė 2020-09-30 pardavė patalpas.	
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“ 2018-02-01 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“ 2018-02-01 pasirašė paslaugų sutartį Nr. 01/02/2019-DBP dėl remonto darbų patalpose. Sandorio vertė – 10357,47 Eur plus PVM.	
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“ 2020-02-26 pasirašė paslaugų sutartį Nr. 01/02/2020 dėl remonto darbų patalpose. Sandorio vertė – 27956,95 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.	
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“ 2020-01-08 pasirašė paskolos sutartį Nr. 08012020/1. Paskolos suma – 350 Eur.	
SIA „Dommo“ Įmonės kodas 40003787271 Lapegles“, Stuniši, Olaines raj., Latvija Latvijos Respublikos įmonių registras	100 proc. UTIB „INVL Baltic Real Estate“ netiesiogiai kontroliuojama įmonė	IPAS „INVL Asset Management“ (kodas 40003605043), 100 proc. valdoma AB „Invalda INVL“ pasirašė patalpų nuomos subkontraktą Nr. 19/12/2019 2019-12-19. Sutarties vertė – 140 Eur per mėnesį be PVM plus komunaliniai patarnavimai	
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 2019-09-19 sudarė paskolos sutartį Nr. BRE/190919/01 su UAB „Proprietas“ 250000 EUR sumai. Paskola gražinta 2020-12-31.	

Susijusios šalies duomenys	Bendrovės ryšys su kita sandorio šalimi	Sandorio data ir vertė	Kita informacija
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	Bendrovė 2019-11-26 sudarė paskolos sutartį Nr. P/191126/01 su AB „Invalda INVL“ 1 500 000 EUR sumai. Bendrovė yra paskolos gavėjas.  Bendrovė 2020-03-09 AB „Invalda INVL“ grąžino 1 500 000 EUR paskolą, suteiktą pagal paskolos sutartį Nr. P/191126/01.	
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 2019-10-08 sudarė paskolos sutartį Nr. BRE/191008/01 su UAB „Proprietas“ 60000 EUR sumai.  Paskola grąžinta 2020-12-31.	
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 2019-12-12 pasirašė Akcijų pasirašymo sutartį, kurios pagrindu Bendrovė papildomais 232 000 EUR pinigiais įnašais didina UAB „Proprietas“ įstatinį kapitalą nuo 20 300 Eur iki 252 300 Eur, išleidžiant 800 000 paprastųjų vardinių 0,29 Eur nominalios vertės akcijų. Padidintas UAB „Proprietas“ įstatinis kapitalas Juridinių asmenų registre įregistruotas 2019-12-19.	
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 2019-12-12 pasirašė Akcijų pasirašymo sutartį, kurios pagrindu Bendrovė papildomais 5800 EUR pinigiais įnašais didina UAB „Rovelija“ įstatinį kapitalą nuo 348 000 Eur iki 353 800 Eur, išleidžiant 20 000 paprastųjų vardinių 0,29 Eur nominalios vertės akcijų. Padidinta UAB „Rovelija“ įstatinis kapitalas Juridinių asmenų registre įregistruotas 2019-12-18.	
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 2020-01-09 sudarė susitarimą dėl 2018-12-28 paskolos sutarties Nr. BRE/181228/02 dalinio pakeitimo su UAB „Proprietas“. Prateštas paskolos grąžinimo terminas. Paskola grąžinta 2020-12-31.	
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 2020-01-09 sudarė susitarimą dėl 2018-12-28 paskolos sutarties Nr. BRE/181228/01 dalinio pakeitimo su su UAB „Rovelija“. Prateštas paskolos grąžinimo terminas. Paskola grąžinta 2020-05-19.	

Susijusios šalies duomenys	Bendrovės ryšys su kita sandorio šalimi	Sandorio data ir vertė	Kita informacija
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 2020-03-26 sudarė paskolos sutartį Nr. BRE/200326/01 su UAB „Proprietas“ 10,85 mln. EUR sumai. Paskola gražinta 2020-05-08.	
SIA „Dommo Grupa“ Įmonės kodas 40003733866 Lapegles, Stuniši, Olaines raj., Latvija Latvijos Respublikos įmonių registras	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“	100 proc. valdoma UTIB „INVL Baltic Real Estate“ įmonė SIA „Dommo Grupa“ 2020-05-22 pasirašė paskolos sutartį Nr. BRE/200522/1. Paskolos suma – 1,45 mln. EUR. Paskolos likutis 2020-12-31 - 0,3 mln. EUR	
SIA „Dommo Biznesa parks“ Įmonės kodas 40003865398 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“ ir 100 proc. netiesiogiai valdoma įmonė SIA „Dommo Biznesa Parks“ 2020-05-25 pasirašė paskolos sutartį Nr. DG/25052020/1. Paskolos suma – 1,43 mln. EUR. Paskola gražinta 2020-10-22.	Paskolą suteikė SIA „Dommo Grupa“ Įmonės kodas 40003733866 Lapegles, Stuniši, Olaines raj., Latvija Latvijos Respublikos
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	Dommo Bizness parks, SIA, netiesiogiai valdoma INVL Baltic Real Estate pasirašė paslaugų sutartį dėl patalpų remonto darbų Nr. 28/05/2020 2020 m. gegužės 28 d. Paslaugų suma EUR 11 040,43 su 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	Dommo Grupa, SIA, 100 proc. valdoma INVL Baltic Real Estate, pasirašė paskolos sutartį Nr. 13072020/1 2020 m. liepos 13 d. Paskolos suma – EUR 150.	
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 2020-10-08 sudarė paskolos sutartį Nr. BRE/201008/01 su UAB „Proprietas“ 5 mln. EUR sumai.	
SIA „Dommo Biznesa parks“ Įmonės kodas 40003865398 Lapegles, Stuniši, Olaines raj., Latvija Latvijos Respublikos įmonių registras	100 proc. UTIB „INVL Baltic Real Estate“ netiesiogiai kontroliuojama įmonė	100 proc. UTIB „INVL Baltic Real Estate“ netiesiogiai valdoma įmonė SIA „Dommo Biznesa Parks“ 2020-10-20 pasirašė paskolos sutartį Nr. BRE/201020/1. Paskolos suma – 1 075 000 EUR.	

Susijusios šalies duomenys	Bendrovės ryšys su kita sandorio šalimi	Sandorio data ir vertė	Kita informacija
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 2020-12-31 sudarė paskolos sutartį Nr. BRE/201230/01 su UAB „Proprietas“ 387 338,47 EUR sumai.	
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	Dommo Grupa, SIA, 100 proc. valdoma INVL Baltic Real Estate, pasirašė paskolos sutartį Nr. 14012021/1 2021 m. sausio 14 d. Paskolos suma – EUR 400.	
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 2021-01-18 sudarė paskolos sutartį Nr. BRE/210118/01 su UAB „Proprietas“ 5,5 mln. 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 2021-01-18 sudarė paskolos sutartį Nr. BRE/210118/02 su UAB „Rovelija“ 900 000 EUR sumai.	
UAB „Perspektyvi veikla“ Įmonės kodas 302607087 Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Gynėjų g. 14 Juridinių asmenų registras	100 proc. UTIB „INVL Baltic Real Estate“ netiesiogiai kontroliuojama įmonė	Bendrovė 2021-01-18 sudarė paskolos sutartį Nr. BRE/210118/03 su UAB „Perspektyvi veikla“ 910 000 EUR sumai.	
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“ 2021-02-17 pasirašė priedą Nr. 32 prie 2011-05-02 Paslaugų pirkimo – Pardavimo sutarties Nr. 2011/05/01-03 dėl teikiamų techninio ūkio priežiūros paslaugų objekte, esančio Žygio g 97, Vilniuje. Abonementinis mokestis dėl išplėstų paslaugų padidėjo nuo 421,24 EUR plus PVM iki 491,24 EUR plus PVM.	

#### 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 turinės 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 2020 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. Bendrovė informaciją apie Valdymo įmonės valdybos narius, Valdymo įmonės generalinį direktorių ir Bendrovės Investicinio komiteto narius pateikia 2020 m. konsoliduoto metinio pranešimo 14 punkte.

Valdymo įmonės valdybos nariai, valdymo įmonės generalinis direktorius bei Bendrovės 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 Bendrovės 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 ATASKAITINIŲ LAIKOTARPIU. JEIGU ĮVAIROVĖS POLITIKA NETAIKOMA, PAAIŠKINAMOS NETAIKYMO PRIEŽASTYS**

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“ → „Veiklos rodiklių formulės“. Nuoroda: <https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/veiklos-rodikliu-formules>)

- **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 graža (ROE)** – ataskaitinio laikotarpio pelno ir vidutinio nuosavo kapitalo santykis, išreikštas procentais.

$$\text{Nuosavybės graža (ROE) (išraiška procentais)} = \frac{\text{Ataskaitinio laikotarpio pelnas}}{\text{Vidutinis nuosavas kapitalas}}$$

Nuosavybės graža neįtraukia vardiklyje skolos ir lygina grynąjį pelną su nuosavu kapitalu. Rodiklis matuoja gražą, tenkančią akcininkų investicijai.

- **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 gryniosios skolos ir nuosavybės sumos. Grynoji skola apskaičiuojama kaip gautų paskolų bei pinigų ir pinigų ekvivalentų skirtumas.

Sverto rodiklis yra gryniosios skolos ir nuosavo kapitalo santykis. Mažesnis sverto rodiklis reiškia didesnę įmonės finansinį stabilumą, tačiau įmonės naudojamas svertas leidžia daugiau uždirbti įmonės akcininkams.

- **Bendrasis likvidumo koeficientas** – trumpalaikio turto, įskaitant turtą, klasifikuojamą kaip laikomą galimam pardavimui, ir trumpalaikių įsipareigojimų santykis.

$$\text{Bendrasis likvidumo koeficientas} = \frac{\text{Trumpalaikis turtas (įskaitant turtą, klasifikuojamą kaip laikomą galimam pardavimui)}}{\text{Trumpalaikis įsipareigojimas}}$$

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.

$$\text{Skubaus likvidumo koeficientas} = \frac{\text{Trumpalaikis turtas} \\ (\text{atėjus atsargas, išankstinius apmokėjimus ir ateinančių laikotarpių sąnaudas} \\ \text{bei trumpalaikes suteiktas paskolas})}{\text{Trumpalaikis įsipareigojimas}}$$

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.

$$\text{Normalizuotas veiklos pelnas} = \text{Veiklos pelnas} - \text{palūkanų pajamos} - \text{investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynąjį pelną (nuostolius) ir kitos pajamos} + \text{atidėjinio sėkmės mokesčio perskaičiavimas}$$

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 laiko 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 susijusių asmenų gautų paskolų 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 susijusių asmenų gautų paskolų 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 grąžinimo 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.

$$\text{Grynasis pelningumas (išraiška procentais)} = \frac{\text{Grynasis pelnas}}{\text{Pardavimai}}$$

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 2020 m. Bendrovės veiklos apžvalga

„INVL Baltic Real Estate“ per 2020 – uosius metus uždirbo 5,4 mln. eurų konsoliduoto grynojo pelno arba beveik 2 kartus mažiau nei praėjusiais metais. Bendrovės konsoliduoto nuosavo kapitalo vertė, įvertinus pagal apskaitos standartus privalomai pripažįstamą išperkamų akcijų įsipareigojimą, 2020 metų pabaigoje siekė 29 mln. eurų arba 2,20 euro neišperkamai akcijai.

„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos grynosios nuomos pajamos (angl. *net operating income*) iš nuosavų objektų 2020 m. gruodžio 31 d. sudarė 2,2 mln. eurų ir buvo 8,5 proc. didesnės nei atitinkamu laikotarpiu pernai. Bendrovės konsoliduotos pajamos buvo 3,9 mln. eurų arba 34 proc. mažesnės nei 2019 m. tuo pačiu laikotarpiu, iš jų konsoliduotos nuomos pajamos iš nuosavų objektų sumažėjo 39 proc. iki 2,8 mln. eurų. Tam įtakos turėjo 2020 m. kovo mėnesį užbaigtas IBC verslo centro pardavimas.

2020 metais „INVL Baltic Real Estate“ sėkmingai užbaigė 2 portfelio nekilnojamojo turto objektų pardavimo sandorius. 2020 m. kovo mėn. parduotas „IBC verslo centras“ už 33 mln. eurų, o 2020 m. rugsėjo mėn. - „Vilniaus vartų“ verslo centro dalis už 20 mln. eurų. Žiūrint į ateities perspektyvas, Bendrovė tęsia darbus vystydama esamą turtą ir didindama jo vertę bei yra pasiruošusi investuoti į nestandartinius, kūrybiškus sprendimus, kurie padėtų uždirbti didelę grąžą investuotojams ir plėsti nekilnojamo turto valdymo verslą.

2020 metai taip pat išsiskyrė sėkminga bendradarbybės erdvės „Talent Garden Vilnius“ veiklos pradžia – „Talent Garden Vilnius“ ne tik, atsižvelgiant į epidemiologinę situaciją šalyje dėl Covid – 19 įtakos, išlaiko pakankamai didelį šios erdvės užimtumą, bet kartu ir sėkmingai konkuruoja bendradarbybės erdvių rinkoje.

### 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 37<sup>3</sup> 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. Šios ataskaitos taikymo tikslais „INVL Baltic Real Estate“ vadovais laikomi Valdymo įmonės generalinis direktorius, Valdymo įmonės valdybos nariai bei Valdymo įmonės paskirti UTIB Investicinio komiteto nariai (toliau – Vadovybė).

### 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 savanoriškus 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 priedo dalių proporcijos. Pareiginis mėnesinis atlyginimas sudaro pakankamai didelę viso mokamo atlyginimo dalį, kad būtų galima vykdyti lanksčią skatinimo politiką.

### 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, kuris negali būti trumpesnis kaip 1 metai. Ataskaitiniu laikotarpiu toks koregavimas ar atidėjimas nebuvo taikomas. Taip pat, Valdymo įmonės Valdyba turi teisę reikalauti, kad Vadovybė grąžintų visą arba dalį jai išmokėtos premijos, jei vėliau paaiškėja, kad premija jai buvo išmokėta dėl to, kad Vadovybė veikė nesąžiningai arba buvo padaryta sąskaitybos klaidų.

Premija Vadovybei išmokama laikantis šių išmokėjimo terminų:

- dalis, lygi 60 proc. priedo sumos, išmokama vienu mokėjimu Valdymo įmonės Valdybos sprendimu nustatyta tvarka ir terminais;
- likusi premijos dalis (t. y. likę 40 proc. priedo) išmokama darbuotojui vadovaujantis *pro rata* principu per trejus metus, t. y. atidėta priedo dalis proporcingai paskirstoma 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 priedo dalį. Atskirais atvejais sprendimą dėl priedo skyrimo priimančią kompetentingą Valdymo įmonės organą turi teisę nuspręsti dėl ilgesnio atidėjimo laikotarpio (paprastai ne ilgesnio kaip 5 metai), atsižvelgdamas į Valdymo įmonės ir (ar) atitinkamo kolektyvinio investavimo subjekto ar pensijų fondo verslo ciklą, bei kitus teisės aktuose numatytus kriterijus.

Paprastai premija išmokama pinigais. 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 pakeičiama kitomis skatinimo priemonėmis – suteikiant finansines priemones ar joms lygiavertes priemones (akcijų opcionus, įmokas į privatų pensijų fondą).

Pasibaigus darbo santykiams, nepriklausomai nuo darbo santykių pasibaigimo pagrindų, atidėta mokėtina premijos dalis nebemokama.

2020 m. kintamojo atlygio dalis bus paskirta 2021 m. patvirtinus 2020 m. finansines ataskaitas. Skiriant šią atlygio dalį, be kita ko, bus atsižvelgiama ir į per ataskaitiniu laikotarpiu „INVL Baltic Real Estate“ įgyvendintus valdomo komercinio nekilnojamojo turto pardavimo sandorius. Plačiau apie šiuos sandorius galima susipažinti: Įgyvendintas sandoris dėl „INVL Baltic Real Estate“ priklausančios verslo centro „Vilniaus vartai“ dalies pardavimo; Įgyvendintas sandoris dėl dalies „INVL Baltic Real Estate“ valdomo nekilnojamojo turto pardavimo

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 2019 bei 2020 metus pateikiamos lentelėse puslapiuose žemiau.

## Per 2020 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	[viešai neskelbiama]	18,61	-	-	4,69	-	-	4,61	27,91	16,80
Darius Šulnis, Valdymo įmonės valdybos pirmininkas	[viešai neskelbiama]	9,75	-	-	-	-	-	-	9,75	-
Nerijus Drobavičius, Valdymo įmonės valdybos narys	[viešai neskelbiama]	13,39	-	-	-	-	-	0,04	13,43	-
Vytautas Plunksnis, Valdymo įmonės valdybos narys	[viešai neskelbiama]	13,27	-	-	-	-	-	1,98	15,25	-
Vytautas Bakšinskas, Investicinio komiteto narys	[viešai neskelbiama]	80,13	-	-	141,88	-	-	1,59	223,6	63,45
Andrius Daušas, Investicinio komiteto narys	[viešai neskelbiama]	42,61	-	-	22,70	-	-	0,85	66,16	34,31

\* 2020 m. kintamojo atlygio dalis bus paskirta 2021 m. patvirtinus 2020 m. finansines ataskaitas

## Per 2020 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]	0,96	-	-	-	-	-	-	0,96	-

\* 2020 m. kintamojo atlygio dalis bus paskirta 2021 m. patvirtinus 2020 m. finansines ataskaitas

\*\*Kiti Vadovybės nariai negavo atlygio iš kitų Bendrovės grupės įmonių.

## Per 2019 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	[viešai neskelbiama]	7,61	-	-	-	5,48-	-	-	13,09	41,86
Darius Šulnis, Valdymo įmonės valdybos pirmininkas	[viešai neskelbiama]	3,92	-	-	-	-	-	-	3,92	-
Nerijus Drobavičius, Valdymo įmonės valdybos narys	[viešai neskelbiama]	4,78	-	-	-	-	-	0,01	4,79	-
Vytautas Plunksnis, Valdymo įmonės valdybos narys	[viešai neskelbiama]	4,71	-	-	-	-	-	0,65	5,36	-
Vytautas Bakšinskas, Investicinio komiteto narys	[viešai neskelbiama]	80,05	-	-	31,52	-	-	1,47	113,04	27,88
Andrius Daukšas, Investicinio komiteto narys	[viešai neskelbiama]	41,52	-	-	5,04	-	-	0,79	47,35	10,64

## Per 2019 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]	0,93	-	-	-	-	-	-	0,93	-

\*\*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 ir priežiūros organų nariai, darbo visą darbo laiką ekvivalentų pokyčiai negali būti palyginami.

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	2016 (tūkst. EUR)	2017 (tūkst. EUR)	2018 (tūkst. EUR)	2019 (tūkst. EUR)	2020 (tūkst. EUR)
Vytautas Bakšinskas, Investicinio komiteto narys	[viešai neskelbiama]	-	95,66	72,08	113,97	224,56
Andrius Daukšas, Investicinio komiteto narys	[viešai neskelbiama]	4,49	36,26	34,92	47,35	66,16

\*\*\* Bendras atlygis gautas iš Bendrovės ir kitų grupės įmonių

Bendrovės rezultatai	2016 (Eur)	2017 (tūkst. EUR)	2018 (tūkst. EUR)	2019 (tūkst. EUR)	2020 (tūkst. EUR)
Grynasis pelnas akcijai****	0,07	0,27	0,24	0,79	0,41
Grynasis pelnas	4,507	3,577	3,169	10,423	5,416
Turtas	55,209	57,989	59,896	75,377	41,935

\*\*\*\* 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/>.