



BALTIC REAL ESTATE

Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotas metinis pranešimas, konsoliduotos ir Bendrovės 2016 metų finansinės ataskaitos, parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje, pateikiamos kartu su nepriklausomo auditoriaus išvada

TURINYS

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA.....	3
---------------------------------------	---

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS FINANSINĖS ATASKAITOS:

PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE BENDROVĘ.....	10
KONSOLIDUOTA IR BENDROVĖS BENDRŲJŲ PAJAMŲ ATASKAITOS.....	11
KONSOLIDUOTA IR BENDROVĖS FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITOS	12
KONSOLIDUOTA IR BENDROVĖS NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITOS	14
KONSOLIDUOTA IR BENDROVĖS PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITOS	16
FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS.....	18
1. BENDROJI INFORMACIJA	18
2. REIKŠMINGŲ APSKAITOS PRINCIPŲ APIBENDRINIMAS	20
3. FINANSINIS RIZIKOS VALDYMAS.....	35
3.1. <i>Finansinės rizikos veiksniai</i>	35
3.2. <i>Kapitalo valdymas</i>	39
4. TIKROSIOS VERTĖS VERTINIMAS.....	39
5. INVESTICIJOS Į DUKTERINES ĮMONES	41
6. BUVUSIOS PATRONUOJANČIOS ĮMONĖS PRIJUNGIMAS PRIE BENDROVĖS	45
7. ĮMONIŲ LATVIJOJE ĮSIGIJIMAS	46
8. INFORMACIJA PAGAL SEGMENTUS	47
9. PAJAMOS, NUOMOS SĄNAUDOS, NUOMOS ĮSIPAREIGOJIMAI IR ATIDĖJINIAI.....	49
10. KITOS PAJAMOS.....	54
11. TURTO VERTĖS SUMAŽĖJIMAS (VERTĖS SUMAŽĖJIMO ATSTATYMAS)	54
12. FINANSINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS	54
13. PELNO MOKESTIS	55
14. PELNAS, TENKANTIS VIENAI AKCIJAI.....	59
15. INVESTICINIS TURTAS	59
16. ATSARGOS, IŠANKSTINIAI APMOKĖJIMAI IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS	66
17. FINANSINĖS PRIEMONĖS PAGAL KATEGORIJAS	67
18. SUTEIKTOS PASKOLOS	68
19. PIRKĖJŲ ĮSISKOLINIMAI IR KITOS GAUTINOS SUMOS	69
20. ILGALAIKIS TURTAS IR PARDUODAMOS GRUPĖS TURTAS, KLASIFIKUOJAMAS KAIP LAIKOMAS GALIMAM PARDAVIMUI.....	70
21. ĮSTATINIS KAPITALAS IR REZERVAI.....	70
22. DIVIDENDAI	71
23. GAUTOS PASKOLOS	72
24. KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	73
25. SUSIJUSIŲ ŠALIŲ SANDORIAI	74
26. ĮVYKIAI PO ATASKAITINIO LAIKOTARPIO	77
KONSOLIDUOTAS METINIS PRANEŠIMAS.....	78

Nepriklausomo auditoriaus išvada

Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL BALTIC REAL ESTATE“ akcininkams

Mūsų nuomonė

Mūsų nuomone, atskirosios ir konsoliduotosios finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai parodo specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Bendrovė) ir jos dukterinių įmonių (toliau visos kartu – Grupė) 2016 m. gruodžio 31 d. atskirąją bei konsoliduotąją finansinę padėtį ir tuomet pasibaigusių metų jų atskiruosius bei konsoliduotuosius finansinius veiklos rezultatus ir atskiruosius bei konsoliduotuosius pinigų srautus pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, patvirtintus taikyti Europos Sąjungoje.

Mūsų audito apimtis

Bendrovės ir Grupės atskirąsias bei konsoliduotąsias finansines ataskaitas sudaro:

- 2016 m. gruodžio 31 d. atskiroji bei konsoliduotoji finansinės padėties ataskaitos;
- tuomet pasibaigusių metų atskiroji bei konsoliduotoji bendrųjų pajamų ataskaitos;
- tuomet pasibaigusių metų atskiroji bei konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos;
- tuomet pasibaigusių metų atskiroji bei konsoliduotoji pinigų srautų ataskaitos; ir
- atskirųjų bei konsoliduotųjų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, apimantis apibendrintus reikšmingus apskaitos principus.

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.

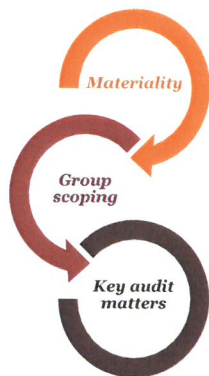
Nepriklausomumas

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

UAB „PricewaterhouseCoopers“, J. Jasinskio g. 16B, LT-03163 Vilnius, Lietuva
Tel. +370 (5) 239 2300, faks. +370 (5) 239 2301, el. p. vilnius@lt.pwc.com, www.pwc.com/lt

Mūsų audito metodika

Apžvalga



- Bendrovei ir Grupei nustatytas bendras reikšmingumo lygis: 256 tūkst. Eur ir 304 tūkst. Eur, kas sudaro 1 % atitinkamai Bendrovės ir Grupės nuosavybės.
- Bendrovei atliktas pilnos apimties auditas. Grupės užduoties komanda atliko dukterinių įmonių pasirinktų likučių ir sandorių auditą, kurie buvo įvertinti kaip reikšmingi Grupės audito atžvilgiu.
- Mūsų auditas apėmė apytiksliai 93,9 % Grupės pajamų ir 99,8 % Grupės viso turto.
- Investicinio turto vertinimas
- Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimo atstatymas

Planuodami auditą nustatėme reikšmingumo lygį ir įvertinome reikšmingo iškraipymo atskirose ir konsoliduotose 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 atskiroms ir konsoliduotoms 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 poveikį finansinėms ataskaitoms kaip visumai.

Bendras reikšmingumo lygis Bendrovei ir Grupei	Bendrovei ir Grupei nustatytas bendras reikšmingumo lygis lygus atitinkamai 256 tūkst. Eur ir 304 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 priimtinoje kiekybinio reikšmingumo ribose.

Sutarėme su Audito komitetu, kad informuosime jį apie audito metu nustatytus iškraipymus, viršijančius 13 tūkst. Eur ir 15 tūkst. Eur sumas atitinkamai Bendrovei ir 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 2.24 ir 15 pastabas atitinkamai 33 ir 59 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 2016 m. gruodžio 31 d. buvo lygi atitinkamai 52 410 tūkst. Eur ir 43 964 tūkst. Eur, lyginant su atitinkamai 51 747 tūkst. Eur ir 43 200 tūkst. Eur 2015 m. gruodžio 31 d.

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 sektorių;
- atrinktos imties testus, skirtus nustatyti, ar vertintojams pateikta konkrečiam turtui būdinga informacija atspindėjo Grupės/Bendrovės turimus duomenis apie susijusį turtą;

Konsoliduotojoje ir atskirojoje bendrųjų pajamų ataskaitoje atitinkamai 147 tūkst. Eur ir 299 tūkst. Eur vertės perkainojimo pelnas buvo apskaitytas kaip pelnas (nuostoliai) dėl tikrosios vertės pasikeitimo.

Investicinio turto vertinimas atliktas remiantis nepriklausomų išorės vertintojų nustatytais vertėmis.

Nustatydami nuomojamo turto vertę, išorės vertintojai remiasi turtui būdinga dabartine 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 šiems 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.

- atrinktos turto imties vertinimui panaudų duomenų, įskaitant duomenis apie nuomos pajamas ir kapitalinių investicijų sąnaudas, testus, sutikrinant juos su pagrindžiančiais dokumentais;
- atrinktos vystomų projektų imties rinkos kainų ir vystymo sąnaudų analizę tokiam turtui, kurio būklė ir buvimo vietos yra palyginamos su Grupės turto būkle ir buvimo vietomis, bei šių kainų ir sąnaudų palyginimą su vadovybės naudotomis vertėmis.

Kadangi investicinio turto vertės nustatymui yra būdingas subjektyvumas ir alternatyvių prielaidų bei vertinimo metodų egzistavimas, mes nustatėme tam tikrą verčių intervalą, kuris, mūsų nuomone, yra pagrįstas, norint įvertinti vadovybės naudotas nepriklausomų išorės vertintojų nustatytas vertes.

Visos Grupės/Bendrovės naudotos vertės pateko į priimtina verčių intervalą. Be to, mes įvertinome, ar nustatant atskiras vertes nebuvo tam tikro tendencingumo ir nenustatėme jokio tendencingumo.

Nustatėme, kad pagrindinės prielaidos buvo pagrįstos turimais įrodymais. Nustatėme, kad 15-oje pastaboje pateikti atskleidimai yra tinkami.

Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimo atstatymas

Žr. Finansinių ataskaitų 2.21 ir 13 pastabas atitinkamai 32 ir 55 puslapiuose.

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas išdavė Bendrovei uždarojo tipo investicinės bendrovės licenciją, kuri jai suteikė teisę vykdyti uždarojo tipo investicinės bendrovės veiklą vadovaujantis Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu.

Vadovaujantis LR pelno mokesčio įstatymo nuostatomis, tokio tipo bendrovių uždirbamoms pajamoms iš investicinės veiklos, įskaitant investicijas į nekilnojamąjį turtą, netaikomas pelno mokestis.

Atsižvelgusios į minėto įstatymo nuostatas, Grupė/Bendrovė atstatė 4 283 tūkst. Eur vertės atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimą ir 2016 m. gruodžio 31 d. pasibaigusią metų bendrųjų pajamų ataskaitoje pripažino atidėtojo pelno mokesčio pajamas.

Bendrovės mokestinio statuso pasikeitimas turi reikšmingos įtakos ataskaitiniam laikotarpiui, todėl jį pasirinkome kaip pagrindinį audito dalyką.

Gavome licenciją ir patikrinome jos galiojimo datą.

Išanalizavome šalyje galiojančius mokesčių teisės aktus ir įvertinome, kokios įtakos jie turi apskaičiuojant ataskaitinio laikotarpio ir atidėtojo pelno mokesčio likučius, taip pat kokios įtakos jie turi 2016 m. gruodžio 31 d. pasibaigusią metų konsoliduotajai ir atskirajai bendrųjų pajamų ataskaitoms, siekdami patikrinti atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimo atstatymo tinkamumą.

Nustatėme, kad Grupė/Bendrovė, atlikdamos skaičiavimus, atsižvelgė į šalyje galiojančius mokesčių teisės aktus.

Nustatėme, kad vadovybės sprendimas neapskaityti atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimo pagal 12-ojo TAS nuostatas ir šalyje galiojančius mokesčių teisės aktus buvo tinkamas ir kad atstatymo poveikis buvo tinkamai apskaitytas atitinkamo laikotarpio bendrųjų pajamų ataskaitoje.

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 pramonės sektorių, kuriame Grupė vykdo savo veiklą.

Grupę sudaro 8 įmonės – Bendrovė ir jos dukterinės įmonės – iš kurių trys dukterinės įmonės yra įsikūrusios Lietuvoje, o keturios – Latvijoje. Visų reikšmingų ataskaitas teikiančių įmonių Lietuvoje ir Latvijoje auditą atliko viena Grupės audito užduoties komanda. Atlikome dukterinių 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 apytiksliai 93,9 % Grupės pajamų ir 99,8 % Grupės viso turto.

Audito įrodymai dėl Grupės finansinės informacijos, gauti atlikus pirmiau minėtas procedūras, suteikia pakankamą ir tinkamą pagrindą mūsų nuomonei apie konsoliduotąsias finansines ataskaitas.

Kita informacija

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

Mūsų nuomonė apie finansines ataskaitas neapima kitos informacijos ir mes nepateikiame jokios formos užtikrinimo išvados dėl tokios kitos informacijos.

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 iškraipymų. Jeigu, remdamiesi savo atliktu darbu, padarome išvadą, kad šioje kitoje informacijoje yra reikšmingų iškraipymų, privalome apie tokį faktą informuoti. Šiuo atžvilgiu nėra nieko, apie ką turėtume informuoti.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, patvirtintus taikyti Europos Sąjungoje, bei už tokią vidaus kontrolės sistemą, kuri, vadovybės nuomone, yra būtina finansinių ataskaitų parengimui be reikšmingų iškraipymų, 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 tą 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 iškraipytos 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 iškraipymą, jei toks yra. Iškraipymai, 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 priimamiems ekonominiams sprendimams remiantis šiomis finansinėmis ataskaitomis.

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

- nustatėme ir įvertinome finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės ar klaidos rizikas, suplanavome ir atlikome procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surinkome 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.
- išsiaiškinome 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.

- įvertinome taikomų apskaitos principų tinkamumą bei vadovybės naudojamų apskaitinių įvertinimų ir susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- padarėme išvadą dėl vadovybės taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais audito įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio 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.
- įvertinome bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai bei įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.
- surinkome pakankamų ir tinkamų 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.

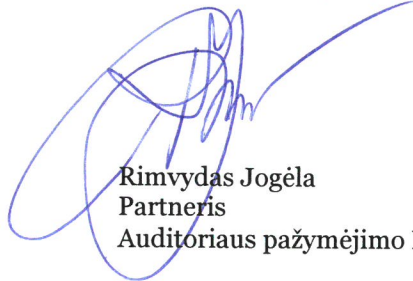
Mes, be kitų dalykų, informavome už valdymą atsakingus asmenis apie planuojamą audito apimtį, audito atlikimo laiką ir reikšmingus pastebėjimus audito metu, įskaitant visus svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatėme audito metu.

Be to, už valdymą atsakingiems asmenims patvirtinome, 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 aprašėme 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.

Audito, kurį atlikus išleidžiama ši nepriklausomo auditoriaus išvada, atestuotas auditorius yra Rimvydas Jogėla.

UAB „PricewaterhouseCoopers“ vardu



Rimvydas Jogėla
Partneris
Auditoriaus pažymėjimo Nr.000457

Vilnius, Lietuvos Respublika
2017 m. kovo 20 d.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

Valdyba (iki 2016 11 10)

p. Alvydas Banys (valdybos pirmininkas)
p. Indrė Mišeikytė
p. Egidijus Damulis (nuo 2016 01 15)
p. Andrius Daukšas (iki 2016 01 03)

Vadovybė

Direktorius (iki 2016 12 21)

p. Egidijus Damulis (nuo 2016 01 04)
p. Andrius Daukšas (iki 2016 01 03)

Valdymo įmonė (nuo 2016 12 22)

UAB „INVL Asset Management“

Investicinis komitetas (nuo 2016 12 22)

p. Vytautas Bakšinskas (nuo 2017 01 02)
p. Andrius Daukšas
p. Egidijus Damulis (iki 2017 02 13)

Pagrindinės buveinės adresas ir įmonės kodas

Gynėjų g. 14,
Vilnius,
Lietuva

Įmonės kodas 152105644

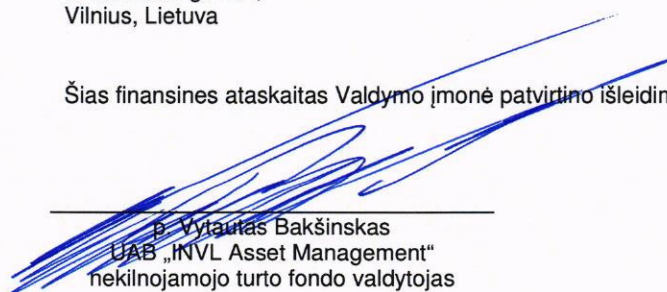
Bankai

AB Šiaulių bankas
AB SEB bankas
ABLV Bank, AS
AS „Citadele banka“
„Swedbank“ AS
AS DNB banka

Auditorius

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

Šias finansines ataskaitas Valdymo įmonė patvirtino išleidimui 2017 m. kovo 20 d.



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



p. Raimondas Rajeckas
Pagal sutartį apskaitą vesti įgaliotas
asmuo

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota ir Bendrovės bendrųjų pajamų ataskaitos

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
Pajamos	9	6.290	5.694	5.899	5.402
Palūkanų pajamos		-	101	-	41
Kitos pajamos	10	15	1.312	14	383
Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas	5	-	-	236	272
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas	15	147	2.168	299	2.169
Patalpų nuomos sąnaudos	8, 9	(1.642)	(1.697)	(1.641)	(1.697)
Komunalinės sąnaudos	8	(980)	(935)	(966)	(934)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	8	(878)	(658)	(846)	(650)
Sėkmės ir valdymo mokesčiai	9	(819)	-	(819)	-
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	8	(365)	(330)	(365)	(330)
Turto mokesčiai	8	(335)	(265)	(313)	(254)
Išmokos darbuotojams		(178)	(40)	(140)	(13)
Turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	11	(33)	116	(33)	117
Nusidėvėjimas ir amortizacija		(7)	(4)	(5)	(4)
Kitos veiklos sąnaudos		(164)	(203)	(127)	(156)
Veiklos pelnas		1.051	5.259	1.193	4.346
Finansinės veiklos sąnaudos	12	(561)	(679)	(502)	(594)
Pelnas prieš apmokestinimą		490	4.580	691	3.752
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	13	4.017	(484)	4.019	(470)
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS		4.507	4.096	4.710	3.282
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį		-	-	-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŲJŲ PAJAMŲ IŠ VISO		4.507	4.096	4.710	3.282
Priskirtinos:					
Patronuojančios įmonės akcininkams		4.507	4.096	4.710	3.282
Vienai akcijai tenkantis paprastasis ir sumažintas pelnas (eurais)	14	0,07	0,09		

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos

		Grupė		Bendrovė	
		2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
	Pastabos	gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.
TURTAS					
Ilgalaikis turtas					
Ilgalaikis materialusis turtas		25	27	21	22
Investicinis turtas	15	52.410	51.747	43.964	43.200
Ilgalaikis nematerialusis turtas		48	1	48	1
Investicijos į dukterines įmones, priskiriamos vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu	5	-	-	5.289	4.971
Veiklos nuomos išankstiniai apmokėjimai	9	100	825	100	825
Atidėtojo pelno mokesčio turtas	13	1	2	-	-
Ilgalaikio turto iš viso		52.584	52.602	49.422	49.019
Trumpalaikis turtas					
Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos	16	1.311	16	1.308	12
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	19	413	373	401	369
Indėliai	3.1, 23	150	150	-	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.1	751	393	666	287
Trumpalaikio turto iš viso		2.625	932	2.375	668
Ilgalaikis turtas ir parduodamos grupės turtas, klasifikuojamas kaip laikomas galimam pardavimui	20	-	981	-	981
Turto iš viso		55.209	54.515	51.797	50.668

(tęsinys kitame puslapyje)

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos (tęsinys)

		Grupė		Bendrovė	
		2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
	Pastabos	gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI					
Nuosavas kapitalas					
Kapitalas, priskirtas patronuojančios įmonės akcininkams					
Įstatinis kapitalas	6, 21	19.068	12.536	19.068	12.536
Akcijų priedai	6, 21	2.478	-	2.478	-
Rezervai	6, 21	3.018	25	3.258	265
Nepaskirstytasis pelnas	6, 21	6.509	6.026	5.559	4.873
Nuosavo kapitalo iš viso		31.073	18.587	30.363	17.674
Įsipareigojimai					
Ilgalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikės gautos paskolos	23	20.792	22.876	18.334	20.194
Atidėjiniai	9	981	88	981	88
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	13	-	4.037	-	4.037
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	24	9	290	9	290
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso		21.782	27.291	19.324	24.609
Trumpalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	23	815	1.117	583	890
Trumpalaikės gautos paskolos	23	-	623	-	617
Skolos tiekėjams		133	5.759	135	5.758
Mokėtinas pelno mokestis	13	12	-	12	-
Atidėjiniai	9	105	259	105	259
Gauti išankstiniai apmokėjimai		99	505	99	505
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	24	1.190	374	1.176	356
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso		2.354	8.637	2.110	8.385
Įsipareigojimų iš viso		24.136	35.928	21.434	32.994
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso		55.209	54.515	51.797	50.668

(pabaiga)

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos

Grupė	Pasta- bos	Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Rezervai		Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
				Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
2014 m. gruodžio 31 d. likutis		2.040	2.966	281	6.602	2.602	14.491
2015 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	4.096	4.096
2015 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	4.096	4.096
Akcijų nominalios vertės koregavimas dėl valiutos konvertavimo į eurus	21	3	-	-	-	(3)	-
Perkėlimas į rezervus		-	-	25	-	(25)	-
Prijungimo įtaka	6	10.493	(2.966)	(281)	(6.602)	(644)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		10.496	(2.966)	(256)	(6.602)	(672)	-
2015 m. gruodžio 31 d. likutis		12.536	-	25	-	6.026	18.587
2016 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	4.507	4.507
2016 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	4.507	4.507
Įstatinio kapitalo didinimas	21	6.532	2.478	-	-	(242)	8.768
Paskelbti dividendai	22	-	-	-	-	(789)	(789)
Perkėlimas į rezervus	21	-	-	165	2.828	(2.993)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		6.532	2.478	165	2.828	(4.024)	7.979
2016 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	190	2.828	6.509	31.073

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos (tęsinys)

Bendrovė	Pasta- bos	Rezervai					Iš viso
		Išstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas	Nepaskirstytasis pelnas	
2014 m. gruodžio 31 d. likutis		9.634	-	240	-	1.283	11.157
2015 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	3.282	3.282
2015 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	3.282	3.282
Perkėlimas į rezervus		-	-	25	-	(25)	-
Prijungimo įtaka	6	2.902	-	-	-	333	3.235
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		2.902	-	25	-	308	3.235
2015 m. gruodžio 31 d. likutis		12.536	-	265	-	4.873	17.674
2016 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	4.710	4.710
2016 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	4.710	4.710
Išstatinio kapitalo didinimas	21	6.532	2.478	-	-	(242)	8.768
Paskelbti dividendai	22	-	-	-	-	(789)	(789)
Perkėlimas į rezervus	21	-	-	165	2.828	(2.993)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		6.532	2.478	165	2.828	(4.024)	7.979
2016 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	430	2.828	5.559	30.363

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos

		Grupė		Bendrovė	
	Pasta- bos	2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
Pagrindinės veiklos pinigų srautai					
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas		4.507	4.096	4.710	3.282
Nepiniginių straipsnių ir nepagrindinės veiklos koregavimai:					
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas	15	(147)	(2.168)	(299)	(2.169)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		7	4	5	4
Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynasis pasikeitimas	5	-	-	(236)	(272)
Palūkanų pajamos		-	(101)	-	(41)
Palūkanų sąnaudos	12	561	679	502	594
Atidėtieji pelno mokesčiai	13	(4.030)	468	(4.031)	470
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos	13	13	16	12	-
Atidėjiniai	9	737	(23)	737	(23)
Nuostolis iš anksčiau egzistavusių ryšių padengimo	7	-	85	-	-
Pelnas iš UAB "INTF investicija" akcijų pardavimo	5	-	(366)	-	(366)
Pelnas, gautas perkant pigiau nei rinkos kaina	7	-	(1.014)	-	-
Pelnas dėl ne iš banko gautos paskolos pripažinimo nutraukimo		(2)		-	-
Turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	11	33	(116)	33	(117)
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:					
Atsargų sumažėjimas (padidėjimas)		-	(7)	-	(7)
Pirkėjų įsiskolinimo ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		(82)	(49)	(74)	(49)
Kito trumpalaikio turto sumažėjimas (padidėjimas)		180	(4)	179	(1)
Skolų tiekėjams (sumažėjimas) padidėjimas		(79)	(179)	(76)	(168)
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas) padidėjimas		98	458	92	548
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		1.796	1.779	1.554	1.685
Sumokėtas pelno mokestis		(1)	(16)	-	(16)
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		1.795	1.763	1.554	1.669

(tęsinys kitame puslapyje)

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos (tęsinys)

		Grupė		Bendrovė	
	Pasta- bos	2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
Investicinės veiklos pinigų srautai					
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turą) įsigijimas		(52)	(16)	(51)	(13)
Investicinio turto įsigijimas	15	(6.390)	(2.586)	(6.390)	(2.586)
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turą) pardavimo pajamos	20	100	-	100	-
Investicinio turto pardavimo pajamos	20, 15	306	-	353	-
Dukterinių įmonių įsigijimas, atėmus įsigytų pinigų likutį	5, 7	-	(2.827)	(3)	-
Pajamos, gautos pardavus UAB “INTF investicija” akcijas	5	-	366	-	366
Lėšos, gautos pardavus dukterines įmones, atėmus parduotų pinigų likutį		-	-	2	-
Suteiktos paskolos		-	-	(67)	(443)
Suteiktų paskolų susigrąžinimas		176	49	176	298
Gautos palūkanos		-	-	-	3
Pervedimas iš/(į) indėlius	23	-	(150)	-	-
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		(5.860)	(5.164)	(5.880)	(2.375)
Finansinės veiklos pinigų srautai					
Pinigų srautai, susiję su Grupės akcininkais:					
Prijungimo metu gauti grynieji pinigai	6	-	-	-	70
Naujų akcijų išleidimas	21	2.791	-	2.791	-
Naujų akcijų platinimo išlaidos	21	(248)	-	(248)	-
Dividendų išmokėjimas patrunuojančios įmonės akcininkams		(773)	-	(773)	-
		1.770	-	1.770	70
Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais					
Paskolų gavimas	23	5.300	6.966	5.300	1.411
Gautų paskolų grąžinimas	23	(2.110)	(3.095)	(1.886)	(447)
Sumokėtos palūkanos		(537)	(435)	(479)	(352)
		2.653	3.436	2.935	612
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		4.423	3.436	4.705	682
Grynasis pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas (sumažėjimas)					
		358	35	379	(24)
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		393	358	287	311
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		751	393	666	287

(pabaiga)

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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. 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. Detalesnė informacija apie teisinį prijungimą pateikiama 6 pastaboje.

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 2.13.) ir Sėkmės mokestį (pastaba 2.13.).

Pagal Bendrovės įstatus siekiant Bendrovės veiklos efektyvumo ir investicijų kontrolės, Valdymo įmonės valdybos sprendimu sudaromas investicinis komitetas. Investicinis komitetas sudaromas iš trijų narių, kuriais skiriami Valdymo įmonės atstovai (darbuotojai, valdymo organų nariai, kiti Valdymo įmonės valdybos sprendimu paskirti asmenys). Investicinio komiteto narius skiria ir atšaukia iš pareigų Valdymo įmonės valdyba. Visoms Bendrovės investicijoms ir jų pardavimui turi būti gautas investicinio komiteto pritarimas.

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

2016 m. grupę sudaro Bendrovė ir jai tiesiogiai bei netiesiogiai priklausančios dukterinės įmonės, o 2015 m. – taip pat Buvusi patronuojanti įmonė (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. Buvusi patronuojanti įmonė buvo prijungta prie Bendrovės. Po prijungimo Buvusi patronuojanti įmonė nustojo veikti, o Bendrovė pakeitė pavadinimą į AB „INVL Baltic Real Estate“ ir tapo patronuojančia Grupės įmone. Reorganizavimas, kaip teisinis prijungimo procesas, neturėjo įtakos Grupės konsoliduotoms finansinėms ataskaitoms, išskyrus perklasifikavimą tarp nuosavo kapitalo straipsnių, kuris atspindi patronuojančios įmonės, kuri konsoliduoja Grupę, pasikeitimą. Todėl tai neturėjo įtakos Grupės turtui, įsipareigojimams ir veiklos rezultatų vertinimui (6 pastaba). Finansinė informacija, kuri yra ir bus Grupės parengta už laikotarpį, prasidėjusius po 2015 m. rugpjūčio 17 d., yra iki 2015 m. rugpjūčio 17 d. Grupės rengtos finansinės informacijos tęsinys.

Grupė yra investavusi į komercinį nekilnojamąjį turtą: biurų, sandėliavimo, gamybos 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 laikydamasi pagrindinių diversifikavimo principų, nustatytų įstatuose (Bendrovės turto portfelio atitiktis diversifikavimo principams turi būti pasiekta per ketverius metus nuo Lietuvos banko leidimo patvirtinti Bendrovės steigimo dokumentus ir pasirinkti depozitoriumą). Bendrovė negali investuoti tiesiogiai arba netiesiogiai daugiau kaip 30 procentų Bendrovės grynujų aktyvų vertės į vieną nekilnojamojo turto objektą. Bendra investicijų į statomus nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 20 procentų Bendrovės grynujų aktyvų vertės. Bendra investicijų į nekilnojamojo turto objektą ir jo eksploatacijai būtiną kilnojamąjį turtą ir/ar įrenginius suma negali viršyti 40 procentų Bendrovės grynujų aktyvų vertės. Bendra investicijų į vienos įmonės išleistas priemones suma negali viršyti 30 procentų Bendrovės grynujų aktyvų vertės. Detalesni reikalavimai yra nustatyti Bendrovės įstatuose.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

1 Bendroji informacija (tęsinys)

2016 m. gruodžio 31 d. Bendrovės įstatinį kapitalą sudarė 65.750.000 (2015 m. gruodžio 31 d.: 43.226.252) paprastosios vardinės 0,29 euro nominalios vertės akcijos. Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos. Dukterinės įmonės Bendrovės akcijų neturi. 2015 m. gruodžio 31 d. ir 2016 m. gruodžio 31 d. akcininkais buvo (pagal balsus)*:

	2016 m.		2015 m.	
	Turimų balsų skaičius	Balsavimo teisių dalis (%)	Turimų balsų skaičius	Balsavimo teisių dalis (%)
AB „Invalda INVL“	21.089.449	32,08	5.512.324	12,75
UAB „LJB Investments“ (kontroliuojantis akcininkas p. Alvydas Banys)	13.158.474	20,01	13.158.474	30,44
p. Irena Ona Mišeikienė	12.492.979	19,00	12.492.979	28,90
p. Alvydas Banys	3.318.198	5,05	3.318.198	7,68
Kiti smulkūs akcininkai	15.690.900	23,86	8.744.277	20,23
Iš viso	65.750.000	100,00	43.226.252	100,00

Bendrovės akcijos nuo 2015 m. rugsėjo 16 d. įtrauktos į NASDAQ Vilnius Baltijos Papildomąjį prekybos sąrašą. Prieš prijungimą Buvusios patronuojančios įmonės akcijomis NASDAQ Vilnius Baltijos Papildomajame prekybos sąraše buvo prekiaujama nuo 2014 m. birželio 4 d. iki 2015 m. rugpjūčio 17 d.

2016 m. gruodžio 31 d. Grupėje dirbo 4, o Bendrovėje – nulis darbuotojų. 2015 m. gruodžio 31 d. Grupėje dirbo 4, o Bendrovėje – 2 darbuotojai.

Remiantis Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, vadovybės paruoštos metinės finansinės ataskaitos yra tvirtinamos visuotinio akcininkų susirinkimo. Akcininkai turi teisę nepatvirtinti metinių finansinių ataskaitų bei reikalauti parengti naujas metines finansines ataskaitas.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2. Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas

Pagrindiniai apskaitos principai, pritaikyti rengiant Grupės ir Bendrovės 2016 m. gruodžio 31 d. ir tuomet pasibaigusį metų finansines ataskaitas, yra šie:

2.1. Rengimo pagrindas

Atitikties patvirtinimas

Konsoliduotos Grupės ir atskiros 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.

Naujų ir/ar pakeistų TFAS ir TFAAK aiškinimų taikymas

Šiais ataskaitiniais metais (nuo 2016 m. sausio 1 d.) Grupė pradėjo taikyti naujus ir pakeistus TFAS bei TFAAK aiškinimus:

- 27-ojo TAS pataisos: „*Nuosavybės metodo taikymas atskirose finansinėse ataskaitose*“ (įsigaliojo nuo 2016 m. sausio 1 d.)
- 2010-2012 m. TFAS metiniai patobulinimai (įsigaliojo nuo 2015 m. vasario 1 d.)
- 2012-2014 m. TFAS metiniai patobulinimai (įsigaliojo nuo 2016 m. sausio 1 d.)
- 19-ojo TAS pataisos – „Apibrėžtųjų išmokų planai: darbuotojų įmokos“ (įsigaliojo nuo 2015 m. vasario 1 d.)
- 11-ojo TFAS pataisos „Jungtinė veikla: Bendros veiklos dalies įsigijimų apskaita“ (įsigaliojo nuo 2016 m. sausio 1 d.)
- 16-ojo TAS ir 38-ojo TAS pataisos: „Tinkamų nusidėvėjimo ir amortizacijos metodų paaškinimas“ (įsigaliojo nuo 2016 m. sausio 1 d.)
- 16-ojo TAS ir 41-ojo TAS pataisos „Žemės ūkis: derliniai augalai“ (įsigaliojo nuo 2016 m. sausio 1 d.)
- 1-ojo TAS pataisos: „Informacijos atskleidimo iniciatyva“ (įsigaliojo nuo 2016 m. sausio 1 d.)
- 10-ojo TFAS, 12-ojo TFAS ir 28-ojo TAS pataisos: „*Investiciniai subjektai: konsolidavimo išimties taikymas*“ (įsigaliojo nuo 2016 m. sausio 1 d.)

Pagrindinė šių pataisų įtaka yra tokia:

27-ojo TAS pataisos: „*Nuosavybės metodo taikymas atskirose finansinėse ataskaitose*“

Pataisomis bus leidžiama ūkio subjektams taikyti nuosavybės metodą savo atskirose finansinėse ataskaitose apskaitant investicijas į dukterines įmones, bendras įmones ir asocijuotąsias įmones. Bendrovė investicijas į dukterines įmones vertina tikrąja verte ir neketina keisti vertinimo metodo.

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.1. Rengimo pagrindas (tęsinys)

2010 - 2012 m. TFAS metiniai patobulinimai

Patobulinimai apima septynių standartų pataisas.

- 2-ojo TFAS pataisomis patikslinamas „teisių suteikimo sąlygų“ apibrėžimas ir atskirai apibrėžiamos „veiklos sąlygos“ ir „paslaugų teikimo sąlygos“. Pataisa taikoma mokėjimo akcijomis sandoriams, kurių suteikimo data yra 2014 m. liepos 1 d. arba vėlesnė.
- 3-ojo TFAS pataisomis patikslinama, kad (1) prievolė sumokėti neapibrėžtą atlygį, kuris atitinka finansinės priemonės apibrėžimą, yra grupuojama kaip finansinis įsipareigojimas arba nuosavybė, remiantis 32-ajame TAS pateiktais sąvokų apibrėžimais ir kad (2) bet koks ne nuosavybės neapibrėžtasis atlygis, tiek finansinis, tiek nefinansinis, yra vertinamas tikrąja verte kiekvieną finansinių ataskaitų parengimo datą, tikrosios vertės pokyčius pripažįstant pelnu arba nuostoliais. 3-ojo TFAS pataisos taikomos verslo jungimams, kurių įsigijimo data yra 2014 m. liepos 1 d. arba vėlesnė.
- 8-ojo TFAS pataisomis reikalaujama atkleisti (1) vadovybės sprendimus, susijusius su veiklos segmentų sujungimu, įskaitant sujungtų segmentų ir ekonominių rodiklių, kurie buvo vertinami nustatant, ar sujungti segmentai turi panašias ekonomines charakteristikas, apibūdinimą ir (2) segmento turto sutikrinimą su ūkio subjekto turtu, jeigu ataskaitose pateikiamas segmento turtas.
- 13-ojo TFAS išvadų pagrindimo pataisomis patikslinama, kad išbraukiant tam tikrus 39-ojo TAS straipsnius po 13-ojo TFAS išleidimo nebuvo siekiama panaikinti galimybės vertinti trumpalaikes gautinas ir mokėtinas sumas sąskaitoje faktūroje nurodyta suma, jeigu diskontavimo poveikis yra nereikšmingas.
- 16-ojo TAS ir 38-ojo TAS pataisomis patikslinamas bendrosios balansinės vertės ir sukauptojo nusidėvėjimo traktavimas, kai ūkio subjektas naudoja perkainojimo modelį.
- 24-ojo TAS pataisomis reikalaujama kaip susijusią šalį nurodyti ūkio subjektą, kuris teikia ataskaitas teikiančiam ūkio subjektui ar ataskaitas teikiančio ūkio subjekto patronuojančiai įmonei („valdymo įmonei“) su valdymo personalu susijusias paslaugas ir atskleisti sąnaudas, kurias valdymo įmonė patyrė teikdama paslaugas ataskaitas teikiančiam ūkio subjektui.

Šios pataisos neturėjo reikšmingos įtakos Bendrovės ir Grupės 2016 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų finansinėms ataskaitoms, išskyrus jog Grupė atskleidė 8 pastaboje vadovybės sprendimus dėl veiklos segmentų agregavimo bei Grupė atskleidė Valdymo įmonės Bendrovei priskaičiuotas sumas.

Visos kitos nuo 2016 m. sausio 1 d. pradėtos taikyti pataisos neturėjo įtakos Grupės/Bendrovės 2016 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų finansinėms ataskaitoms.

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.1. Rengimo pagrindas (tęsinys)

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

9-asis TFAS „Finansinės priemonės“ (taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau)

Pagrindiniai naujajame standarte numatyti reikalavimai:

- Finansinį turtą reikalaujama suskirstyti į tris grupes pagal tai, kaip jis yra vertinamas: finansinis turtas, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas amortizuota savikaina; finansinis turtas, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant kitomis bendrosiomis pajamomis; ir finansinis turtas, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant pelnu arba nuostoliais.
- Skolos priemonių klasifikavimas priklauso nuo ūkio subjekto finansinio turto valdymo verslo modelio ir ar sutartiniai pinigų srautai apima tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimus. Jeigu skolos priemonė laikoma sutartiniais pinigų srautams gauti, ji gali būti apskaitoma amortizuota savikaina, jeigu ji taip pat tenkina tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimo reikalavimą. Skolos priemonės, kurios tenkina tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimo reikalavimą ir kurios sudaro ūkio subjekto portfelio, kuriame pinigų srautams gauti skirtas turtas yra laikomas ir parduodamas, gali būti pripažįstamos finansiniu turtu, vertinamu tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant kitomis bendrosiomis pajamomis. Finansinis turtas, kuris neapima pinigų srautų, tenkinančių tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimų reikalavimą, turi būti vertinamas tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant pelnu arba nuostoliais (pavyzdžiui, išvestinės finansinės priemonės). Įterptosios išvestinės finansinės priemonės nuo šiol neatskiriamos nuo finansinio turto, tačiau į jas atsižvelgiama vertinant, ar vykdomas tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimo reikalavimas.
- Investicijos į nuosavybės priemones visada vertinamos tikrąja verte. Tačiau vadovybė gali priimti neatšaukiamą sprendimą pripažinti tikrosios vertės pasikeitimą kitomis bendrosiomis pajamomis, jeigu priemonė nėra skirta parduoti. Jeigu nuosavybės priemonė klasifikuojama kaip skirta parduoti, tikrosios vertės pasikeitimas pripažįstamas pelnu arba nuostoliais.
- Daugelis 39-ajame TAS numatytų reikalavimų, susijusių su finansinių įsipareigojimų klasifikavimu ir vertinimu, buvo perkelti į 9-ąjį TFAS be pakeitimų. Pagrindinis pasikeitimas yra tas, kad ūkio subjektas kitų bendrųjų pajamų straipsnyje turės pateikti kredito rizikos, išskylančios dėl finansinių įsipareigojimų, klasifikuojamų kaip vertinamų tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant pelnu arba nuostoliais, pokyčių poveikį.
- 9-ajame TFAS nustatytas naujas vertės sumažėjimo nuostolių pripažinimo modelis – tikėtinų kredito nuostolių (TKN) modelis. Standarte numatytas trijų etapų metodas, grindžiamas finansinio turto kredito kokybės pokyčiu nuo pirminio pripažinimo momento. Praktikoje naujosios taisyklės reiškia, kad ūkio subjektai, apskaitoje pirmą kartą pripažindami finansinį turtą, kurio kredito kokybė nėra pablogėjusi, apskaitoje turės iš karto registruoti numatomus nuostolius, kurių suma lygi 12 mėnesių tikėtinų kredito nuostolių sumai (prekybos gautinų sumų atveju, tikėtinų kredito nuostolių sumai už visą terminą). Tuo atveju, jeigu kredito rizika yra labai išaugusi, vertės sumažėjimas vertinamas nustatant tikėtinų kredito nuostolių sumą už visą terminą, o ne už 12 mėnesių. Modelyje numatyti procedūriniai supaprastinimai, apimantys lizingo ir prekybos gautinas sumas.
- Apsidraudimo sandorių apskaitos reikalavimai buvo pakeisti, siekiant juos labiau suderinti su rizikos valdymu. Standarte numatyta galimybė ūkio subjektams pasirinkti, ar taikyti 9-ajame TFAS numatytus apsidraudimo sandorių apskaitos reikalavimus, ar toliau taikyti 39-ąjį TAS visoms apsidraudimo nuo rizikos priemonėms, nes dabartinis standartas šiuo metu neapima makro apsidraudimo sandorių apskaitos.

Šiuo metu Grupė ir Bendrovė vertina naujo standarto įtaką jų finansinėms ataskaitoms. Grupė ir Bendrovė turi finansinį turtą, priskiriamą finansinio turto kategorijoms „Paskolos ir gautinos sumos“ bei „Turtas, vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliais“. Pastarajai kategorijai taip pat priskiriamos suteiktos paskolos dukterinėms bendrovėms. Todėl Grupė ir Bendrovė nesitiki, kad nauji reikalavimai turės reikšmingos įtakos finansinio turto klasifikacijai ir vertinimui. Grupė ir Bendrovė turi tik finansinius įsipareigojimus, priskiriamus kategorijai „Kiti finansiniai įsipareigojimai“. Kadangi nauji reikalavimai turi įtakos tik finansinių įsipareigojimų, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais, apskaitai, tai Grupės ir Bendrovės finansinių įsipareigojimų apskaitai įtakos nebus. Kadangi Grupė ir Bendrovė neturi apsidraudimo sandorių apskaitos, todėl šios apskaitos pasikeitimai neturės įtakos Grupės ir Bendrovės finansinėms ataskaitoms. Nors Grupė ir Bendrovė nėra atlikusios detalaus vertinimo, kaip vertės sumažėjimo nuostoliai bus paveikti naujo TKN modelio, jis gali lemti ankstesnį kredito nuostolių pripažinimą. Naujasis standartas numato išplėstus atskleidimo reikalavimus ir pateikimo pokyčius. Tikėtina, kad Grupės ir Bendrovės atskleidimų apie finansines priemones pobūdis ir apimtis pasikeis, ypač pirmaisiais naujojo standarto taikymo metais. Grupė ir Bendrovė neplanuoja taikyti 9-ojo TFAS anksčiau laiko.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.1. Rengimo pagrindas (tęsinys)

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

15-asis TFAS „*Pajamos pagal sutartis su klientais*“ (taikomas metiniams laikotarpiais, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau)

Naujame standarte pateiktas pagrindinis principas, kuriuo remiantis pajamos turi būti pripažįstamos sandorio kaina tuomet, kai prekės arba paslaugos perduodamos klientui. Komplexinės prekės ar paslaugos, kurias galima išskirti, turi būti pripažįstamos atskirai ir bet kokios nuolaidos ar lengvatos, taikomos sutarties kainai, paprastai turi būti priskiriamos atskiriems elementams. Jeigu atlygis yra skirtingas dėl tam tikrų priežasčių, turi būti pripažįstamos minimalios sumos, jeigu rizika, kad jos bus atstatytos, nėra reikšminga. Sąnaudų, patirtų siekiant užtikrinti sutarčių su klientais sudarymą, turi būti kapitalizuojamos ir amortizuojamos per sutarties naudos suvartojimo laikotarpį. Šiuo metu Grupė ir Bendrovė vertina Standarto įtaką jų finansinėms ataskaitoms, bet nesitiki, kad standartas turės reikšmingos įtakos jų finansinėms ataskaitoms, nes pagrindinės Grupės pajamos yra nuomos pajamos. Grupė ir Bendrovė neplanuoja taikyti 15-ąjį TFAS anksčiau laiko.

Taikymui ES nepatvirtinti standartai

16-asis TFAS „*Nuoma*“ (taikomas metiniams laikotarpiais, prasidedantiems 2019 m. sausio 1 d. arba vėliau, kai bus patvirtintas ES)

Naujame standarte numatyti nuomos pripažinimo, vertinimo, pateikimo, informacijos atskleidimo principai. Pagal visas nuomos rūšis nuomininkas įgyja teisę naudoti turtą nuomos pradžioje ir, jeigu nuomos mokėjimai atliekami per tam tikrą laikotarpį, taip pat gauna finansavimą. Dėl to, 16-uoju TFAS panaikinamas nuomos skirstymas į veiklos nuomą arba finansinę nuomą, kaip to reikalaujama 17-ajame TAS, o vietoj to pateikiamas bendras nuomininko apskaitos modelis. Nuomininkai turi pripažinti: (a) visų nuomos rūšių, kurių laikotarpis ilgesnis nei 12 mėnesių, turtą ir įsipareigojimus, išskyrus atvejus, kai pagal nuomos sutartį perduodamo turto vertė yra nedidelė; (b) nuomos turto nusidėvėjimą atskirai nuo palūkanų už nuomos įsipareigojimus pelno (nuostolių) ataskaitoje. Į 16-ąjį TFAS iš esmės perkeliama 17-ajame TAS apibrėžti nuomotojo apskaitos reikalavimai. Dėl šios priežasties nuomotojas toliau turi skirstyti nuomą į veiklos nuomą arba finansinę nuomą ir apskaitoje skirtingai registruoti šias dvi nuomos rūšis. Šiuo metu Grupė ir Bendrovė vertina, kokios įtakos naujasis standartas turės jų finansinėms ataskaitoms, bet nesitiki, kad įtaka bus reikšminga. Grupė ir Bendrovė neplanuoja taikyti 16-ąjį TFAS anksčiau laiko.

Taikymui ES nepatvirtinti standartai (tęsinys)

7-ojo TAS pataisos: „*Informacijos atskleidimo iniciatyva*“ (taikomos metiniams laikotarpiais, prasidedantiems 2017 m. sausio 1 d. arba vėliau, kai bus patvirtintas ES)

Pakeistas 7-asis TAS reikalauja atskleisti įsipareigojimų, kylančių iš finansinės veiklos, judėjimo lentelę. Pataisos neįtakos Grupės finansinės būklės ar rezultatų, bet bus pateikti papildomi atskleidimai.

40-ojo TAS pataisos: „*Investicinio turto perkėlimas*“ (taikomos metiniams laikotarpiais, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau, kai bus patvirtintas ES)

Pataisomis patikslinama, kad perkėlimas į investicinį turtą arba iš jo gali būti atliekamas tik tada, kai pasikeičia turto naudojimo paskirtis. Šis pasikeitimas turi būti pagrįstas įrodymais: ketinimo pasikeitimas, pats savaime, nėra pakankamas įrodymas perkėlimui pagrįsti. Šiuo metu Grupė ir Bendrovė vertina, kokios įtakos šios pataisos turės jos finansinėms ataskaitoms.

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

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.2. Konsolidavimo pagrindas

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

Dukterinės įmonės – tai visi ūkio subjektai (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.

2.3. Funkcinė ir pateikimo valiutos

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. Eurus 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 tikrąja 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 datą.

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 datą 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.

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.4. Verslo jungimai ir prestižas (tęsinys)

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) apsieitė verslo jungimo metu, t. y. sumas, kurios nėra mainų siekiant įsigyti įsigyjamą ūkio subjektą dalis. Grupė taikydama įsigijimo metodą turi pripažinti tik atlygį, perleistą už įsigyjamą ūkio subjektą ir įsigytą turtą bei priimtus 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 tikrąja verte įsigijimo dieną.

2.5. Teisinio prijungimo apskaita (Bendrovė)

Teisinio prijungimo metu Bendrovė apskaito iš prijungiamos įmonės papildomai gautą turtą ir įsipareigojimus balansinėmis vertėmis, o susidariusį skirtumą pripažįsta tiesiogiai nuosavame kapitale tą dieną, kuomet įvyksta teisinis prijungimas. Bendrovės palyginamosios finansinės ataskaitos nėra perskaičiuotos.

2.6. 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.

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.7. Investicinis turtas

Turtas, įsigyjamas norint gauti ilgalaikės nuomos pajamų ir (arba) tikintis naudos iš turto vertės išaugimo, priskiriamas investiciniam turtui. Kai Grupei/Bendrovei priklauso pastatai, bet nepriklauso žemė, ant kurios pastatyti Grupės/Bendrovės pastatai, tai ši žemė yra išsinuomota iš savivaldybės kaip veiklos nuoma. Žemė valdoma veiklos nuomos pagrindu yra priskiriama ir apskaitoma Grupėje/Bendrovėje kaip investicinis turtas, kai kiti investicinio turto apibrėžimo elementai yra tenkinami. Veiklos nuoma yra apskaitoma lyg ji būtų finansinė nuoma minimalių nuomos mokėjimų dabartine verte, išskyrus būsimus žemės nuomai taikomų mokesčių mokėjimus savivaldybei, kurie iš esmės yra žemės mokesčio, mokamo žemės savininko, pakaitalas.

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 (15 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)“.

2.8. 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 – 5 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.

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.9. Investicijos į dukterines įmones (Bendrovė)

Po Buvusios patronuojančios įmonės prijungimo įsigijimo dieną investicijos į dukterines įmones kartu su dukterinėms įmonėms suteiktomis paskolomis yra priskiriamos finansiniam turtui, vertinamam tikrąją verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, kadangi:

- jos yra bendrai valdomos ir jų veiklos rezultatai yra vertinami bendrai tikrosios vertės pagrindu vadovaujantis Bendrovės dokumentuota investicijų strategija; ir
- vidinė informacija apie Grupę bendrai teikiama Bendrovės valdybai ir direktoriui. Tapus uždarojo tipo investicine bendrove informacija teikiama Valdymo įmonei ir investiciniam komitetui.

Po pirminio pripažinimo investicijos į dukterines įmones kartu su dukterinėms įmonėms suteiktomis paskolomis vertinamos tikrąją verte. Pelnas ar nuostolis dėl finansinio turto, vertinamo tikrąją verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės pasikeitimo apskaitomas bendrųjų pajamų ataskaitos straipsnyje „Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikrąją verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“ tą laikotarpį, kurį jis įvyko.

Dividendų pajamos iš finansinio turto, vertinamo tikrąją verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, pripažįstamos bendrųjų pajamų ataskaitos straipsnyje „Dividendų pajamos“, kai nustatoma Bendrovės teisė juos gauti. Palūkanos už suteiktas paskolas, vertinamas tikrąją verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais, bendrųjų pajamų ataskaitoje nėra pripažįstamos atskirai, o įtraukiamos į pelną ar nuostolį dėl suteiktų paskolų tikrosios vertės pasikeitimo.

Po to, kai nustatoma investicijų į dukterines įmones kartu su dukterinėms įmonėms suteiktomis paskolomis tikroji vertė ir iš jos yra atimama nepripažinta „1-os dienos pelno“ dalis, vertė yra paskirstoma pagal investicijų juridinę formą, t. y. skolos ir nuosavybės priemonės. Jei dukterinėms įmonėms suteiktų paskolų amortizuota savikaina yra didesnė nei investicijų į šią dukterinę įmonę tikroji vertė, pastaroji visa yra priskiriama paskoloms. Likusi vertė priskiriama dukterinių įmonių nuosavybės priemonėms.

Investicijos į dukterines įmones, kurias Bendrovė turėjo iki prijungimo, yra laikomos kaip investicijos, skirtos parduoti. Šios investicijos vertinamos tikrąją verte. Tikrosios vertės pasikeitimas ir valiutų perskaičiavimo skirtumai yra pripažįstami kitose bendrosiose pajamose ir kaupiami atskirame rezerve nuosavybės dalyje. Sumos yra perkeliamos į pelną ar nuostolius, kai susijęs turtas yra parduodamas arba yra nuvertėjęs.

2.10. Finansinis turtas

Pagal 39-ąją TAS finansinis turtas yra skirstomas į finansinį turtą, apskaitomą tikrąją verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, suteiktas paskolas ir gautinas sumas, finansinį turtą, laikomą iki išpirkimo termino, finansinį turtą, skirtą parduoti arba išvestines finansines priemones, skirtas rizikos apsidraudimui. Klasifikavimas priklauso nuo finansinio turto įsigijimo tikslo. Iš pradžių finansinis turtas yra apskaitomas tikrąją verte, įtraukiant sandorio sudarymo sąnaudas (išskyrus finansinį turtą ar finansinius įsipareigojimus, apskaitomus tikrąją verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelne arba nuostoliuose). Jeigu pirminio pripažinimo metu finansinio turto tikroji vertė skiriasi nuo sandorio kainos, jis pripažįstamas tikrąją 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 tikrąją verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, atveju šis skirtumas pripažįstamas taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą per visą finansinio turto galiojimo laikotarpį.

Grupė ir Bendrovė nustato finansinio turto klasifikavimą pirminio pripažinimo metu.

Finansinio turto pripažinimas yra nutraukiamas, kai pasibaigia sutartinės teisės į finansinio turto pinigų srautus galiojimo laikas arba kai Grupė/Bendrovė perduoda iš esmės visą su turto nuosavybe susijusią riziką ir naudą. Norint įvertinti, ar sutartinių sąlygų pasikeitimas (pavyzdžiui, laikotarpio, likusio iki paskolos grąžinimo, pasikeitimas) yra pakankamai reikšmingas, kad atspindėtų pirminės priemonės (ar jos dalies) termino pabaigą, reikia priimti sprendimą.

Grupės finansinį turtą sudaro paskolos ir gautinos sumos. Bendrovės finansinį turtą sudaro paskolos, gautinos sumos ir finansinis turtas, vertinamas tikrąją verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu (2.9. pastaba).

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.10. Finansinis turtas (tęsinys)

Paskolos ir gautinos sumos

Suteiktos paskolos, pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, indėliai, pinigai ir pinigų ekvivalentai yra finansinis turtas, pripažįstamas finansinės būklės ataskaitoje ir klasifikuojamas kaip paskolos ir gautinos sumos. Paskolos ir gautinos sumos yra neišvestinis finansinis turtas su fiksuotais arba nustatytu būdu apskaičiuojamais mokėjimais, kuriuo neprekiuojama aktyvioje rinkoje. Po pirminio pripažinimo paskolos ir gautinos sumos vėliau yra apskaitomos amortizuota verte, naudojant apskaičiuotų palūkanų normos metodą atimant visus vertės sumažėjimus. Amortizuota vertė yra apskaičiuojama įskaitant visas įsigijimo nuolaidas ar priedus ir apima mokesčius, neatskiriamus nuo apskaičiuotos palūkanos normos ir sandorio išlaidų. Pelnas arba nuostoliai pripažįstami bendrųjų pajamų ataskaitoje tada, kai paskolos ir gautinos sumos nurašomos, sumažėja jų vertė ar jos yra amortizuojamos. Paskolos ir gautinos sumos priskiriamos trumpalaikiam turtui, išskyrus kai atsiskaitymo terminas yra daugiau nei 12 mėn. po ataskaitinio laikotarpio pabaigos. Tokiu atveju jos priskiriamos ilgalaikiam turtui.

2.11. Finansinio turto vertės sumažėjimas

Amortizuota savikaina pripažintas turtas

Finansinės būklės ataskaitos sudarymo dieną Grupė/Bendrovė įvertina, ar yra objektyvių įrodymų, kad finansinio turto ar finansinio turto grupės vertė sumažėjo. Finansinio turto arba finansinio turto grupės vertė sumažėja ir vertės sumažėjimo nuostoliai patiriami tada, jeigu yra objektyvių įrodymų, kad vertė sumažėjo dėl vieno arba keleto įvykių po turto pirminio pripažinimo („nuostolių įvykio“) ir toks nuostolių įvykis (arba įvykiai) turi įtakos finansinio turto ar finansinio turto grupės įvertintiems būsimiems pinigų srautams, kurie gali būti patikimai įvertinti.

Grupė/Bendrovė nustato, ar egzistuoja objektyvūs atskiro finansinio turto vertės sumažėjimo įrodymai. Vertės sumažėjimo įrodymais gali būti požymiai, kad skolininkas ar skolininkų grupė patiria didelius finansinius sunkumus, paskolos sumos ar palūkanų nemokėjimas, tikimybė, kad skolininkui bus pradėta bankroto iškelimo procedūra ar kita finansinė reorganizacija, bei stebėjimais pagrįsti duomenys, rodantys, kad tam tikra dalimi sumažėjo įvertinti būsimi pinigų srautai, kaip įsiskolinimo ar ekonominių sąlygų pasikeitimai, tiesiogiai susiję su įsipareigojimų nevykdymu. Kai nustatoma, jog finansinio turto neįmanoma atgauti, toks turtas yra nurašomas.

Jeigu yra objektyvių įrodymų, kad paskolų ir gautinų sumų, apskaitomų amortizuota savikaina, vertė yra sumažėjusi, turto vertės sumažėjimas yra apskaičiuojamas kaip skirtumas tarp turto balansinės vertės ir įvertintų būsimų pinigų srautų dabartinės vertės (neįvertinant ateityje numatomų paskolų nuostolių, kurie dar nėra patirti), diskontuotos finansinio turto pirmine apskaičiuotųjų palūkanų norma (t.y. apskaičiuotųjų palūkanų norma, įvertinta pirminio pripažinimo metu). Jei paskola arba investicijos, laikomos iki išpirkimo termino, turi kintamą palūkanų normą, diskonto norma vertės sumažėjimo nuostolių apskaičiavimui yra dabartinė apskaičiuotųjų palūkanų norma, nustatyta pagal sutartį. Turto balansinė vertė yra mažinama apskaičiuotos vertės sumažėjimo suma per vertės sumažėjimo sąskaitą. Nuostolių suma yra pripažįstama pelne arba nuostoliuose.

Jeigu vėlesniu laikotarpiu turto vertės sumažėjimo nuostoliai sumažėja ir šis sumažėjimas gali būti objektyviai siejamas su įvykiu, įvykusi po vertės sumažėjimo pripažinimo, anksčiau pripažinti vertės sumažėjimo nuostoliai yra atstatomi. Grupė/Bendrovė perskaičiuoja balansinę vertę apskaičiuodama įvertintų būsimųjų pinigų srautų dabartinę vertę, taikydama finansinės priemonės pirminę apskaičiuotųjų palūkanų normą. Bet koks ateityje įvyksiantis vertės sumažėjimo nuostolių atstatymas yra pripažįstamas pelne arba nuostoliuose tokia suma, kad turto balansinė vertė neviršytų jo amortizuotos savikainos atstatymo datą.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.12. 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.

2.13. 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 vidutinės svertinės kapitalizacijos ir apskaičiuojamas remiantis įstatais.

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

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

Sėkmės mokestis yra apskaitomas kaip atidėjinys, iki įvykdomos aukščiau aprašytos sąlygos mokesčio mokėjimui.

Detaliau yra atskleista Bendrovės įstatuose.

2.14. Finansiniai įsipareigojimai

Vadovaujantis 39-uoju TAS finansiniai įsipareigojimai skirstomi į finansinius įsipareigojimus, vertinamus tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas pelnu arba nuostoliu, kitus finansinius įsipareigojimus arba į išvestines finansines priemones, priskirtas rizikos apsidraudimo priemonėms sudarant apsidraudimo sandorius. Grupė/Bendrovė nustato finansinių įsipareigojimų klasifikaciją jų pirminio pripažinimo metu.

Pirminio pripažinimo metu visi finansiniai įsipareigojimai įvertinami tikrąja verte, atėmus tiesiogines su sandoriu susijusias išlaidas tuo atveju, jei finansiniai įsipareigojimai yra kiti finansiniai įsipareigojimai.

Visi Bendrovės ir Grupės finansiniai įsipareigojimai priskiriami prie kitų finansinių įsipareigojimų. Finansinių įsipareigojimų vertinimas priklauso nuo to, kuriai grupei finansiniai įsipareigojimai yra priskirti, kaip aprašyta toliau:

Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos

Tai įsipareigojimai sumokėti už Bendrovei ir Grupei tiekėjų suteiktas prekes arba paslaugas, kurie finansinių metų pabaigoje dar nebuvo apmokėti. Šios sumos nėra užtikrintos įkeistu turtu ir įprastai jos sumokamos per 30 dienų nuo pripažinimo. Mokėtinos sumos priskiriamos trumpalaikiams įsipareigojimams, jeigu jas reikia padengti per vienerių metų arba trumpesnį laikotarpį (arba per įprastinį veiklos ciklą, jeigu jis yra ilgesnis). Kitu atveju, jos priskiriamos ilgalaikiams įsipareigojimams. Skolos tiekėjams pradžioje pripažįstamos tikrąja verte, o vėliau vertinamos amortizuota savikaina, taikant apskaičiuotų palūkanų normos metodą.

Gautos paskolos

Gautos paskolos pradžioje apskaitomos tikrąja verte, atėmus patirtas sandorio išlaidas. Vėliau gautos paskolos apskaitomos amortizuota savikaina, o tarp gautų įplaukų (atėmus sandorio išlaidas) ir padengimo vertės susidaręs skirtumas pripažįstamas pelne arba nuostoliuose per visą paskolos laikotarpį, taikant apskaičiuotų palūkanų normos 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.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.15. 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 atidėjinais susijusios sąnaudos apskaitomos pelne arba nuostoliuose. Jeigu pinigų laiko vertės poveikis yra reikšmingas, atidėjiniai yra diskontuojami naudojant ikimokestinę dabartinę diskonto normą, jei reikia, atsižvelgiant į įsipareigojimui būdingą riziką. Kai naudojamas diskontavimas, atidėjinio 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 2.13). Egzistuoja prievolė sumokėti Sėkmės mokestį, kuris tampa mokėtinas tuo atveju, jei per nustatytą laikotarpį viršijamas nustatytas kriterijus, kaip aprašyta 2.13 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.

2.16. Įstatinis kapitalas

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

2.17. 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.

Pagal nuomos sutartis išnuomotas turtas yra apskaitomas kaip investicinis turtas finansinės būklės ataskaitoje (15 pastaba). Nuomos pajamų pripažinimas aprašytas 2.18. pastaboje.

Veiklos nuoma – kai Grupė ir Bendrovė yra nuomininkė

Turto nuoma, kai visa su turto nuosavybe susijusi rizika ir teikiama nauda pasilieka nuomotojui, yra laikoma veiklos nuoma. Įmokos pagal veiklos nuomos sutartis (atėmus visas nuomotojo suteiktas nuolaidas) bendrųjų pajamų ataskaitoje pripažįstamos sąnaudomis proporcingai per visą nuomos laikotarpį. Neapibrėžtieji nuomos mokesčiai yra pripažįstami sąnaudomis laikotarpiais, kai jie patiriami.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.18. Pajamų pripažinimas

Grupė/Bendrovė pardavimo pajamas pripažįsta, kuomet pajamų suma gali būti patikimai įvertinta, tikėtina, kad ateityje bus gauta ekonominė nauda ir yra tenkinami tam tikri kriterijai, nustatyti kiekvienai Grupės/Bendrovės veiklai, kaip aprašyta žemiau. Grupė/Bendrovė atlieka vertinimus, remdamasi praeityje gautais rezultatais, atsižvelgdama į kliento veiklos ir sandorio pobūdį bei specifines susitarimo sąlygas.

Pardavimo pajamas sudaro gauto atlygio tikroji vertė, atėmus nuolaidas, grąžinimus ir kitus pardavimo mokesčius ar muitus. Pajamų pripažinimui taip pat taikomi šie kriterijai:

Nuomos pajamos

Nuomos pajamos, gautos iš investicinio turto nuomos, pripažįstamos per nuomos laikotarpį pagal tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą. Jeigu Grupė/Bendrovė suteikia nuolaidų nuomininkams, šių nuolaidų savikaina pripažįstama pagal tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą per visą nuomos laikotarpį, atitinkamai sumažinant nuomos pajamas.

Komunalinių ir kitų paslaugų pajamos

Komunalinių ir kitų paslaugų pajamos pripažįstamos tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kuomet tos paslaugos buvo suteiktos.

Palūkanų pajamos

Palūkanų pajamos pripažįstamos taikant apskaičiuotų palūkanų normos metodą. Kai paskolos ir gautinos sumos yra nuvertėjusios, Grupė/Bendrovė mažina jų balansinę vertę iki atsiperkamosios vertės, kurią sudaro įvertinti būsimi pinigų srautai, diskontuoti naudojant priemonės pirminę apskaičiuotųjų palūkanų normą, ir toliau panaudoja diskonto efektą kaip palūkanų pajamas. Palūkanų pajamos už paskolas ir gautinas sumas, kurioms pripažintas vertės sumažėjimas, pripažįstamos naudojant pirminę apskaičiuotų palūkanų normą.

2.19. 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, iki tampančios uždarojo tipo investicinės bendrovės, buvo valdyba, priimanči strateginius sprendimus. Po to pagrindinius sprendimus priimančiu asmeniu tapo Valdymo įmonė ir investicinis komitetas.

2.20. 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.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.21. Pelno mokestis ir atidėtas pelno mokestis

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

Pelno mokesčio sąnaudos apima ataskaitinio laikotarpio pelno mokestį bei atidėtąjį pelno mokestį. 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.

2016 m. ir 2015 m. standartinis Lietuvos Respublikos įmonėms bei Latvijos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas buvo 15 proc. Nuo 2010 m. mokestiniai nuostoliai Lietuvoje gali būti perkelti be atlygio arba už sutartą atlygį tarp Grupės įmonių, jei nustatytos sąlygos yra įvykdytos.

Atidėtas pelno mokestis yra pripažįstamas nuo laikinųjų skirtumų, susidarančių tarp turto ir įsipareigojimų mokesčių bazės ir jų balansinės vertės konsoliduotose 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 turtas pripažįstamas tokia apimtimi, kokia yra tikėtina, kad ateityje bus gautas apmokestinamasis pelnas, kurio pakaks laikiniams skirtumams panaudoti.

Pagal Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymą yra neapmokestinamas akcijų pardavimas, jei jos tenkina šias sąlygas: akcijos yra išleistos vieneto, kuris įregistruotas ar kitaip organizuotas Europos ekonominės erdvės valstybėje arba valstybėje, su kuria sudaryta ir taikoma dvigubo apmokestinimo išvengimo sutartis, ir kuris yra pelno mokesčio arba jam tapataus mokesčio mokėtojas; akcijos perleidžiamos kitam vienetai arba fiziniam asmeniui; akcijas perleidžiantis vienetas ne trumpiau kaip 2 metus be pertraukų turėjo daugiau kaip 25 procentus balsus suteikiančių šio vieneto akcijų. Jei paminėtos sąlygos yra įvykdytos arba bus įvykdytos, remiantis Bendrovės vadovybės vertinimu, tai nėra pripažįstamas joks atidėtojo pelno mokesčio turtas ar įsipareigojimas, kylantis iš laikinųjų skirtumų dėl šių investicijų. Latvijoje akcijų pardavimo pelnas yra neapmokestinamas, o nuostoliai yra neleidžiami atskaitymai.

Tiek Lietuvoje, tiek ir Latvijoje mokestiniai nuostoliai gali būti kelti 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. Latvijoje toks perkėlimas nutraukiamas, jei pasikeičia įmonę kontroliuojantis asmuo, išskyrus atvejus, kai įmonė vykdo ankstesnę veiklą penkerius ateinančius metus. Lietuvoje nuostoliai iš vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo gali būti kelti 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.

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 ta pati mokesčių institucija tą patį apmokestinamą ūkio subjektą arba skirtingus apmokestinamus ūkio subjektus, kuomet ketinama užskaityti likučius grynosios vertės pagrindu.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.22. 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.

2.23. Ilgalaikis turtas (ar parduodamos grupės turtas), klasifikuojamas kaip laikomas galimam pardavimui

Ilgalaikis turtas (arba parduodamos grupės turtas) klasifikuojamas kaip laikomas galimam pardavimui tuomet, jeigu jo apskaitinė vertė iš esmės bus atgauta jį pardavus ir kai turto pardavimas yra labai tikėtinas. Turtas, laikomas galimam pardavimui, yra apskaitomas žemesniąja verte iš apskaitinės ir tikrosios verčių, sumažintų numatomomis pardavimo išlaidomis, išskyrus tuos atvejus, jei tai yra investicinis turtas, vertinamas tikrąja verte, arba finansinis turtas pagal 39 TAS. Tuomet toks turtas vertinamas pagal minėtą standartą.

2.24. 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 apskaitinės 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:

Finansinis turtas, pirminio pripažinimo metu priskiriamas vertinamam tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu

Investicijos į dukterines įmones yra priskirtos turtui, pirminio pripažinimo metu priskiriamam vertinamam tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, nes, vadovybės nuomone, toks pateikimas geriausiai atspindi, kaip šios investicijos yra valdomos ir kaip įvertinami jų veiklos rezultatai, bei suteikia finansinių ataskaitų naudotojams teisingesnį vaizdą.

Komunalinių paslaugų atveju Grupė veikia kaip pagrindinė sandorio šalis.

Vadovybės nuomone, komunalinių paslaugų atveju Bendrovė veikia kaip pagrindinė sandorio šalis. Bendrovė savo nuožiūra nustato kainas, uždirba pelną ir prisiima klientų kredito riziką, susijusią su iš klientų gautinomis sumomis.

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.24. 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 2016 m. gruodžio 31 d. buvo lygi atitinkamai 52.410 tūkst. eurų ir 43.964 tūkst. eurų (2015 m. gruodžio 31 d. - atitinkamai 51.747 tūkst. eurų ir 43.200 tūkst. eurų) (plačiau aprašyta 15 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 2016 m. gruodžio 31 d. buvo lygi 5.289 tūkst. eurų (2015 m. gruodžio 31 d. - 4.971 tūkst. eurų) (plačiau aprašyta 5 pastaboje).

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.24. Svarbūs apskaitiniai vertinimai ir sprendimai (tęsinys)

Vertinimai ir prielaidos (tęsinys)

Atidėjiniai nuostolingoms nuomos sutartims

Atidėjinių suma nuostolingoms nuomos sutartims atspindi būsimųjų pinigų srautų, susijusių su nuomos sutartimi, dabartinę vertę. Būsimųjų pinigų srautų prognozės remiasi įvertintomis būsimomis nuomos pajamomis už subnuomojamas patalpas, sutartiniais nuomos mokėjimais bei įvertintomis nuomojamų patalpų priežiūros ir administravimo sąnaudomis. Vertinimai yra peržiūrimi kiekvieno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje. Įvertinant atidėjinius nuostolingoms sutartims, yra daroma prielaida, kad turtas bus išnuomotas ateityje, t. y. po to, kai pasibaigs dabartiniai nuomos terminai su esamais nuomininkais, todėl nuomos pajamos, naudotos vertinti atidėjinį, yra žymiai didesnės nei gautinos būsimos nuomos pajamos, atskleistos 9 pastaboje.

2016 m. gruodžio 31 d. atidėjinių suma nuostolingoms nuomos sutartims sudarė 272 tūkst. eurų, o 2015 m. gruodžio 31 d. – 347 tūkst. eurų (detaliau aprašyta 9 pastaboje). Jei infliacijos įvertinimas būtų 0,5 procentinio punkto didesnis/mažesnis, tuomet apskaitinė atidėjinių nuostolingoms nuomos sutartims vertė 2016 m. gruodžio 31 d. būtų 34 tūkst. eurų didesnė/mažesnė.

Atidėjinys Sėkmės mokesčiui

Suma, pripažįstama kaip atidėjinys Sėkmės mokesčiui, yra dabartinei prievolei įvykdyti ataskaitinio laikotarpio pabaigoje reikalingų išlaidų tinkamiausias įvertinimas. 2016 m. gruodžio 31 d. jis apskaičiuotas pagal Bendrovės įstatus kaip suma, lygi 20% grąžos, viršijančios 8% vidinę metinę grąžos normą už 2016 m. gruodžio mėn. (t. y. pirmą laikotarpį turint uždarojo tipo investicinės bendrovės statusą). Atidėjinys įvertintas kaip labiausiai tikėtinas rezultatas. Kadangi Sėkmės mokestis būtų mokėtinas tik jei akcijų kainos augimas (įskaitant dividendus) viršytų 8 procentus per metus ir atsižvelgiant į neapibrėžtą būsimą Bendrovės rezultatą, Sėkmės mokesčio mokėtina suma ir mokėjimo laikas ateityje yra neapibrėžti.

2016 m. gruodžio 31 d. atidėjinys Sėkmės mokesčiui sudarė 814 tūkst. eurų (9 pastaba).

3. Finansinis rizikos valdymas

3.1. Finansinės rizikos veiksniai

Vykdydama rizikos valdymą, Grupė pagrindinį dėmesį skiria finansinei, operacinei ir teisei rizikoms. Strateginius rizikos valdymo sprendimus priėmė valdyba visos Grupės mastu. Tapus uždarojo tipo investicine bendrove strateginius rizikos valdymo sprendimus prima 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.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Finansinis rizikos valdymas (tęsinys)

3.1 Finansinės rizikos veiksniai (tęsinys)

Kredito rizika

Kredito rizika kyla dėl pinigų ir pinigų ekvivalentų, nesumokėtų pirkėjų įsiskolinimų ir negrąžintų 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.

Finansinių ataskaitų sudarymo dieną nebuvo jokių nepradelstų ir nenuvertėjusių pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų bei suteiktų paskolų kredito kokybės pablogėjimo požymių, nes paskolų ir gautinų sumų likučiai yra nuolat Grupės/Bendrovės kontroliuojami. Maksimali kredito rizika yra atskleista 18 ir 19 pastabose. 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). Sandorių, kurie vykdomi ne Lietuvoje ir ne Latvijoje, Grupė ir Bendrovė neturi.

Bendrovė turi sutartį su išorine įmone, kuri Bendrovei teikia turto administravimo paslaugas Lietuvoje. Nuomos ir susijusios pajamos iš Bendrovės nuosavo turto Lietuvoje, išskyrus naujai įsigytą investicinį turtą Gynėjų g. 14 ir tris kito turto nuomininkus, yra surenkamos per šią įmonę, kuri kiekvieno mėnesio pabaigoje nuomininkams išrašo sąskaitas-faktūras už nuomos ir susijusias paslaugas. Todėl Grupė/Bendrovė turi reikšmingą kredito rizikos koncentraciją, kylančią iš šios įmonės. Gautinos sumos iš šios trečiosios šalies 2016 m. gruodžio 31 d. sudarė apie 55% (2015 m. gruodžio 31 d. - 50%) visų Grupės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų. Gautinos sumos iš šios trečiosios šalies 2016 m. gruodžio 31 d. sudarė apie 56% (2015 m. gruodžio 31 d. - 51%) visų Bendrovės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų.

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 apskaitinei vertei.

Vadovaujantis banko kredito sutarčių sąlygomis Grupė laiko indėlį Latvijos banke ABLV Bank, AS, kuriam nėra nustatytas kredito reitingas (23 pastaba).

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

	Grupė		Bendrovė	
	2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
„Moody“ reitingas				
„Prime-1“	96	130	77	124
„Prime-2“	-	-	-	-
Ne „Prime“	605	165	589	163
Nereitinguotas	50	98	-	-
	751	393	666	287

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 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 „Invalida INVLT“ gautų paskolų palūkanų normos yra 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.

	Padidėjimas / sumažėjimas, baziniais punktais	Grupė	Bendrovė
2016 m.			
EUR	+50	(108)	(94)
2015 m.			
EUR	+50	(89)	(74)
EUR	sumažėjimas iki nulio	4	4

Užsienio valiutos rizika

Grupės ir Bendrovės turimas turtas ir įsipareigojimai yra denominuoti tik eurai. 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, įskaitant turtą laikomą galimam pardavimui / visi trumpalaikiai įsipareigojimai) 2016 m. gruodžio 31 d. buvo apie 1,12 (2015 m. gruodžio 31 d. – 0,2). Bendrovės likvidumo rodiklis 2016 m. gruodžio 31 d. buvo apie 1,13 (2015 m. gruodžio 31 d. – 0,2).

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 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 2016 m. gruodžio 31 d. ir 2015 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	-	286	961	8.232	14.462	23.941
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	133	-	-	-	133
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	29	76	56	114	275
Kiti įsipareigojimai	16	302	470	-	-	788
2016 m. gruodžio 31 d. likutis	16	750	1.507	8.288	14.576	25.137
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	321	1.795	24.830	-	26.946
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	5.759	-	-	-	5.759
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	87	175	89	-	351
Kiti įsipareigojimai	-	286	-	-	-	286
2015 m. gruodžio 31 d. likutis	-	6.543	1.970	24.919	-	33.342

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Bendrovės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2016 m. gruodžio 31 d. ir 2015 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	-	215	749	5.659	14.462	21.085
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	135	-	-	-	135
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	29	76	56	114	275
Kiti įsipareigojimai	16	301	470	-	-	787
2016 m. gruodžio 31 d. likutis	16	680	1.295	5.715	14.576	22.282
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	250	1.582	21.974	-	23.806
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	5.758	-	-	-	5.758
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	87	175	89	-	351
Kiti įsipareigojimai	-	286	-	-	-	286
2015 m. gruodžio 31 d. likutis	-	6.381	1.757	22.063	-	30.201

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.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Finansinis rizikos valdymas (tęsinys)

3.2. Kapitalo valdymas

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

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

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

Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas reikalauja, kad Bendrovės nuosavas kapitalas nesudarytų mažiau negu 50 % jos įstatinio kapitalo. 2016 m. ir 2015 m. gruodžio 31 d. Bendrovė ir Grupė, išskyrus dvi dukterines įmones 2016 m. ir dvi veiklos nevykdžiusias dukterines įmones 2015, laikėsi minėtos įstatymo nuostatos. Kol kas dar nėra planų koreguoti įstatymų reikalavimų neatitinkančias situacijas Lietuvoje. Remiantis Latvijos komercijos įstatymu uždarnosios akcinės bendrovės įstatinis kapitalas turi būti ne mažesnis nei 2.800 eurų. 2016 m. ir 2015 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, 2016 m. sausio 15 d. Bendrovė patvirtino dividendų mokėjimo politiką, kuri nustato, kad kasmet už vieną akciją bus mokama ne mažiau kaip 0,012 euro, jei tai neprieštarauja teisiniams ir sutartiniams 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 2016 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
Grupės turtas				
Investicinis turtas (15 pastaba)	-	4.017	48.393	52.410
Bendrovės turtas				
Investicinis turtas (15 pastaba)	-	862	43.102	43.964
Investicijos į dukterines įmones (5 pastaba)	-	-	5.289	5.289

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

4 Tikrosios vertės vertinimas (tęsinys)

Turtas, apskaitomas tikrąja verte (tęsinys)

Šioje lentelėje pateiktas Grupės ir Bendrovės 2015 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
Grupės turtas				
Investicinis turtas (15 pastaba)	-	3.735	48.012	51.747
Bendrovės turtas				
Investicinis turtas (15 pastaba)	-	561	42.639	43.200
Investicijos į dukterines įmones (5 pastaba)	-	-	4.971	4.971

2016 m. ir 2015 m. nebuvo jokio turto judėjimo tarp 1 ir 2 tikrosios vertės hierarchijos lygių.

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

Finansinės priemonės, neapskaitomos tikrąja verte

Grupės ir Bendrovės pagrindinės finansinės priemonės, kurios nėra apskaitomos tikrąja verte finansinės būklės ataskaitoje, yra pinigai ir pinigų ekvivalentai, indėliai, pirkėjų įsiskolinimas ir kitos gautinos sumos, suteiktos paskolos, išskyrus dukterinėms įmonėms suteiktas paskolas, skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos, gautos ilgalaikės ir trumpalaikės paskolos, atidėjiniai nuostolingoms sutartims.

Grupės ir Bendrovės pinigų ir pinigų ekvivalentų, indėlių, pirkėjų įsiskolinimo ir kitų gautinų sumų, skolų tiekėjams ir kitų mokėtinų sumų balansinė vertė 2016 m. gruodžio 31 d. ir 2015 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 2016 m. gruodžio 31 d. ir 2015 m. gruodžio 31 d. buvo artima jų tikrajai vertei. Banko paskolos palūkanų norma yra kintama ir ji neseniai buvo peržiūrėta, todėl atitinka dabartines rinkos palūkanos normas. 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.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

5. Investicijos į dukterines įmones

2016 m. ir 2015 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
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.

**Dukterinė įmonė buvo Bendrovės tiesiogiai valdoma 2015 m. ir yra Bendrovės netiesiogiai valdoma nuo 2016 m. rugsėjo 29 d.

2015 m. Grupei taip pat priklausė Buvusi patronuojanti įmonė.

Visos pirmiau nurodytos dukterinės įmonės yra konsoliduojamos.

2016 m. Bendrovė papildomai investavo 17 tūkst. eurų į dukterinių įmonių įstatinių kapitalų didinimą. Iš minėtos sumos 3 tūkst. eurų buvo sumokėti grynais pinigais. Bendrovė už 2 tūkst. eurų uždarajai akcinei bendrovei „Rovelija“ pardavė uždarają akcinę bendrovę „Perspektyvi veikla“.

Bendrovė taip pat valdė 100 % UAB „INTF investicija“ akcijų. Bendrovės finansinėse ataskaitose investicijos į UAB „INTF investicija“ vertė buvo sumažinta iki nulio ir dėl pradėtų bankroto procedūrų nebuvo įtraukta į Grupės konsoliduotas finansines ataskaitas. 2015 m. balandžio 23 d. Grupė pasirašė sutartį dėl 100 proc. uždarnosios akcinės bendrovės „INTF investicija“ akcijų pardavimo. Akcijų pardavimo sandoris buvo užbaigtas 2015 m. rugpjūčio 19 d. Bendrovė už akcijas gavo 366 tūkst. eurų (10 pastaba). Be to, Bendrovė turi teisę gauti neapibrėžtą atlygį, kuris apskaičiuojamas kaip 50 % atidėtojo pelno mokesčio turto vertės nuo iki 2014 m. pabaigos sukaupytų parduotos įmonės mokestinių nuostolių (iki 158 tūkst. eurų). Pirkėjas mokės tik už faktiškai panaudotus mokestinius nuostolius. Šios sumos Bendrovė nepripažino pajamomis, nes, vadovybės vertinimu, parduota įmonė artimiausioje ateityje neuždirbs apmokestinamojo pelno.

2015 m. vadovaujantis kredito sutartimis be banko rašytinio sutikimo Bendrovė neturėjo teisės mokėti dividendų ir iki teisinio prijungimo los akcijos buvo įkeistos bankams kaip užstatas už gautą paskolą. Nuo 2016 m. Bendrovė turi teisę išmokėti dividendus be banko sutikimo, jei rodiklis, apskaičiuojamas kaip EBITDA (pelno prieš palūkanas, mokesčius, nusidėvėjimą ir amortizaciją) santykis su paskolos aptarnavimo išlaidų (paskolos ir palūkanų mokėjimai) ir dividendų suma, bus didesnis nei 1,1. Dukterinė įmonė SIA „Dommo Biznesa parks“, vadovaujantis kredito sutartimis, be banko rašytinio sutikimo taip pat neturi teisės mokėti dividendų. Bankas turi duoti sutikimą dividendų mokėjimui, jei išmokėjus dividendus nepablogės dukterinės įmonės galimybės grąžinti paskolą bankui ir jei minėto sutikimo išdavimo dieną dukterinė įmonė tinkamai vykdė sutartinius įsipareigojimus bankui pagal kredito sutartį. Įmonėms SIA „Dommo Grupa“ ir SIA „Dommo Biznesa parks“ suteiktos paskolos (įskaitant sukaupytas palūkanas) yra subordinuotos banko paskolų atžvilgiu ir gali būti grąžintos tik suėjus banko paskolų grąžinimo terminui 2020 m.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

5 Investicijos į dukterines įmones (tęsinys)

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė

2016 m. ir 2015 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:

	2016 m.	2015 m.
Akcijos	127	162
Suteiktos paskolos	5.162	4.809
	5.289	4.971

Dukterinių įmonių pagrindiniai vertinimo duomenys 2016 m. gruodžio 31 d.:

Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas arba duomens dydis
Pardavimo kaina eurai už kv. m. (įskaitant PVM)	1.810
Statybos išlaidos eurai kv. m (be PVM)	887
Bendras projekto pelningumas (%)	30
Diskonto norma (%)	9,5 - 11
Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9 - 10
Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	5 - 10
Nuomos prieaugis per metus (%)	0,7 – 2,0
Infliacija (%)	0,7 – 2,5

Toliau pateikta dukterinių įmonių tikrosios vertės jautrumo analizė 2016 m. gruodžio 31 d.:

Pagrįstas galimas pokytis +/- (%)	Vertinimų padidėjimas	Vertinimų sumažėjimas
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	160	(170)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	(130)	130
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	(30)	20
Nuomos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu	92	(109)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(73)	53
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(261)	270

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

5 Investicijos į dukterines įmones (tęsinys)

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė (tęsinys)

Dukterinių įmonių pagrindiniai vertinimo duomenys 2015 m. gruodžio 31 d.:

Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas arba duomens dydis
Pardavimo kaina eurai už kv. m. (įskaitant PVM)	1.800
Statybos išlaidos eurai kv. m (be PVM)	860
Bendras projekto pelningumas (%)	20
Diskonto norma (%)	11
Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	5 (30 pirmaisiais metais ir 10 ketvirtaisiais metais)
Nuomos prieaugis per metus (%)	2,5

Toliau pateikta dukterinių įmonių tikrosios vertės jautrumo analizė 2015 m. gruodžio 31 d.:

Pagrįstas galimas pokytis +/- (%)	Vertinimų padidėjimas	Vertinimų sumažėjimas
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	180	(180)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	(120)	130
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	(30)	30
Nuomos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu	200	(200)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(100)	100
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(400)	100

Lentelėje pateikiami 3-iam lygiui priskirtų finansinių priemonių pasikeitimai per 2016 m. gruodžio 31 d. ir 2015 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus.

Tikroji vertė 2014 m. gruodžio 31 d.	1
Prijungimo įtaka	4.695
Per metus suteiktos paskolos	3
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“)	272
Tikroji vertė 2015 m. gruodžio 31 d.	4.971
Įstatinio kapitalo didinimas	17
Dukterinių įmonių pardavimas	(2)
Per metus suteiktos paskolos (25 pastaba)	67
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“)	236
Tikroji vertė 2016 m. gruodžio 31 d.	5.289
Nerealizuoto pelno ar nuostolio už ataskaitinį laikotarpį pokytis, pripažintas pelne arba nuostoliuose turtui, valdomam 2016 m. ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	236
Nerealizuoto pelno ar nuostolio už ataskaitinį laikotarpį pokytis, pripažintas pelne arba nuostoliuose turtui, valdomam 2015 m. ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	272

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

5 Investicijos į dukterines įmones (tęsinys)

Prijungimo metu investicijos į dukterines įmones kartu su joms suteiktomis paskolomis buvo perduotos Bendrovei (6 pastaba). Pagrindinė šių investicijų dalis yra Latvijos įmonėms suteiktos paskolos. Buvusi patronuojanti įmonė 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, grynojo turto tikrosios vertės (7 pastaba). Įsigijimo dieną šis skirtumas sudarė 1.014 tūkst. eurų. Kadangi tikroji vertė buvo nustatyta ne pagal rinkoje stebimus duomenys, šis „1-os dienos pelnas“ nebuvo pripažintas tuojau pat, o yra atidedamas ir pripažįstamas per finansinio turto galiojimo laikotarpį. Per 2016 m. ir 2015 m. Bendrovė pripažino atitinkamai 202 tūkst. eurų ir 102 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 grynas pokytis“. 2016 m. ir 2015 m. gruodžio 31 d. nepripažinta „1-os dienos pelno“ dalis yra 710 tūkst. eurų ir 912 tūkst. eurų atitinkamai. Todėl Bendrovės suteiktų paskolų tikroji vertė 2016 m. ir 2015 m. gruodžio 31 d. iš viso buvo lygi 5.872 tūkst. eurų ir 5.721 tūkst. eurų atitinkamai (balansinė vertė buvo lygi atitinkamai 5.162 tūkst. eurų ir 4.809 tūkst. eurų). Tai 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

6. Buvusios patronuojančios įmonės prijungimas prie Bendrovės

2015 m. rugpjūčio 10 d. vykusiuose Buvusios patronuojančios įmonės ir Bendrovės akcininkų susirinkimuose akcininkai pritarė, kad Buvusi patronuojanti įmonė būtų prijungta prie Bendrovės, kuri buvo pilnai (100%) valdoma Buvusios patronuojančios įmonės dukterinė įmonė. Prijungimas baigtas 2015 m. rugpjūčio 17 d. Po prijungimo Bendrovė tęsia veiklą AB „INVLT Baltic Real Estate“ pavadinimu. Nuo 2015 m. rugsėjo 16 d. jos akcijomis prekiaujama Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržoje. Buvusios patronuojančios įmonės akcininkai už iki prijungimo turėtą kiekvieną paprastąją vardinę akciją gavo po 6,136287941 Bendrovės akcijas. Prijungimo metu Bendrovė išleido 43.226.252 naujas akcijas, kurių bendra nominali vertė buvo lygi 12.536 tūkst. eurų, mainais į Buvusios patronuojančios įmonės 7.044.365 akcijas, tuo pačiu anuliuojant 33.265.440 senųjų Bendrovės akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė 1 litas. Bendrovės vadovas ir valdyba išliko tie patys kaip ir Buvusioje patronuojančioje įmonėje.

Grupė

Patronuojančios įmonės ir jos pilnai valdomos dukterinės įmonės reorganizavimas nepakeitė Grupės sudėties, todėl teisinis prijungimas neturėjo jokios įtakos Grupės konsoliduotoms finansinėms ataskaitoms, išskyrus perklasifikavimą akcininkų nuosavybės dalyje, siekiant atspindėti patronuojančios įmonės, kuri konsoliduoja Grupę, pasikeitimą. Atitinkamai, teisinis prijungimas neturėjo jokios įtakos Grupės turtui, įsipareigojimams bei veiklos rezultatų vertinimui. Žemiau pateikta lentelė atspindi prijungimo įtaką Grupės nuosavam kapitalui:

	Buvusios patronuojančios įmonės nuosavo kapitalo straipsnių eliminavimas	Nauja akcijų emisija pagal teisinio prijungimo sąlygas	Prijungimo įtaka
Išstatinis kapitalas	(2.043)	12.536	10.493
Akcijų priedai	(2.966)	-	(2.966)
Privalomasis rezervas	(281)	-	(281)
Savų akcijų įsigijimo rezervas	(6.602)	-	(6.602)
Nepaskirstytasis pelnas	11.892	(12.536)	(644)
Nuosavo kapitalo iš viso	-	-	-

Bendrovė

Žemiau pateikta lentelė atspindi prijungimo įtaką Bendrovės turtui, įsipareigojimams ir nuosavam kapitalui:

Buvusios patronuojančios įmonės turtas ir įsipareigojimai, pripažinti Bendrovėje

Investicijos į dukterines įmones – akcijos	180
Investicijos į dukterines įmones – suteiktos paskolos	4.515
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	1
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	70
Turto iš viso	4.766
Skolos tiekėjams	(6)
Mokėtinas pelno mokestis	(16)
Kiti įsipareigojimai	(1)
Įsipareigojimų iš viso	(23)
Iš viso pripažinto grynojo turto	4.743
<i>Buvusios patronuojančios įmonės gauta paskola iš Bendrovės, kurios pripažinimas nutrauktas (25 pastaba)</i>	<i>(1.508)</i>
Prijungimo įtaka nuosavam kapitalui	3.235
Išstatinio kapitalo pokytis	2.902
Skirtumas pripažintas nepaskirstytajame pelne	333

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

7. Įmonių Latvijoje įsigijimas

Grupė

2014 m. gruodžio 31 d. Grupei priklausė 50 proc. kreditorinių reikalavimų iš Latvijos įmonių SIA „Dommo grupa“ ir jos pilnai valdomos dukterinės įmonės SIA „Dommo Biznesa parks“. Kadangi gautinos sumos buvo nuvertėjusios ir jų atsiperkamoji vertė buvo reikšmingai mažesnė nei jų nominalios vertės, gautinos sumos iš esmės suteikė teisę Grupei į 50 proc. teisių į šių įmonių generuojamus pinigų srautus. Grupė taip pat turėjo pasirinkimo galimybę įsigyti 50 proc. SIA „Dommo grupa“ akcijų už simbolinę kainą. Kai 2014 m. gruodžio mėn. SIA „Dommo Grupa“ bankroto procedūros buvo nutrauktos, pasirinkimo galimybė atspindėjo esmines potencialias balsavimo teises, suteikiančias Grupei įmonės bendrąją kontrolę. Todėl Latvijos įmonė „Dommo grupa“ buvo traktuojama kaip bendroji įmonė 2014 m. gruodžio 31 d.

2015 m. gegužės mėnesį Grupė pasinaudojo turėta pasirinkimo galimybe ir įsigijo nuosavybės teisę į 50 proc. SIA „Dommo grupa“ akcijų. 2015 m. balandžio 9 d. Grupė su UAB „MG Valda“ ir jos susijusiomis šalimis pasirašė sutartis, pagal kurias Grupė už 3.059 tūkst. eurų įsigijo likusias 50 proc. akcijų ir nuvertėjusių paskolų bei nuo 50 iki 100 proc. padidino ekonominį interesą į šias Latvijos įmones. Atlygis sumokėtas balandžio ir liepos mėnesiais, o 2015 m. liepos 2 d. Grupei perėjo akcijų ir gautinų sumų kontrolė. Nuo šios dienos Grupė valdo ir kontroliuoja 100 proc. SIA „Dommo grupa“ akcijų ir pastarosios dukterinės įmonės SIA „Dommo Biznesa parks“ 100 proc. akcijų.

Kaip verslo jungimo dalis Grupė nutraukė pripažinimą 4.158 tūkst. eurų gautinų sumų iš „Dommo Grupa“ ir jos dukterinės įmonės. Gautinų sumų tikroji vertė sandorio dieną buvo lygi 4.073 tūkst. eurų, todėl Grupė pripažino 85 tūkst. eurų nuostolį dėl anksčiau egzistavusių ryšių padengimo (10 pastaba).

Įmonės Latvijoje turi apie 12.800 kv. m sandėliavimo patalpų ir valdo netoli Rygos esantį daugiau kaip 58 ha žemės plotą, tinkantį logistikos centro plėtrai.

Po įsigijimo pripažintą turtą ir įsipareigojimus sudarė:

	Tikrosios vertės
Investicinis turtas	8.027
Ilgalaikis materialusis turtas	2
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	2
Kitas trumpalaikis turtas	1
P pinigai ir pinigų ekvivalentai	232
Turto iš viso	8.264
Trumpalaikiai įsipareigojimai, išskyrus Latvijos įmonėms Grupės suteiktas paskolas	(118)
Įsipareigojimų iš viso	(118)
Identifikuojamojo grynojo turto iš viso	8.146
Sumokėti pinigai	(3.059)
Anksčiau suteiktų paskolų tikroji vertė – anksčiau egzistavusių ryšių padengimas	(4.073)
Visas įsigijimo atlygis	(7.132)
Pelnas, gautas perkant pigiau nei rinkos kaina (10 pastaba)	1.014

Įsigijimo metu uždirbtas pelnas, nes investicijos į Latvijoje esantį komercinį nekilnojamąjį turtą nebeliko ankstesniojo Latvijos įmonių savininko strateginių tikslų sąraše ir skubus pasitraukimas iš rinkos galėjo būti įgyvendintas tik pardavus akcijas ir gautinas sumas akcininkui, valdančiam likusią 50 proc. dalį, t. y. Grupei.

Investicinio turto vertinimas aprašytas 15 pastaboje.

Įsigytas verslas nuo 2015 m. liepos 1 d. iki 2015 m. gruodžio 31 d. uždirbo Grupei 288 tūkst. eurų pajamų ir 184 tūkst. eurų pelno. Jei įmonės Latvijoje būtų įsigytos 2015 m. sausio 1 d., tai 2015 m. konsoliduotos pajamos būtų siekusios 5.984 tūkst. eurų, o 2015 m. konsoliduotas grynas pelnas – 4.127 tūkst. eurų.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

7 Įmonių Latvijoje įsigijimas (tęsinys)

Bendrovė

Buvusi patronuojanti įmonė valdė Latvijos įmonėms suteiktas paskolas, pasirinkimo galimybę įsigyti 50 proc. akcijų bei buvo įsigijusi likusius 50 proc. visų kreditorinių reikalavimų prieš prijungimą. Todėl šis sandoris buvo pripažintas Buvusios patronuojančios įmonės apskaitoje ir prijungimo metu Bendrovei perduoti tik sumų likučiai (6 pastaba).

8. Informacija pagal segmentus

Bendrovės vadovybė nustatė veiklos segmentus, vadovaudamasi teikiama informacija Bendrovės valdybai, kuria remdamasi valdyba priima strateginius sprendimus. Valdyba analizuoja Grupės veiklos rezultatus pagal atskirus nuosavo turto objektus, o išsinuomotas turtas analizuojamas kaip vienas objektas. Veiklos rezultatai vertinami pagal grynųjų nuomos pajamų rodiklį. Gryniosios nuomos pajamos skaičiuojamos iš pajamų atimant patalpų nuomos sąnaudas (išskyrus atidėjinius nuostolingai sutarčiai), komunalinių paslaugų sąnaudas, patalpų priežiūros ir remonto sąnaudas, turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudas, turto mokesčių ir draudimo sąnaudas. Informacija apie segmentų turtą ir įsipareigojimus nėra teikiama valdybai. Bendrovei tapus uždarojo tipo investicine bendrove, informaciją apie segmentų turtą ir įsipareigojimus peržiūri ir analizuoja Valdymo įmonės investicinis komitetas.

Bendrovės vadovybė išskiria šiuos ataskaitose pateiktinus segmentus:

- Nuosavas turtas Lietuvoje. Pateiktinas segmentas apima penkis veiklos segmentus, kurie yra apjungti, pagal atskirus nuosavo turto objektus. Veiklos segmentai turi panašias ekonomines charakteristikas, nes visas šis nuosavas turtas – biurų pastatai bei keletas sandėlių – 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.
- Išsinuomotas turtas. Tai yra biurų pastatai bei sandėliai Vilniuje ir Kaune, Lietuvoje.
- Nuosavas turtas Latvijoje. Pajamos uždirbamos iš sandėlio, esančio Rygoje, Latvijoje. Šis segmentas buvo įsigytas 2015 m.

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai už 2016 metus:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Išsinuomotas turtas	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2016 m.				
Pajamos	4.138	1.764	387	6.289
Sąnaudos				
Patalpų nuomos sąnaudos	(19)	(1.699)	(1)	(1.719)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(809)	(158)	(13)	(980)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(764)	(80)	(34)	(878)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(191)	(174)	-	(365)
Turto mokesčiai	(318)	-	(17)	(335)
Draudimo sąnaudos	(7)	-	(3)	(10)
Gryniosios nuomos pajamos per metus	2.030	(347)	319	2.002

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 Informacija pagal segmentus (tęsinys)

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai už 2015 metus:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Išsinuomotas turtas	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2015 m.				
Pajamos	3.538	1.841	288	5.667
Sąnaudos				
Patalpų nuomos sąnaudos	(19)	(1.701)	-	(1.720)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(770)	(165)	-	(935)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(581)	(69)	(8)	(658)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(151)	(179)	-	(330)
Turto mokesčiai	(256)	-	(9)	(265)
Draudimo sąnaudos	(7)	-	(2)	(9)
Grynosios nuomos pajamos per metus	1.754	(273)	269	1.750

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

	2016 m.			2015 m.		
	Nuo grynujų nuomos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Pajamos	Nuo grynujų nuomos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Pajamos
Iš ataskaitose pateiktino segmento	2.002	(1.719)	6.289	1.750	(1.720)	5.667
Atidėjiniai nuostolingai sutarčiai	77	77	-	23	23	-
Kitos pajamos, neįtrauktos į ataskaitose pateiktiną segmentą	1	-	1	27	-	27
Pridedamos draudimo sąnaudos (įtrauktos eilutėje „Kitos veiklos sąnaudos“)	10	-	-	9	-	-
Sėkmės ir valdymo mokesčiai	(819)	-	-	-	-	-
Turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	(33)	-	-	116	-	-
Išmokos darbuotojams	(178)	-	-	(40)	-	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija	(7)	-	-	(4)	-	-
Kitos veiklos sąnaudos	(164)	-	-	(203)	-	-
Palūkanų pajamos	-	-	-	101	-	-
Kitos pajamos	15	-	-	1.312	-	-
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas	147	-	-	2.168	-	-
Iš viso	1.051	(1.642)	6.290	5.259	(1.697)	5.694

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 Informacija pagal segmentus (tęsinys)

Žemiau pateiktoje lentelėje atskleistas Grupės ilgalaikio turto (išskyrus finansinių priemonių ir atidėtojo pelno mokesčio turto) geografinis pasiskirstymas 2016 m. gruodžio 31 d. ir 2015 m. gruodžio 31 d.:

	Lietuva	Latvija	Iš viso
2016 m. gruodžio 31 d.	44.533	8.050	52.583
2015 m. gruodžio 31 d.	44.568	8.032	52.600

9. 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 5 metų.

Pajamų analizė pagal kategorijas:

	Grupė		Bendrovė	
	2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
Nuomos pajamos	5.184	4.616	4.794	4.325
Komunalinių paslaugų pajamos	1.009	1.026	1.008	1.025
Kitų paslaugų pajamos	97	52	97	52
Pajamų iš viso	6.290	5.694	5.899	5.402

Grupė nuomos pajamas uždirba iš nuosavų ir subnuomojamų patalpų. Pajamų detalizacija pagal patalpų nuosavybę pateikta žemiau:

	Grupė		Bendrovė	
	2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
Nuosavų patalpų nuomos pajamos	3.595	2.960	3.205	2.669
Kitos pajamos iš nuosavų patalpų	931	893	930	892
<i>Pajamų iš nuosavų patalpų iš viso</i>	<i>4.526</i>	<i>3.853</i>	<i>4.135</i>	<i>3.561</i>
Nuomos pajamos iš subnuomojamų patalpų	1.589	1.656	1.589	1.656
Kitos pajamos iš subnuomojamų patalpų	175	185	175	185
<i>Pajamų iš subnuomojamų patalpų iš viso</i>	<i>1.764</i>	<i>1.841</i>	<i>1.764</i>	<i>1.841</i>
Pajamų iš viso	6.290	5.694	5.899	5.402

Geografinis Grupės pajamų pasiskirstymas:

	Grupė	
	2016 m.	2015 m.
Lietuva	5.903	5.406
Latvija	387	288
Iš viso	6.290	5.694

Per 2016 m. 3.573 tūkst. eurų Grupės pajamų uždirbta iš vienintelio išorinio kliento Lietuvoje (per 2015 m. - 3.454 tūkst. eurų pajamų).

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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

Pajamos (tęsinys)

Grupės ir Bendrovės būsimos nuomos pajamos pagal neatšaukiamas ir atšaukiamas veiklos nuomos sutartis 2016 m. gruodžio 31 d. buvo tokios:

		Grupė	Bendrovė
Per vienerius metus			
	- nuoma be galimybės nutraukti	1.672	1.631
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	1.040	935
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<i>2.712</i>	<i>2.566</i>
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	843	531
		3.555	3.097
Nuo vienerių iki penkerių metų			
	- nuoma be galimybės nutraukti	4.757	4.743
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	195	195
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<i>4.952</i>	<i>4.938</i>
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	2.081	1.529
		7.033	6.467
Po penkerių metų			
	- nuoma be galimybės nutraukti	1.698	1.698
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	-	-
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<i>1.698</i>	<i>1.698</i>
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	309	309
		2.007	2.007
Iš viso		12.595	11.571
	- nuoma be galimybės nutraukti	8.127	8.072
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	1.235	1.130
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<i>9.362</i>	<i>9.202</i>
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	3.233	2.369

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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

Pajamos (tęsinys)

Grupės ir Bendrovės būsimos nuomos pajamos, gautinos pagal neatšaukiamas ir atšaukiamas veiklos nuomos sutartis 2015 m. gruodžio 31 d., buvo tokios:

		<u>Grupė</u>	<u>Bendrovė</u>
Per vienerius metus			
	- nuoma be galimybės nutraukti	1.775	1.772
	- nuoma su galimybe nutraukti	1.547	1.223
		<u>3.322</u>	<u>2.995</u>
Nuo vienerių iki penkerių metų			
	- nuoma be galimybės nutraukti	3.359	3.359
	- nuoma su galimybe nutraukti	2.247	1.591
		<u>5.606</u>	<u>4.950</u>
Po penkerių metų			
	- nuoma be galimybės nutraukti	1.481	1.481
	- nuoma su galimybe nutraukti	367	367
		<u>1.848</u>	<u>1.848</u>
Iš viso		<u>10.776</u>	<u>9.793</u>
	- nuoma be galimybės nutraukti	6.615	6.612
	- nuoma su galimybe nutraukti	4.161	3.181

Grupės ir Bendrovės būsimos nuomos pajamos pagal neatšaukiamas ir atšaukiamas subnuomos sutartis 2016 m. gruodžio 31 d. buvo tokios:

		<u>2016 m.</u>
Per vienerius metus		
	- nuoma be galimybės nutraukti	431
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	661
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai iš viso</i>	<u>1.092</u>
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	77
		<u>1.169</u>
Nuo vienerių iki penkerių metų		
	- nuoma be galimybės nutraukti	809
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai iš viso</i>	<u>809</u>
Po penkerių metų		
	- nuoma be galimybės nutraukti	809
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai iš viso</i>	<u>809</u>
Iš viso		<u>2.787</u>
	- nuoma be galimybės nutraukti	2.049
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	661
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai iš viso</i>	<u>2.710</u>
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	77

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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

Pajamos (tęsinys)

Grupės ir Bendrovės būsimos nuomos pajamos pagal neatšaukiamas ir atšaukiamas subnuomos sutartis 2015 m. gruodžio 31 d. buvo tokios:

	2015 m.
Per vienerius metus	
- nuoma be galimybės nutraukti	544
- nuoma su galimybe nutraukti	984
	1.528
Nuo vienerių iki penkerių metų	
- nuoma be galimybės nutraukti	363
- nuoma su galimybe nutraukti	657
	1.020
Po penkerių metų	
- nuoma be galimybės nutraukti	-
- nuoma su galimybe nutraukti	-
	-
Iš viso	2.548
- nuoma be galimybės nutraukti	907
- nuoma su galimybe nutraukti	1.641

Esant atšaukiamoms nuomos ir subnuomos sutartims, nuomininkai privalo informuoti administratorių prieš 1-12 mėn., jei jie nori nutraukti nuomos sutartį, ir turi sumokėti baudas, lygias 1-6 mėnesių nuomos mokesčiui už sutarties nutraukimą. Esant neatšaukiamoms nuomos ir subnuomos sutartims, nuomininkai privalo sumokėti baudas, lygias nuomos mokesčiams, gautiniams per visą likusį nuomos laikotarpį.

Dalis nuomos ir subnuomos sutarčių numato galimybę kas metus peržiūrėti ir padidinti nuomos mokestį, atsižvelgiant į esamas rinkos sąlygas.

Sąnaudos ir atidėjiniai

Bendrovė nuomojasi patalpas iš išorinės įmonės pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartį. Pagal šią sutartį nuomos laikotarpis baigsis 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. bus įskaityta 450 tūkst. eurų suma, 2025 m. – 100 tūkst. eurų suma.

Pagal šią sutartį per 2016 m. ir 2015 m. Grupė ir Bendrovė patyrė atitinkamai 1.622 tūkst. eurų ir 1.676 tūkst. eurų nuomos sąnaudų, iš kurių Grupės ir Bendrovės neapibrėžtieji nuomos mokesčiai 2016 m. ir 2015 m. sudarė atitinkamai 268 tūkst. eurų ir 268 tūkst. eurų.

Grupės nuomos sąnaudos pagal kitas sutartis 2016 m. ir 2015 m. sudarė atitinkamai 21 tūkst. eurų ir 23 tūkst. eurų. Bendrovės nuomos sąnaudos pagal kitas sutartis 2016 m. ir 2015 m. sudarė atitinkamai 20 tūkst. eurų ir 23 tūkst. eurų.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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

Sąnaudos ir atidėjiniai (tęsinys)

Būsimi minimalūs neatšaukiami nuomos mokėjimai pagal sudarytas veiklos nuomos sutartis buvo tokie:

	Grupė		Bendrovė	
	2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
Per vienerius metus				
- patalpų nuoma pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. sutartį**	687	1.820	683	1.820
- kita nuoma	19	19	24	19
	706	1.839	707	1.839
Nuo vienerių iki penkerių metų				
- patalpų nuoma pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. sutartį*	825	477	819	477
- kita nuoma	-	-	10	-
	825	477	829	477
Po penkerių metų				
- patalpų nuoma pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. sutartį**	719	-	719	-
- kita nuoma	-	-	-	-
	719	-	719	-
	2.250	2.316	2.255	2.316

* Iš būsimų nuomos mokėjimų nuo vienerių iki penkerių metų 2015 metais yra atimtas 825 tūkst. eurų išankstinis apmokėjimas.

** 2016 metais iš būsimų nuomos mokėjimų per vienerius metus yra atimtas 450 tūkst. eurų išankstinis apmokėjimas, o iš būsimų nuomos mokėjimų po penkerių metų atimtas 100 tūkst. eurų išankstinis apmokėjimas.

Kadangi 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartis yra nuostolinga, tai 2016 m. gruodžio 31 d. ir 2015 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje yra pripažinti atitinkamai 272 tūkst. eurų ir 347 tūkst. eurų vertės atidėjiniai, skirti padengti su nuostolinga sutartimi susijusius numatomus nuostolius. Šios sumos atspindi būsimųjų pinigų srautų, susijusių su nuomos sutartimi, dabartinę vertę. Būsimųjų pinigų srautų prognozės remiasi įvertintomis būsimomis nuomos pajamomis už subnuomojamas patalpas, sutartiniais nuomos mokėjimais bei įvertintomis nuomojamų patalpų priežiūros ir administravimo sąnaudomis.

Atidėjinių nuostolingai sutarčiai pasikeitimai pateikti žemiau:

	2016 m.	2015 m.
Likutis gruodžio 31 d.	347	365
Atidėjinių perskaičiavimas metų pabaigoje	183	161
Panaudotos sumos (mažinančios straipsnyje „Patalpų nuomos sąnaudos“ apskaitytą sumą)	(261)	(185)
Diskonto poveikio atstatymas ir diskonto normos pokyčiai	3	6
Likutis gruodžio 31 d.	272	347
Ilgalaikė dalis	167	88
Trumpalaikė dalis	105	259

Be to, 2016 m. gruodžio 31 d. 820 tūkst. eurų dydžio ateinančių laikotarpių sąnaudos dėl nuomos sąnaudų pripažinimo pagal tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą buvo pripažintos Grupės ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos straipsnyje „Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos“ (16 pastaba). 2015 m. gruodžio 31 d. 290 tūkst. eurų dydžio ateinančių laikotarpių įsipareigojimai dėl nuomos sąnaudų pripažinimo pagal tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą buvo pripažinti Grupės ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos straipsnyje „Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai“ (24 pastaba).

2016 m. gruodžio 31 d. Bendrovė pripažino 814 tūkst. eurų ilgalaikį atidėjinį Sėkmės mokesčiui (pastabos 2.13. ir 2.24.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

10. Kitos pajamos

	Grupė		Bendrovė	
	2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
Nuostolis iš anksčiau egzistavusių ryšių padengimo (7 pastaba)	-	(85)	-	-
Pelnas iš UAB "INTF investicija" akcijų pardavimo (5 pastaba)	-	366	-	366
Pelnas, gautas perkant pigiau nei rinkos kaina (7 pastaba)	-	1.014	-	-
Kitos pajamos	15	17	14	17
	<u>15</u>	<u>1.312</u>	<u>14</u>	<u>383</u>

11. Turto vertės sumažėjimas (vertės sumažėjimo atstatymas)

	Grupė		Bendrovė	
	2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
Pirkėjų įsiskolinimo vertės sumažėjimas (20 pastaba)	(33)	-	(33)	-
Suteiktų paskolų vertės sumažėjimo atstatymas (18 ir 20 pastaba)	-	176	-	176
<i>Finansinio turto vertės sumažėjimo iš viso</i>	<u>(33)</u>	<u>176</u>	<u>(33)</u>	<u>176</u>
Kito turto vertės sumažėjimas	-	(1)	-	-
Nematerialiojo turto vertės sumažėjimas (20 pastaba)	-	(59)	-	(59)
<i>Nefinansinio turto vertės sumažėjimo iš viso</i>	<u>-</u>	<u>(60)</u>	<u>-</u>	<u>(59)</u>
	<u>(33)</u>	<u>116</u>	<u>(33)</u>	<u>117</u>

12. Finansinės veiklos sąnaudos

	Grupė		Bendrovė	
	2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
Iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(490)	(388)	(431)	(350)
Iš susijusių asmenų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(58)	(248)	(58)	(239)
Palūkanų sąnaudos tretiesiems asmenims	(11)	(38)	(11)	-
Atidėjinių nuostolingai sutarčiai diskonto poveikio atstatymas	(2)	(5)	(2)	(5)
	<u>(561)</u>	<u>(679)</u>	<u>(502)</u>	<u>(594)</u>

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

13. Pelno mokestis

	Grupė		Bendrovė	
	2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
Pelno mokesčio sąnaudų komponentai				
Ataskaitinių metų pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	(13)	(16)	(12)	-
Grupės viduje perduotų mokestinių nuostolių kainai taikyta nuolaida	-	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	4.030	(468)	4.031	(470)
Pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose – iš viso	4.017	(484)	4.019	(470)

Nėra pelno mokesčio (pajamų) sąnaudų, pripažintų kitose bendrosiose pajamose. 2016 m. 6 tūkst. eurų atidėtojo pelno mokesčio turto suma, susidariusi dėl naujos akcijų emisijos platinimo sąnaudų, buvo pripažinta tiesiogiai nuosavybėje.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai 2016 m. gruodžio 31 d. ir 2015 m. gruodžio 31 d. buvo apskaityti taikant 15 % mokesčio tarifą.

Grupės atidėtojo pelno mokesčio turto ir įsipareigojimo pasikeitimai per 2016 m. buvo tokie:

	2015 m. gruodžio 31 d. likutis	Pripažinta pelne arba nuostoliuose per metus	Pripažinta nuosavybėje	Tapus uždarojo tipo investicine bendrove	2016 m. gruodžio 31 d. likutis
Atidėtojo pelno mokesčio turtas					
Neribotai keliami mokestiniai nuostoliai	1.216	6	6	(116)	1.112
Nematerialusis turtas	20	(20)	-	-	-
Suakaupti ir atidėjiniai	96	24	-	(120)	-
Investicinis turtas	18	99	-	-	117
Gautinos sumos	1	70	-	(70)	1
Galimas pripažinti atidėtojo pelno mokesčio turtas	1.351	179	6	(306)	1.230
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą nuo neribotai keliamų mokestinių nuostolių	(1.062)	100	-	-	(962)
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą dėl neaiškumų ateityje	(19)	(99)	-	-	(118)
Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas	270	180	6	(306)	150
Turtas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų įsipareigojimu	(268)	(187)	-	306	(149)
Atidėtojo pelno mokesčio turtas, grynąja verte	2	(7)	6	-	1
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas					
Investicinis turtas	(4.305)	(379)	-	4.535	(149)
Ateinančių laikotarpių sąnaudos	-	(54)	-	54	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	(4.305)	(433)	-	4.589	(149)
Įsipareigojimas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų turtu	268	187	-	(306)	149
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, grynąja verte	(4.037)	(246)	-	4.283	-
Atidėtas pelno mokestis, grynąja verte	(4.035)	(253)	6	4.283	1

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

13 Pelno mokestis (tęsinys)

Pagal Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymą uždarojo tipo investicinės bendrovės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, investicinės pajamos yra neapmokestinamos. Todėl gavus uždarojo tipo investicinės bendrovės statusą, Grupė/Bendrovė nutraukė 4.283 tūkst. eurų atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimo pripažinimą.

Grupės atidėtojo pelno mokesčio turto ir įsipareigojimo pasikeitimai per 2015 m. buvo tokie:

	2014 m. gruodžio 31 d. likutis	Pripažinta pelne arba nuostoliuose per metus	Dukterinės įmonės įsigijimas	2015 m. gruodžio 31 d. likutis
Atidėtojo pelno mokesčio turtas				
Neribotai keliami mokestiniai nuostoliai	133	47	1.036	1.216
Nematerialusis turtas	11	9	-	20
Su kaupimais ir atidėjimais	123	(27)	-	96
Investicinis turtas	-	(36)	54	18
Gautinos sumos	-	-	1	1
Galimas pripažinti atidėtojo pelno mokesčio turtas	267	(7)	1.091	1.351
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą nuo neribotai keliamų mokestinių nuostolių	(28)	2	(1.036)	(1.062)
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą dėl neaiškumų ateityje	-	36	(55)	(19)
Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas	239	31	-	270
Turtas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų įsipareigojimu	(239)	(29)	-	(268)
Atidėtojo pelno mokesčio turtas, grynąja verte	-	2	-	2
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas				
Investicinis turtas	(3.806)	(499)	-	(4.305)
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	(3.806)	(499)	-	(4.305)
Įsipareigojimas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų turtu	239	29	-	268
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, grynąja verte	(3.567)	(470)	-	(4.037)
Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte	(3.567)	(468)	-	(4.035)

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

13 Pelno mokestis (tęsinys)

Bendrovės atidėtojo pelno mokesčio turto ir įsipareigojimo pasikeitimai per 2016 m. buvo tokie:

	2015 m. gruodžio 31 d. likutis	Pripažinta pelne arba nuostoliuose per metus	Pripažinta nuosavybėje	Tapus uždarojo tipo investicine bendrove	2016 m. gruodžio 31 d. likutis
Atidėtojo pelno mokesčio turtas					
Neribotai keliami mokestiniai nuostoliai	146	(36)	6	(116)	-
Nematerialusis turtas	20	(20)	-	-	-
Suakupimai ir atidėjiniai	96	24	-	(120)	-
Gautinos sumos	-	70	-	(70)	-
Galimas pripažinti atidėtojo pelno mokesčio turtas	262	38	6	(306)	-
Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas	262	38	6	(306)	-
Turtas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų įsipareigojimu	(262)	(44)	-	306	-
Atidėtojo pelno mokesčio turtas, grynąja verte	-	(6)	6	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas					
Investicinis turtas	(4.299)	(236)	-	4.535	-
Ateinančių laikotarpių sąnaudos	-	(54)	-	54	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	(4.299)	(290)	-	4.589	-
Įsipareigojimas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų turtu	262	44	-	(306)	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, grynąja verte	(4.037)	(246)	-	4.283	-
Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte	(4.037)	(252)	6	4.283	-

Bendrovės atidėtojo pelno mokesčio turto ir įsipareigojimo pasikeitimai per 2015 m. buvo tokie:

	2014 m. gruodžio 31 d. likutis	Pripažinta pelne arba nuostoliuose per metus	2015 m. gruodžio 31 d. likutis
Atidėtojo pelno mokesčio turtas			
Neribotai keliami mokestiniai nuostoliai	100	46	146
Nematerialusis turtas	11	9	20
Suakupimai ir atidėjiniai	123	(27)	96
Galimas pripažinti atidėtojo pelno mokesčio turtas	234	28	262
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą nuo neribotai keliamų mokestinių nuostolių	-	-	-
Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas	234	28	262
Turtas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų įsipareigojimu	(234)	(28)	(262)
Atidėtojo pelno mokesčio turtas, grynąja verte	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas			
Investicinis turtas	(3.801)	(498)	(4.299)
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	(3.801)	(498)	(4.299)
Įsipareigojimas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų turtu	234	28	262
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, grynąja verte	(3.567)	(470)	(4.037)
Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte	(3.567)	(470)	(4.037)

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

13 Pelno mokestis (tęsinys)

Grupės atidėtojo pelno mokesčio turtas bus realizuotas per 12 mėn. po 2016 m. gruodžio 31 d. Grupės ir Bendrovės atidėtojo pelno mokesčio turtas ir atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas bus realizuoti per daugiau negu 12 mėn. po 2015 m. gruodžio 31 d.

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

	Grupė		Bendrovė	
	2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
Pelnas prieš apmokestinimą	490	4.580	691	3.752
Pelno mokestis, apskaičiuotas taikant 15 % tarifą	(74)	(687)	(104)	(563)
Apmokestinamojo pelno nemažinančios sąnaudos ir neapmokestinamosios pajamos –įtaka mokesčių tikslams	(193)	173	(160)	100
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos, atsirandančios dėl atidėtojo pelno mokesčio turto nurašymo pasikeitus tikimybei jį panaudoti	1	(7)	-	(7)
Nauda, atsirandanti dėl anksčiau nepripažinto praėjusio laikotarpio mokestinio nuostolio ar laikinojo skirtumo, kuriuo mažinamos ataskaitinio laikotarpio mokesčių sąnaudos	-	37	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio pajamos, tapus uždarojo tipo investicine bendrove	4.283	-	4.283	-
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos bendrųjų pajamų ataskaitoje	<u>4.017</u>	<u>(484)</u>	<u>4.019</u>	<u>(470)</u>

Pagal Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymą uždarojo tipo investicinės bendrovės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, investicinės pajamos yra neapmokestinamos. Todėl gavus uždarojo tipo investicinės bendrovės statusą, Grupė/Bendrovė nutraukė 4.283 tūkst. eurų atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimo pripažinimą ir atitinkamai pripažino atidėtojo pelno mokesčio pajamas 2016 m. bendrųjų pajamų ataskaitoje. 2016 m. Grupės/Bendrovės pagrindinės apmokestinamojo pelno nemažinančios sąnaudos yra atidėjiniai.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

14. 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.

2016 m. išleistų akcijų svertinis vidurkis:

Svertinio vidurkio apskaičiavimas 2016 m.	Akcijų skaičius (tūkst.)	Nominali vertė (eurais)	Išleistos/366 (dienos)	Svertinis vidurkis (tūkst.)
2015 m. gruodžio 31 d. išleistos akcijos	43.226	0,29	366/366	43.226
2016 m. kovo 8 d. išleistos naujos akcijos (21 pastaba)	22.524	0,29	298/366	18.339
2016 m. gruodžio 31 d. išleistos akcijos	65.750	0,29		61.565

2015 m. po prijungimo Bendrovės išleistos naujos akcijos (6 pastaba). Prieš prijungimą Buvusi patronuojanti įmonė buvo išleidusi 7.044 tūkst. akcijų. Akcijų emisija prijungimo proceso metu yra traktuojama kaip akcijų padalijimas, todėl vienai akcijai tenkančiam paprastajam pelnui už 2015 m. apskaičiuoti naudojamas 43.226 tūkst. akcijų skaičius. Grupėje nebuvo jokių kitų su akcijomis susijusių pokyčių.

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

	Grupė	
	2016 m.	2015 m.
Patronuojančios įmonės akcininkams priskiriami gryniesi (nuostoliai) pelnas	4.507	4.096
Išleistų paprastųjų akcijų svertinis vidurkis (tūkst.)	61.565	43.226
Paprastasis pelnas (nuostoliai), tenkantys vienai akcijai (eurais)	0,07	0,09

Grupės sumažintas pelnas, tenkantis vienai akcijai už 2016 m. ir 2015 m., yra lygus paprastajam pelnui, tenkančiam vienai akcijai.

15. Investicinis turtas

Investicinio turto pokyčiai Grupėje:

	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės metodą	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Iš viso
	2 lygis	3 lygis	3 lygis	
Tikrosios vertės hierarchija				
Likutis 2014 m. gruodžio 31 d.	-	31.375	2.473	33.848
Įsigijimai	527	7.008	-	7.535
Įsigyta verslo jungimo metu (7 pastaba)	3.174	4.853	-	8.027
Vėlesnės išlaidos	-	669	205	874
Perklasifikuota į turtą, laikomą galimam pardavimui	-	-	(705)	(705)
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	34	2.403	-	2.437
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	(16)	(253)	(269)
Likutis 2015 m. gruodžio 31 d.	3.735	46.292	1.720	51.747
Įsigijimai	228	-	-	228
Vėlesnės išlaidos	-	288	-	288
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	259	1.635	-	1.894
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	(205)	(172)	(1.370)	(1.747)
Likutis 2016 m. gruodžio 31 d.	4.017	48.043	350	52.410

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

15 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinio turto pokyčiai Bendrovėje:

Tikrosios vertės hierarchija	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės metodą	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Iš viso
	2 lygis	3 lygis	3 lygis	
Likutis 2014 m. gruodžio 31 d.	-	31.375	1.952	33.327
Įsigijimai	527	7.008	-	7.535
Vėlesnės išlaidos	-	669	205	874
Perklasifikuota į turtą, laikomą galimam pardavimui	-	-	(705)	(705)
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	34	2.403	-	2.437
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	(16)	(252)	(268)
Likutis 2015 m. gruodžio 31 d.	561	41.439	1.200	43.200
Įsigijimai	228	-	-	228
Vėlesnės išlaidos	-	288	-	288
Pardavimai	(51)	-	-	(51)
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	259	1.547	-	1.806
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	(135)	(172)	(1.200)	(1.507)
Likutis 2016 m. gruodžio 31 d.	862	43.102	-	43.964

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	
	2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
Investicinis turtas, uždirbantis nuomos pajamas	1.304	1.028	1.255	1.011
Investicinis turtas, neuždirbantis nuomos pajamų	94	17	86	12
	1.398	1.045	1.341	1.023

2015 m. Grupė verslo jungimo būdu įsigijo investicinį turtą Latvijoje už 8.027 tūkst. eurų (7 pastaba).

2015 m. spalio 1 d. Bendrovė įsigijo 6.400 kv. m komercinės paskirties patalpas, esančias Vilniuje, Gynėjų g. 14, su 0,26 ha ploto žemės sklypu ir 1.683 kv. m ploto požemine automobilių stovėjimo aikšte. Nuosavybė į šį nekilnojamąjį turtą buvo perduota 2015 m. spalio 1 d. 2015 m. IV ketvirtį Bendrovė gavo leidimą įrengti langus dalyje patalpų ir apie 300 kv. m papildomų bendro naudojimo patalpų priskirta prie perkamų patalpų. Pagal pasirašytas sutartis Bendrovė už visą minėtą turtą turėjo sumokėti 7.523 tūkst. eurų sumą, neįskaitant PVM (mokėtina PVM suma sudaro 1.528 tūkst. eurų). Iki 2015 m. gruodžio 31 d. Bendrovė sumokėjo 2.032 tūkst. eurų sumą, įskaitant PVM (suma be PVM sudarė 1.905 tūkst. eurų). Kadangi su pardavėju buvo pasirašyta 1.398 tūkst. eurų mokesčių nepriemokos perėmimo sutartis, tai Bendrovė perėmė minėto dydžio pardavėjo skolą Lietuvos Respublikos Valstybinei mokesčių inspekcijai, kuri savo ruožtu davė sutikimą pirmiau minėtam sandoriui įvykdyti. Tokiu būdu Bendrovė įskaitė mokėtiną 1.398 tūkst. eurų sumą už įsigytą turtą su gautina PVM suma iš mokesčių administratoriaus. Vadovaujantis pasirašytais sutartimis 2015 m. gruodžio 31 d. likusi mokėtina suma sudarė 5.621 tūkst. eurų (suma be PVM sudarė 5.618 tūkst. eurų). Galutinis atsiskaitymas įvyko 2016 m. Be to, 2015 m. birželio mėn. Bendrovė buvo sudariusi dalies patalpų nuomos sutartį dar iki jų įsigijimo. Šias patalpas pritaikant Bendrovės poreikiams buvo vykdoma jų rekonstrukcija. 669 tūkst. eurų dydžio rekonstrukcijos išlaidos, patirtos iki patalpų įsigijimo, buvo įtrauktos į turto įsigijimo savikainą. Taip pat į turto įsigijimo savikainą įtrauktos 12 tūkst. eurų dydžio išlaidos notarui. 2016 m. Bendrovė įsigijo 11 papildomų automobilių stovėjimo vietų, už jas sumokant 228 tūkst. eurų sumą be PVM. Per 2016 m. pritaikydama įsigytas patalpas Gynėjų g. 14, Vilniuje nuomai, r Bendrovė patyrė 288 tūkst. eurų rekonstrukcijos sąnaudų, kurios buvo įskaitytos į minėto investicinio turto įsigijimo savikainą.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

15 Investicinis turtas (tęsinys)

2016 m. Grupė ir Bendrovė papildomai investavo 51 tūkst. eurų į investicinį turtą, esantį Žygio g. 97, Vilniuje, kur statomi pamatai naujam pastatui (2015 m. buvo investuota 205 tūkst. eurų). Bendrovė už šias investicijas atsiskaitė 2016 m. 2015 m. Bendrovė buvo pasirašiusi preliminarą sutartį, pagal kurią pastatyti pamatai naujam pastatui su jam priskirtu žemės sklypu bus parduoti už 500 tūkst. eurų, prie minėtos sumos pridėdant patirtas išlaidas pamatų statybai. Todėl ši investicinio turto dalis 2015 m. gruodžio 31 d. įvertinta pardavimo kaina ir priskirta ilgalaikiam turtui, laikomam galimam pardavimui. Sandoris buvo užbaigtas 2016 m. gruodžio mėn. (20 pastaba).

2016 m. Bendrovė pardavė 2016 m. įsigytas 6 automobilių stovėjimo vietas dukterinei įmonei UAB „Proprietas“ už 51 tūkst. eurų sumą. 47 tūkst. eurų buvo gauti grynais pinigais, likusi suma įskaityta didinant minėtos dukterinės įmonės įstatinį kapitalą.

2015 m. Grupė ir Bendrovė nepardavė jokio investicinio turto.

Investicinis turtas yra apskaitytas tikraja verte. Nuomojamas investicinis turtas ir investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje Lietuvoje, kvalifikuoto vertintojo UAB „OBER-HAUS nekilnojamas turtas“ (toliau ataskaitose kartu su SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“ vadinama Oberhaus) buvo įvertintas taikant pajamų metodą 2016 m. spalio 31 d. ir 2015 m. spalio 23 d.–lapkričio 4 d. atitinkamai 2016 m. ir 2015 m. pabaigai. 2016 m. pabaigai investicinį turtą Lietuvoje taip pat vertino ir kitas kvalifikuotas vertintojas – UAB „Newsec Valuations“ (toliau Newsec), taikydamas pajamų ir rinkos metodus. 2016 metais investicinį turtą Latvijoje vertino kvalifikuotas vertintojas SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“ rugpjūčio mėnesį ir SIA City Real Estate Company (toliau CRE) rugsėjo mėnesį, naudodami žemės vertinimui rinkos metodą, sandėlių vertinimui pajamų metodą. 2015 metais investicinio turto vertinimas Latvijoje atliktas spalio mėnesį verslo jungimo dienai. Jį vertino kvalifikuotas vertintojas SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“. Žemės vertinimui naudotas rinkos metodas, o sandėlių vertinimui – pajamų metodas. Kadangi 2015 m. II pusmetį rinkoje nebuvo jokių reikšmingų pokyčių, kurie galėtų turėti įtakos šio investicinio turto vertei, todėl naujas vertinimas 2015 m. gruodžio 31 dienai nebuvo atliekamas.

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

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

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

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

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

- pardavimo kaina, nustatyta patyrusio, gyvenamojo bei komercinio nekilnojamojo turto rinką išmanančio vertintojo;
- statybos sąnaudos, kurios įvertintos patyrusio rinkos sąlygas išmanančio vertintojo, atsižvelgiant į patvirtintuose detalizuose 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. Tačiau vystymo darbų užbaigimo terminas gali priklausyti, be kita ko, nuo tokių veiksnių, kaip laiku gaunami leidimai bei patvirtinimai, Grupės reikalaujami taisomieji veiksmai.
- Bendras projekto pelningumas atspindi dabartinius vystomų projektų pelningumo normos rinkos įvertinimus. Jis remiasi panašių projektų vidine gražos norma.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

15 Investicinis turtas (tęsinys)

Nuomojamo investicinio turto balansinių verčių skaidymas pagal tipą:

	Grupė		Bendrovė	
	2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
Biuro patalpos miesto centre – Lietuva	42.296	40.659	42.296	40.659
Sandėlių ir biurų patalpos industriniame rajone – Lietuva	806	780	806	780
Sandėlis – Latvija	4.941	4.853	-	-
	48.043	46.292	43.102	41.439

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2016 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)	
			Oberhaus	Newsec
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	8,5 – 10 (9,12)	9,06 – 10,90 (9,14)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	7,0 – 9,5 (7,64)	7,5 – 9,0 (7,68)
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	3 – 15	3 – 12
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurai už kv. m (be PVM)	7,25 – 19,60 (10,0)	7,16 – 19,0 (10,0)
		Sandėlių ir biurų patalpos industriniame rajone - nuomos kaina eurai už kv. m (be PVM)	2,0 – 6,0 (3,28)	2,37 – 5,80 (3,57)
Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Diskontuoti pinigų srautai su įvertintomis statybos išlaidomis	Bendras projekto pelningumas (%)	30	-
		Statybos išlaidos eurai už kv. m (be PVM)	887	-
		Pardavimo kaina eurai už kv. m (įskaitant PVM)	1.810	-
		Statybos užbaigimas, metais	2	-

Investicinio turto, laikomo vystymui ateityje, vertinimo duomenys nėra susiję su Bendrove. Visi kiti Bendrovės vertinimo duomenys atitinka Grupės vertinimo duomenis.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

15 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2015 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	8,5 – 10 (9,1)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	7,0 – 9,5 (7,6)
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	3 – 15
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	7,2 – 19,0 (9,3)
		Sandėlių ir biurų patalpos industriniame rajone - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	1,6 – 5,8 (3,2)
Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Diskontuoti pinigų srautai su įvertintomis statybos išlaidomis	Diskonto norma (%)	20
		Bendras projekto pelningumas (%)	20
		Statybos išlaidos eurais už kv. m (be PVM)	860 – 1.100 (1.024)
		Pardavimo kaina eurais už kv. m (įskaitant PVM)*	1.800 – 2.300 (2.143)
		Statybos užbaigimas, metais	2-3

* Bendrovėje skiriasi šie vertinimo duomenys nuo Grupės: statybos išlaidos yra 1.100 eurų už kv. m, o pardavimo kaina siekia 2.300 eurų už kv. m. Bendrovėje bendro projekto pelningumo duomuo nenaudotas. Visi kiti Bendrovės vertinimo duomenys atitinka Grupės vertinimo duomenis.

Investicinio turto, esančio Latvijoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2016 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)	
			Oberhaus	CRE
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai (penkerių metų laikotarpis)	Diskonto norma (%)	11	9,5
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9	10
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	5 (20 pirmaisiais metais ir 10 ketvirtaisiais metais)	5-10
		Nuomos kaina Eur/kv.m. (be PVM)*	-	3,5-5,0
		Nuomos prieaugis per metus (%)	0,7-2,0	-
		Infliacija (%)	0,7-2,0	2,5

*Oberhaus vertinimui naudojo sutartyse numatytas nuomos kainas, jas indeksuodamas nuomos prieaugiu per metus. CRE vertinimui naudojo sutartyse numatytas nuomas kainas sutarčių galiojimo laikotarpiui. Jam pasibaigus CRE naudojo nuomos kainos duomenis, nurodytas lentelėje aukščiau.

Investicinio turto, esančio Latvijoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2015 m. liepos 1 d. ir gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai (penkerių metų laikotarpis)	Diskonto norma (%)	11
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	5 (30 pirmaisiais metais ir 10 ketvirtaisiais metais)
		Nuomos prieaugis per metus (%)	2,5

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

15 Investicinis turtas (tęsinys)

Toliau pateikta Lietuvoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2016 m. gruodžio 31 d.:

Grupė Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų padidėjimas		Vertinimų sumažėjimas	
	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	4.904	-	(4.949)	-
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	-	160	-	(170)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(130)	-	130
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(601)	-	611	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(2.832)	-	3.160	-
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	-	(30)	-	20

Bendrovė Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų padidėjimas		Vertinimų sumažėjimas	
	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	4.904	-	(4.949)	-
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(601)	-	611	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(2.832)	-	3.160	-

Toliau pateikta Latvijoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2016 m. gruodžio 31 d.:

Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų didėjimas		Vertinimų mažėjimas	
Nuomos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu		92		(109)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.		(73)		53
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto		(261)		270

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

15 Investicinis turtas (tęsinys)

Toliau pateikta Lietuvoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2015 m. gruodžio 31 d.:

Grupė Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų padidėjimas		Vertinimų sumažėjimas	
	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	4.533	-	(4.647)	-
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	-	580	-	(480)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(320)	-	430
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(608)	-	579	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(2.755)	-*	2.995	100
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	-	(30)	-	30

*Diskonto normos pokytis, kaip atskleista aukščiau lentelėje, neturėjo reikšmingos įtakos investicinio turto, laikomo vystymui ateityje, tikrajai vertei.

Bendrovė Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų padidėjimas		Vertinimų sumažėjimas	
	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	4.533	-	(4.647)	-
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	-	400	-	(300)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(200)	-	300
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(608)	-	579	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(2.755)	-	2.995	100

Toliau pateikta Latvijoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2015 m. gruodžio 31 d.:

Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų didėjimas		Vertinimų mažėjimas	
Nuomos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu		200		(200)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.		(100)		100
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto		(400)		100

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

15 Investicinis turtas (tęsinys)

2016 m. gruodžio 31 d. Grupės 51.942 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas (įskaitant turtą, perklasifikuotą kaip laikomą galimam pardavimui) buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2015 m. gruodžio 31 d. – 41.622 tūkst. eurai) (23 pastaba).

2016 m. gruodžio 31 d. Bendrovės 43.897 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas (įskaitant turtą, perklasifikuotą kaip laikomą galimam pardavimui) buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2015 m. gruodžio 31 d. – 33.595 tūkst. eurai) (23 pastaba).

2015 m. gruodžio 31 d. naujai įsigytas 10.280 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas, esantis Gynėjų g. 14, buvo įkeistas bankui, finansavusiam šio turto pardavėją. 2016 m. sausio mėnesį įvykdžius pirkimo sutarties įsipareigojimus, įkeitimas pardavėjo bankui buvo nuimtas, o įsigytas turtas įkeistas bankui, finansavusiam Bendrovę.

Per 2015 m. nebuvo jokių apribojimų investiciniam turtui realizuoti, turto realizavimo pajamoms ar įplaukoms pervesti. 2016 m. pabaigoje 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. Bendrovė negali parduoti įsigytų 5 automobilių stovėjimo aikštelių, kurių balansinė vertė siekia 42 tūkst. eurų, nes joms taikomos laikinosios apsaugos priemonės, kol vyksta teisinis ginčas tarp minėtų aikštelių pardavėjo ir trečiosios šalies dėl teisės į žemės sklypą ir aikštelių statybos teisėtumo. Laikotarpio pabaigoje nebuvo jokių reikšmingų sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti, remontuoti ar plėsti investicinį turtą.

16. Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos

Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos yra pateikiamos žemiau esančioje lentelėje:

	Grupė		Bendrovė	
	2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
Atsargos	7	7	7	7
Veiklos nuomos ateinančių laikotarpių sąnaudos (9 pastaba)	820	-	820	-
Einamųjų metų veiklos nuomos išankstiniai apmokėjimai (9 pastaba)	450	-	450	-
Išankstiniai apmokėjimai ir kitos ateinančių laikotarpių sąnaudos	34	9	31	5
Atsargų, išankstinių apmokėjimų ir ateinančių laikotarpių sąnaudų iš viso	1.311	16	1.308	12

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

17. Finansinės priemonės pagal kategorijas

Grupė

Paskolos ir gautinos sumos
 2016 m. 2015 m.

Turtas finansinės būklės ataskaitoje

Suteiktos paskolos, kaip dalis parduodamos grupės - 176
 Pirkėjų įsiskolinimas ir kitos gautinos sumos, išskyrus išankstinius mokesčių apmokėjimus 402 316
 Indėliai 150 150
 Pinigai ir pinigų ekvivalentai 751 393

Iš viso

1.303 1.035

Bendrovė

Paskolos ir gautinos sumos Turtas, vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu Iš viso

2016 m. gruodžio 31 d.

Turtas finansinės būklės ataskaitoje

Investicijos į dukterines įmones, priskiriamos vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu - 5.289 5.289
 Pirkėjų įsiskolinimas ir kitos gautinos sumos, išskyrus išankstinius mokesčių apmokėjimus 401 - 401
 Pinigai ir pinigų ekvivalentai 666 - 666

Iš viso

1.067 5.289 6.356

Bendrovė

Paskolos ir gautinos sumos Turtas, vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu Iš viso

2015 m. gruodžio 31 d.

Turtas finansinės būklės ataskaitoje

Investicijos į dukterines įmones, priskiriamos vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu - 4.971 4.971
 Suteiktos paskolos, kaip dalis parduodamos grupės 176 - 176
 Pirkėjų įsiskolinimas ir kitos gautinos sumos, išskyrus išankstinius mokesčių apmokėjimus 314 - 314
 Pinigai ir pinigų ekvivalentai 287 - 287

Iš viso

777 4.971 5.748

Grupė

Finansiniai įsipareigojimai, vertinami amortizuota savikaina
 2016 m. 2015 m.

Įsipareigojimai finansinės būklės ataskaitoje

Gautos paskolos 21.607 24.616
 Atidėjiniai nuostolingai nuomos sutarčiai 272 347
 Skolos tiekėjams 133 5.759
 Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai, išskyrus mokesčius ir išmokas darbuotojams 788 286

Iš viso

22.800 31.008

Bendrovė

Finansiniai įsipareigojimai, vertinami amortizuota savikaina
 2016 m. 2015 m.

Įsipareigojimai finansinės būklės ataskaitoje

Gautos paskolos 18.917 21.701
 Atidėjiniai nuostolingai nuomos sutarčiai 272 347
 Skolos tiekėjams 135 5.758
 Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai, išskyrus mokesčius ir išmokas darbuotojams 787 286

Iš viso

20.111 28.092

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

18. Suteiktos paskolos

2016 m. ir 2015 m. gruodžio 31 d. Bendrovė ir Grupė neturėjo suteiktų paskolų, vertinamų amortizuota savikaina.

Paskolos, suteiktos Latvijos įmonėms

2014 m. gruodžio 31 d. Grupei pagal paskolų sutartis priklausė 50 proc. kreditorinių reikalavimų iš Latvijos įmonių SIA „Dommo grupa“ ir SIA „Dommo biznesa parks“. Dėl 2008 m. krizės šioms įmonėms buvo inicijuotos bankroto procedūros. 2014 m. pabaigoje - 2015 m. pradžioje bankroto procedūros buvo nutrauktos. Įmonėms suteiktos paskolos, kurių bendroji balansinė vertė lygi 6.262 tūkst. eurų, buvo laikomos nuvertėjusiomis 2014 m. gruodžio 31 d. dėl reikšmingo mokėjimų vėlavimo palyginus su sutartyje nustatyto mokėjimų grafiku. 2015 m. Grupė įsigijo likusius 50 proc. kreditorinių reikalavimų į Dommo grupę ir 100 proc. jos akcijų. Todėl įmonės Latvijoje tapo dukterinėmis, o konsoliduotose finansinėse ataskaitose buvo nutrauktas suteiktų paskolų pripažinimas (detalesnė informacija pateikta 7 pastaboje). Po likusios suteiktų paskolų dalies įmonėms Latvijoje įsigijimo Dommo grupei 2015 m. liepos mėnesį suteikta nauja banko paskola, kuriai numatytas 5 metų grąžinimo laikotarpis. Grupės įsigytos suteiktos paskolos buvo subordinuotos banko naudai. Tikėtini būsimi pinigų srautai iš anksčiau suteiktų paskolų smarkiai pasikeitė. Todėl buvo nutrauktas anksčiau suteiktų paskolų pripažinimas ir naujos suteiktos paskolos buvo pripažintos tikrąja verte Buvusios patronuojančios įmonės finansinėse ataskaitose. Dėl to 85 tūkst. eurų nuostolis buvo pripažintas Buvusios patronuojančios įmonės pelne ar nuostoliuose bei tuo pačiu turėjo įtakos Bendrovės pripažintai sumai nuosavame kapitale po prijungimo. Bendrovės finansinėse ataskaitose paskolos suteiktos Latvijos įmonėms vertinamos tikrąja verte kaip dalis investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu (5 pastaba).

2015 m. pasibaigusiais finansiniais metais Grupė pripažino 101 tūkst. eurų palūkanų pajamų už nuvertėjusias paskolas.

Paskola, suteikta bankrutuojančiai įmonei

Grupė atskyrimo metu gavo paskolą, anksčiau suteiktą buvusiai AB „Invalda INVL“ dukterinei įmonei (paskolą buvo suteikusi Bendrovė 2009-2012 m.), kuriai 2014 m. gegužės mėnesį iškelta bankroto byla teisme. Paskola buvo nuvertėjusi ir jai AB „Invalda INVL“ buvo suformavusi 100 proc. atidėjinį dar iki atskyrimo. 2015 m. gruodžio mėnesį buvo pasirašyta šios nuvertėjusios paskolos pardavimo sutartis (detalesnė informacija pateikta 20 pastaboje).

Suteiktų paskolų vertės sumažėjimo (nustatyto individualiai) pasikeitimas yra toks:

	Individuliai nustatytas vertės sumažėjimas	
	Grupė	Bendrovė
2014 m. gruodžio 31 d. likutis	3.320	1.115
Perklasifikuota į turtą, laikomą galimam pardavimui (20 pastaba)	(984)	(939)
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma – suteiktų paskolų Latvijos įmonėms pripažinimo nutraukimas	(2.160)	-
Anksčiau nurašytų sumų atstatymai (20 pastaba)	(176)	(176)
2015 m. gruodžio 31 d. likutis	-	-

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

19. Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos

	Grupė		Bendrovė	
	2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, bendraja verte	435	316	434	314
Gautini mokesčiai, bendraja verte	11	57	-	55
Atėmus: abejotinų pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimą	(33)	-	(33)	-
	<u>413</u>	<u>373</u>	<u>401</u>	<u>369</u>

Už pirkėjų įsiskolinimus ir kitas gautinas sumas nemokamos palūkanos, o jų apmokėjimo terminas paprastai yra 30 dienų. 2016 m. gruodžio 31 d. Grupės pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, kurių nominali vertė sudarė 42 tūkst. eurų, buvo pradelstos ir nuvertėjusios. 2016 m. gruodžio 31 d. Grupės finansinės būklės ataskaitoje apskaityta grynoji vertė lygi 9 tūkst.

Grupės ir Bendrovės gautinų sumų vertės sumažėjimo (nustatomo individualiai) pasikeitimas yra toks:

	Grupė	Bendrovė
2014 m. gruodžio 31 d. likutis	126	-
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	-	-
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	(126)	-
Anksčiau nurašytų sumų atstatymai	-	-
2015 m. gruodžio 31 d. likutis	-	-
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	33	33
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-
Anksčiau nurašytų sumų atstatymai	-	-
2016 m. gruodžio 31 d. likutis	33	33

Grupės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų senėjimo analizė 2016 m. gruodžio 31 d. ir 2015 m. gruodžio 31 d.:

Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Pirkėjų įsiskolinimai, pradelsti, bet nenuvertėję				Iš viso	
	Mažiau nei 30 dienų	30 - 90 dienų	90 - 180 dienų	Daugiau nei 180 dienų		
2016 m.	259	48	34	21	31	393
2015 m.	213	60	23	15	5	316

Bendrovės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų senėjimo analizė 2016 m. gruodžio 31 d. ir 2015 m. gruodžio 31 d.:

Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Pirkėjų įsiskolinimai, pradelsti, bet nenuvertėję				Iš viso	
	Mažiau nei 30 dienų	30 - 90 dienų	90 - 180 dienų	Daugiau nei 180 dienų		
2016 m.	259	48	34	21	30	392
2015 m.	211	60	23	15	5	314

Nepradelsto ir nenuvertėjusio finansinio turto kredito kokybė

2016 m. gruodžio 31 d. nepradelsti ir nenuvertėję pirkėjų įsiskolinimai, kurių kita įsiskolinimo dalis yra pradelsta, bet nenuvertinta, sudaro 5 tūkst. eurų. Iki šių finansinių ataskaitų išleidimo dienos minėti pirkėjų įsiskolinimai buvo padengti. Visi kiti pirkėjų įsiskolinimai, kurie yra nepradelsti ir nenuvertėję 2016 m. gruodžio 31 d. ir 2015 m. gruodžio 31 d., yra gautini iš šalių, kurios anksčiau nebuvo nevykdžiusios savo įsipareigojimų. Pirkėjų įsiskolinimo ir kitų gautinų sumų atžvilgiu, kurios yra nepradelstos ir nenuvertėjusios, finansinių ataskaitų parengimo dieną nebuvo jokių požymių, jog skolininkai neįvykdys savo mokėjimų įsipareigojimų. Didžiausia kredito rizika, patiriama finansinių ataskaitų parengimo dieną, yra kiekvienos aukščiau nurodytos gautinos sumos grupės apskaitinė vertė. Grupė/Bendrovė neturi jokių užtikrinimo priemonių.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

20. Ilgalaikis turtas ir parduodamos grupės turtas, klasifikuojamas kaip laikomas galimam pardavimui

	Grupė		Bendrovė	
	2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
Ilgalaikis turtas ir parduodamos grupės turtas, klasifikuojamas kaip laikomas galimam pardavimui				
Investicinis turtas, klasifikuojamas kaip laikomas galimam pardavimui	-	705	-	705
Nematerialusis turtas, kaip dalis parduodamos grupės	-	100	-	100
Suteiktos paskolos, kaip dalis parduodamos grupės	-	176	-	176
	-	981	-	981

Turtas, susijęs su bankrutuojančia UAB "Sago" (parduodama grupė)

2015 m. gruodžio 17 d. valdyba patvirtino, kad bus parduodamas techninis projektas ir suteiktos paskolos bankrutuojančiai UAB "Sago". 2015 m. gruodžio 31 d. buvo pasirašyta pardavimo sutartis. Pardavimo procedūra buvo užbaigta 2016 m. sausį, gavus apmokėjimą už parduodamą turtą. Todėl aukščiau paminėtas turtas 2015 m. gruodžio 31 d. buvo įvertintas pardavimo kaina ir priskirtas turtui, laikomam galimam pardavimui.

Investicinis turtas

Bendrovė yra pasirašiusi preliminarą sutartį, pagal kurią pastatyti pamatai naujam pastatui su jam priskirtu nuomojamu žemės sklypu bus parduoti už 500 tūkst. eurų, prie minėtos sumos pridėdant patirtas išlaidas pamatų statybai (2015 m. gruodžio 31 d. – 205 tūkst. eurų). Iki 2015 m. gruodžio 31 d. Bendrovė yra gavusi iš pirkėjo 450 tūkst. eurų dydžio išankstinį apmokėjimą. Ši investicinio turto dalis, esanti Žygio g. 97, Vilniuje, 2015 m. gruodžio 31 d. įvertinta pardavimo kaina ir priskirta ilgalaikiam turtui, laikomam galimam pardavimui. Sandoris buvo užbaigtas 2016 m. gruodžio mėn. Per 2016 metus papildomai į pamatų statybą buvo investuota 51 tūkst. eurų. Todėl galutinė pardavimo kaina sudarė 756 tūkst. eurų sumą, įskaitant žemės nuomos teisę į 0,15 ha žemės sklypą. Jeigu dėl įstatymų reikalavimų Bendrovė prarastų žemės nuomos teisę į papildomus iki 0,13 ha, tuomet pirkėjas turėtų sumokėti iki 433 tūkst. eurų neapibrėžtą atlygį. Šis neapibrėžtas atlygis Grupės ir Bendrovės finansinėse ataskaitose nėra pripažintas kaip pajamos, nes, vadovybės manymu, pirkėjui turėtų pakakti žemės nuomos teisės į 0,15 ha žemės sklypą. Iš šio pardavimo sandorio 2016 m. Grupė ir Bendrovė gavo 306 tūkst. eurų grynaus pinigais.

21. Įstatinis kapitalas ir rezervai

2016 m. gruodžio 31 d. Bendrovės ir Grupės įstatinį akcinį kapitalą sudarė 65.750.000 paprastųjų vardinių akcijų (2015 m. gruodžio 31 d. - 43.226.252 paprastosios vardinės akcijos), kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 0,29 euro. Visos Bendrovės išleistos akcijos yra pilnai apmokėtos.

Pokyčiai 2016 metais

2016 m. sausio 4 d. – kovo 4 d. per Bendrovės viešą akcijų platinimą buvo pasiūlyta įsigyti naujai išleidžiamų Bendrovės akcijų. Viešojo platinimo metu investuotojai įsigijo 22.523.748 akcijas, vienos išleistos akcijos emisijos kaina buvo lygi 0,40 euro, o bendra emisijos suma – 9.010 tūkst. eurų, iš kurios 6.532 tūkst. eurų padidintas įstatinis kapitalas, o 2.478 tūkst. eurų priskirti akcijų priedams. Per viešą akcijų platinimą Bendrovė pritraukė 2.791 tūkst. eurų grynujų pinigų. AB "Invalda INVLT" įsigijo 15.546.663 vnt. naujų akcijų. Jos buvo apmokėtos įskaitant 6.219 tūkst. eurų dydžio Bendrovės įsipareigojimus akcinei bendrovei "Invalda INVLT" pagal paskolų sutartis. Naujos akcijų emisijos platinimo išlaidos sudarė 248 tūkst. eurų. Atidėtojo pelno mokesčio pajamos, susijusios su akcijų emisijos platinimu, lygios 6 tūkst. eurų, kurios pripažintos tiesiogiai nepaskirstyto pelno eilutėje. Emisijos metu pritraukti pinigai buvo panaudoti 1.501 tūkst. eurų paskoloms, gautoms iš AB "Invalda INVLT", grąžinti, įskaitant per 2016 m. sukauptas palūkanas. Likusi pritrauktų pinigų dalis bus panaudota Bendrovės veikloje.

2016 m. kovo 8 d. naujas įstatinis kapitalas buvo registruotas Juridinių asmenų registre. Nuo šios dienos visas išleistas paprastųjų vardinių akcijų kiekis yra 65.750.000 vnt., kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 0,29 euro. Bendrovės įstatinis kapitalas yra lygus 19.067.500 eurų.

Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2016 m. balandžio 27 d., buvo nuspręsta pervesti 165 tūkst. eurų į privalomąjį rezervą ir 2.828 tūkst. eurų į savų akcijų įsigijimo rezervą iš nepaskirstyto pelno.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

21 Įstatinis kapitalas ir rezervai (tęsinys)

Pokyčiai 2015 metais

2014 m. gruodžio 31 d. Bendrovės įstatinį akcinį kapitalą sudarė 33.265.440 paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė buvo lygi 1 litui. Prijungimo metu Bendrovės akcijos buvo anuliuotos ir išleistos naujos (detaliau aprašyta 6 pastaboje).

2014 m. gruodžio 31 d. Grupės įstatinis akcinis kapitalas buvo Buvusios patronuojančios įmonės įstatinis akcinis kapitalas. Jį sudarė 7.044.365 paprastosios vardinės akcijos, kurių kiekvienos nominali vertė buvo lygi 1 litui. Buvusios patronuojančios įmonės vienos akcijos nominali vertė buvo pakeista iš 1 lito į 0,29 euro. Todėl įstatinis akcinis kapitalas padidėjo 3 tūkst. eurų. 2015 m. gegužės 14 d. įstatinio kapitalo pakeitimai įregistruoti Juridinių asmenų registre.

Privalomasis rezervas ir savų akcijų įsigijimo rezervas, pateiktas konsoliduotose finansinėse ataskaitose, atspindi Buvusios patronuojančios įmonės rezervus iki prijungimo ir Bendrovės rezervus po prijungimo.

Privalomasis rezervas

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

Savų akcijų įsigijimo rezervas

Savų akcijų įsigijimo rezervas yra sudaromas savų akcijų įsigijimui, kad būtų galima palaikyti jų likvidumą ir valdyti kainos svyravimus. Jis yra sudaromas iš 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 nepaskirstytąjį pelną.

22. Dividendai

2016 m. sausio 15 d. Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas patvirtino dividendų politiką, kuri numato, kad kasmet už akciją bus mokama ne mažiau kaip 0,012 euro dividendų, jei tai neprieštaraus teisiniams ir sutartiniams reikalavimams. Dividendų už 2015 m. po 0,012 euro už akciją (bendra dividendų suma 789 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2016 m. balandžio 27 d.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

23. Gautos paskolos

	Grupė		Bendrovė	
	2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
Ilgalaikės				
Ilgalaikės banko paskolos	20.788	16.631	18.334	13.949
Ilgalaikės paskolos iš kitų susijusių šalių	-	6.245	-	6.245
Kitos ilgalaikės paskolos	4	-	-	-
	<u>20.792</u>	<u>22.876</u>	<u>18.334</u>	<u>20.194</u>
Trumpalaikės				
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	815	1.117	583	890
Paskolos iš susijusių šalių	-	617	-	617
Kitos gautos paskolos	-	6	-	-
	<u>815</u>	<u>1.740</u>	<u>583</u>	<u>1.507</u>
Gautų paskolų iš viso	<u>21.607</u>	<u>24.616</u>	<u>18.917</u>	<u>21.701</u>

Visos paskolos yra denominuotos eurai.

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

Palūkanų norma:

	Grupė		Bendrovė	
	2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
Fiksuota	4	6.868	-	6.862
Kintama	21.603	17.748	18.917	14.839
	<u>21.607</u>	<u>24.616</u>	<u>18.917</u>	<u>21.701</u>

Turto, įkeisto bankams paskolos grąžinimui užtikrinti, apskaitinės vertės:

	Grupė		Bendrovė	
	2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
Investicinis turtas (15 pastaba)	51.942	41.622	43.897	33.595
Ilgalaikis materialusis turtas	4	4	-	-
Pirkėjų įsiskolinimas	1	3	-	-
Išankstiniai apmokėjimai	2	3	-	-
Indėliai	150	150	-	-
Pinigai	<u>638</u>	<u>261</u>	<u>588</u>	<u>162</u>

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

Gautoms paskoloms taikomas apskaičiuotųjų palūkanų normų svartinis vidurkis:

	Grupė		Bendrovė	
	2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
Gautos paskolos	<u>2,36%</u>	<u>2,86%</u>	<u>2,39%</u>	<u>2,89%</u>

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

23 Gautos paskolos (tęsinys)

2016 m. ir 2015 m. gruodžio 31 d. visos Grupės įmonės vykdė bankų paskolų sutartyse nustatytus rodiklius.

2016 m. sausio 26 d. Bendrovė su AB Šiaulių banku pasirašė kredito sutarties pakeitimą. Todėl paskolos suma buvo padidinta nuo 14.754 tūkst. eurų iki 19.254 tūkst. eurų, paskolos grąžinimo terminas pratęstas nuo 2019 m. rugsėjo 25 d. iki 2023 m. sausio 5 d. bei pakeistas paskolos grąžinimo įmokų grafikas. 2016 m. Bendrovė vietoj 862 tūkst. eurų turės grąžinti 466 tūkst. eurų. Investicinis turtas, esantis Gynėjų g. 14, Vilniuje, buvo įkeistas AB Šiaulių bankui, atitinkamai panaikintas šio turto įkeitimas pardavėją finansavusiam bankui. Vadovaujantis banko kredito sutarties sąlygų pakeitimais, Bendrovė ateityje turi teisę išmokėti dividendus be banko sutikimo, jei rodiklis, apskaičiuojamas kaip EBITDA santykis su paskolos aptarnavimo išlaidų (paskolos ir palūkanų mokėjimai) ir dividendų suma, bus didesnis nei 1,1. Taip pat Bendrovė turi teisę grąžinti subordinuotas paskolas ir mokėti dividendus už 2015 m. (neatsižvelgiant į aukščiau minėto rodiklio dydį) mokėjimui panaudodama lėšas, gautas per naujos akcijų emisijos platinimą.

Prieš naują akcijų emisijos platinimą Grupė iš AB „Invalda INVL“ buvo gavusi 800 tūkst. eurų paskolą. Išplatinus naują akcijų emisiją iš susijusių šalių gautos paskolos buvo įskaitytos ir grąžintos (21 ir 25 pastabos).

2015 m. liepos 15 d. įsigijus Latvijos įmones, Grupė pasirašė 3.000 tūkst. eurų paskolos sutartį su ABLV banku. Kredito paskirtis – įsigyti Latvijos įmonių veiklos finansavimas. Kredito sutarties terminas – 5 metai. Kredito grąžinimo grafikas – anuitetinis su numatytu 1.861 tūkst. eurų dydžio paskutiniu paskolos grąžinimo mokėjimu. Visas Latvijoje įsigytas investicinis turtas yra įkeistas ABLV bankui. Paskola buvo išmokėta 2015 m. liepos 27 d. ir panaudota daliai paskolų, kurias Buvusi patronuojanti įmonė buvo suteikusi Latvijos įmonėms, grąžinti (18 pastaba). Vadovaujantis kredito sutartimi buvo deponuoti 150 tūkst. eurų kredito sutarties sąlygų užtikrinimui. Grupės finansinės būklės ataskaitoje šis depozitas apskaitomas kaip indėliai.

2015 m. IV ketvirtį Grupė ir Bendrovė gavo 1.411 tūkst. eurų paskolas iš AB „Invalda INVL“ daliniam atsiskaitymui su pardavėju už investicinį turtą Gynėjų g. 14. Be to, Grupė gavo ir grąžino AB „Invalda INVL“ 2.555 tūkst. eurų paskolą, skirtą atsiskaitymui su UAB „MG Valda“ už įsigytas Latvijos įmonėms suteiktas paskolas.

Per 2016 m. Grupė ir Bendrovė grąžino atitinkamai 2.110 tūkst. eurų ir 1.886 tūkst. eurų paskolų. Per 2015 m. Grupė ir Bendrovė grąžino atitinkamai 3.095 tūkst. eurų ir 447 tūkst. eurų paskolų.

24. Kiti įsipareigojimai

Kiti trumpalaikiai ir ilgalaikiai įsipareigojimai pateikti žemiau esančioje lentelėje:

	Grupė		Bendrovė	
	2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
<u>Finansiniai įsipareigojimai</u>				
Mokėtini dividendai	16	-	16	-
Veiklos nuomos mokėjimai (9 pastaba)	752	-	752	-
Kitos mokėtinos sumos	20	286	19	286
	788	286	787	286
<u>Nefinansiniai įsipareigojimai</u>				
Mokėtinas darbo užmokestis ir socialinio draudimo įmokos	2	8	-	-
Mokėtini mokesčiai	400	79	389	70
Ateinančių laikotarpių įsipareigojimai dėl veiklos nuomos (9 pastaba)	-	290	-	290
Kitos mokėtinos sumos	9	-	9	-
	411	377	398	360
Kitų trumpalaikių ir ilgalaikių įsipareigojimų iš viso	1.199	663	1.185	646
Ilgalaikiai įsipareigojimai	9	290	9	290
Trumpalaikiai įsipareigojimai	1.190	374	1.176	356

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

25. 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, o 2015 metais – ir bendrosios 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 2016 m. ir susiję likučiai 2016 m. gruodžio 31 d.:

2016 m.

Grupė

	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	12	-	-
AB „Invalda INVL“ (gauta paskola)	-	58	-	-
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	331	-	4
Kitos susijusios šalys įmonės (nuoma ir komunalinės paslaugos)	219	5	5	-
Kitos susijusios šalys (naujos akcijų emisijos platinimas)	-	187	-	-
	219	593	5	4

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2015 m. ir susiję likučiai 2015 m. gruodžio 31 d.:

2015 m.

Grupė

	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	13	-	-
AB „Invalda INVL“ (gauta paskola)	-	248	-	6.862
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	1.010	-	141
Kitos susijusios šalys įmonės (nuoma ir komunalinės paslaugos)	61	-	12	-
Kitos susijusios šalys (atsargų įsigijimas)	-	50	-	-
Kitos susijusios šalys (paslaugos emitentui)	-	3	-	-
	61	1.324	12	7.003

Gautų paskolų grąžinimo terminas yra 2016 m. gruodžio 31 d., apskaičiuota palūkanų norma - 4,5 %. 2015 m. gruodžio 31 d. 6.245 tūkst. eurų paskola, gauta iš AB „Invalda INVL“, yra subordinuota banko naudai ir gali būti grąžinta tik pasibaigus banko paskolos grąžinimo terminui, t. y. 2019 m., todėl 2015 m. gruodžio 31 d. ji priskirta ilgalaikėms gautoms paskoloms. 2016 m. sausio mėn. pasirašius paskolos sutarties pakeitimą, šios paskolos gali būti grąžintos tik pasibaigus banko paskolos grąžinimo terminui, t. y. 2023 m., arba panaudojus naujos akcijų emisijos metu pritrauktas lėšas. 2016 m. 1.501 tūkst. eurų paskolų buvo grąžinta pinigais, o 6.219 tūkst. eurų buvo įskaityta naujos emisijos akcijoms apmokėti (21 pastaba).

2014 m. gruodžio 31 d. Latvijos įmonės Grupėje buvo kaip bendrosios įmonės. Dukterinėmis įmonėmis jos tapo 2015 m. liepos 1 d. Per laikotarpį nuo 2015 m. sausio 1 d. iki 2015 m. birželio 30 d. Grupei minėtos įmonės grąžino 49 tūkst. eurų paskolų.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

25 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 2016 m. ir susiję likučiai 2016 m. gruodžio 31 d.:

**2016 m.
Bendrovė**

	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos
Paskolos, suteiktos dukterinėms įmonėms	-	-	5.162	-
Investicinio turto pardavimas dukterinėms įmonėms	51	-	-	-
Kita	-	2	-	2
	51	2	5.162	2

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 2017 m. gruodžio 31 d. Kaip aprašyta 2.9. pastaboje, Bendrovė vertina dukterinėms įmonėms suteiktas paskolas tikrąja verte ir atskirai nepripažįsta palūkanų pajamų.

Bendrovės sandoriai su dukterinėmis įmonėmis ir Buvusia patronuojančia įmone per 2015 m. ir susiję likučiai 2015 m. gruodžio 31 d.:

**2015 m.
Bendrovė**

	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos
Paskolos, suteiktos Buvusiai patronuojančiai įmonei	41	-	-	-
Paskolos, suteiktos dukterinėms įmonėms	-	-	4.809	-
	41	-	4.809	-

Paskolos, suteiktos Latvijos įmonėms, yra subordinuotos banko naudai ir galės būti grąžintos tik pasibaigus banko paskolų grąžinimo terminui, t.y. 2020 m. Paskolų, suteiktų UAB „Rovelija“, grąžinimo terminas yra 2016 m. gruodžio 31 d. Kaip aprašyta 2.9. pastaboje, Bendrovė vertina dukterinėms įmonėms suteiktas paskolas tikrąja verte ir atskirai nepripažįsta palūkanų pajamų.

Bendrovės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2016 m. ir susiję likučiai 2016 m. gruodžio 31 d.:

**2016 m.
Bendrovė**

	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	10	-	-
AB „Invalda INVL“ (gautos paskolos)	-	58	-	-
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	331	-	4
Kitos susijusios šalys (nuoma ir komunalinės paslaugos)	215	4	5	-
Kitos susijusios šalys (naujos akcijų emisijos platinimas)	-	187	-	-
	215	590	5	-

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

25 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Bendrovės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2015 m. ir susiję likučiai 2015 m. gruodžio 31 d.:

2015 m.
Bendrovė

	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	9	-	-
AB „Invalda INVL“ (gautos paskolos)	-	239	-	6.862
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	1.010	-	141
Kitos susijusios šalys (nuoma ir komunalinės paslaugos)	57	-	11	-
Kitos susijusios šalys (atsargų įsigijimas)	-	50	-	-
Kitos susijusios šalys (paslaugos emitentui)	-	1	-	-
	57	1.309	11	7.003

Gautų paskolų grąžinimo terminas buvo 2016 m. gruodžio 31 d., apskaičiuota palūkanų norma - 4,5 %. 2015 m. gruodžio 31 d. 6.245 tūkst. eurų paskola, gauta iš AB „Invalda INVL“, yra subordinuota banko naudai ir gali būti grąžinta tik pasibaigus banko paskolos grąžinimo terminui, t. y. 2019 m., todėl 2015 m. gruodžio 31 d. ji priskirta ilgalaikėms gautoms paskoloms. 2016 m. sausio mėn. pasirašius paskolos sutarties pakeitimą, šios paskolos gali būti grąžintos tik pasibaigus banko paskolos grąžinimo terminui, t. y. 2023 m., arba panaudojus naujos akcijų emisijos metu pritrauktas lėšas. 2016 m. 1.501 tūkst. eurų paskolų buvo grąžinta pinigais, o 6.219 tūkst. eurų buvo įskaityta naujos emisijos akcijoms apmokėti (21 pastaba).

Paskolų, gautų iš AB „Invalda INVL“, judėjimai:

	Grupė		Bendrovė	
	2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
Likutis sausio 1 d.	6.862	5.212	6.862	5.212
Per metus gautos paskolos	800	3.966	800	1.411
Per metus grąžintos paskolos	(1.458)	(2.555)	(1.458)	-
Paskolos įskaitytos su gautinomis sumomis	(6.219)	-	(6.219)	-
Priskaičiuotos palūkanos	58	248	58	239
Sumokėtos palūkanos	(43)	(9)	(43)	-
Likutis gruodžio 31 d.	-	6.862	-	6.862

Suteiktų paskolų dukterinėms įmonėms ir Buvusiai patronuojančiai įmonei judėjimai:

	Bendrovė	
	2016 m.	2015 m.
Likutis sausio 1 d.	4.809	1.328
Per metus suteiktos paskolos	67	443
Suteiktų paskolų susigrąžinimai	-	(298)
Suteiktos paskolos ir palūkanos, konvertuotos į įstatinio kapitalo didinimą	(145)	-
Suteiktos paskolos Buvusiai patronuojančiai įmonei, kurių pripažinimas nutrauktas prijungimo metu	-	(1.508)
Suteiktos paskolos dukterinėms įmonėms, gautos prijungimo metu	-	4.515
Priskaičiuotos palūkanos	-	41
Suteiktų paskolų tikrosios vertės pokytis	431	291
Gautos palūkanos	-	(3)
Likutis gruodžio 31 d.	5.162	4.809

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2016 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

25 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Vadovybės darbo užmokestis apima trumpalaikes išmokas darbuotojams. Pagrindiniais Bendrovės ir Grupės vadovais yra laikomi valdybos nariai (iki 2016 m. lapkričio 10 d.), Bendrovės direktorius (iki 2016 m. gruodžio 21 d.) ir dukterinių įmonių Latvijoje valdybos nariai. 2015 metais pagrindiniams Bendrovės ir Grupės vadovams dar buvo priskiriami Buvusios patronuojančios įmonės ir dukterinių įmonių direktoriai.

	Grupė		Bendrovė	
	2016 m.	2015 m.	2016 m.	2015 m.
Atlyginimai ir premijos	99	28	69	10
Socialinio draudimo įmokų sąnaudos	29	8	21	3
Pagrindinių vadovų darbo užmokesčio iš viso	128	36	90	13

2016 m. buvo pripažintos 5 tūkst. eurų dydžio Valdymo mokesčio sąnaudos ir 814 tūkst. eurų dydžio Sėkmės mokesčio atidėjiny. Ataskaitinių metų eigoje pagrindiniams vadovams nebuvo suteikta jokių paskolų ir ataskaitinių metų pabaigoje nebuvo jokių jiems suteiktų paskolų negrąžintų likučių. 2015 m. dividendai mokėti nebuvo.

2016 m. valdybos nariams, kurie yra Bendrovės akcininkai, buvo išmokėta 43 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius. Įmonėms, kurios yra kontroliuojamos valdybos narių, buvo išmokėta 203 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius. Fiziniais asmenimis, susijusiems su valdybos nariais, Bendrovė išmokėjo 127 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius. Akcinei bendrovei „Invalda INVL“ Bendrovė išmokėjo 253 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius.

26. Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio

Dividendai

Dividendų už 2016 m. po 0,012 euro už akciją (bendra dividendų suma 789 tūkst. eurų) mokėjimą numatoma pasiūlyti ir patvirtinti Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvyksiančiame 2017 m. balandžio 11 d. Šiose finansinėse ataskaitose mokėtina dividendų suma nėra apskaityta.



BALTIC REAL ESTATE

SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ 2016 metų konsoliduotas metinis pranešimas

Parengta pagal periodinės ir papildomos informacijos rengimo ir pateikimo taisykles, patvirtintas Lietuvos banko valdybos 2013 m. vasario 28 d. nutarimu Nr. 03-48.

TURINYS:

I. BENDRA INFORMACIJA	81
1 Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas pranešimas	81
2 Pagrindiniai duomenys apie emitentą ir jo įmonių grupę	81
2.1. Informacija apie emitentą	81
2.2. Bendrovės tikslai ir veiklos principai	81
2.3. Informacija apie įmonių grupę	82
2.3.1. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Vilniuje	82
Investicijos į nekilnojamąjį turtą	83
2.3.2. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Rygoje	89
II. FINANSINĖ INFORMACIJA IR SVARBŪS ĮVYKIAI	90
3 Svarbių grupės įvykių, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga	90
3.1. INVL Asset Management nekilnojamojo turto fondo valdytojo Vytauto Bakšinsko komentaras	90
3.2. Veiklos aplinka	90
3.3. Pagrindiniai „INVL Baltic Real Estate“ duomenys	91
3.4. „INVL Baltic Real Estate“ veiklos rezultatai	92
3.5. Finansiniai rodikliai	92
3.6. Svarbūs ataskaitinio laikotarpio emitento ir grupės įvykiai, jų poveikis finansinėms ataskaitoms	92
3.6.1. Svarbūs emitento įvykiai	92
3.6.2. Svarbūs grupės įvykiai	94
4 Svarbūs emitento ir grupės įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos	94
5 Emitento ir įmonių grupės praėjusių metų įvertinimas bei ateities veiklos planai ir prognozės	94
5.1. 2016 m. išsikeltų tikslų įgyvendinimo įvertinimas	94
5.2. Veiklos planai ir prognozės	94
III. INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS	94
6 Emitento įstatų pakeitimų tvarka	94
7 Įstatinio kapitalo struktūra	95
7.1. Įstatinio kapitalo pokyčiai	95
7.2. Informacija apie savas akcijas	95
8 Prekyba emitento vertybiniais popieriais bei reikšminga finansine investicija laikomais vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose	95
9 Akcininkai	98
9.1. Informacija apie bendrovės akcininkus	98
9.2. Akcijų suteikiamos teisės ir pareigos	99
9.2.1. Akcininkų teisės	99
9.2.2. Akcininkų pareigos	100
10 Dividendai	100
IV. EMITENTO ORGANAI	101
11 Struktūra, organų įgaliojimai, organų narių paskyrimų ir pakeitimų tvarka	101
11.1. Visuotinis akcininkų susirinkimas	101
11.1.1. Visuotinio akcininkų susirinkimo kompetencija	101
11.1.2. „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimų organizavimo tvarka	102

11.2. Valdyba.....	103
11.2.1. Valdybos kompetencija.....	103
11.2.2. „INVL Baltic Real Estate“ valdybos darbo tvarka	103
11.3. Direktorius.....	104
11.4. Valdymo įmonė	104
12 Informacija apie bendrovės valdybos narius, buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančią įmonę, audito komiteto narius.....	106
12.1. Emitento valdymo organai iki uždarojo tipo investicinės bendrovės veiklos licencijos išdavimo	106
12.2. Emitento valdymo organai nuo uždarojo tipo investicinės bendrovės veiklos licencijos gavimo	108
13 Informacija apie bendrovės audito komitetą.....	112
Audito komiteto darbo tvarka:	112
14 Informacija apie emitento priskaičiuotas pinigų sumas, kitą perleistą turtą ir suteiktas garantijas valdybos nariams ir buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei	113
14.1. Iki uždarojo tipo investicinės bendrovės veiklos licencijos gavimo.....	113
14.2. Nuo uždarojo tipo investicinės bendrovės veiklos licencijos gavimo.....	114
V. KITA INFORMACIJA.....	114
15 Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais	114
16 Informacija apie emitento filialus ir atstovybes	114
17 Darbuotojai.....	114
18 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 pasikeitimo	114
19 Pagrindinės rizikos ir netikėtumai.....	115
Bendri verslo sritys, kurioje veikia grupė, rizikos veiksniai	115
Grupei būdingi rizikos veiksniai	116
Rizikos veiksniai, susiję su Bendrovės akcijomis (investicijas į jas).....	118
20 Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas	118
21 Informacija apie reikšmingus susitarimus, kurių šalis yra emitentas ir kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei	118
22 Informacija apie susijusių šalių sandorius	118
23 Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie konsoliduotose ir bendrovės metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis.....	119
24 Informacija apie audito įmonę	119
25 Duomenys apie viešai skelbtą informaciją	119
1 PRIEDAS. INFORMACIJA APIE GRUPĖS ĮMONES, JŲ KONTAKTINIAI DUOMENYS	123
2 PRIEDAS. INFORMACIJA APIE TAI, KAIP LAIKOMASI BENDROVIŲ VALDYMO KODEKSO	124

I. BENDRA INFORMACIJA

1 Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas pranešimas

Pranešimas apima „INVL Baltic Real Estate“ finansinį laikotarpį nuo 2016 m. sausio 1 d. iki 2016 m. gruodžio 31 d.

2 Pagrindiniai duomenys apie emitentą ir jo įmonių grupę

2.1. INFORMACIJA APIE EMITENTĄ

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

2.2. BENDROVĖS TIKSLAI IR VEIKLOS PRINCIPAI

„INVL Baltic Real Estate“ – 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 jos teises ir pareigas.

„INVL Baltic Real Estate“ siekia uždirbti iš investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, užtikrinant nuomos pajamų augimą. „INVL Baltic Real Estate“ valdo apie 58 tūkst. kvadratinį metrų nekilnojamojo turto plotą Vilniuje ir Rygoje: daugiausia verslo centrų bei kitų komercinės paskirties pastatų. Bendrovės valdomi objektai pasižymi aukštais užimtumo rodikliais bei generuoja stabilius finansinius srautus. Be to, dalis jų turi tolimesnio vystymo potencialą.

„INVL Baltic Real Estate“ akcijos į NASDAQ Vilnius Baltijos Papildomąjį prekybos sąrašą įtrauktos nuo 2014 m. birželio 4 d. Nuo prekybos pradžios iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos „INVL Baltic Real Estate“ akcijų kainą NASDAQ Vilnius biržoje pakilo 19,04 proc. Bendrovė yra pasitvirtinusi dividendų politiką, kurioje numatoma, kad kasmet bus mokama ne mažiau kaip 0,012 euro dividendų akcijai.

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas „INVL Baltic Real Estate“ (juridinio asmens kodas 152105644, registruota adresu Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuvos Respublika) 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).

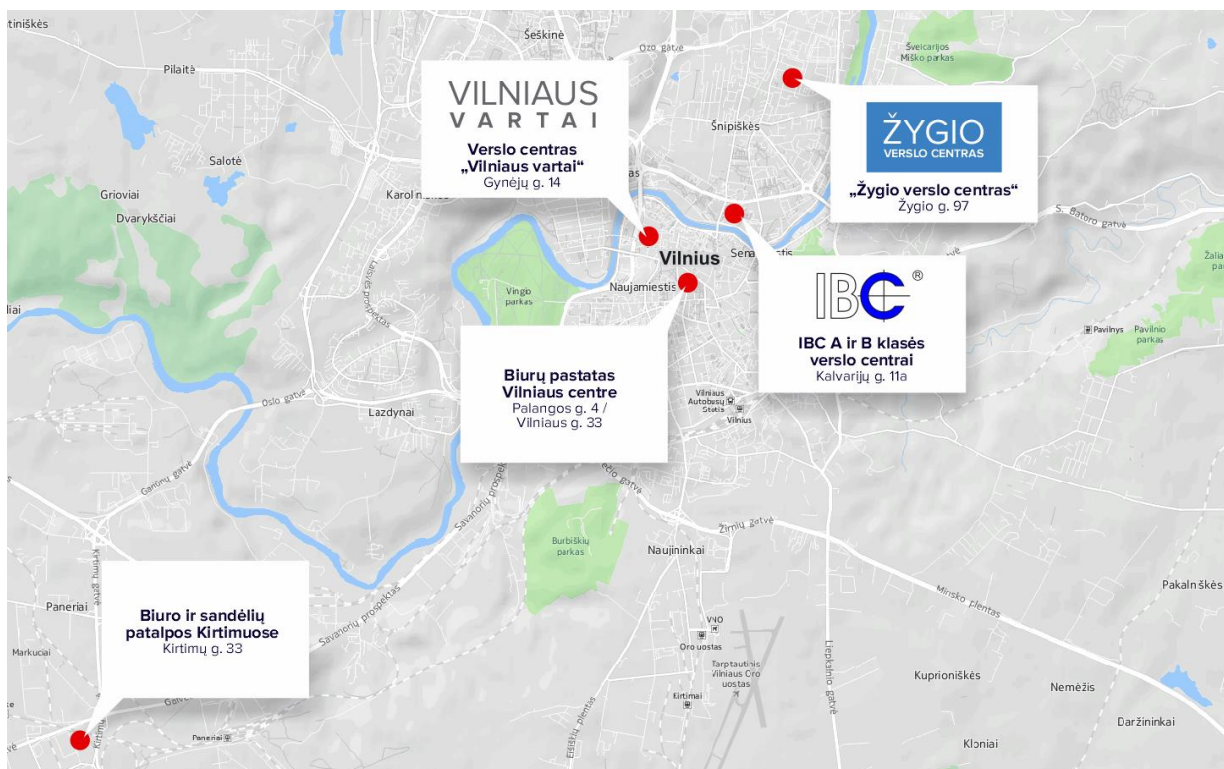
2.3. INFORMACIJA APIE ĮMONIŲ GRUPĘ

„INVL Baltic Real Estate“ portfelio įmonėms – jos nurodytos žemiau pateiktoje schemoje - priklauso 12 nekilnojamojo turto objektų Vilniuje ir Rygoje.



2.3.1. pav. „INVL Baltic Real Estate“ supaprastinta grupės struktūra 2016 m. gruodžio 31 d.

2.3.1. ĮMONIŲ GRUPĖS NEKILNOJAMOJO TURTO OBJEKTAI VILNIUJE



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

INVESTICIJOS | NEKILNOJAMAJI TURTAI

VILNIAUS
VARTAI

VERSLO CENTRAS „VILNIAUS VARTAI“

PLOTAS 8 100 KV.M.

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

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

„INVL Baltic Real Estate“ šiame komplekse priklauso dviejų aukštų patalpos – jos prasideda nuo žaismingo apversto nupjauto kūgio stiklinio tūrio, kurio pirmajame aukšte įsikūręs restoranas, ir tęsiasi palei Gynėjų gatvę, taip pat 55 automobilių stovėjimo vietos požeminėje aikštelėje. Bendrovė patalpas įsigijo 2015 metų pabaigoje.

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

Šiuo metu pastato projektavimas yra užbaigtas, vykdomi pastato pertvarkymo darbai.

Verslo centre įsikūrė viena pirmaujančių turto valdymo grupių Baltijos šalyse „Invalda INVL“, erdvė finansinių technologijų bendrovių ir startuolių darbui „Rise Vilnius“, restoranas „Stebuklai“, VŠĮ „Go Vilnius“, Swedbank ir kiti. Daugiau informacijos rasite verslo centro [tinklalapyje www.vvartai.lt](http://www.vvartai.lt).

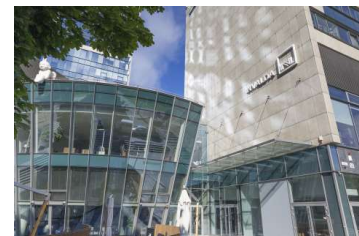
Užimtumas 2016 m. pab. - 39 proc.

Adresas: Gynėjų g. 14, Vilnius



Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	8 100 kv. m
Nuomojamas plotas	6 400 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,26 ha
Turto rinkos vertė 2016 m. pab.	10,9 mln. EUR



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

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

**„IBC“ A KLASĖS VERSLO CENTRAS**

PLOTAS 11 400 KV.M.

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

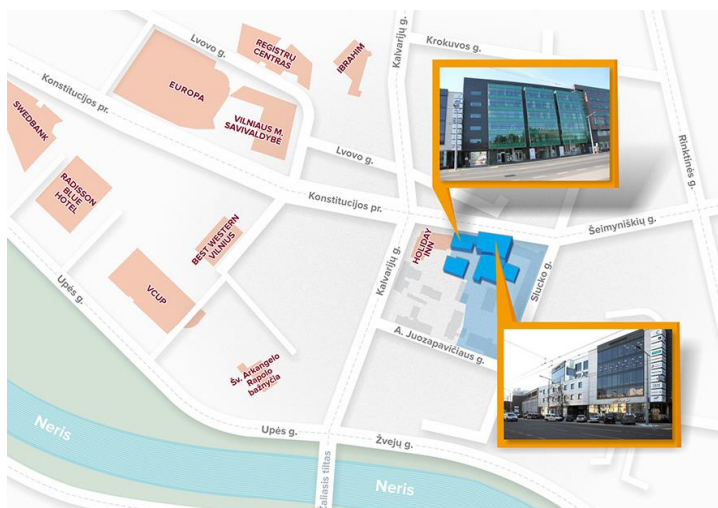
Centrui priklauso 250 vietų automobilių stovėjimo aikštelė saugomame kieme bei dviaukščiame dengtame ir požeminiame garažuose.

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

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

Užimtumas 2016 m. pab. - 96 proc.

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

**F korpuso pagrindiniai duomenys:**

Bendras plotas	4 500 kv. m
Nuomojamas plotas	3 800 kv. m
Žemės sklypo plotas	1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2016 m. pab.	6,0 mln. EUR

**G korpuso pagrindiniai duomenys:**

Bendras plotas	6 900 kv. m
Nuomojamas plotas	3 300 kv. m
Žemės sklypo plotas	1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2016 m. pab.	6,0 mln. EUR





„IBC“ B KLASĖS VERSLO CENTRAS

PLOTAS 11 300 KV.M.

IBC B klasės verslo centrą sudaro keturi korpusai, kuriuose nuomojama apie 10 600 kv. metrų įvairios paskirties patalpų (bendras plotas 11 300 kv. metrų).

Centrui priklauso 200 vietų automobilių stovėjimo aikštelė saugomame kieme.

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

Pagrindiniai nuomininkai: „Sanofi-aventis Lietuva“, UAB „ACNielsen Baltics“, UAB BAIP, Valstybinė duomenų apsaugos inspekcija, „Sandoz Pharmaceuticals“.

Užimtumas 2016 m. pab. - 96 proc.

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



A korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	2 100 kv. m
Nuomojamas plotas	1 900 kv. m
Žemės sklypo plotas	1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2016 m. pab.	2,1 mln. EUR



B korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	7 400 kv. m
Nuomojamas plotas	7 200 kv. m
Žemės sklypo plotas	1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2016 m. pab.	6,6 mln. EUR



C korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	200 kv. m
Nuomojamas plotas	200 kv. m
Žemės sklypo plotas	1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2016 m. pab.	0,2 mln. EUR



D korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	1 600 kv. m
Nuomojamas plotas	1 300 kv. m
Žemės sklypo plotas	1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2016 m. pab.	1,3 mln. EUR



BIURŲ PASTATAS VILNIAUS CENTRE, VILNIAUS G.

PLOTAS 9 800 KV.M.

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

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

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

Užimtumas 2016 m. pab.: 98 proc.

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



A korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	5 100 kv. m
Nuomojamas plotas	3 800 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,49 ha (bendras komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2016 m. pab.	4,4 mln. EUR



B korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	4 700 kv. m
Nuomojamas plotas	2 400 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,49 ha (bendras komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2016 m. pab.	3,2 mln. EUR



ŽYGIO
VERSLO CENTRAS

„ŽYGIO VERSLO CENTRAS“

PLOTAS 3 200 KV.M.

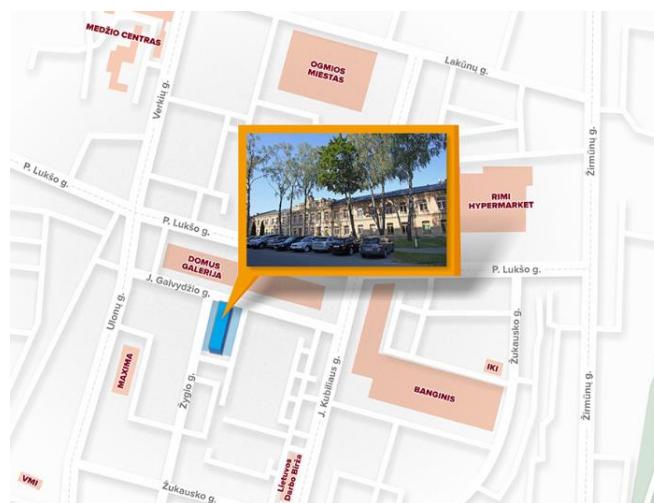
Žygio verslo centras – geltonų plytų autentiškos XIX a. architektūros renovuotas biurų pastatas, puikiai pritaikytas modernaus biuro veiklai.

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, Darbo Birža, medicinos klinikos, įvairios verslo paslaugas teikiančios įmonės, pritraukiančios didelius žmonių srautus.

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

Užimtumas 2016 m. pab.: 100 proc.

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



Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	3 200 kv. m
Nuomojamas plotas	2 600 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,6 ha
Turto rinkos vertė 2016 m. pab.	2,5 mln. EUR



BIURŲ IR SANDĖLIŲ PASTATAS KIRTIMUOSE

PLOTAS 3 000 KV.M.

Šios administracinės patalpos ir sandėliai yra sandėliavimo bei gamybos požiūriu strategiškai patogioje vietoje pietvakarinėje Vilniaus dalyje – pramoninėje teritorijoje Kirtimų gatvėje. Prie Vakarinio miesto aplinkkelio, vienos svarbiausių Vilniaus miesto susisiekimo arterijų, esantis kompleksas tinka logistikai. Be to, šiame rajone yra gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra.

Užimtumas 2016 m. pab.: 94 proc.

Adresas: Kirtimų g. 33, Vilnius.



Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	3 000 kv. m
Nuomojamas plotas	2 500 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,67 ha
Turto rinkos vertė 2016 m. pab.	0,8 mln. EUR

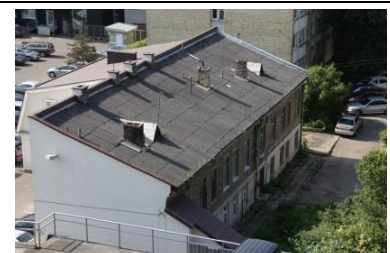


Gyvenamasis namas Kalvarijų g. 11, Vilnius (UAB „Rovelija“)

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

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	276 kv. m
Turto rinkos vertė 2016 m. pab.	0,35 mln. EUR



2.3.2. ĮMONIŲ GRUPĖS NEKILNOJAMOJO TURTO OBJEKTAI RYGOJE



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

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

LOTAS 12 800 KV.M.

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

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

Teritorija tinkama logistikos centrams vystyti.

Užimtumas 2016 m. pab.: 80 proc.

Adresas: Stūņnyši, Olaines rajons.



Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	12 800 kv. m
Nuomojamas plotas	12 800 kv. m
Žemės sklypo plotas	58,21 ha
Turto rinkos vertė 2016 m. pab.	8,05 mln. EUR



II. FINANSINĖ INFORMACIJA IR SVARBŪS ĮVYKIAI

3 Svarbių grupės įvykių, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga

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



„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos grynosios nuomos pajamos iš nuosavų objektų 2016 metais sudarė 2,3 mln. eurų, arba 16 proc. daugiau nei 2015-aisiais (2,0 mln. eurų). „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos pajamos 2016 metais siekė 6,29 mln. eurų, arba 10,5 proc. daugiau nei 2015 metais (5,694 mln. eurų), iš jų nuosavų objektų konsoliduotos nuomos pajamos padidėjo 21,5 proc. iki 3,6 mln. eurų.

2016 metais aktyviai dirbome, siekdami pertvarkyti ir išnuomoti bendrovės naujausio pirkinio – „Vilniaus vartų“ 6500 kv. m ploto patalpas. 2016 metų rugsėjo mėnesį buvo užbaigti pertvarkymo pirmo etapo rangos darbai, o gruodžio mėnesį - antro etapo techninio projekto rengimo darbai. Tad džiugu, jog metų pabaigoje jau skynėme šio darbo vaisius: buvo pasirašytos patalpų nuomos sutartys dėl daugiau nei 2750 kv. m ploto patalpų nuomos, o „Vilniaus vartų“ užimtumas pagal metų pabaigoje pasirašytas nuomos sutartis pasieks apie 80%.

Praėjusieji metai „IBC verslo centrui“, kuris yra didžiausias „INVL Baltic Real Estate“ valdomas objektas, buvo itin sėkmingi. Pavyko ne tik išlaikyti aukštą užimtumo lygį ir gerinti veiklos rezultatus, tačiau ir sėkmingai užbaigti visas 2016 metais vestas derybas dėl nuomos sutarčių terminų pratęsimo.

Kiti „INVL Baltic Real Estate“ valdomi objektai 2016 metais taip pat pasižymėjo aukštu patalpų užimtumo lygiu bei gerėjančiais veiklos rezultatais ir didino arba išlaikė aukštus užimtumo rodiklius. Džiaugiamės, jog mūsų klientai ir toliau išlieka lojalūs bei pasitiki „INVL Baltic Real Estate“ kaip patikimu ir ilgalaikiu partneriu, dėsime visas pastangas, jog klientų pasitikėjimą išlaikytume ir toliau.

2016 metais „INVL Baltic Real Estate“ pristatė galimybę investuoti į bendrovę, valdančią vertingą diversifikuotą nekilnojamojo turto portfelį, išplatinusi naują 9 mln. eurų akcijų emisiją. Taip pat gauta uždarojo tipo investicinės bendrovės (UTIB) licencija. Gavus šią licenciją, „INVL Baltic Real Estate“ veikia kaip investicinis fondas, kurio veiklos trukmė – 30 metų. „INVL Baltic Real Estate“ valdomas turtas išsidėstęs ypač patraukliose vietose centrinėje Vilniaus miesto dalyje, o tai suteikia konkurencinį pranašumą prieš naujesnius, tačiau nuo miesto centro nutolusius verslo centrus. Sparčiai didėjanti verslo centrų pasiūla ateinančiais metais žada ne tik didėjančią konkurencinę kovą dėl esamų ir potencialių turto nuomininkų, bet ir mažėjančius rinkos užimtumo rodiklius, tačiau esame užtikrinti, jog tiek mūsų profesionalūs ir ilgalaikiai santykiai su nuomininkais, tiek išskirtinės valdomo turto savybės padės ne tik išlaikyti aukštus turto užimtumo rodiklius, bet ir toliau gerinti veiklos rezultatus.

3.2. VEIKLOS APLINKA

2016 metais verslo centrų segmente didžiausią aktyvumą demonstravo Vilnius. Per 2016 metus buvo atidaryti 5 nauji verslo centrai, rinką papildė 86 200 kv.m nuomojamo ploto. Per 2016 metus bendras vakansijų rodiklis Vilniuje padidėjo nuo 3,4 proc. iki 4,8 proc., laisvų plotų didėjo visuose segmentuose.

Taip pat vyko dar bent dešimties verslo centrų statybos. Nauji verslo centrai per 2017 metus rinką papildys dar apie 78 400 kv. m nuomojamo ploto, iš kurių apie 25-40 proc. atidarymo dieną greičiausiai bus dar neišnuomota, todėl vakansijų lygis 2017 metų pabaigoje gali šoktelti iki 8-12 proc. ar net daugiau. Nepaisant to, kad paklausa moderniems verslo centrams sostinėje išlieka stipri, toks didelis kiekis naujų patalpų neabejotinai augins vakansijų rodiklius bei konkurenciją tarp valdytojų, todėl nuomos kainos augimo artimiausius dvejus metus nereikėtų tikėtis, o nuomininkai galės tikėtis sulaukti įvairių nuolaidų ar pridėtinę vertę kuriančių nemokamų paslaugų.

Kaune per 2016 metus buvo atidaryti du nauji verslo centrai, kurie rinkai pasiūlė 4 100 kv.m. Laikinojoje sostinėje laisvų plotų rodiklis metų pabaigoje, lyginant su atitinkamu laikotarpiu 2015 metais, sumažėjo beveik 1 proc. ir siekė 3,7 proc. Per 2017-2018 metus Kaune bus pasiūlyta 69 080 kv.m nuomojamo ploto, todėl tikėtina, jog vakansija 2017 metų pabaigoje gali išaugti iki 5-10 proc.

2016 metais Klaipėdoje buvo atidarytas 2 000 kv.m ploto verslo centras. Bendras vakansijų lygis uostamiestyje 2016 metų pabaigoje siekė 11,9 proc. ir per metus sumažėjo – 0,3 proc. Per 2017 metus Klaipėdoje planuojamas vieno naujo verslo centro atidarymas, rinką papildysiantis apie 2 000 kv. m nuomojamo ploto.

2016 metais nuomos kainos didmiesčiuose išliko stabilios. Vilniuje stipri paklausa pirmoje metų pusėje mažino laisvų plotų kiekį rinkoje ir didino prielaidas nuomos kainoms augti, tačiau 2016 metų antroje pusėje vakansijų rodiklis išaugo, kadangi

aktyvi verslo centrų plėtra rinkai pasiūlė didesnį nuomojamo ploto kiekį, savo ruožtu tai didino konkurenciją tarp nuomotojų ir amortizavo galimą kainos kilimą. Kaune stipri paklausa išliko visus metus ir vakansijų lygis išliko minimalus, tad per metus kainos augo apie 3-5 proc. Klaipėdoje 2016 metais neišnuomotų plotų buvo gerokai per daug, kad būtų galima galvoti apie nuomos kainos kilimą. 2017 metais Vilniuje ir Kaune sparčiai auganti nuomojamo ploto pasiūla ir konkurencija neleis augti nuomos kainoms, o kai kuriuose segmentuose, ypač senesnės statybos B2 klasės biuruose, nuomos kaina gali ir šiek tiek sumažėti. Klaipėdoje situacijai nekintant modernių biurų nuomos kainos turėtų išlikti stabilios.

Sandėliavimo patalpų nuomos segmente 2016 metais didžiuosiuose šalies miestuose buvo stebimas nežymus vakansijų mažėjimas, tačiau tik vieninteliame Vilniuje neišnuomotų plotų vos keli procentai. Tuo tarpu, Kaune ir Klaipėdoje dėl atsilaisvinusių patalpų ir naujos plėtos, vakansijų rodiklis siekė 11-13 proc. o tai yra rimtas signalas, kad sandėliavimo rinka šiuose miestuose darosi perteklinė, ypač kai panašus vakansijų rodiklis laikosi jau kuris laikas.

2016 metais buvo užbaigtos dviejų logistikos centrų statybos: Vilniuje (Woodline 6 800 kv.m) ir Klaipėdoje (VPA Logistics 17 500 kv.m). 2017 metais Vilniuje planuojama baigti bent 3 nuomai skirtų logistikos centrų statybas, kurie rinką papildys apie 30 000 kv. m.

Latvijos sandėliavimo ir logistikos rinkoje vakansijos lygis per 2016 metus išliko apie 5 proc. Per 2016 metus nuomos kainos išliko stabilios ir A klasės centruose esančiuose šalia Rygos varijavo nuo 3,5 iki 4,5 EUR už kvadratinį metrą.

Šaltiniai:

http://www.colliers.com/-/media/files/emea/latvia/research/2016/colliers_baltic_quarterly_report_3q16_final_sec.pdf

http://www.inreal.lt/file/6/3/7/2017_NT-rinkos-apzvalga_Inreal_SB_Cobalt_2017-02-07.pdf

3.3. PAGRINDINIAI „INVL BALTIC REAL ESTATE“ DUOMENYS

Mln. EUR	Grupė			Bendrovė		
	2014-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2016-12-31
Valdomas bendras plotas	51 776 kv. m	59 876 kv. m	59 876 kv. m	38 700 kv. m.	46 800 kv. m.	46 800 kv. m.
Valdomas nuomojamas plotas	42 076 kv. m	48 476 kv. m	48 476 kv. m	29 000 kv. m.	35 400 kv. m.	35 400 kv. m.
Nekilnojamojo turto vertė	33,85	51,75	52,41	33,33	43,20	43,96
Investicijos į dukterines įmones (įskaitant suteiktas paskolas įjoms)	-	-	-	-	4,97	5,29
Paskolų, suteiktų Latvijos įmonėms, vertė	4,11	-	-	-	-	-
Paskolų, suteiktų buvusiai patronuojančiai įmonei, vertė	-	-	-	1,33	-	-
Ilgalaikis išankstinis apmokėjimas pagal subnuomos sutartį	0,82	0,82	0,10	0,82	0,82	0,10
Pinigai	0,36	0,39	0,75	0,31	0,29	0,67
Kitas turtas	0,47	1,55	1,95	0,47	1,39	1,78
Turtas	39,61	54,51	55,21	36,26	50,67	51,80
Nuosavas kapitalas	14,49	18,59	31,07	11,16	17,67	30,36
Paskolos iš kredito įstaigų	15,29	17,75	21,60	15,29	14,84	18,92
Paskolos iš „Invalidos INVL“	5,21	6,86	-	5,21	6,86	-
Kiti įsipareigojimai	4,62	11,33	2,54	4,60	11,30	2,52
Nuosavas kapitalas ir įsipareigojimai	39,61	54,51	55,21	36,26	50,67	51,80
Vienai akcijai tenkantis nuosavas kapitalas	0,34 eurų	0,43 eurų	0,47 eurų	-	-	-

3.4. „INVL BALTIC REAL ESTATE“ VEIKLOS REZULTATAI

Mln. EUR	Grupė			Bendrovė		
	2014 04 29 – 2014 12 31	2015 01 01 – 2015 12 31	2016 01 01 – 2016 12 31	2014 04 29 – 2014 12 31	2015 01 01 – 2015 12 31	2016 01 01 – 2016 12 31
Pajamos	3,51	5,69	6,29	5,35	5,40	5,90
iš jų nuosavų patalpų nuomos pajamos	1,74	2,96	3,60	2,57	2,67	3,21
iš jų nuomos pajamos iš subnuomojamų patalpų	1,10	1,65	1,59	1,66	1,65	1,59
iš jų kitos pajamos	0,67	1,08	1,10	1,12	1,08	1,10
Investicinio turto perkainojimas	0,04	2,17	0,15	0,09	2,17	0,30
Grynosios nuomos pajamos iš nuosavų objektų	1,06	2,02	2,35	-	-	-
Pelnas iki apmokestinimo	0,50	4,58	0,49	0,60	3,75	0,69
Grynasis pelnas	0,43	4,10	4,51	0,50	3,28	4,71
Grynasis pelnas akcijai	0,01 eurų	0,09 eurų	0,07 eurų	0,01 eurų	0,08 eurų	0,08 eurų

3.5. FINANSINIAI RODIKLIAI

Mln. EUR	Grupė			Bendrovė		
	2014 m.	2015 m.	2016 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
Nuosavybės grąža (ROE), %	3,03	24,77	18,15	4,58	22,77	19,61
Turto grąža (ROA), %	1,09	8,70	8,22	1,37	7,55	9,19
Skolos koeficientas	0,63	0,66	0,44	0,69	0,65	0,41
Skolos – nuosavybės koeficientas	1,73	1,93	0,78	2,25	1,87	0,71
Sverto rodiklis	0,58	0,57	0,40	0,64	0,55	0,38
Bendrasis likvidumo koeficientas	0,51	0,22	1,12	1,28	0,20	1,13
Pelno iki apmokestinimo pelningumas, %	14,21	80,44	7,79	11,15	69,46	11,71
Normalizuotas veiklos pelnas, tūkst. Eur	704	1 678	1 703	984	1 481	1 458
Normalizuoto veiklos pelno marža, %	20,05	29,47	27,07	18,39	27,42	24,72
Grynojo pelno marža, %	12,30	71,94	71,65	9,34	60,76	79,84
Grynasis pelnas, tenkantis vienai akcijai (EPS), Eur	0,01	0,09	0,07	0,01	0,08	0,08
Kainos ir pelno vienai akcijai santykis (P/E)	30,00	4,0	5,54	-	4,50	4,85

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

3.6.1. SVARBŪS EMITENTO ĮVYKIAI

- 2016 m. sausio 6 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ pranešė apie balsavimo teisių netekimą ir įgijimą.
- 2016 m. sausio 13 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė prezentaciją, kuri bus naudojama susitikimuose su investuotojais platinant naują akcijų emisiją.
- 2016 m. sausio 15 d. įvyko AB „INVL Baltic Real Estate“ visuotinis akcininkų susirinkimas, kurio metu buvo patvirtinta bendrovės dividendų mokėjimo politika bei atsižvelgiant į tai, kad akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ valdybos

narys Andrius Daukšas atsistatydino nuo 2016 m. sausio 3 d., vietoje atsistatydinusio valdybos nario iki valdybos kadencijos pabaigos akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nariu išrinktas Egidijus Damulis.

- 2016 m. sausio 27 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė 2015 m. preliminarious veiklos rezultatus bei pagrindinių duomenų santrauką. 2015 metų 12 mėnesių AB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neaudituos konsoliduotas grynas pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekia 4,1 mln. eurų.
- 2016 m. sausio 29 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ informavo, kad užbaigė 7,5 mln. eurų vertės sandorį ir įsigijo 6,5 tūkst. kvadratinį metrų ploto komercinės paskirties ir biurų patalpas komplekse „Vilniaus vartai“.
- 2016 m. kovo 2 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ pasirašė sutartį su Šiaulių banku, pagal kurią bankas teiks rinkos formuotojo paslaugas ir taip didins bendrovės akcijų likvidumą.
- 2016 m. kovo 7 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ pranešė apie galutinį išplatintų akcijų skaičių ir apie jų paskirstymą.
- 2016 m. kovo 9 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ pranešė, kad padidinus įstatinį kapitalą papildomais įnašais 2016 m. kovo 8 d. Juridinių asmenų registre registruotas padidintas Bendrovės įstatinis kapitalas ir nauja jos įstatų redakcija. Bendrovė taip pat informavo, kad 2016 m. kovo 8 d. AB „Lietuvos centrinis vertybinių popierių depozitoriumas“ paskelbė vertybinių popierių įvykį dėl naujų akcijų (22 523 748 vnt.) registravimo.
- 2016 m. kovo 14 d. „INVL Baltic Real Estate“ gavo akcininkų pranešimus apie balsavimo teisių įgijimą ir netekimą.
- 2016 m. kovo 18 d. Akcinės bendrovės INVL Baltic Real Estate valdyba paskelbė informaciją apie galutines išlaidas susijusias su naujai išleistų 22 523 748 paprastų vardinių Bendrovės akcijų siūlymu.
- 2016 balandžio 5 d. paskelbti audituoti AB „INVL Baltic Real Estate“ 2015 m. grupės rezultatai. 2015 metų AB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės audituotas konsoliduotas grynas pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekia 4 096 tūkst. eurų. Pačios AB „INVL Baltic Real Estate“ 2015 m. audituotas grynas pelnas siekia 3 282 tūkst. eurų.
- 2016 balandžio 27 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė visuotinio akcininkų susirinkimų sprendimus. Susirinkimo metu buvo susipažinta su Bendrovės konsoliduotu metiniu pranešimu, nepriklausomo auditoriaus išvada apie Bendrovės finansines ataskaitas, patvirtinti konsoliduoti ir akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ 2015 metų finansiniai ataskaitų rinkiniai, nuspręsta paskirstyti pelną bei supirkti savas akcijas. Informacija apie šaukiamą akcininkų susirinkimą buvo paskelbta 2016 m. balandžio 5 d.
- 2016 m. balandžio 27 d. paskelbta akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ 2015 m. metinė informacija (konsoliduotos ir bendrovės finansinės ataskaitos, konsoliduotas metinis pranešimas) ir atsakingų asmenų patvirtinimas.
- 2016 m. gegužės 6 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ informavo, kad bendrovės valdyba kreipėsi į Lietuvos banką dėl uždarojo tipo investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ veiklos licencijos gavimo.
- 2016 m. gegužės 10 d. skelbiama, kad 2016 metų 3 mėnesių AB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neaudituos konsoliduotas grynas pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekia 341 tūkst. eurų, o pajamos – 1 618 tūkst. eurų.
- 2016 m. gegužės 23 d. buvo paskelbta AB „INVL Baltic Real Estate“ 2015 m. dividendų mokėjimo tvarka.
- 2016 m. gegužės 25 d. „INVL Baltic Real Estate“ gavo akcininko UAB „Lucrum investicija“ pranešimą apie balsavimo teisių paketo netekimą. Priežastis – balsavimo teisių netekimas dėl akcijų perleidimo pagal pirkimo-pardavimo sutartis.
- 2016 m. rugpjūčio 12 d. paskelbta, kad 2016 metų 6 mėnesių „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neaudituos konsoliduotas grynas pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekia 591 tūkst. eurų (2015 m. 6 mėnesių konsoliduotas grynas pelnas – 436 tūkst. eurų).
- 2016 m. lapkričio 3 d. paskelbti neaudituoti AB „INVL Baltic Real Estate“ 2016 m. 9 mėn. veiklos rezultatai bei pagrindinių duomenų santrauka. 2016 metų 9 mėnesių AB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neaudituos konsoliduotas grynas pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekia 909 tūkst. eurų (2015 metų 9 mėnesių konsoliduotas grynas pelnas buvo 1 870 tūkst. eurų).
- 2016 m. lapkričio 10 d. įvyko AB „INVL Baltic Real Estate“ visuotinis akcininkų susirinkimas, kurio metu buvo patvirtinti specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ įstatai, valdymo sutartis su valdymo įmone UAB „INVL Asset Management“, depozitoriumu pasirinktas AB SEB bankas bei patvirtinta depozitoriumo paslaugų sutartis, taip pat patvirtinti audito komiteto sudarymo ir veiklos taisyklės, išrinkti audito komiteto nariai bei nustatytas atlyginimo nepriklausomam audito komiteto nariui dydis. Informacija apie šaukiamą akcininkų susirinkimą buvo paskelbta 2016 m. spalio 20 d. bei papildyta alternatyviais sprendimų projektais lapkričio 4 d.
- 2016 m. lapkričio 11 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ pasirašė valdymo sutartį su turto valdymo bendrove „INVL Asset Management“, taip pat depozitoriumo paslaugų sutartį su AB SEB bankas.

- 2016 m. lapkričio 11 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ informavo, kad 2016 m. lapkričio 10 d. Juridinių asmenų registre buvo įregistruoti specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ įstatai.
- 2016 m. lapkričio 11 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ informavo, kad Juridinių asmenų registre įregistravus specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ įstatus, bendrovės valdymo organas – valdyba – neteko savo įgaliojimų.
- 2016 m. lapkričio 14 d. „INVL Baltic Real Estate“ gavo buvusių valdybos narių Alvydo Banio, Indrės Mišeikytės ir Egidijaus Damulio pranešimus apie akcijų paketų netekimą. Priežastis – balsavimo teisių netekimas dėl emitento teisinės veiklos formos pasikeitimo.
- 2016 m. gruodžio 21 d. „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė, kad pateikė prašymą nuo 2016 m. gruodžio 22 d. iki prospekto patvirtinimo Lietuvos banke dienos sustabdyti prekybą Bendrovės akcijomis NASDAQ Vilnius vertybinių popierių biržoje.
- 2016 m. gruodžio 22 d. „INVL Baltic Real Estate“ pranešė apie gautą uždarojo tipo investicinės bendrovės licenciją, suteikiančią teisę verstis uždarojo tipo investicinės bendrovės veikla pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą.
- 2016 m. gruodžio 28 d. „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė 2017-ųjų investuotojo kalendorių: 2017 m. kovo 20 d. – Pranešimas apie eilinio visuotinio akcininkų susirinkimo šaukimą, sprendimo projektai šaukiamam susirinkimui; 2017 m. balandžio 11 d. – Eilinio visuotinio akcininkų susirinkimo priimti sprendimai; 2017 m. balandžio 11 d. – 2016 m. audituota metinė informacija; 2017 m. balandžio 28 d. – Grynųjų aktyvų vertė ir 2017 m. 3 mėn. preliminarūs veiklos rezultatai; 2017 m. rugpjūčio 16 d. – Grynųjų aktyvų vertė ir 2017 m. 6 mėn. tarpinė informacija; 2017 m. spalio 30 d. – Grynųjų aktyvų vertė ir 2017 m. 9 mėn. preliminarūs veiklos rezultatai.
- 2016 m. gruodžio 29 d. „INVL Baltic Real Estate“ informavo, kad Lietuvos bankas patvirtino specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ paprastųjų vardinių akcijų prospektą.

3.6.2. SVARBŪS GRUPĖS ĮVYKIAI

2016 metais emitentui priklausančių nekilnojamojo turto objektus valdančių įmonių veikloje svarbių įvykių neužfiksuota. Įmonės ataskaitiniu laikotarpiu vykdė įprastinę veiklą.

4 Svarbūs emitento ir grupės įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos

- 2017 m. vasario 10 d. buvo paskelbta, kad iš investicijų į nekilnojamąjį turtą bendrovės „INVL Baltic Real Estate“, kurią valdo bendrovė „INVL Asset Management“, investicinio komiteto nuo šių metų vasario 13 dienos traukiasi Egidijus Damulis. Komitete toliau dirbs Vytautas Bakšinskas ir Andrius Daukšas.

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

5.1. 2016 M. IŠSIKELTŲ TIKSLŲ ĮGYVENDINIMO ĮVERTINIMAS

2016 metais „INVL Baltic Real Estate“ pavyko įgyvendinti esminius tikslus – sėkmingai išplatinta nauja 9 mln. eurų akcijų emisija, gauta uždarojo tipo investicinės bendrovės (UTIB) licencija, bendrovės valdymas perduotas „INVL Asset Management“. Pavyko pagerinti bendrovės veiklos rezultatus, taip pat buvo užbaigti suplanuoti „Vilniaus vartų“ pertvarkymo darbai.

5.2. VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

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

III. INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS

6 Emitento įstatų pakeitimų tvarka

„INVL Baltic Real Estate“ įstatai keičiami visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu, priimtu balsų dauguma, ne mažesne kaip 2/3 visų susirinkime dalyvaujančių akcininkų akcijų suteikiamų balsų (išskyrus Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytas išimtis).

Ataskaitiniu laikotarpiu įstatatai buvo keisti du kartus:

- 2016 m. kovo 8 d. Juridinių asmenų registre įregistruoti įstatatai, kurie įsigaliojo po naujos akcijų emisijos išplatavimo. Šių įstatų projektą bendrovės akcininkai patvirtino 2015 m. spalio 28 d. vykusiame visuotinio akcininkų susirinkime.
- 2016 m. lapkričio 10 d. Juridinių asmenų registre įregistruoti specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ įstatatai. Šių įstatų projektą bendrovės akcininkai patvirtino 2016 m. lapkričio 10 d. vykusiame visuotiniame akcininkų susirinkime.

Šiuo metu galioja 2016 m. lapkričio 10 d. įstatų redakcija. Įstatatai yra paskelbti bendrovės tinklalapyje.

7 Įstatinio kapitalo struktūra

7.1. ĮSTATINIO KAPITALO POKYČIAI

7.1. lentelė. AB „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo struktūra 2016 m. gruodžio 31 d.

Akcijų klasė	Akcijų skaičius, vnt.	Bendras akcijų suteikiamų balsavimo tiesių kiekis, vnt.	Nominali vertė, EUR	Bendra nominali vertė, EUR	Dalis įstatiniame kapitale, proc.
Paprastosios vardinės akcijos	65 750 000	65 750 000	0,29	19 067 500	100

Visos akcijos yra pilnai apmokėtos. Akcijų perleidimui apribojimai netaikomi.

7.2. INFORMACIJA APIE SAVAS AKCIJAS

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

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

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

Akcijų kiekis, vnt.	65 750 000
Bendras akcijų suteikiamų balsavimo teisių kiekis, vnt.	65 750 000
Vienos akcijos nominali vertė, EUR	0,29
Bendra nominali vertė, EUR	19 067 500
ISIN kodas	LT0000127151
Trumpinys	INR1L
Birža	NASDAQ Vilnius
Prekybos sąrašas	Papildomasis prekybos sąrašas
Listingavimo pradžia	2014-06-04
Įtraukta į indeksus	B8000GI, OMX BALTIC FINANCIALS GI, (SE0004384154) B8000PI, OMX BALTIC FINANCIALS PI, (SE0004384444) B8600GI, OMX BALTIC REAL ESTATE GI, (SE0004384188) B8600PI, OMX BALTIC REAL ESTATE PI, (SE0004384477) OMXBG, OMX_BALTIC_GI, (SE0001849977) OMXBPI, OMX_BALTIC_PI, (SE0001849985) OMXVGI, OMX VILNIUS_GI, (LT0000999963)

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

8.2. 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
2014 m. II ketv.*	2,500	1,900	1,900	1 330	8	160	2014.06.30	2 357	4 651
2014 m. III ketv.	1,900	1,820	1,830	1 721	1,84	0	2014.09.30	6 758	9 992
2014 m. IV ketv.	1,840	1,830	1,840	1 993	1,83	0	2014.12.30	6 804	8 005
2015 m. I ketv.	1,900	1,840	1,860	1 890,56	3,7	0	2015.03.31	4 552	8 398,7
2015 m. II ketv.	1,910	1,600	1,890	1 017,5	5,67	32,13	2015.06.30	5 894	10 965,52
2015 m. III ketv.	1,900	0,200	0,200	1 211,49	3,78	0	2015.09.30	3 127	4 863,44
2015 m. IV ketv.	0,390	0,315	0,360	2 526,51	25,16	511,92	2015.12.30	41 254	14 135,72
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

* Duomenys pateikiami nuo grupės buvusios patronuojančiosios įmonės listingavimo pradžios, t.y. nuo 2014 m. birželio 4 d.

8.3. lentelė. Prekyba „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis 2014 m.* – 2016 m.

	2014 m.	2015 m.	2016 m.
Akcijų kaina, eurai:			
atidarymo	0,326	0,300	0,399
aukščiausia	0,407	0,380	0,447
žemiausia	0,297	0,200	0,380
vidutinė	0,304	0,333	0,401
paskutinė	0,300	0,360	0,388
Akcijų apyvarta, vnt.	15 919	54 827	491 425
Akcijų apyvarta, eurai	22 947,85	38 363,38	197 175,25
Bendras sandorių skaičius, vnt.	125	170	382

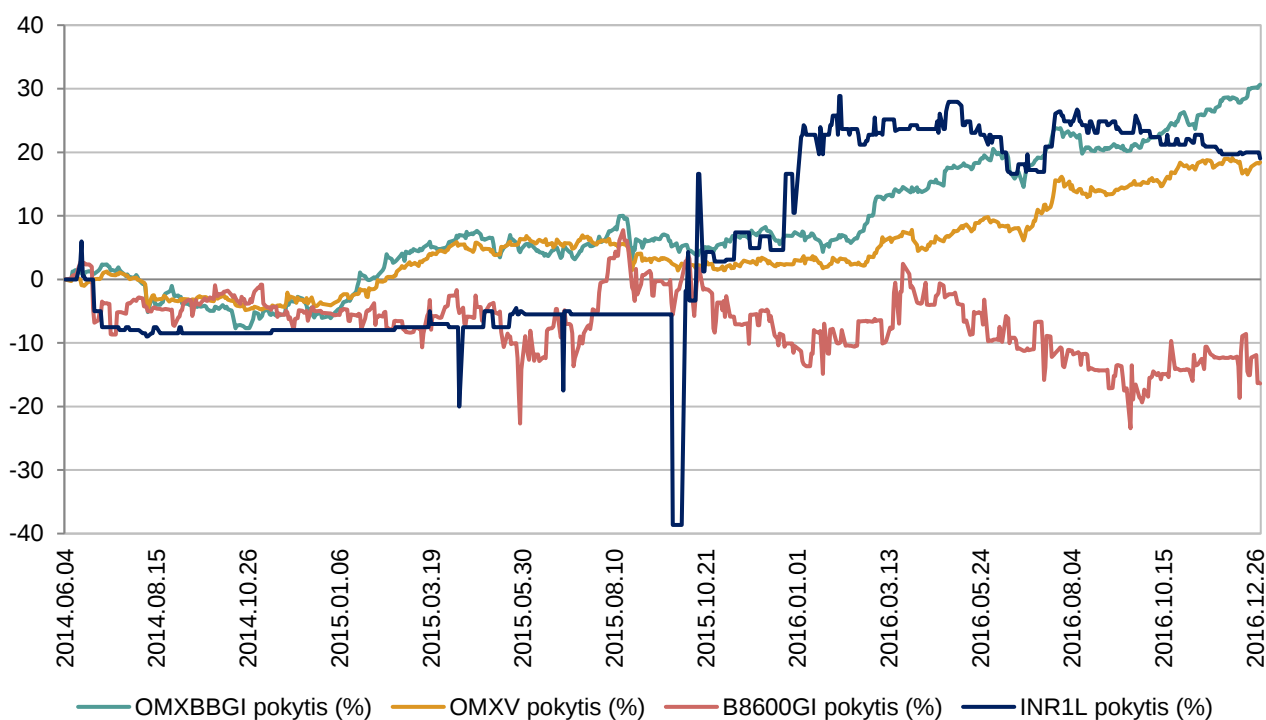
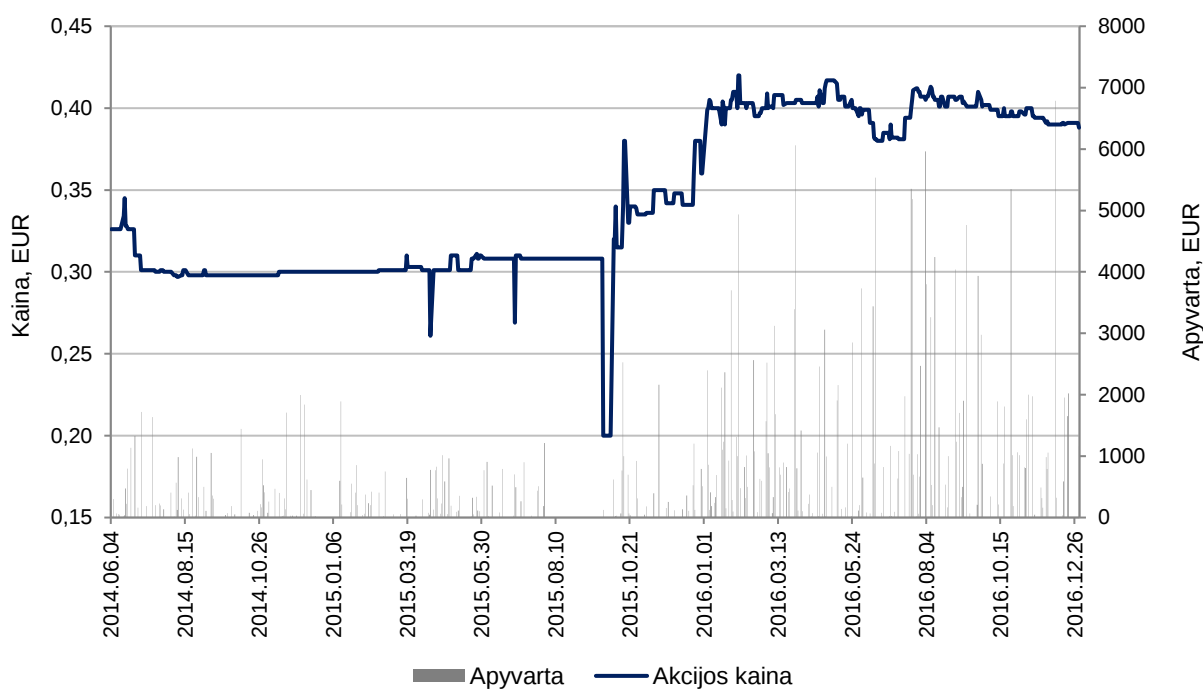
* Duomenys pateikiami nuo grupės buvusios patronuojančiosios įmonės listingavimo pradžios, t.y. nuo 2014 m. birželio 4 d. 2014-2015 m. akcijų kaina perskaičiuota dėl Reorganizacijos įtakos.

8.4. lentelė. Akcijų kapitalizacija 2014 m.* – 2016 m.

Paskutinė sesijos data	Balsavimo teisę turinčių akcijų kiekis, vnt.	Paskutinė mokėta kaina, eurai	Kapitalizacija, eurai
2014-06-30	7 044 365	1,900	13 384 294
2014-09-30	7 044 365	1,830	12 891 188
2014-12-30	7 044 365	1,840	12 961 632
2015-03-31	7 044 365	1,860	13 102 519
2015-06-30	7 044 365	1,890	13 313 850
2015-09-30*	43 226 252	0,200	8 645 250
2015-12-30	43 226 252	0,360	15 561 451
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

* 2015 m. rugpjūčio 17 d. prie Bendrovės buvo prijungta jos patronuojančioji įmonė, dėl to ženkliai pasikeitė įstatinio kapitalo dydis

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


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


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

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

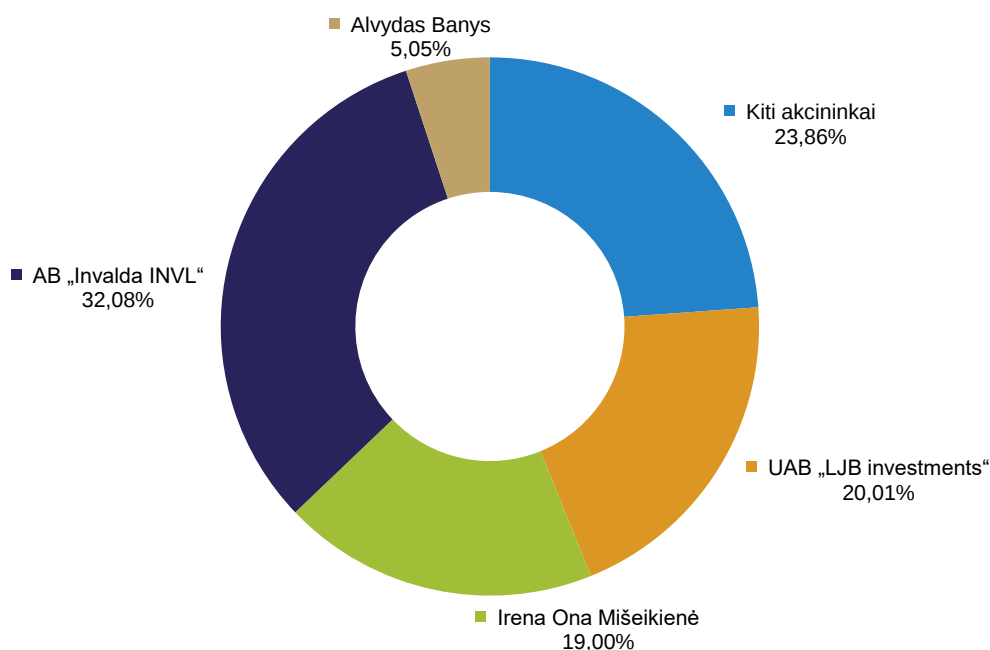
9 Akcininkai

9.1. INFORMACIJA APIE BENDROVĖS AKCININKUS

Bendras „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų skaičius 2016 m. gruodžio 31 d. buvo 3 694. Bendrovėje akcininkų, turinčių specialias kontrolės teises, nėra.

9.1.1. lentelė. Akcininkai, 2016 m. gruodžio 31 d. nuosavybės teise turėję ar valdę daugiau kaip 5 procentus „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo ir (arba) balsų.

Akcininko vardas, pavardė, įmonės kodas, pavadinimas, adresas	Nuosavybės teise priklausančių akcijų kiekis, vnt.	Įstatinio kapitalo dalis, proc.	Balsų dalis, proc.		
			Nuosavybės teise priklausančių akcijų suteikiami balsai, proc.	Netiesiogiai turimi balsai, proc.	Balsų dalis iš viso, proc.
UAB „LJB Investments“, į. k. 300822575, A. Juozapavičiaus g. 9A, Vilnius	13 158 474	20,01	20,01	0	20,01
Irena Ona Mišeikienė	12 492 979	19,00	19,00	0	19,00
AB „Invalda INVL“, į. k. 121304349, Gynėjų g. 14, Vilnius	21 089 449	32,08	32,08	0	32,08
Alvydas Banys	3 318 198	5,05	5,05	20,01 ²	25,06

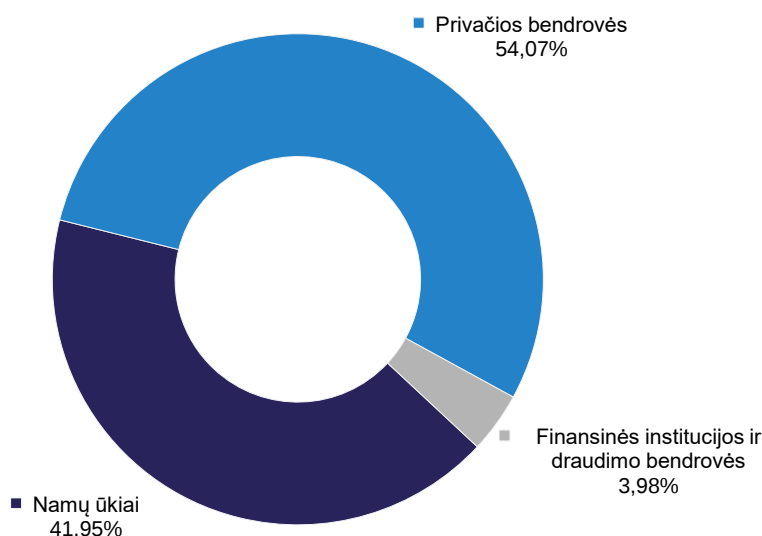


9.1.1. pav. Akcininkų turimi balsai 2016 m. gruodžio 31 d.

² Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 24 str. 1 d. 6 p., laikoma, kad Alvydas Banys turi kontroliuojamos UAB „LJB investments“ balsus.

9.1.2. lentelė. Akcininkų pasiskirstymas pagal investuotojų grupes 2016 m. gruodžio 31 d.

Investuotojų grupė	Akcininkai		Akcininkams priklausančių akcijų suteikiama balsų dalis	
	Skaičius	Dalis, proc.	Kiekis	Dalis, proc.
Namų ūkiai	3 671	99,38	27 582 404	41,95
Privačios bendrovės	16	0,43	35 547 949	54,07
Finansinės institucijos ir draudimo bendrovės	7	0,19	2 619 647	3,98
Viso	3 694		65 750 000	



9.1.2. pav. Akcininkų pasiskirstymas pagal investuotojų grupes: 2016 m. gruodžio 31 d. turima balsų dalis

9.1.3. lentelė. Akcininkų pasiskirstymas pagal šalis 2016 m. gruodžio 31 d.

Regionai	Akcininkai		Akcininkams priklausančių akcijų suteikiama balsų dalis	
	Skaičius	Dalis, proc.	Kiekis	Dalis, proc.
Lietuva	3 640	98,54	64 672 127	98,36
Kitos ES šalys	36	0,97	1 058 820	1,61
Ne ES šalys	18	0,49	19 053	0,03
Viso	3 694		65 750 000	

9.2. AKCIJŲ SUTEIKIAMOS TEISĖS IR PAREIGOS

9.2.1. 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. nemokamai 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. kitas įstatymuose ir bendrovės įstatuose nustatytas neturtines teises.

9.2.2. 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 šios bendrovės visų akcijų savininkas, perleidęs dalį bendrovės akcijų kitam asmeniui, apie akcijų įsigijimą ar perleidimą ne vėliau kaip per 5 dienas nuo sandorio sudarymo turi pranešti bendrovei. Pranešime turi būti nurodytas įsigytų ar perleistų akcijų skaičius, akcijos nominali vertė ir duomenys apie akcijas perleidusį ir jas įsigijusį asmenį (fizinio asmens vardas, pavardė, asmens kodas ir gyvenamoji vieta; juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, kodas ir buveinė).

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.

10 Dividendai

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

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

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

„INVL Baltic Real Estate“ 2016 m. sausio 15 dieną patvirtino dividendų politiką, kuri numato, kad kasmet už akciją bus mokama ne mažiau kaip 0,012 euro dividendų, sudarančių 3 proc. nuo patinimo kainos.

³Ši informacija neturi būti traktuojama kaip mokesčių konsultacija.

2016 m. balandžio 27 d. įvykęs eilinis visuotinis „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimas nusprendė skirti 0,012 eurų dividendų vienai akcijai.

Dividendus gavo tie asmenys, kurie dešimtos darbo dienos po sprendimą dėl dividendų mokėjimo priėmusio visuotinio akcininkų susirinkimo pabaigoje, t. y. 2016 m. gegužės 11 d. buvo „INVL Baltic Real Estate“ akcininkai.

2016 m. gegužės 23 d. „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė, kad dividendai pradkami mokėti nuo 2016 m. gegužės 26 d. Dividendai buvo pervesti tiems bendrovės akcininkams, kurie yra nurodę galiojančias atsiskaitomąsias banko sąskaitas.

10.1. lentelė. Su akcijomis susiję rodikliai

Bendrovės	2014 m.	2015 m.	2016 m.
Akcijos buhalterinė vertė, EUR	0,34	0,43	0,47
Kainos ir buhalterinės vertės santykis (P/Bv)	0,88	0,84	0,83
Dividendų pajamingumas, proc.	-	-	3,1
Dividendai / grynasis pelnas	-	-	0,18

**<https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/veiklos-rodikliai-formulesveiklos-rodikliai-formulesveiklos-rodikliai-formules>*

IV. EMITENTO ORGANAI

11 Struktūra, organų įgaliojimai, organų narių paskyrimų ir pakeitimų tvarka

„INVL Baltic Real Estate“ ataskaitinio laikotarpio pradžioje turėjo visuotinį akcininkų susirinkimą, vienasmenį valdymo organą – Bendrovės vadovą (direktorių) bei kolegialų valdymo organą – valdybą. Stebėtojų taryba Bendrovėje nebuvo sudaroma.

2016 m. lapkričio 10 d. Juridinių asmenų registre įregistravus specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ įstatus, Bendrovės valdymo organas – valdyba – neteko savo įgaliojimų. Bendrovės vadovas užėmė savo pareigas iki uždarojo tipo investicinės bendrovės (UTIB) licencijos gavimo.

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.

11.1. VISUOTINIS AKCININKŲ SUSIRINKIMAS

11.1.1. VISUOTINIO AKCININKŲ SUSIRINKIMO KOMPETENCIJA

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, kai jame dalyvauja akcininkai, kuriems priklausančios akcijos suteikia daugiau kaip 1/2 visų balsų. Nustačius, kad kvorumas yra, laikoma, kad jis yra viso susirinkimo metu. Jei kvorumo nėra, visuotinis akcininkų susirinkimas laikomas neįvykusi ir turi būti sušauktas pakartotinis visuotinis akcininkų susirinkimas, kuris turi teisę priimti sprendimus tik pagal neįvykusio susirinkimo darbotvarkę ir kuriam netaikomas kvorumo reikalavimas.

Eilinis visuotinis akcininkų susirinkimas turi įvykti kasmet ne vėliau kaip per 4 mėnesius nuo finansinių metų pabaigos.

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 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;
- 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.

11.1.2. „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.

Dėl sprendimų nurodytais įstatuose klausimais projektų savo rekomendacijas Valdymo įmonė privalo pateikti kartu su skelbiama Valdymo įmonės siūlomais sprendimų projektais. 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.

Tuo atveju, 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.

Su susirinkimo darbotvarke 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 buveinėje darbo valandomis.

Akcinkai turi teisę (i) siūlyti papildyti visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę, su kiekvienu siūlomu papildomu klausimu pateikdami visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimo projektą arba, kai sprendimo priimti nereikia, - akcininko paaiškinimą. Siūlymas papildyti darbotvarkę pateikiamas raštu registruotu paštu arba įteikiant pasirašytinai. Darbotvarkė papildoma, jeigu siūlymas gaunamas ne vėliau kaip likus 14 dienų iki visuotinio akcininkų susirinkimo; (ii) siūlyti sprendimų projektus dėl klausimų, kurie yra įtraukti ar bus įtraukti į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę, bet kuriuo metu iki visuotinių akcininkų susirinkimo dienos (raštu registruotu paštu arba įteikiant pasirašytinai) ar raštu susirinkimo metu; (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 arba įteikiant pasirašytinai.

Akcinkas, dalyvaujantis visuotiniame akcininkų susirinkime ir turintis teisę balsuoti, privalo pateikti asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą. Kiekvienas akcinkas turi teisę įgalioti fizinį arba juridinį asmenį dalyvauti ir balsuoti jo vardu visuotiniame akcininkų susirinkime. Visuotiniame akcininkų susirinkime įgaliotinis turi tokias pačias teises, kokias turėtų jo atstovaujamas akcinkas. Įgalioti asmenys turi turėti asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą ir įstatymų nustatyta tvarka patvirtintą įgaliojimą, kurį turi pateikti ne vėliau kaip iki visuotinio akcininkų susirinkimo registracijos pradžios. Akcinkas gali elektroninių ryšių priemonėmis įgalioti fizinį ar juridinį asmenį dalyvauti ir balsuoti jo vardu visuotiniame akcininkų susirinkime. Apie elektroninių ryšių priemonėmis duotą įgaliojimą akcinkas privalo pranešti bendrovei ne vėliau kaip iki visuotinio akcininkų susirinkimo registracijos pradžios. Elektroninių ryšių priemonėmis duotas įgaliojimas ir pateiktas pranešimas turi būti rašytiniai ir pateikiami bendrovei elektroninių ryšių priemonėmis.

Akcinkas arba jo įgaliotinis gali balsuoti raštu užpildydamas bendrąjį balsavimo biuletenį, tokiu atveju reikalavimas pateikti asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą netaikomas. Bendrojo balsavimo biuletenio forma pateikiama bendrovės interneto

svetainėje. 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. Balsuojant akcininko įgaliotam asmeniui prie užpildyto balsavimo biuletenio turi būti pridėtas teisę balsuoti patvirtinantis dokumentas

Kad akcininkams būtų patogu rasti informaciją apie šaukiamą susirinkimą, siūlomus sprendimų projektus, balsavimo biuletenius ir pan., taip pat sužinoti įvykusių akcininkų susirinkimų priimtus sprendimus, bendrovės tinklalapyje Investuotojų skylyje yra sukurta Akcininkų susirinkimų sritis.

Per 2016 m. vyko 3 (trys) „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimai.

2016 m. sausio 15 d. vykusiam bendrovės akcininkų susirinkime buvo patvirtinta dividendų mokėjimo politika bei vietoje atsistatydinusio valdybos nario Andriaus Daukšo iki valdybos kadencijos pabaigos valdybos nariu išrinktas Egidijus Damulis.

2016 m. balandžio 27 d. vykusiam bendrovės akcininkų susirinkime akcininkai buvo supažindinami su akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotu metiniu pranešimu ir nepriklausomo auditoriaus išvada apie finansines ataskaitas, taip pat buvo tvirtinami konsoliduotų ir 2015 metų finansinių ataskaitų rinkiniai, sprendžiami klausimai dėl pelno paskirstymo bei dėl savų akcijų supirkimo.

2016 m. lapkričio 10 d. neeiliniame akcininkų susirinkime buvo tvirtinami nauja specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ įstatų redakcija ir valdymo sutartis su valdymo įmone UAB „INVL Asset Management“, taip pat nuspręsta pasirinkti AB SEB banką (juridinio asmens kodas 112021238, registruotos buveinės adresas Gedimino pr. 12, Vilnius, Lietuvos Respublika) bendrovės depozitoriumu bei patvirtinti depozitoriumo paslaugų sutartį su AB SEB banku, sprendžiami klausimai dėl audito komiteto sudarymo, audito komiteto narių rinkimo ir atlyginimo nepriklausomam audito komiteto nariui nustatymo bei patvirtintos audito komiteto veiklos taisyklės.

11.2. VALDYBA

11.2.1. VALDYBOS KOMPETENCIJA

Valdyba savo funkcijas atlieka 4 metus arba iki bus išrinkta ir pradės dirbti nauja valdyba, bet ne ilgiau kaip iki valdybos kadencijos pabaigos metais vykšančio eilinio visuotinio akcininkų susirinkimo. Jeigu renkami pavieniai valdybos nariai, jie renkami tik iki veikiančios valdybos kadencijos pabaigos.

Valdyba ar jos nariai savo veiklą pradeda pasibaigus valdybą ar jos narius išrinkusiam visuotiniam akcininkų susirinkimui. Kai bendrovės įstatai keičiami dėl valdybos sudarymo ar jos narių skaičiaus padidinimo, naujai išrinkti valdybos nariai savo veiklą gali pradėti tik nuo pakeistų įstatų įregistravimo dienos. Valdyba iš savo narių renka valdybos pirmininką.

Visuotinis akcininkų susirinkimas gali atšaukti iš pareigų visą valdybą arba atskirus jos narius (įskaitant pirmininką). Valdybos narys turi teisę atsistatydinti iš jo einamų pareigų iki kadencijos pabaigos, apie tai raštu pranešdamas valdybai ne vėliau kaip prieš 14 dienų.

Valdyba turi visus bendrovės įstatuose numatytus įgaliojimus, taip pat tuos, kuriuos valdybai priskiria įstatymai. Valdybos veikla grindžiama kolegialiu klausimų svarstymu ir sprendimų priėmimu, taip pat bendra atsakomybe akcininkų susirinkimui už priimtų sprendimų padarinius. Bendrovės valdyba, siekdama kuo didesnės naudos bendrovei ir akcininkams bei siekdama užtikrinti bendrovės finansinės apskaitos ir kontrolės sistemos vientisumą ir skaidrumą, glaudžiai bendradarbiauja su bendrovės vadovu. Valdybos darbo tvarką nustato jos priimtas valdybos darbo reglamentas.

11.2.2. „INVL BALTIC REAL ESTATE“ VALDYBOS DARBO TVARKA

Bendrovės valdybos nariai aktyviai dalyvavo valdybos posėdžiuose bei skyrė pakankamai laiko ir dėmesio valdybos nario pareigoms atlikti. Per 2016 metus viso įvyko 14 AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybos posėdžių. Per 2016 m. Alvydas Banys dalyvavo asmeniškai visuose posėdžiuose. Indrė Mišeikytė dalyvavo asmeniškai visuose posėdžiuose. Egidijus Damulis nepraleido nei vieno valdybos posėdžio, viename posėdyje dalyvavo nuotoliniu būdu.

„INVL Baltic Real Estate“ valdyba ketverių metų kadencijai patvirtinta 2015 m. rugpjūčio 10 d. vykusiam akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ visuotiniame akcininkų susirinkime. Iki 2016 m. sausio 3 d. valdybą sudarė valdybos pirmininku išrinktas Alvydas Banys, nariai Indrė Mišeikytė ir Andrius Daukšas. Šios sudėties valdyba buvo ir buvusios patronuojančios įmonės valdyba. Nuo 2016 m. sausio 15 d. valdybą sudarė Alvydas Banys, Indrė Mišeikytė ir Egidijus Damulis, kuris buvo išrinktas valdybos nariu iki valdybos kadencijos pabaigos 2016 m. sausio 15 d. vykusiam visuotiniame akcininkų susirinkime. 2016 m. lapkričio 10 d. Juridinių asmenų registre įregistravus specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ įstatus, bendrovės valdymo organas – valdyba – neteko savo įgaliojimų.

11.3. DIREKTORIUS

Direktorių renka ir atšaukia bei atleidžia iš pareigų, nustato jo atlyginimą, tvirtina pareiginius nuostatus, skatina jį ir skiria nuobaudas bendrovės valdyba. Su direktoriumi sudaroma darbo sutartis. Direktorius pradeda eiti pareigas nuo jo išrinkimo, jeigu su juo sudarytoje sutartyje nenustatyta kitaip. Valdybai priėmus sprendimą atšaukti direktorių, su juo sudaryta darbo sutartis nutraukiama.

Direktorius savo veikloje vadovaujasi įstatymais, kitais teisės aktais, bendrovės įstatais, visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimais, valdybos sprendimais ir pareiginiais nuostatais.

Direktorius organizuoja kasdieninę bendrovės veiklą, priima į darbą ir atleidžia darbuotojus, sudaro ir nutraukia su jais darbo sutartis, skatina juos ir skiria nuobaudas.

Direktorius veikia bendrovės vardu ir turi teisę vienvaldiškai sudaryti sandorius. Sandorius dėl ilgalaikio turto, kurio balansinė vertė didesnė kaip 1/20 bendrovės įstatinio kapitalo, investavimo, perleidimo, nuomos (skaičiuojama atskirai kiekvienai sandorio rūšiai), įkeitimo ir hipotekos (skaičiuojama bendra sandorių suma), taip pat sandorius dėl kitų asmenų prievolių, kurių suma didesnė kaip 1/20 bendrovės įstatinio kapitalo, įvykdymo laidavimo ar garantavimo, sandorius dėl ilgalaikio turto įsigijimo už kainą, didesnę kaip 1/20 bendrovės įstatinio kapitalo, direktorius gali sudaryti, kai yra bendrovės valdybos sprendimas šiuos sandorius sudaryti.

Direktorius atsako už:

- bendrovės veiklos organizavimą bei jos tikslų įgyvendinimą;
- metinės finansinės atskaitomybės sudarymą;
- sutarties su audito įmone sudarymą;
- informacijos ir dokumentų pateikimą visuotiniam akcininkų susirinkimui, valdybai Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo nustatytais atvejais ar jų prašymu;
- bendrovės dokumentų ir duomenų pateikimą juridinių asmenų registro tvarkytojui;
- bendrovės dokumentų pateikimą Vertybinių popierių komisijai ir Lietuvos centriniam vertybinių popierių depozitoriumui;
- Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nustatytos informacijos viešą paskelbimą įstatuose nurodytame dienraštyje;
- informacijos pateikimą akcininkams;
- kitų teisės aktuose, bendrovės įstatuose ir bendrovės vadovo pareiginiuose nuostatuose nurodytų pareigų vykdymą.

Direktorius privalo saugoti bendrovės komercines paslaptis ir konfidencialią informaciją, kurias sužinojo eidamas šias pareigas.

Laikotarpiu nuo specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ įstatų įregistravimo Juridinių asmenų registre, iki dienos kai Lietuvos bankas išdavė Bendrovei uždarojo tipo investicinės bendrovės veiklos licenciją, Bendrovės valdymo organu buvo Bendrovės vadovas – direktorius. Minėtu laikotarpiu Direktorius turėjo teisę vienasmeniškai sudaryti (pasirašyti) Bendrovės sandorius, įgalioti kitus asmenis veikti Bendrovės vardu ir vykdyti kitas teises ir pareigas, kurias Bendrovės vadovui nustato teisės aktai, taip pat Direktorius turėjo kitas teises, kurios įstatuose yra priskirtos Valdymo įmonei, jeigu tokias teises jam leidžia įgyvendinti teisės aktai.

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.

11.4. VALDymo ĮMONĖ

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 įmonė turi teisę:

- atlikti visus Bendrovės valdymo organų veiksmus ir kitus veiksmus, priskirtus Valdymo įmonės kompetencijai pagal galiojančius teisės aktus ir (arba) šiuos įstatus;

- gauti Valdymo mokesť ir Sėkmės mokesť, kaip šie mokesčiai apibrėžti Įstatuose;
- sudaryti ir vykdyti Bendrovės sąskaita ir interesais sandorius, susijusius su Bendrovės turto valdymu;
- daryti Įstatuose numatytus atskaitymus iš Bendrovės turto;
- gavusi visuotinio Akcininkų susirinkimo pritarimą, pavesti dalį savo valdymo funkcijų atlikti įmonei, turinčiai teisę teikti atitinkamas paslaugas;
- kitas 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 priimančys asmenys turėtų Priežiūros institucijos nustatytą kvalifikaciją ir patirtį, būtų nepriekaištingos reputacijos;
- užtikrinti, jog Bendrovės turtas būtų investuojamas laikantis šiuose 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 šiuose Įstatuose ir Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytas pareigas.

Bendrovės valdymo sutartį su Valdymo įmone turi patvirtinti visuotinis akcininkų susirinkimas. Valdymo sutarties kopija turi būti pateikiama Lietuvos bankui (priežiūros institucijai) ir Depozitoriumui.

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, šių Įstatų ar teisės aktų pažeidimą;
- kitais, teisės aktų nepadėdžiančiais 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“ generalinis direktorius Darius Šulnis.

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.

Siekiant veiklos efektyvumo ir investicijų kontrolės, valdymo įmonės „INVL Asset Management“ valdybos sprendimu sudarytas investicinis komitetas. Investicinis komitetas – kolegialus investicinių ir valdymo sprendimų priėmimo organas, atsakingas už sprendimų dėl bendrovės turto valdymo priėmimą bei bendrovės interesų atstovavimą ir apsaugą. Remiantis bendrovės įstatais investicinį komitetą turi sudaryti 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 bus aprašytos Investicinio komiteto nuostatuose.

Šiuo metu investicinį komitetą sudaro 2 nariai, kuriais skiriami Valdymo įmonės atstovai: Vytautas Bakšinskas, Andrius Daukšas. Investicinio komiteto narius bei pirmininką skiria ir atšaukia iš pareigų Valdymo įmonės valdyba. Investicinio komiteto funkcijos, teisės ir pareigos detalizuojamos specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ investicinio komiteto nuostatuose.

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.

Patariamąjį komitetą 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.

Patariamąjį komitetą sudarymo tvarka, atsakomybė, funkcijos, sprendimų priėmimo tvarka ir procedūros bus aprašytos Patariamąjį komiteto nuostatuose.

Šiuo metu Patariamasis komitetas nėra sudarytas.

12 Informacija apie bendrovės valdybos narius, buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančią įmonę, audito komiteto narius

12.1. EMITENTO VALDymo ORGANAI IKI UŽDAROJO TIPO INVESTICINĖS BENDROVĖS VEIKLOS LICENCIJOS IŠDAVIMO

„INVL Baltic Real Estate“ valdyba ketverių metų kadencijai buvo patvirtinta 2015 m. rugpjūčio 10 d. vykusiam akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ visuotiniame akcininkų susirinkime. Iki 2016 m. sausio 3 d. valdybą sudarė valdybos pirmininku išrinktas Alvydas Banys, nariai Indrė Mišeikytė ir Andrius Daukšas. Šios sudėties valdyba buvo ir buvusios patronuojančios įmonės valdyba. Nuo 2016 m. sausio 15 d. valdybą sudarė Alvydas Banys, Indrė Mišeikytė ir Egidijus Damulis, kuris buvo išrinktas valdybos nariu iki valdybos kadencijos pabaigos 2016 m. sausio 15 d. vykusiam visuotiniame akcininkų susirinkime. 2016 m. lapkričio 10 d. Juridinių asmenų registre įregistravus specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ įstatus, bendrovės valdymo organas – valdyba – neteko savo įgaliojimų. Buvę valdybos nariai nuo šiol LR vertybinių popierių įstatymo taikymo tikslais yra laikomi veikiančiais atskirai.

Bendrovės direktoriumi nuo 2015 m. rugpjūčio 17 d. buvo paskirtas Andrius Daukšas, kuris anksčiau buvo buvusios patronuojančios įmonės direktoriumi. Jis direktoriaus pareigas užėmė iki 2016 m. sausio 3 d. Nuo 2016 m. sausio 4 d. iki 2016 m. gruodžio 21 d. bendrovės direktoriaus pareigas užėmė Egidijus Damulis. 2016 m. gruodžio 22 d., Lietuvos bankui išdavus uždarojo tipo investicinės bendrovės (UTIB) licenciją, „INVL Baltic Real Estate“ valdymas buvo perduotas valdymo įmonei „INVL Asset Management“ ir iki šiol „INVL Baltic Real Estate“ direktoriaus ir valdybos nario pareigas ejęs Egidijus Damulis prisijungė prie „INVL Asset Management“ komandos.


Alvydas Banys - valdybos pirmininkas

Kadencijos laikotarpis	Nuo 2015 m. iki 2016 m. lapkričio 10 d.
Išsilavinimas, kvalifikacija	Vilniaus Gedimino technikos universitetas, Statybos ekonomikos fakultetas, inžinieriaus-ekonomisto magistro laipsnis. Lietuvos mokslų akademijos Ekonomikos instituto jaunesnysis mokslinis bendradarbis.
Darbo patirtis	Nuo 2013 m. liepos AB „Invalda INVL“ – patarėjas Nuo 2007 m. UAB „LJB Investments“ – direktorius Nuo 2007 m. UAB „LJB property“ – direktorius 1996 – 2006 m. AB „Invalda“ – viceprezidentas 1996 – 2007 m. UAB „Nenuorama“ – prezidentas
Turimos AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	Tiesiogiai: akcijų – 3 318 198 vnt.; įstatinio kapitalo – 5,05 proc., balsų – 5,05 proc. Kartu su susijusia įmone „LJB Investments“: akcijų – 16 476 672 vnt., įstatinio kapitalo – 25,06 proc., balsų – 25,06 proc.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	AB „Invalda INVL“ – valdybos pirmininkas AB „INVL Baltic Farmland“ – valdybos pirmininkas UAB „Litagra“ – valdybos narys


Indrė Mišeikytė - valdybos narė

Kadencijos laikotarpis	Nuo 2015 m. iki 2016 m. lapkričio 10 d.
Išsilavinimas, kvalifikacija	Vilniaus Technikos Universitetas, Architektūros fakultetas. Įgytas – architektūros magistro laipsnis.
Darbo patirtis	Nuo 2012 m. gegužės AB „Invalda INVL“ – patarėja Nuo 2013 m. birželio AB „Invalda privatus kapitalas“ – patarėja Nuo 2002 m. UAB „Inreal valdymas“ – architektė 2000-2002 m. UAB „Gildeta“ – architektė
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	Tiesiogiai: akcijų – 862 873 vnt.; įstatinio kapitalo ir balsų – 1,31 proc.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	AB „Invalda INVL“ – valdybos narė AB „Invalda privatus kapitalas“ – valdybos narė AB „INVL Baltic Farmland“ – valdybos narė



Egidijus Damulis - valdybos narys, direktorius (nuo 2016-01-04 iki 2016-12-21)

Kadencijos laikotarpis	Nuo 2016 m. sausio 15 d. iki 2016 m. lapkričio 10 d.
Išsilavinimas, kvalifikacija	ISM vadybos ir ekonomikos universitetas, BI Norvegijos verslo mokykla, verslo vadybos magistras (Executive MBA). Vilniaus universitetas, Tarptautinė verslo mokykla, tarptautinis verslas ir ekonomika. Kauno Technologijos Universitetas, Informatika ir skaitmeninės technologijos. Turto ir verslo vertintojo asistento kvalifikacija.
Darbo patirtis	nuo 2016 m. sausio – 2016 gruodžio 21 d. – AB „INVL Baltic Real Estate“ direktorius nuo 2007 m. gruodžio UAB „Oslo Namai“ – generalinis direktorius nuo 2008 m. rugpjūčio UAB „Eicore“ – valdybos narys ir generalinis direktorius nuo 2001 m. gegužės UAB „Selvaag Lietuva“ – generalinis direktorius
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	Tiesiogiai: akcijų – 5 000 vnt.; įstatinio kapitalo ir balsų – 0,01 proc.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	Baltic Sea Properties AS valdybos narys Lietuvos nekilnojamojo turto vystytojų asociacijos valdybos narys

„INVL Baltic Real Estate“ buhalterinės apskaitos paslaugas bei su buhalterinės apskaita susijusių dokumentų rengimą teikia bendrovė AB „Invalda INVL“ pagal 2014 m. balandžio 30 d. sutartį Nr. 20140430/01.

12.2. EMITENTO VALDYMO ORGANAI NUO UŽDAROJO TIPO INVESTICINĖS BENDROVĖS VEIKLOS LICENCIJOS GAVIMO

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankui išdavus uždarąjo 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“ generalinis direktorius Darius Šulnis.

Valdymo įmonės valdybą nuo 2015 m. sausio 19 d. sudaro Darius Šulnis (valdybos pirmininkas), Nerijus Drobavičius ir Vytautas Plunksnis.

2016 m. gegužės 6 d. Valdymo įmonės valdybos sprendimu bendrovės investicinio komiteto nariais buvo išrinkti Egidijus Damulis ir Andrius Daukšas. 2017 m. sausio 2 d. prie jų prisijungė Vytautas Bakšinskas, kuris investicinio komiteto nariu buvo išrinktas Valdymo įmonės sprendimu 2016 m. gruodžio 22 d.

Šiuo metu investicinį komitetą sudaro 2 nariai: Vytautas Bakšinskas ir Andrius Daukšas. Egidijus Damulis buvo atšauktas iš investicinio komiteto nario pareigų 2017 m. vasario 10 d. Valdymo įmonės valdybos sprendimu.

Patariamasis komitetas nėra sudarytas.


Darius Šulnis – Valdymo įmonės generalinis direktorius, valdybos pirmininkas

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	Nuo 2015 m. pradžios UAB „INVL Asset Management“ generalinis direktorius Nuo 2013 m. gegužės mėn. perrinktas AB „Invalda INVL“ prezidentu 2011 – 2013 m. AB „Invalda“ patarėjas 2006 – 2011 m. AB „Invalda“ prezidentas 2002 – 2006 m. UAB „Invalda Real Estate“ (dabartinis pavadinimas UAB „Inreal valdymas“) – direktorius 1994 – 2002 m. AB FMĮ „Finasta“ – direktorius
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	Tiesiogiai: akcijų – 0. Kartu su susijusia įmone „Lucrum investicija“: akcijų – 1 224 371 vnt., įstatinio kapitalo – 1,86 proc., balsų – 3,17 proc. (įskaitant atpirkimo sandoriu perleistų akcijų suteikiamus balsus).
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	AB „Invalda INVL“ – valdybos narys, prezidentas UAB „Litagra“ – valdybos narys UAB „INVL Asset Management“ – valdybos pirmininkas, generalinis direktorius IPAS „INVL Asset Management“ (Latvija) – Stebėtojų tarybos narys AS „INVL atklėtąjį pensijų fonds“ (Latvija) – Stebėtojų tarybos narys AB „Šiaulių bankas“ – Stebėtojų tarybos narys


Nerijus Drobavičius – Valdymo įmonės valdybos narys

Išsilavinimas, kvalifikacija	1998 m. Vytauto Didžiojo Universitete baigtos Verslo ir vadybos bakalauro studijos 2000 m. Vytauto Didžiojo Universitete baigtos finansų ir bankininkystės magistro studijos
Darbo patirtis	Nuo 2015 m. UAB „INVL Asset Management“ Finansų ir IT departamento vadovas 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“ – investicinio komiteto narys IPAS „INVL Asset Management“ (Latvija) – stebėtojų tarybos narys

	AS „INVL atklātais pensiju fonds“ (Latvija) – stebėtojų tarybos narys Andmevara AS – stebėtojų tarybos pirmininkas UAB „Inservis“ – valdybos pirmininkas UAB Įmonių grupė „Inservis“ – valdybos pirmininkas UAB „Jurita“ – valdybos pirmininkas UAB „Etronika“ – valdybos narys
	Vytautas Plunksnis – Valdymo įmonės valdybos narys
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 departamento vadovas Nuo 2015 m. UAB „Inventio“ direktorius Nuo 2014 m. UAB „Consult Invalda“ direktorius 2009 - 2015 m. AB „INVL Invalda“ 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 – 5 000 vnt.; įstatinio kapitalo ir balsų – 0,01 proc.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UTIB „INVL Technology“ – investicinio komiteto narys IPAS „INVL Asset Management“ (Latvija) – stebėtojų tarybos pirmininko pavaduotojas AS „INVL atklātais pensiju fonds“ (Latvija) – stebėtojų tarybos pirmininko pavaduotojas Norway Registers Development AS - valdybos narys UAB „NRD“ - valdybos narys UAB NRD CS – valdybos narys UAB „Algoritimų sistemos“ – valdybos pirmininkas AB „Vernitas“ – stebėtojų tarybos narys „Investuotojų Asociacija“ – valdybos pirmininkas UAB „INVL Farmland Management“ - valdybos pirmininkas UAB FMĮ „INVL Finasta“ – valdybos narys UAB „Inventio“ – direktorius


Vytautas Bakšinskas – investicinio komiteto narys

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


Andrius Daukšas – investicinio komiteto narys

Išsilavinimas, kvalifikacija	Bankininkystės magistro laipsnis Vilniaus universiteto ekonomikos fakultetas. Finansų maklerio licencija (generalinė) Nr. G311.
Darbo patirtis	Nuo 2016 m. gruodžio 22d. – UAB „INVL Asset Management“ Investicijų valdytojas 2016 m. sausio 3d. – 2016 m. gruodžio 21 d. – AB „INVL Baltic Real Estate“ direktoriaus pavaduotojas 2014 m. gruodžio – 2016 m. sausio 3d. – AB „INVL Baltic Real Estate“ direktorius 2010 m. kovo – 2016 m. gruodžio 21 d. – „Invalda INVL“ investicijų valdytojas 2008-2010 m. banko „Finasta“ Iždo departamento direktorius 2004-2008 m. – FMĮ „Finasta“ vertybinių popierių apskaitininkas, vėliau - vertybinių popierių apskaitos skyriaus vadovas

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	Tiesiogiai: akcijų – 25 000 vnt.; įstatinio kapitalo ir balsų – 0,04 proc.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UAB Įmonių grupė „Inservis“ – valdybos narys, direktorius UAB „Jurita“ – valdybos narys UAB „Kelio ženklai“ – valdybos narys

13 Informacija apie bendrovės audito komitetą

„INVL Baltic Real Estate“ audito komitetas sudaromas iš dviejų narių, iš kurių vienas yra nepriklausomas. 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.

AUDITO KOMITETO DARBO TVARKA:

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), vyriausiąją 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.

2016 m. lapkričio 10 d. vykusiame akcininkų susirinkime bendrovės audito komiteto nariais buvo išrinkti UAB „Legisperitus“ teisininkė Danutė Kadanaitytė ir UAB „Biotechpharma“ vykdomasis direktorius Tomas Bubinas (nepriklausomas audito komiteto narys), kurie anksčiau buvo buvusios patronuojančios įmonės audito komiteto nariais.


Danutė Kadanaitė – audito komiteto narė

Kadencijos laikotarpis	2016 – 2020 m.
Išsilavinimas, kvalifikacija	2004 - 2006 m. M. Romerio universitetas, Finansų teisės magistro laipsnis 2000 - 2004 m. Teisės universitetas, Teisininko bakalauro laipsnis 1997 m. Tarptautinė vadybos mokykla
Darbo patirtis	Nuo 2009 m. UAB „Legisperitus“ – teisininkė 2008 – 2009 AB FMĮ „Finasta“ – teisininkė 2008 m. AB „Invalida“ – teisininkė 1999 – 2002 m. advokato Artūro Šukevičiaus kontora – administratorė 1994 – 1999 m. UAB FMĮ „Apyvarta“ – teisės konsultantė
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	-


Tomas Bubinas – nepriklausomas audito komiteto narys

Kadencijos laikotarpis	2016 – 2020 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	-

14 Informacija apie emitento priskaičiuotas pinigų sumas, kitą perleistą turtą ir suteiktas garantijas valdybos nariams ir buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei

14.1. IKI UŽDAROJO TIPO INVESTICINĖS BENDROVĖS VEIKLOS LICENCIJOS GAVIMO

Bendrovės vadovui mokamas pastovus mėnesinis atlyginimas. Bendrovėje nėra patvirtintos politikos, pagal kurią vadovams būtų mokama kintamoji atlyginimo dalis.

2016 m. Bendrovės valdybos nariams, kaip bendrovės akcininkams išmokėta 43 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius. Bendrovės valdybos narių kontroliuojančioms įmonėms išmokėta 203 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius. Fiziniais asmenimis, susijusiems su Bendrovės valdybos nariais, Bendrovė išmokėjo 127 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius. 2016 m. bendrovės valdybos nariams nebuvo perleista turto ar suteikta garantijų. Bendrovė tantjemų valdybos nariams neskyrė. Specialių išmokų bendrovės vadovams taip pat nebuvo skirta. Bendrovės grupės įmonės „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nariams, direktoriui tantjemų neskyrė.

2016 m. Grupė ir Bendrovė buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei už paslaugas atitinkamai sumokėjo 12 tūkst. eurų ir 10 tūkst. eurų atlygį (2015 m. – atitinkamai sumokėjo 13 tūkst. eurų ir 9 tūkst. eurų, 2014 m. – atitinkamai 9 tūkst. eurų ir 7 tūkst. eurų).

14.1. lentelė. Informacija apie emitento vadovui per 2014 – 2016 metus priskaičiuotus atlyginimus eurai:

Bendrovės	2014 m.	2015 m.	2016 m.
Administracijos nariams (vadovui)	6 623	7 902	69 217

14.2. NUO UŽDAROJO TIPO INVESTICINĖS BENDROVĖS VEIKLOS LICENCIJOS GAVIMO

Valdymo įmonei mokamas valdymo mokestis (toliau – Valdymo mokestis) yra atlygis už Bendrovės turto valdymą, kuris turi būti mokamas už kiekvieną kalendorinių metų ketvirtį. Valdymo mokestis už visą kalendorinių metų ketvirtį yra 0,375 proc. nuo Bendrovės vidutinės svertinės kapitalizacijos. Papildomai Valdymo įmonei mokamas Sėkmės mokestis įstatuose nustatyta tvarka.

V. KITA INFORMACIJA

15 Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais

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

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

16 Informacija apie emitento filialus ir atstovybes

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

17 Darbuotojai

Buhalterinės apskaitos paslaugas bendrovei teikia „Invalda INVL“. 2016 m. pabaigoje UTIB „INVL Baltic Real Estate“ darbuotojų neturėjo, 2015 m. pabaigoje bendrovėje dirbo 2 darbuotojai. Darbuotojų skaičius pakito dėl bendrovės teisinės formos pasikeitimo, kadangi gavusi UTIB licenciją bendrovė valdymą ir visas funkcijas, kurias anksčiau atlikdavo bendrovė darbuotojai, perdavė valdymo įmonei.

„INVL Baltic Real Estate“ ir portfelio bendrovių darbuotojų skaičius 2016 m. buvo 4, 2015 – 4.

18 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 pasikeitimo

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

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 tiklalapyje.

BENDRI VERSLO SRITIES, KURIOJE VEIKIA GRUPĖ, RIZIKOS VEIKSNIAI

Rizikos veiksnys, susijęs su Bendrovės teisinio statuso pasikeitimu.

2016 m. gruodžio 22 d. Bendrovei gavus LB Licenciją, Bendrovė pradėjo veikti vadovaudamasi ne tik Akcinių bendrovių ir Vertybinių popierių įstatymais ir kitais susijusiais teisės aktais, kaip tai buvo iki Licencijos gavimo, tačiau taip pat vadovaudamasi Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu ir kitais susijusiais teisės aktais, kurie numato tam tikras specifines pareigas dėl Bendrovės akcininkų interesų gynimo ir tam tikrus veiklos apribojimus, pvz., Bendrovė gali investuoti jos valdomas lėšas laikydamosi Bendrovės investavimo strategijos reikalavimų, kai kurie taikytinų teisės aktų apribojimai taikomi Bendrovei dėl investicijų, jų diversifikavimo, valdymo ir kt. Be to, Bendrovės veiklos išlaidos gali padidėti dėl reikalavimų periodiškai vykdyti turto vertinimą, laikyti Bendrovės turtą Depozitoriume ir kt. Taip pat investicijos į Bendrovės (turinčios Licenciją) Akcijas yra susijusios su didesne nei vidutine, ilgalaikė rizika. Bendrovė negali garantuoti, jog akcininkai atgaus investuotas lėšas. Be to, paminėtina, kad Bendrovės Akcijų išpirkimas yra ribotas, t. y. akcininkas negali reikalauti, kad Bendrovė arba Valdymo įmonė išpirktų Akcijas. Tačiau Bendrovės akcininkas turi galimybę parduoti Bendrovės Akcijas antrinėje rinkoje.

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 investitorius 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.

Infliacijos 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 turtu, 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 nekilnojamu turtu susijusių sandorių skaičius ženkliai svyruoja priklausomai nuo nekilnojamo turto ciklo etapo. Pastaruoju metu 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.

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

Rizika, susijusi su nuomos sutartimis

Grupės nuomos sutartis galima padalinti į dvi kategorijas: neatšauktinos fiksuotos trukmės nuomos sutartys, ir atšauktinos nuomos sutartys, sudarytos konkrečiai nenurodytam laikotarpiui. Atšauktinų nuomos ir sub-nuomos sutarčių atveju, nuomininkai, norėdami atšaukti nuomos sutartį, privalo pranešti administratoriui apie tai prieš 1-12 mėnesius ir sumokėti 1-6 mėnesių nuompinigių dydžio baudą. Neatšauktinų nuomos ir sub-nuomos sutarčių atveju nuomininkai privalo sumokėti baudą, lygią nuompinigiams, gautiniams per likusįjį nuomos laikotarpį.

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. Išsamus pastatų, administruojamų pagal šią sutartį sąrašas, yra pateiktas bendrovės konsoliduoto metinio pranešimo 2.3 skirsnyje Investavimo apribojimai. 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.

Be to, palūkanų rizika pagrįde apima paskolas su kintamomis palūkanomis. 2014 m. rugpjūčio 26 d. Bendrovė ir AB Šiaulių Bankas AB sudarė kredito sutartį dėl EUR 15,35 milijono Eur kredito (2016 m. sausio 29 d. kreditas buvo padidintas 4,5 milijonais eurų) su kintamomis palūkanomis – 6 mėnesių EURIBOR ir fiksuota marža. Be to, 2015 m. liepos 15 d. dukterinė bendrovė Dommo Biznesa Parks SIA ir ABLV Bank AS sudarė kredito sutartį, kurios suma 3 milijonai, su kintama palūkanų

norma – 3 mėnesių EURIBOR ir fiksuota marža. Augančios palūkanos didina Grupės skolos aptarnavimo sąnaudas, kurios mažina investicijų grąžą. Jeigu bus būtina, Grupė valdys palūkanų riziką sudarydama išvestinių finansinių priemonių sutartis.

Svertų rizika

Svertų rizika susijusi galimu nekilnojamo turto objektų, įsigytu su skolintais pinigais, nuvertėjimu. Kuo didesnis svertas, tuo aukštesnė šios rizikos tikimybė. 2016 m. gruodžio 31 d. Grupės įsiskolinimų dydis sudarė 41 % nuo jos investicinio turto rinkos vertės (2015 m. gruodžio 31 d. 47%).

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 pageidaujamu 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 aplinkos 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 nevisuomet gali būti prieinami. Nepavykus uždirbti numatytų pajamų iš nuomos ar išlaikyti didelį pastatų užimtumo procentą, gali iškilti sąnaudų, kurių nekompensuoja nuolatiniai nuomininkai, problema. Ši rizika gali pasireikšti ženkliu nuomojamų patalpų pasiūlos padidėjimu ir paklausos sumažėjimu, nuomos kainų kritimu. Nepavykus išnuomoti patalpų už planuojamas kainas ar planuotomis apimtimis, taip pat nuomininkams nutraukus nuomos sutartis, Bendrovės pajamos gali sumažėti, o fiksuotos sąnaudos – likti tokios pačios. Atitinkamai, sumažėtų Bendrovės pelnas.

Sub-nuomos sutarčių rizika

2007 m. Bendrovė pardavė 5 nekilnojamo turto objektus ir sudarė veiklos nuomos sutartį su pirkėju iki 2017 m. rugpjūčio mėn. Visas šis turtas yra subnuomojamas trečioms šalims. Dėl šios subnuomos sutarties Bendrovė patiria apie 20,000 eurų nuostolį per mėnesį (būsimos nuomos pajamos iš subnuomojamų patalpų nuomos minus sutartinės nuomos įmokos mokėjimai, nuomojamų patalpų priežiūros bei valdymo išlaidos) už likusiąją sutarties dalį. Ši suma kinta priklausomai nuo sub-nuomos pajamų, turto priežiūros sąnaudų ir mokamų nuompinigių.

Bendrovės turto vertinimo rizika

Bendrovės turtas bus vertinamas pagal Įstatuose nustatytas pagrindines taisykles bei Apskaitos politiką. Bendrovės turimo turto vertinimą atliks du turto vertintojai, 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.

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.

20 Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas

2016 m. sausio 29 d. „INVL Baltic Real Estate“ užbaigė 6 400 kv. m. komercinės paskirties patalpų, esančių Vilniuje, Gynėjų g. 14, įsigijimo sandorį. Sandorio vertė - 7,5 mln. eurų, kurį iš dalies finansavo AB Šiaulių bankas, suteikęs 4,5 mln. eurų paskolą, kita dalis buvo finansuota išplatinant naują akcijų emisiją. Per 2016 metus į šio objekto rekonstrukciją ir sutvarkymą papildomai buvo investuota 450 tūkst. eurų suma.

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

2016 m. emitentas nesudarė reikšmingų susitarimų, kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei.

22 Informacija apie susijusių šalių sandorius

Informacija apie susijusių asmenų sandorius atskleista konsoliduotų 2016 metų metinių finansinių ataskaitų rinkinio aiškinamajame rašto 25 punkte.

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

Visa informacija atskleista konsoliduotų ir bendrovės 2016 m. finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte.

24 Informacija apie audito įmonę

Bendrovė neturi patvirtintų audito įmonės atrankos kriterijų. 2016 m. bendrovės ir konsoliduotų finansinių ataskaitų auditą atliko bendrovė „PricewaterhouseCoopers“. Ją 2015, 2016 ir 2017 metų metinių finansinių ataskaitų auditui atlikti akcininkai išrinko 2015 m. rugpjūčio 10 d. įvykusiame visuotiniame akcininkų susirinkime. Tame pačiame susirinkime akcininkai nustatė 10 500 eurų (dešimt tūkstančių penki šimtai eurų) plus PVM atlyginimą už kiekvienų metų metinio finansinio ataskaitų rinkinio auditą.

Audito įmonė	UAB „PricewaterhouseCoopers“
Buveinės adresas	J. Jasinskio g. 16B, LT-03163, Vilnius
Kodas	111473315
Telefonas	(8 5) 239 2300
Faksas	(8 5) 239 2301
Elektroninis paštas	vilnius@lt.pwc.com
Interneto tinklapis	www.pwc.com/lt

Audito įmonė kitų nei audito paslaugų bendrovei neteikia. Bendrovėje vidaus auditas neatliekamas.

25 Duomenys apie viešai skelbtą informaciją

Su visa „INVL Baltic Real Estate“ 2016 metais viešai skelbta informacija galima susipažinti bendrovės interneto tinklalapyje www.invlbalticrealestate.com.

25.1. lentelė. Skelbtos informacijos santrauka

Paskelbimo data	Trumpas pranešimo apibūdinimas
2016-01-06	Pranešimas apie balsavimo teisių netekimą ir įgijimą
2016-01-08	Pranešimas apie vadovų sandorius
2016-01-13	AB „INVL Baltic Real Estate“ naujos akcijų emisijos prezentacija investuotojams
2016-01-15	Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimai
2016-01-15	Pranešimas apie vadovų sandorius
2016-01-22	Pranešimas apie vadovų sandorius
2016-01-27	AB „INVL Baltic Real Estate“ 2015 m. preliminarūs veiklos rezultatai bei pagrindinių duomenų santrauka
2016-01-29	AB „INVL Baltic Real Estate“ užbaigė „Vilniaus vartų“ įsigijimo sandorį
2016-01-29	Pranešimas apie vadovų sandorius
2016-03-02	AB „INVL Baltic Real Estate“ pasirašė sutartį su AB „Šiaulių bankas“ dėl rinkos formuotojo paslaugų teikimo
2016-03-07	AB „INVL Baltic Real Estate“ pranešimas apie galutinį išplatintų akcijų skaičių ir apie jų paskirstymą
2016-03-09	Registruota nauja AB „INVL Baltic Real Estate“ įstatų redakcija
2016-03-09	Pranešimas apie vadovų sandorius
2016-03-14	Pranešimas apie balsavimo teisių įgijimą ir netekimą
2016-03-18	Pranešimas apie išlaidas susijusias su oficialiu akcijų siūlymu
2016-04-05	Audituoti AB „INVL Baltic Real Estate“ 2015 m. grupės rezultatai

2016-04-05	AB „INVL Baltic Real Estate“ visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimas ir sprendimų projektai
2016-04-27	Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimai
2016-04-27	Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ 2015 m. metinė informacija
2016-05-06	„INVL Baltic Real Estate“ kreipėsi dėl uždarojo tipo investicinės bendrovės licencijos
2016-05-10	AB „INVL Baltic Real Estate“ 2016 m. trijų mėnesių neaudituoti veiklos rezultatai bei pagrindinių duomenų santrauka
2016-05-23	2015 m. dividendų mokėjimo tvarka
2016-05-25	Pranešimas apie akcijų paketo netekimą
2016-08-12	AB „INVL Baltic Real Estate“ neaudituoti 2016 m. 6 mėn. veiklos rezultatai
2016-10-20	AB „INVL Baltic Real Estate“ neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimas ir sprendimų projektai
2016-11-03	AB „INVL Baltic Real Estate“ neaudituoti 2016 m. 9 mėnesių veiklos rezultatai bei pagrindinių duomenų santrauka
2016-11-04	Dėl alternatyvių sprendimų projektų 2016 m. lapkričio 10 d. šaukiamo akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkės klausimais
2016-11-10	Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimai
2016-11-11	AB „INVL Baltic Real Estate“ pasirašė valdymo ir depozitoriumo paslaugų sutartis
2016-11-11	Įregistruoti nauji „INVL Baltic Real Estate“ įstatai
2016-11-11	„INVL Baltic Real Estate“ valdyba neteko savo įgaliojimų
2016-11-14	Pranešimai apie akcijų paketo netekimą
2016-12-21	2016 m. gruodžio 22 d. sustabdoma prekyba AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis
2016-12-22	Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ pranešimas apie gautą uždarojo tipo investicinės bendrovės licenciją
2016-12-28	Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ 2017-ųjų investuotojo kalendorius
2016-12-29	Patvirtintas SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ akcijų įtraukimo į reguliuojamą rinką prospektas

25.2. lentelė. Pranešimų apie bendrovės vadovų sandorius, sudarytus 2016 metais, suvestinė

Sandorio data	Asmuo	VP kiekis	VP kaina (EUR)	Bendra sandorio vertė (EUR)	Sandorio tipas	Sandorio rūšis	Sandorio vieta	Atsiskaitymo forma
2016-01-04	AB "Invalda INVL"	1 000	0,399	399	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2016-01-04	AB "Invalda INVL"	4 000	0,399	1 596	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2016-01-04	AB "Invalda INVL"	1 000	0,399	399	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2016-01-05	AB "Invalda INVL"	2 142	0,400	856,80	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2016-01-07	AB "Invalda INVL"	411	0,400	164,40	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2016-01-07	AB "Invalda INVL"	411	0,400	164,40	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2016-01-08	AB "Invalda INVL"	319	0,400	127,60	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2016-01-08	AB "Invalda INVL"	117	0,400	46,80	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2016-01-08	AB "Invalda INVL"	31	0,400	12,40	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2016-01-11	AB "Invalda INVL"	600	0,400	240	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2016-01-12	AB "Invalda INVL"	828	0,400	331,20	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2016-01-13	AB "Invalda INVL"	1 724	0,400	689,60	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2016-01-18	AB "Invalda INVL"	5 000	0,400	2 000	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2016-01-19	AB "Invalda INVL"	2 099	0,400	839,60	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2016-01-19	AB "Invalda INVL"	86	0,400	34,40	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2016-01-20	AB "Invalda INVL"	2 240	0,400	896	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2016-01-20	AB "Invalda INVL"	18	0,400	7,20	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai

2016-01-20	AB "Invalda INVL"	828	0,400	331,20	Igijimas	Akcijų pirkimas- pardavimas	AUTO	pinigai
2016-01-21	AB "Invalda INVL"	1 914	0,400	765,60	Igijimas	Akcijų pirkimas- pardavimas	AUTO	pinigai
2016-01-21	AB "Invalda INVL"	386	0,400	154,40	Igijimas	Akcijų pirkimas- pardavimas	AUTO	pinigai
2016-01-21	AB "Invalda INVL"	1 874	0,400	749,60	Igijimas	Akcijų pirkimas- pardavimas	AUTO	pinigai
2016-01-21	AB "Invalda INVL"	740	0,400	296	Igijimas	Akcijų pirkimas- pardavimas	AUTO	pinigai
2016-01-22	AB "Invalda INVL"	374	0,400	149,60	Igijimas	Akcijų pirkimas- pardavimas	AUTO	pinigai
2016-01-25	AB "Invalda INVL"	1 160	0,400	464	Igijimas	Akcijų pirkimas- pardavimas	AUTO	pinigai
2016-01-25	AB "Invalda INVL"	1 160	0,400	464	Igijimas	Akcijų pirkimas- pardavimas	AUTO	pinigai
2016-03-08	AB "Invalda INVL"	15 546 663	0,400	6 218 665,2	Igijimas	Akcijų pasirašymas platinimo metu	XOFF	pinigai
2016-03-08	Egidijus Damulis	5 000	0,400	2 000	Igijimas	Akcijų pasirašymas platinimo metu	XOFF	pinigai

Paaiškinimai:

XOFF - už reguliuojamos rinkos ribų sudarytas sandoris;

AUTO - reguliuojamoje rinkoje sudarius automatinio įvykdymo 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 turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 259 5056 breinfo@invl.com
UAB „Perspektyvi veikla“	Kodas 302607087 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2011-03-25	veiklos nevykdo	Tel. (8 5) 259 5056 breinfo@invl.com
UAB „Proprietas“	Kodas 303252098 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2014-02-27	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 259 5056 breinfo@invl.com
DOMMO grupa SIA	Kodas 40003733866 Adresas Lapegles, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127 Latvia Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2005-03-17	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 259 5056 breinfo@invl.com
DOMMO biznesa parks SIA	Kodas 40003865398 Adresas Lapegles, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127 Latvia Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2006-10-13	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 259 5056 breinfo@invl.com
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) 259 5056 breinfo@invl.com
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. INFORMACIJA APIE TAI, KAIP LAIKOMASI BENDROVIŲ VALDYMO KODEKSO

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Vertybinių popierių įstatymo 21 straipsnio 3 dalimi ir AB NASDAQ Vilnius listingavimo taisyklių 24.5. punktu, „INVL Baltic Real Estate“ atskleidžia, kaip laikosi AB NASDAQ Vilnius patvirtinto bendrovių, kurių vertybiniais popieriais prekiaujama reguliuojamoje rinkoje, valdymo kodekso ir konkrečių jo nuostatų.

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 UTIB „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 organai“).

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

Informacija apie tai, kaip buvo laikomasi Bendrovių valdymo kodekso iki 2016 m. gruodžio 22 d. atitinka informaciją pateiktą 2015 m. metinio pranešimo 2 priede, su kuriuo galima susipažinti bendrovės [internetiniame tinklalapyje](#).

Principai / rekomendacijos	Taip / Ne / Neaktualu	Komentaras
----------------------------	-----------------------------	------------

I principas: Pagrindinės nuostatos

Pagrindinis bendrovės tikslas turėtų būti visų akcininkų interesų tenkinimas, užtikrinant nuolatinį akcininkų nuosavybės vertės didinimą.

1.1. Bendrovė turėtų rengti ir viešai skelbti bendrovės plėtros strategiją ir tikslus, aiškiai deklaruodama, kaip ji planuoja veikti akcininkų interesais ir didinti akcininkų nuosavybę.	Taip	Bendrovė viešai atskleidžia informaciją apie įmonių grupės veiklą ir tikslus pranešimuose apie esminius įvykius, metinėje informacijoje.
1.2. Visų bendrovės organų veikla turėtų būti sukoncentruota į strateginių tikslų įgyvendinimą, atsižvelgiant į poreikį didinti akcininkų nuosavybę.	Taip	Valdymo įmonės veikla koncentruota į bendrovės strateginių tikslų įgyvendinimą, atsižvelgiant į siekį didinti akcininkų nuosavybę.
1.3. Bendrovės priežiūros ir valdymo organai turėtų glaudžiai bendradarbiauti, siekdami kuo didesnės naudos bendrovei ir akcininkams.	Taip	Bendrovėje priežiūros organas – stebėtojų taryba nėra sudaroma, o valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Nepaisant to, Valdymo įmonė veikia siekdama kuo didesnės naudos bendrovei ir akcininkams.
1.4. Bendrovės priežiūros ir valdymo organai turėtų užtikrinti, kad būtų gerbiamos ne tik bendrovės akcininkų, bet ir kitų bendrovės veikloje dalyvaujančių ar su ta veikla susijusių asmenų (darbuotojų, kreditorių, tiekėjų, klientų, vietos bendruomenės) teisės ir interesai.	Taip	Valdymo įmonė valdydama bendrovę atsižvelgia į visų bendrovės veikloje dalyvaujančių ar su ja susijusių asmenų teises ir interesus.

II principas: Bendrovės valdymo sistema

Bendrovės valdymo sistema turėtų užtikrinti strateginį vadovavimą bendrovei, efektyvią bendrovės valdymo organų priežiūrą, tinkamą pusiausvyrą ir funkcijų pasiskirstymą tarp bendrovės organų, akcininkų interesų apsaugą.

2.1. Be Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytų privalomų organų – visuotinio akcininkų susirinkimo ir bendrovės vadovo, rekomenduojama bendrovėje sudaryti tiek kolegialų priežiūros organą, tiek kolegialų valdymo organą. Kolegialų priežiūros ir valdymo organų sudarymas	Ne	Dėl bendrovės dydžio sudaryti kolegialų priežiūros organą – stebėtojų tarybą yra netikslinga.
--	----	---

užtikrina valdymo ir priežiūros funkcijų aiškų atskyrimą bendrovėje, bendrovės vadovo atskaitomybę bei kontrolę, o tai savo ruožtu sąlygoja efektyvesnį ir skaidresnį bendrovės valdymo procesą.		
2.2. Kolegialus valdymo organas yra atsakingas už strateginį vadovavimą bendrovei bei vykdo kitas esmines bendrovės valdymo funkcijas. Kolegialus priežiūros organas yra atsakingas už efektyvią bendrovės valdymo organų veiklos priežiūrą.	Taip	Šioje rekomendacijoje nurodytas funkcijas atlieka Valdymo įmonė.
2.3. Jeigu bendrovė nusprendžia sudaryti tik vieną kolegialų organą, rekomenduojama, kad tai būtų priežiūros organas, t.y. stebėtojų taryba. Tokiu atveju stebėtojų taryba yra atsakinga už efektyvią bendrovės vadovo vykdomų funkcijų priežiūrą.	Ne	Bendrovėje stebėtojų taryba nesudaroma.
2.4. Visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus priežiūros organas turėtų būti sudaromas ir turėtų veikti III ir IV principuose išdėstyta tvarka. Jeigu bendrovė nuspręstų nesudaryti kolegialaus priežiūros organo, tačiau sudarytų kolegialų valdymo organą – valdybą, III ir IV principai turėtų būti taikomi valdybai, kiek tai neprieštaruoja šio organo esmei ir paskirčiai.	Taip	Bendrovės valdymo funkcijas atlieka Valdymo įmonė, kuriai taikomi minėti principai.
2.5. Bendrovės valdymo ir priežiūros organus turėtų sudaryti toks valdybos narių (vykdomųjų direktorių) ir stebėtojų tarybos narių (direktorių konsultantų) skaičius, kad atskiras asmuo arba nedidelė asmenų grupė negalėtų dominuoti šiems organams priimant sprendimus.	Neaktuali	Bendrovės valdymas perduotas Valdymo įmonei.
2.6. Direktoriai konsultantai arba stebėtojų tarybos nariai turėtų būti skiriami apibrėžtam laikotarpiui, su galimybe būti individualiai perrenkamiems maksimaliais Lietuvos Respublikos teisės aktų leidžiamais intervalais, tam, kad būtų užtikrintas būtinas profesinės patirties augimas ir pakankamai dažnas jų statuso pakartotinas patvirtinimas. Taip pat turėtų būti numatyta galimybė juos atleisti, tačiau ta procedūra neturėtų būti lengvesnė už vykdomojo direktoriaus arba valdybos nario atleidimo procedūrą.	Ne	Bendrovėje stebėtojų taryba nesudaroma, direktorių konsultantų taip pat nėra.
2.7. Visuotinio akcininkų susirinkimo renkamo kolegialaus organo pirmininku gali būti toks asmuo, kurio esamos arba buvusios pareigos nebūtų kliūtis nepriklausomai ir nešališkai priežiūrai vykdyti. Kai bendrovėje nesudaroma stebėtojų taryba, bet sudaroma valdyba, rekomenduojama, kad bendrovės valdybos pirmininkas ir bendrovės vadovas nebūtų tas pats asmuo. Buvęs bendrovės vadovas neturėtų būti tuoj pat skiriamas į visuotinio akcininkų susirinkimo renkamo kolegialaus organo pirmininko postą. Kai bendrovė nusprendžia nesilaikyti šių rekomendacijų, turėtų būti pateikiama informacija apie priemones, kurių imtasi priežiūros nešališkumui užtikrinti.	Neaktuali	Bendrovės valdymas perduotas Valdymo įmonei.

III principas: Visuotinio akcininkų susirinkimo renkamo kolegialaus organo sudarymo tvarka

Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo renkamo kolegialaus organo sudarymo tvarka turėtų užtikrinti bendrovės smulkiųjų akcininkų interesų atstovavimą, šio organo atskaitomybę akcininkams ir objektyvią bendrovės veiklos bei jos valdymo organų priežiūrą.

3.1. Visuotinio akcininkų susirinkimo renkamo kolegialaus organo (toliau šiame principo – kolegialus organas) sudarymo mechanizmas turėtų užtikrinti, kad bus vykdoma objektyvi ir nešališka bendrovės valdymo organų priežiūra, taip pat tinkamai atstovaujami smulkiųjų akcininkų interesai.	Taip	Valdymo įmonė veikia objektyviai, nešališkai ir vienodai atstovauja visų akcininkų interesus.
3.2. Kandidatų į kolegialaus organo narius vardai, pavardės, informacija apie jų išsilavinimą, kvalifikaciją, profesinę patirtį, einamas pareigas, kitus svarbius profesinius įsipareigojimus ir potencialius interesų konfliktus turėtų būti atskleista bendrovės akcininkams dar prieš visuotinį akcininkų susirinkimą, paliekant akcininkams pakankamai laiko apsispręsti, už kurį kandidatą balsuoti. Taip pat turėtų būti atskleistos visos aplinkybės, galinčios paveikti kandidato nepriklausomumą (pavyzdinis jų sąrašas pateiktas 3.7 rekomendacijoje). Kolegialus organas turėtų būti informuojamas apie vėlesnius šiame punkte nurodytos informacijos pokyčius. Kolegialus organas kiekvienais metais turėtų kaupti šiame punkte nurodytus duomenis apie savo narius ir pateikti juos bendrovės metiniame pranešime.	Taip	Bendrovės valdymo sutartį su Valdymo įmone turi patvirtinti visuotinis akcininkų susirinkimas. Tačiau akcininkai netvirtina Valdymo įmonės organų narių. Valdymo įmonė gali būti keičiama bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu.
3.3. Kai siūloma paskirti kolegialaus organo narį, turėtų būti nurodyta konkreti jo kompetencija, tiesiogiai susijusi su darbu kolegialiajame organe. Kad akcininkai ir investuotojai galėtų įvertinti, ar ši kompetencija ir toliau yra tinkama, kolegialus organas kiekviename bendrovės metiniame pranešime turėtų skelbti informaciją apie savo sudėtį ir apie konkrečią atskirų savo narių kompetenciją, tiesiogiai susijusią su jų darbu kolegialiajame organe.	Taip	Informacija apie bendrovės Valdymo įmonę ir jos vadovo išsilavinimą, darbo patirtį, kompetenciją, dalyvavimą kitų įmonių veikloje atskleidžiama bendrovės periodiniuose pranešimuose.
3.4. Siekiant išlaikyti tinkamą kolegialaus organo narių turimos kvalifikacijos pusiausvyrą, kolegialaus organo sudėtis turėtų būti nustatyta atsižvelgiant į bendrovės struktūrą ir veiklos pobūdį ir periodiškai vertinama. Kolegialus organas turėtų užtikrinti, kad jo nariai, kaip visuma, turėtų įvairiapusių žinių, nuomonių ir patirties savo užduotims tinkamai atlikti. Audito komiteto nariai, kaip visuma, turėtų turėti naujausių žinių ir atitinkamą patirtį listinguojamų bendrovių finansų ir apskaitos ir (arba) audito srityse. Bent vienas iš atlyginimo komiteto narių turėtų turėti žinių ir patirties atlyginimų nustatymo politikos srityje.	Taip	Bendrovės Valdymo įmonės vadovas, valdybos nariai bei jų sprendimu sudaryto investicinio komiteto nariai turi pakankamai patirties savo funkcijoms atlikti. Audito komiteto nariai turi reikalingą patirtį. Atlyginimų komitetas bendrovėje nesudaromas.
3.5. Visiems naujiems kolegialaus organo nariams turėtų būti siūloma individuali programa, skirta supažindinti su pareigomis, bendrovės organizacija bei veikla. Kolegialus organas turėtų atlikti metinį patikrinimą, kad būtų nustatytos sritys, kuriose jo nariams reikia atnaujinti savo įgūdžius ir žinias.	Ne	Šiuo metu įgūdžių ir žinių patikrinimų Valdymo įmonės valdybos nariai neatlieka.
3.6. Siekiant užtikrinti, kad visi su kolegialaus organo nariu susiję esminiai interesų konfliktai būtų sprendžiami tinkamai, į bendrovės kolegialų organą turėtų būti išrinktas pakankamas nepriklausomų narių skaičius.	Ne	Bendrovėje nėra vertinamas Valdymo įmonės valdybos narių nepriklausomumas, taip pat nėra nustatytas nepriklausomų narių pakankamumo sąvokos turinys.

3.7. Kolegialaus organo narys turėtų būti laikomas nepriklausomu tik tais atvejais, kai jo nesaisto jokie verslo, giminystės arba kitokie ryšiai su bendrove, ją kontroliuojančiu akcininku arba jų administracija, dėl kurių kyla ar gali kilti interesų konfliktas ir kurie gali paveikti nario nuomonę. Kadangi visų atvejų, kada kolegialaus organo narys gali tapti priklausomas, išvardyti neįmanoma, be to, skirtingose bendrovėse santykiai arba aplinkybės, susijusios su nepriklausomumo nustatymu, gali skirtis, o geriausia šios problemos sprendimo praktika susiklostys laikui bėgant, tai kolegialaus organo nario nepriklausomumo įvertinimas turėtų būti grindžiamas santykių ir aplinkybių turiniu, o ne forma. Pagrindiniai kriterijai nustatant, ar kolegialaus organo narys gali būti laikomas nepriklausomu, turėtų būti šie: jis negali būti bendrovės arba susijusios bendrovės vykdomasis direktorius arba valdybos narys (jei visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus organas – stebėtojų taryba) ir paskutinius penkerius metus neturi būti ėjęs tokių pareigų; jis negali būti bendrovės arba susijusios bendrovės darbuotojas ir paskutinius trejus metus neturi būti ėjęs tokių pareigų, išskyrus atvejus, kai kolegialaus organo narys nepriklauso vyresniajai vadovybei ir buvo išrinktas į kolegialų organą kaip darbuotojų atstovas; jis neturi gauti arba nebūti gavęs reikšmingo papildomo atlyginimo iš bendrovės arba susijusios bendrovės, išskyrus užmokestį, gautą už kolegialaus organo nario pareigas. Tokiam papildomam atlyginimui priskiriamas ir dalyvavimas akcijų pasirinkimo sandoriuose arba kitokiose nuo veiklos rezultatų priklausančiose užmokesčio sistemose; jam nepriskiriamos pagal pensijų planą nustatytų kompensacijų išmokos (įskaitant atidėtas kompensacijas) už ankstesnį darbą bendrovėje (su sąlyga, kad tokia išmoka niekaip nesusijusi su vėlesnėmis pareigomis); jis neturi būti kontroliuojantysis akcininkas arba neturi atstovauti tokiam akcininkui (kontrolė nustatoma pagal Tarybos direktyvos 83/349/EEB 1 straipsnio 1 dalį); jis negali turėti ir per praėjusius metus neturi būti turėjęs svarbių verslo ryšių su bendrove arba susijusia bendrove nei tiesiogiai, nei kaip turinčio tokius ryšius subjekto partneris, akcininkas, direktorius arba viršesnis darbuotojas. Turinčiu verslo ryšių laikytinas subjektas, kuris yra svarbus prekių tiekėjas arba paslaugų teikėjas (įskaitant finansines, teisines, patariamąsias ir konsultacines paslaugas), reikšmingas klientas ar organizacija, kuri gauna reikšmingas įmokas iš bendrovės arba jos grupės; jis negali būti ir per paskutinius trejus metus neturi būti buvęs bendrovės arba susijusios bendrovės dabartinės arba ankstesnės išorės audito įmonės partneriu arba darbuotoju;	Ne	Valdymo įmonės vadovas ir valdybos nariai yra savarankiški bei veikia siekdami naudos bendrovei ir akcininkams, tačiau neatitinka rekomendacijos dėl nepriklausomumo reikalavimų.
---	-----------	--

jis neturi būti vykdomuoju direktoriumi arba valdybos nariu kitoje bendrovėje, kurioje bendrovės vykdomasis direktorius arba valdybos narys (jei visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus organas – stebėtojų taryba) yra direktorius konsultantas arba stebėtojų tarybos narys, taip pat jis negali turėti kitų reikšmingų ryšių su bendrovės vykdomaisiais direktoriais, kurie atsiranda jiems dalyvaujant kitų bendrovių arba organų veikloje; jis neturi būti ėjęs kolegialaus organo nario pareigų ilgiau kaip 12 metų; jis neturi būti vykdomojo direktoriaus arba valdybos nario (jei visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus organas – stebėtojų taryba), arba 1–8 punkte nurodytų asmenų artimas šeimos narys. Artimu šeimos nariu laikytinas sutuoktinis (sugyventinis), vaikai ir tėvai.		
3.8. Nepriklausomumo sąvokos turinį iš esmės nustato pats kolegialus organas. Kolegialus organas gali nuspręsti, kad tam tikras jo narys, nors ir atitinka visus šiame kodekse nustatytus nepriklausomumo kriterijus, vis dėlto negali būti laikomas nepriklausomu dėl ypatingų asmeninių ar su bendrove susijusių aplinkybių. 3.9. Turėtų būti atskleidžiama reikiama informacija apie išvadas, prie kurių priėjo kolegialus organas aiškindamasis, ar tam tikras jo narys gali būti laikomas nepriklausomu. Kai siūloma paskirti kolegialaus organo narį, bendrovė turėtų paskelbti, ar laiko jį nepriklausomu. Kai konkretus kolegialaus organo narys neatitinka vieno ar kelių šiame kodekse nustatytų nepriklausomumo vertinimo kriterijų, bendrovė turėtų paskelbti priežastis, kodėl tą narį ji vis dėlto laiko nepriklausomu. Be to, bendrovė kiekviename savo metiniame pranešime turėtų paskelbti, kuriuos kolegialaus organo narius laiko nepriklausomais. 3.10. Kai vienas arba keli šiame kodekse nustatyti nepriklausomumo vertinimo kriterijai nebuvo tenkinami ištisus metus, bendrovė turėtų paskelbti priežastis, kodėl konkretų kolegialaus organo narį laiko nepriklausomu. Kad būtų užtikrintas informacijos, pateikiamos dėl kolegialaus organo narių nepriklausomumo, tikslumas, bendrovė turėtų reikalauti, kad nepriklausomi nariai reguliariai patvirtintų savo nepriklausomumą.	Ne	Bendrovėje nėra taikoma Valdymo įmonės vadovo valdybos narių nepriklausomumo vertinimo ir skelbimo praktika.
3.11. Nepriklausomiems kolegialaus organo nariams už jų darbą ir dalyvavimą kolegialaus organo posėdžiuose gali būti atlyginama iš bendrovės lėšų. Tokio atlyginimo dydį turėtų tvirtinti bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas.	Neaktualu	Valdymo įmonė neturi nepriklausomų valdymo organų narių.

IV principas: Visuotinio akcininkų susirinkimo renkamo kolegialaus organo pareigos ir atsakomybė

Bendrovės valdymo sistema turėtų užtikrinti, kad visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus organas tinkamai ir efektyviai funkcionuotų, o jam suteiktos teisės turėtų užtikrinti efektyvią bendrovės valdymo organų priežiūrą ir visų bendrovės akcininkų interesų apsaugą.

4.1. Visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus organas (toliau šiame principo – kolegialus organas) turėtų užtikrinti bendrovės finansinės apskaitos ir kontrolės sistemos vientisumą bei skaidrumą. Kolegialus organas turėtų nuolat teikti rekomendacijas bendrovės valdymo organams ir prižiūrėti bei kontroliuoti jų veiklą valdant bendrovę.	Taip	Bendrovės Valdymo įmonė teikia visuotiniam akcininkų susirinkimui bendrovės ir konsoliduotų metinių finansinių ataskaitų bei pelno paskirstymo projektus, pristato konsoliduotą metinį pranešimą, taip pat atlieka visas kitas Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytas funkcijas.
4.2. Kolegialaus organo nariai turėtų sąžiningai, rūpestingai ir atsakingai veikti bendrovės bei akcininkų naudai ir jų interesais, atsižvelgdami į darbuotojų interesus ir visuomenės gerovę. Nepriklausomi kolegialaus organo nariai turėtų: a) bet kokiomis sąlygomis išlaikyti savo analizės, sprendimų priėmimo ir veiksmų nepriklausomumą; b) nesiekti ir nepriimti jokių nepagrįstų lengvatų, kurios gali kompromituoti jų nepriklausomumą; c) aiškiai reikšti savo prieštaravimą tuo atveju, kai mano, kad kolegialaus organo sprendimas gali pakenkti bendrovei. Kai kolegialus organas yra priėmęs sprendimų, dėl kurių nepriklausomas narys turi rimtų abejonių, tokiu atveju šis narys turėtų padaryti atitinkamas išvadas. Jeigu nepriklausomas narys atsistatydintų, priešzastis jis turėtų paaiškinti laiške kolegialiam organui arba audito komitetui ir, jei reikia, atitinkamam bendrovei nepriklausančiam organui (institucijai).	Taip	Valdymo įmonė veikia sąžiningai, rūpestingai ir atsakingai bendrovės atžvilgiu, vadovaujasi bendrovės, o ne savo ar trečiųjų asmenų interesais, stengiasi išlaikyti savo nepriklausomumą priimanč sprendimus.
4.3. Kolegialaus organo nario pareigoms atlikti kiekvienas narys turėtų skirti pakankamai laiko ir dėmesio. Kiekvienas kolegialaus organo narys turėtų įsipareigoti taip apriboti kitus savo profesinius įsipareigojimus (ypač direktoriaus pareigas kitose bendrovėse), kad jie netrukdytų tinkamai atlikti kolegialaus organo nario pareigas. Jeigu kolegialaus organo narys dalyvavo mažiau nei pusėje kolegialaus organo posėdžių per bendrovės finansinius metus, apie tai turėtų būti informuojami bendrovės akcininkai.	Taip	Bendrovės Valdymo įmonė jai skirtas funkcijas vykdo tinkamai, skiria pakankamai laiko savo, kaip Bendrovės valdymo įmonės, pareigų vykdymui.
4.4. Kai kolegialaus organo sprendimai gali skirtingai paveikti bendrovės akcininkus, kolegialus organas su visais akcininkais turėtų elgtis sąžiningai ir nešališkai. Jis turėtų užtikrinti, kad akcininkai būtų tinkamai informuojami apie bendrovės reikalus, jos strategiją, rizikos valdymą ir interesų konfliktų sprendimą. Bendrovėje turėtų būti aiškiai nustatytas kolegialaus organo narių vaidmuo jiems bendraujant su akcininkais ir įsipareigojant akcininkams.	Taip	Valdymo įmonė su visais bendrovės akcininkais elgiasi sąžiningai ir nešališkai.
4.5. Rekomenduojama, kad sandoriai (išskyrus mažareikšmius dėl nedidelės jų vertės arba sudarytus standartinėmis sąlygomis vykdant įprastinę bendrovės veiklą), sudaromi tarp bendrovės ir jos akcininkų, priežiūros ar valdymo organų narių, ar kitų bendrovės valdymui įtaką darančių ar galinčių daryti fizinių ar juridinių asmenų, būtų tvirtinami kolegialaus organo. Sprendimas dėl tokių sandorių tvirtinimo turėtų būti laikomas priimtu tik tuo atveju, kai už tokį sprendimą balsuoja dauguma nepriklausomų kolegialaus organo narių.	Ne	Reikšmingų sandorių nebuvo.

4.6. Kolegialus organas turėtų būti nepriklausomas priimdamas sprendimus, turinčius reikšmės bendrovės veiklai ir strategijai. Be kita ko, kolegialus organas turėtų būti nepriklausomas nuo bendrovės valdymo organų. Kolegialaus organo narių darbui ir sprendimams neturėtų daryti įtakos juos išrinkę asmenys. Bendrovė turėtų užtikrinti, kad kolegialus organas ir jo komitetai būtų aprūpinti pakankamais ištekliais (tarp jų ir finansiniais), reikalingais pareigoms atlikti, įskaitant teisę gauti – ypač iš bendrovės darbuotojų – visą reikiamą informaciją ir teisę kreiptis nepriklausomo profesionalaus patarimo į išorinius teisės, apskaitos ar kitokius specialistus kolegialaus organo ir jo komitetų kompetencijai priklausančiais klausimais. Atlyginimo komitetas, naudodamasis minėtų konsultantų ar specialistų paslaugomis informacijai apie atlyginimų nustatymo sistemų rinkos standartus gauti, turėtų užtikrinti, kad jie tuo pačiu metu neteiktų konsultacijų susijusiai bendrovei, vykdomajam direktoriui arba valdymo organų nariams. Naudodamasis konsultanto paslaugomis informacijai apie atlyginimų nustatymo sistemų rinkos standartus gauti, atlyginimo komitetas turėtų užtikrinti, kad tas konsultantas tuo pačiu metu neteiktų konsultacijų susijusios bendrovės žmogiškųjų išteklių skyriui arba vykdomajam arba valdymo organo nariams.	Ne	Valdymo įmonė veikia sąžiningai, rūpestingai ir atsakingai Bendrovės atžvilgiu, vadovaujasi Bendrovės, o ne savo ar trečiųjų asmenų interesais, stengiasi išlaikyti savo nepriklausomumą priimant sprendimus.
4.7. Kolegialaus organo veikla turėtų būti organizuota taip, kad nepriklausomi kolegialaus organo nariai galėtų turėti didelę įtaką itin svarbiose srityse, kuriose interesų konfliktų galimybė yra ypač didelė. Tokiomis sritimis laikytini klausimai, susiję su bendrovės direktorių skyrimu, atlyginimo bendrovės direktoriams nustatymu ir bendrovės audito kontrole bei įvertinimu. Todėl tuo atveju, kai kolegialaus organo kompetencijai yra priskirti minėti klausimai, šiam organui rekomenduojama suformuoti skyrimo, atlyginimų ir audito komitetus. Bendrovės turėtų užtikrinti, kad skyrimo, atlyginimų ir audito komitetams priskirtos funkcijos būtų vykdomos, tačiau jos gali tas funkcijas sujungti ir sukurti mažiau nei tris komitetus. Tokiu atveju bendrovės turėtų išsamiai paaiškinti, kodėl jos pasirinko alternatyvų požiūrį ir kaip pasirinktas požiūris atitinka trims atskiriems komitetams nustatytus tikslus. Bendrovėse, kurių kolegialus organas turi nedaug narių, trims komitetams skirtas funkcijas gali atlikti pats kolegialus organas, jeigu jis atitinka komitetams keliamus sudėties reikalavimus ir jeigu šiuo klausimu atskleidžia atitinkamą informaciją. Tokiu atveju šio kodekso nuostatos, susijusios su kolegialaus organo komitetais (ypač dėl jų vaidmens, veiklos ir skaidrumo), turėtų būti taikomos, kai tinka, visam kolegialiam organui.	Ne	Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio ir darbuotojų nebuvimo nėra formuojami skyrimo ir atlyginimų komitetai.
4.8. Pagrindinis komitetų tikslas – didinti kolegialaus organo darbo efektyvumą užtikrinant, kad sprendimai būtų priimami juos tinkamai apsvarsčius, ir padėti organizuoti darbą taip, kad kolegialaus organo		

sprendimams nedarytų įtakos esminiai interesų konfliktai. Komitetai turėtų veikti nepriklausomai bei principingai ir teikti kolegialiam organui rekomendacijas, susijusias su kolegialaus organo sprendimu, tačiau galutinį sprendimą priima pats kolegialus organas. Rekomendacija steigti komitetus nesiekama susiaurinti kolegialaus organo kompetencijos ar perkelti ją komitetams. Kolegialus organas išlieka visiškai atsakingas už savo kompetencijos ribose priimamus sprendimus.

4.9. Kolegialaus organo sukurti komitetai turėtų susidėti bent iš trijų narių. Bendrovėse, kuriose kolegialaus organo narių yra nedaug, išimties tvarka komitetai gali būti sudaryti tik iš dviejų narių. Kiekvieno komiteto narių daugumą turėtų sudaryti nepriklausomi kolegialaus organo nariai. Tuo atveju, kai bendrovėje stebėtojų taryba nesudaroma, atlyginimų ir audito komitetai turėtų būti sudaryti išimtinai iš direktorių konsultantų. Sprendžiant, ką skirti komiteto pirmininku ir nariais, turėtų būti atsižvelgiama į tai, kad narystė komitete turi būti atnaujinama ir kad neturi būti pernelyg pasitikima tam tikrais asmenimis.

4.10. Kiekvieno įkurto komiteto įgaliojimus turėtų nustatyti pats kolegialus organas. Komitetai turėtų vykdyti savo pareigas laikydamiesi nustatytų įgaliojimų ir reguliariai informuoti kolegialų organą apie savo veiklą ir jos rezultatus. Kiekvieno komiteto įgaliojimai, apibrėžiantys jo vaidmenį ir nurodantys jo teises bei pareigas, turėtų būti paskelbti bent kartą per metus (kaip dalis informacijos, kurią bendrovė kasmet skelbia apie savo valdymo struktūrą ir praktiką). Bendrovės taip pat kasmet savo metiniame pranešime turėtų skelbti esamų komitetų pranešimus apie jų sudėtį, posėdžių skaičių ir narių dalyvavimą posėdžiuose per praėjusius metus, taip pat apie pagrindines savo veiklos kryptis. Audito komitetas turėtų patvirtinti, kad jį tenkina audito proceso nepriklausomumas, ir trumpai aprašyti veiksmus, kurių buvo imtasi tam, kad prieiti tokios išvados.

4.11. 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 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.

4.12. Skyrimo komitetas.

4.12.1. Pagrindinės skyrimo komiteto funkcijos turėtų būti šios:

1) parinkti kandidatus į laisvas valdymo organų narių vietas ir rekomenduoti kolegialiam organui juos

svarstyti. Skyrimo komitetas turėtų įvertinti įgūdžių, žinių ir patirties pusiausvyrą valdymo organe, parengti funkcijų ir sugebėjimų, kurių reikia konkrečiam postui, aprašą ir įvertinti įpareigojimui atlikti reikalingą laiką. Skyrimo komitetas taip pat gali vertinti bendrovės akcininkų pasiūlytus kandidatus į kolegialaus organo narius;

2) reguliariai vertinti priežiūros ir valdymo organų struktūrą, dydį, sudėtį ir veiklą, teikti kolegialiam organui rekomendacijas, kaip siekti reikiamų pokyčių;

3) reguliariai vertinti atskirų direktorių įgūdžius, žinias bei patirtį ir apie tai pranešti kolegialiam organui;

4) reikiamą dėmesį skirti tęstinumo planavimui;

5) peržiūrėti valdymo organų politiką dėl vyresniosios vadovybės rinkimo ir skyrimo.

4.12.2. Skyrimo komitetas turėtų apsvarstyti kitų asmenų, įskaitant administraciją ir akcininkus, pateiktus pasiūlymus. Kai sprendžiami klausimai, susiję su vykdomaisiais direktoriais arba valdybos nariais (jei visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus organas – stebėtojų taryba) ir vyresniąja vadovybe, turėtų būti konsultuojamasi su bendrovės vadovu, suteikiant jam teisę teikti pasiūlymus Skyrimo komitetui.

4.13. Atlyginimų komitetas.

4.13.1. Pagrindinės atlyginimų komiteto funkcijos turėtų būti šios:

1) teikti kolegialiam organui svarstyti pasiūlymus dėl valdymo organų narių ir vykdomųjų direktorių atlyginimų politikos. Tokia politika turėtų apimti visas atlyginimo formas, įskaitant fiksuotą atlyginimą, nuo veiklos rezultatų priklausančio atlyginimo sistemas, pensijų modelius ir išeitines išmokas. Pasiūlymai, susiję su nuo veiklos rezultatų priklausančio atlyginimo sistemomis, turėtų būti pateikiami kartu su rekomendacijomis dėl su tuo susijusių tikslų ir įvertinimo kriterijų, kurių tikslas – tinkamai suderinti vykdomųjų direktorių ir valdymo organų narių atlyginimą su bendrovės kolegialaus organo nustatytais ilgalaikiais akcininkų interesais ir tikslais;

2) teikti kolegialiam organui pasiūlymus dėl individualių atlyginimų vykdomiesiems direktoriams ir valdymo organų nariams siekiant, kad jie atitiktų bendrovės atlyginimų politiką ir šių asmenų veiklos įvertinimą. Vykdydamas šią funkciją, komitetas turėtų būti gerai informuotas apie bendrą atlygį, kurį vykdomieji direktoriai ir valdymo organų nariai gauna iš kitų susijusių bendrovių;

3) turėtų užtikrinti, kad individualus atlyginimas vykdomajam direktoriui ir valdymo organo nariui būtų proporcingas kitų bendrovės vykdomųjų direktorių arba valdymo organų narių ir kitų bendrovės darbuotojų atlyginimui;

4) reguliariai peržiūrėti vykdomųjų direktorių ar valdymo organų narių atlyginimų nustatymo politiką

(taip pat ir akcijomis pagrįsto atlyginimo politiką) bei jos įgyvendinimą; 5) teikti kolegialiam organui pasiūlymus dėl tinkamų sutarčių su vykdomaisiais direktoriais ir valdymo organų nariais formų; 6) padėti kolegialiam organui prižiūrėti, kaip bendrovė laikosi galiojančių nuostatų dėl informacijos, susijusios su atlyginimais, skelbimo (ypač dėl galiojančios atlyginimų politikos ir direktoriams skiriamo individualus atlyginimo); 7) teikti vykdomiesiems direktoriams ir valdymo organų nariams bendras rekomendacijas dėl vyresniosios vadovybės (kaip apibrėžta paties kolegialaus organo) atlyginimų dydžio ir struktūros, taip pat stebėti vyresniosios vadovybės atlyginimų dydį ir struktūrą, remiantis atitinkama informacija, kurią pateikia vykdomieji direktoriai ir valdymo organų nariai. 4.13.2. Tuo atveju, kai reikia spręsti skatinimo klausimą, susijusį su akcijų pasirinkimo sandoriais ar kitomis su akcijomis susijusiomis skatinimo priemonėmis, kurios gali būti taikomos direktoriams arba kitiems darbuotojams, komitetas turėtų: 1) apsvarstyti bendrą tokių skatinimo sistemų taikymo politiką, ypatingą dėmesį skirdamas skatinimui, susijusiam su akcijų pasirinkimo sandoriais, ir pateikti kolegialiam organui su tuo susijusius pasiūlymus; 2) išnagrinėti informaciją, kuri pateikta šiuo klausimu bendrovės metiniame pranešime ir dokumentuose, skirtuose akcininkų susirinkimui; 3) pateikti kolegialiam organui pasiūlymus dėl pasirinkimo sandorių pasirašant akcijas arba pasirinkimo sandorių perkant akcijas alternatyvos apibrėžiant tokios alternatyvos suteikimo priežastis ir pasekmes. 4.13.3. Atlyginimų komitetas, sprenddamas jo kompetencijai priskirtus klausimus, turėtų pasidomėti bent kolegialaus valdymo organo pirmininko ir (arba) bendrovės vadovo nuomone dėl kitų vykdomųjų direktorių ir valdymo organų narių atlyginimų. 4.13.4. Atlyginimo komitetas turėtų informuoti akcininkus apie savo funkcijų vykdymą ir tuo tikslu dalyvauti metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime.		
4.14. Audito komitetas. 4.14.1. Pagrindinės audito komiteto funkcijos turėtų būti šios: 1) stebėti bendrovės teikiamos finansinės informacijos vientisumą, ypatingą dėmesį skiriant bendrovės ir jos grupės naudojamų apskaitos metodų tinkamumui ir nuoseklumui (įskaitant bendrovių grupės finansinių atskaitomybių konsolidavimo kriterijus); 2) mažiausiai kartą per metus peržiūrėti vidaus kontrolės ir rizikos valdymo sistemas, siekiant	Taip	Audito komiteto narius renka visuotinis akcininkų susirinkimas. 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;

užtikrinti, kad pagrindinės rizikos (įskaitant riziką, susijusią su galiojančių įstatymų ir taisyklių laikymusi) yra tinkamai nustatytos, valdomos ir apie jas atskleidžiama informacija;

3) užtikrinti vidaus audito funkcijų veiksmingumą, be kita ko, teikiant rekomendacijas dėl vidaus audito padalinio vadovo parinkimo, skyrimo, pakartotinio skyrimo bei atleidimo ir dėl šio padalinio biudžeto, taip pat stebint, kaip bendrovės administracija reaguoja į šio padalinio išvadas ir rekomendacijas. Jei bendrovėje nėra vidaus audito funkcijos, komitetas poreikį turėti šią funkciją turėtų įvertinti bent kartą per metus;

4) teikti kolegialiam organui rekomendacijas, susijusias su išorės audito įmonės parinkimu, skyrimu, pakartotiniu skyrimu ir atleidimu (tai atlieka bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas) bei sutarties su audito įmone sąlygomis. Komitetas turėtų ištirti situacijas, dėl kurių audito įmonei ar auditoriui atsiranda pagrindas atsistatydinti, ir pateikti rekomendacijas dėl tokių atvejų būtinų veiksmų;

5) stebėti išorės audito įmonės nepriklausomumą ir objektyvumą, ypač svarbu patikrinti, ar audito įmonė atsižvelgia į reikalavimus, susijusius su audito partnerių rotacija, taip pat būtina patikrinti atlyginimo, kurį bendrovė moka audito įmonei, dydį ir panašius dalykus. Siekiant užkirsti kelią esminiams interesų konfliktams, komitetas, remdamasis *inter alia* išorės audito įmonės skelbiamais duomenimis apie visus atlyginimus, kuriuos audito įmonei bei jos tinklui moka bendrovė ir jos grupė, turėtų nuolat prižiūrėti ne audito paslaugų pobūdį ir mastą. Komitetas, vadovaudamasis 2002 m. gegužės 16 d. Komisijos rekomendacijoje 2002/590/EB įtvirtintais principais ir gairėmis, turėtų nustatyti ir taikyti formalią politiką, apibrėžiančią ne audito paslaugų rūšis, kurių pirkimas iš audito įmonės yra: a) neleidžiamas; b) leidžiamas komitetui išnagrinėjus ir c) leidžiamas be kreipimosi į komitetą;

6) tikrinti išorės audito proceso veiksmingumą ir administracijos reakciją į rekomendacijas, kurias audito įmonė pateikia laiške vadovybei.

4.14.2. Visi komiteto nariai turėtų būti aprūpinti išsamia informacija, susijusia su specifiniais bendrovės apskaitos, finansiniais ir veiklos ypatumais. Bendrovės administracija turėtų informuoti audito komitetą apie svarbių ir neįprastų sandorių apskaitos būdus, kai apskaita gali būti vykdoma skirtingais būdais. Šiuo atveju ypatingas dėmesys turėtų būti skiriamas bendrovės veiklai ofšoriniuose centruose ir (ar) per specialios paskirties įmones (organizacijas) vykdomai veiklai bei tokios veiklos pateisinimui.

4.14.3. Audito komitetas turėtų nuspręsti, ar jo posėdžiuose turi dalyvauti (jei taip, tai kada) kolegialaus valdymo organo pirmininkas, bendrovės vadovas, vyriausiasis finansininkas (arba viršesni

- 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.

Vykdydamas šias funkcijas, audito komitetas prižiūri metinės finansinės atskaitomybės sudarymo eigą ir teikia rekomendacijas Valymo įmonei dėl jos teikimo tvirtinti akcininkų susirinkimui. Taip pat audito komitetas analizuoja auditorių kandidatūras, pateikdamas išvadas dėl audito įmonės nepriklausomumo ir kitų kriterijų atitikimo.

Audito komitetas rengia savo veiklos ataskaitas, išdėsto pastebėjimus dėl bendrovės veiklos savo kompetencijos ribose.

darbuotojai, atsakingi už finansus bei apskaitą), vidaus auditorius ir išorės auditorius. Komitetas turėtų turėti galimybę prireikus susitikti su atitinkamais asmenimis, nedalyvaujant vykdomiesiems direktoriams ir valdymo organų nariams. 4.14.4. Vidaus ir išorės auditoriams turėtų būti užtikrinti ne tik veiksmingi darbiniai santykiai su administracija, bet ir neribotos galimybės susisiekti su kolegialiu organu. Šiuo tikslu audito komitetas turėtų veikti kaip pagrindinė instancija ryšiams su vidaus ir išorės auditoriais palaikyti. 4.14.5. 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. Komitetas turėtų laiku gauti informaciją apie visus su bendrovės auditu susijusius klausimus. 4.14.6. Audito komitetas turėtų tikrinti, ar bendrovė laikosi galiojančių nuostatų, reglamentuojančių darbuotojų galimybę pateikti skundą arba anonimiškai pranešti apie įtarimus, kad bendrovėje daromi svarbūs pažeidimai (dažniausiai pranešama nepriklausomam kolegialaus organo nariui), ir turėtų užtikrinti, kad būtų nustatyta tvarka proporcingam ir nepriklausomam tokių klausimų tyrimui ir atitinkamiems tolesniems veiksams. 4.14.7. Audito komitetas turėtų teikti kolegialiam organui savo veiklos ataskaitas bent kartą per šešis mėnesius, tuo metu, kai tvirtinamos metinės ir pusės metų ataskaitos.		
4.15. Kiekvienais metais kolegialus organas turėtų atlikti savo veiklos įvertinimą. Jis turėtų apimti kolegialaus organo struktūros, darbo organizavimo ir gebėjimo veikti kaip grupę vertinimą, taip pat kiekvieno kolegialaus organo nario ir komiteto kompetencijos ir darbo efektyvumo vertinimą bei vertinimą, ar kolegialus organas pasiekė nustatytą veiklos tikslų. Kolegialus organas turėtų bent kartą per metus paskelbti (kaip dalį informacijos, kurią bendrovė kasmet skelbia apie savo valdymo struktūras ir praktiką) atitinkamą informaciją apie savo vidinę organizaciją ir veiklos procedūras, taip pat nurodyti, kokius esminius pokyčius nulėmė kolegialaus organo atliktas savo veiklos įvertinimas.	Neaktualu	Valdymo įmonė Bendrovės valdymą perėmė ataskaitinio laikotarpio pabaigoje. Todėl yra netikslinga Valdymo įmonei atlikti savo veiklos įvertinimą.

V principas: Bendrovės kolegialių organų darbo tvarka

Bendrovėje nustatyta kolegialių priežiūros ir valdymo organų darbo tvarka turėtų užtikrinti efektyvų šių organų darbą ir sprendimų priėmimą, skatinti aktyvų bendrovės organų bendradarbiavimą.

5.1. Bendrovės kolegialiems priežiūros ir valdymo organams (šiam principui sąvoka kolegialūs organai apima tiek kolegialius priežiūros, tiek valdymo organus) vadovauja šių organų pirmininkai. Kolegialaus organo pirmininkas yra atsakingas už	Taip	Valdymo įmonės padalinių ir valdymo organų, dalyvaujančių Bendrovės valdymo veikloje, vadovai yra atsakingi už posėdžių darbotvarkės sudarymą bei tinkamą susirinkimų sušaukimą. Darbotvarkė ir posėdžių dažnumas susiję su konkrečiais atitinkamu
---	------	--

kolegialaus organo posėdžių tinkamą sušaukimą. Pirmininkas turėtų užtikrinti tinkamą visų kolegialaus organo narių informavimą apie šaukiamą posėdį ir posėdžio darbotvarkę. Jis taip pat turėtų užtikrinti tinkamą vadovavimą kolegialaus organo posėdžiams bei tvarką ir darbingą atmosferą posėdžio metu.		laikotarpiu bendrovėje vykstančiais įvykiais ar vykdomais projektais bei teisės aktų reikalavimuose nustatytų funkcijų įgyvendinimu.
5.2. Bendrovės kolegialių organų posėdžius rekomenduojama rengti atitinkamu periodiškumu, pagal iš anksto patvirtintą grafiką. Kiekviena bendrovė pati sprendžia, koku periodiškumu šaukti kolegialių organų posėdžius, tačiau rekomenduojama juos rengti tokiu periodiškumu, kad būtų užtikrintas nepertraukiamas esminių bendrovės valdymo klausimų sprendimas. Bendrovės stebėtojų tarybos posėdžiai turėtų būti šaukiami bent kartą per metų ketvirtį, o bendrovės valdybos posėdžiai – bent kartą per mėnesį ⁴ .	Taip	Valdymo įmonės padalinių ir organų, dalyvaujančių Bendrovės valdyme, numatytas toks posėdžių periodiškumas, jog būtų užtikrintas nepertraukiamas esminių Bendrovės valdymo klausimų sprendimas.
5.3. Kolegialaus organo nariai apie šaukiamą posėdį turėtų būti informuojami iš anksto, kad turėtų pakankamai laiko tinkamai pasirengti posėdyje nagrinėjamų klausimų svarstymui ir galėtų vykti naudinga diskusija, po kurios būtų priimami tinkami 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 arba kai neatidėliotinai reikia spręsti svarbius bendrovei klausimus.	Taip	Valdymo įmonės padalinių ir valdymo organų, dalyvaujančių Bendrovės valdyme, vadovai šaukia posėdį informuodami apie šaukiamą posėdį kiekvieną narį el. laiškais.
5.4. 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 valdymu 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, atlyginimo nustatymu.		

VI principas: Nešališkas akcininkų traktavimas ir akcininkų teisės

Bendrovės valdymo sistema turėtų užtikrinti nešališką visų akcininkų, įskaitant smulkiuosius bei užsieniečius, traktavimą. Bendrovės valdymo sistema turėtų apsaugoti akcininkų teises.

6.1. 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.
6.2. Rekomenduojama sudaryti investuotojams sąlygas iš anksto, t.y. prieš perkant akcijas, susipažinti	Taip	Bendrovė informuoja apie naujai išleidžiamų akcijų suteikiamas teises.

⁴Rekomendacijoje įtvirtintas bendrovės kolegialių organų posėdžių periodiškumas taikytinas tais atvejais, kai bendrovėje sudaromi abu papildomi kolegialūs organai – stebėtojų taryba ir valdyba. Kai bendrovėje sudaromas tik vienas papildomas kolegialus organas, jo posėdžių periodiškumas gali būti toks, koks nustatytas stebėtojų tarybai, t.y. bent kartą per metų ketvirtį.

su išleidžiamų naujų ar jau išleistų akcijų suteikiamomis teisėmis.		Apie jau išleistų bendrovės akcijų suteikiamas teises informacija pateikiama bendrovės bendrovės įstatuose, metiniame pranešime.
6.3. Bendrovei ir jos akcininkams svarbūs sandoriai, tokie kaip bendrovės turto perleidimas, investavimas, įkeitimas ar kitoks apsunkinimas, turėtų gauti visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimą. Visiems akcininkams turėtų būti sudarytos vienodos galimybės susipažinti ir dalyvauti priimant bendrovei svarbius sprendimus, įskaitant paminėtų sandorių tvirtinimą.	Taip	Visi bendrovės akcininkai turi vienodas galimybes susipažinti ir dalyvauti priimant bendrovei svarbius sprendimus. Akcininkų susirinkimo pritarimas gaunamas Akcinių bendrovių įstatymo V skirsnyje nurodytais atvejais. Daugiau atvejų, kuomet turi būti gaunamas akcininkų susirinkimo pritarimas nenumatyta, kadangi dėl bendrovės veiklos pobūdžio tai darytų žalos verslui.
6.4. Visuotinių akcininkų susirinkimų sušaukimo ir vedimo procedūros turėtų sudaryti akcininkams lygias galimybes dalyvauti susirinkime ir neturėtų pažeisti akcininkų teisių bei interesų. Pasirinkta visuotinio akcininkų susirinkimo vieta, data ir laikas neturėtų užkirsti kelio aktyviam akcininkų dalyvavimui susirinkime.	Taip	Visuotinių akcininkų susirinkimų sušaukimo ir vedimo procedūros atitinka teisės aktų nuostatas ir sudaro akcininkams lygias galimybes dalyvauti susirinkime, iš anksto susipažinti su sprendimų projektais bei sprendimų priėmimui reikalinga medžiaga, taip pat užduoti klausimus.
6.5. Siekiant užtikrinti užsienyje gyvenančių akcininkų teisę susipažinti su informacija, esant galimybei, rekomenduojama visuotiniam akcininkų susirinkimui parengtus dokumentus iš anksto paskelbti viešai prieinamai bendrovės interneto tinklalapyje 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 prieinamai bendrovės interneto tinklalapyje lietuvių ir anglų kalba ir (ar) kitomis užsienio kalbomis. Bendrovės interneto tinklalapyje viešai prieinamai gali būti skelbiama ne visa dokumentų apimtis, jei jų viešas paskelbimas galėtų pakenkti bendrovei arba būtų atskleistos bendrovės komercinės paslaptys.	Taip	Visuotinio akcininkų susirinkimo medžiaga lietuvių ir anglų kalbomis yra paskelbiama bendrovės interneto tinklalapyje.
6.6. Akcininkams turėtų būti sudarytos galimybės balsuoti akcininkų susirinkime asmeniškai jame dalyvaujant arba nedalyvaujant. Akcininkams neturėtų būti daroma jokių kliūčių balsuoti iš anksto raštu, užpildant bendrąjį balsavimo biuletenį.	Taip	Bendrovės akcininkai gali įgyvendinti teisę dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime tiek asmeniškai, tiek per atstovą, jeigu jis turi tinkamą įgaliojimą arba su juo teisės aktų nustatyta tvarka sudaryta balsavimo teisės perleidimo sutartis. Taip pat bendrovė sudaro sąlygas akcininkams balsuoti užpildant bendrąjį balsavimo biuletenį.
6.7. Siekiant padidinti akcininkų galimybes dalyvauti akcininkų susirinkimuose, bendrovėms rekomenduojama balsavimo procese plačiau taikyti modernias technologijas ir tokiu būdu sudaryti akcininkams galimybę dalyvauti ir balsuoti akcininkų susirinkimuose naudojantis elektroninių ryšių priemonėmis. Tokiais atvejais turi būti užtikrintas perduodamos informacijos saugumas ir galima nustatyti dalyvavusiojo ir balsavusiojo tapatybę. Be to, bendrovės galėtų sudaryti sąlygas akcininkams, ypač užsienyje gyvenantiems akcininkams, akcininkų susirinkimus stebėti pasinaudojant modernių technologijų priemonėmis.	Ne	Akcinkai gali balsuoti per įgaliotą asmenį ar užpildydami bendrąjį balsavimo biuletenį, tačiau kol kas negali dalyvauti ir balsuoti akcininkų susirinkimuose naudodamiesi elektroninių ryšių priemonėmis.

VII principas: Interesų konfliktų vengimas ir atskleidimas

Bendrovės valdymo sistema turėtų skatinti bendrovės organų narius vengti interesų konfliktų bei užtikrinti skaidrų ir efektyvų bendrovės organų narių interesų konfliktų atskleidimo mechanizmą.

7.1. Bendrovės priežiūros ir valdymo organo narys turėtų vengti situacijos, kai jo asmeniniai interesai prieštarauja ar gali prieštarauti bendrovės interesams. Jeigu tokia situacija vis dėlto atsirado, bendrovės priežiūros ar valdymo organo narys turėtų per protingą terminą pranešti kitiems to paties organo nariams arba jį išrinkusiam bendrovės organui, arba bendrovės akcininkams apie tokią interesų prieštaravimo situaciją, nurodyti interesų pobūdį ir, jeigu įmanoma, vertę.	Taip	Bendrovės Valdymo įmonė laikosi šių rekomendacijų.
7.2. Bendrovės priežiūros ir valdymo organo narys negali painioti bendrovės turto, kurio naudojimas specialiai su juo nėra aptartas, su savo turtu arba naudoti jį arba informaciją, kurią jis gauna būdamas bendrovės organo nariu, asmeninei naudai ar trečiojo asmens naudai gauti be bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo ar jo įgalioto kito bendrovės organo sutikimo.		
7.3. Bendrovės priežiūros ir valdymo organo narys gali sudaryti sandorį su bendrove, kurios organo narys jis yra. Apie tokį sandorį (išskyrus mažareikšmius dėl nedidelės jų vertės arba sudarytus vykdant įprastinę bendrovės veiklą bei standartinėmis sąlygomis) jis privalo nedelsdamas raštu arba žodžiu, įrašant tai į posėdžio protokolą, pranešti kitiems to paties organo nariams arba jį išrinkusiam bendrovės organui, arba bendrovės akcininkams. Šioje rekomendacijoje įvardytų sandorių sudarymui taip pat taikoma 4.5 rekomendacija.		
7.4. Bendrovės priežiūros ir valdymo organo narys turėtų susilaikyti nuo balsavimo, kai priimami sprendimai dėl sandorių ar kitokių klausimų, su kuriais jis susijęs asmeniniu ar dalykiniu interesu.		

VIII principas: Bendrovės atlyginimų politika

Bendrovėje nustatyta atlyginimų politikos bei direktorių atlyginimų tvirtinimo, peržiūrėjimo ir paskelbimo tvarka turėtų užkirsti kelią galimiems interesų konfliktams ir piktnaudžiavimui nustatant direktorių atlyginimus, taip pat užtikrinti bendrovės atlyginimų politikos bei direktorių atlyginimų viešumą ir skaidrumą.

8.1. Bendrovė turėtų paskelbti savo atlyginimų politikos ataskaitą (toliau – atlyginimų ataskaita), kuri turėtų būti aiški ir lengvai suprantama. Ši ataskaita turėtų būti paskelbta ne tik kaip bendrovės metinio pranešimo dalis, bet turėtų būti skelbiama ir bendrovės interneto tinklalapyje.	Ne	Bendrovė neruošia atlyginimų politikos, kadangi dauguma VIII principo punktų yra neaktualūs atsižvelgus į dabartinę bendrovės struktūrą. Informacija apie išmokas ir paskolas Valdymo įmonei yra pateikiama bendrovės periodiniuose pranešimuose, finansinėse ataskaitose.
8.2. Atlyginimų ataskaitoje daugiausia dėmesio turėtų būti skiriama bendrovės direktorių atlyginimų politikai ateinančiais, o kur tinka – ir tolesniais, finansiniais metais. Joje taip pat turėtų būti apžvelgiama, kaip atlyginimų politika buvo įgyvendinama praėjusiais finansiniais metais. Ypatingas dėmesys turėtų būti skiriamas esminiems bendrovės atlyginimų politikos pokyčiams, lyginant su praėjusiais finansiniais metais.		
8.3. Atlyginimų ataskaitoje turėtų būti pateikta bent ši informacija:		

- 1) direktorių atlyginimų kintamų ir nekintamų sudedamųjų dalių santykis ir jo paaiškinimas;
- 2) pakankama informacija apie veiklos rezultatų kriterijus, kuriais grindžiama teisė dalyvauti akcijų pasirinkimo sandoriuose, teisė į akcijas arba kintamas sudedamąsias atlyginimo dalis;
- 3) paaiškinimas, kuo pasirinkti veiklos rezultatų vertinimo kriterijai naudingi ilgalaikiams bendrovės interesams;
- 4) metodų, taikomų siekiant nustatyti, ar tenkinami veiklos rezultatų vertinimo kriterijai, paaiškinimas;
- 5) pakankamai išsami informacija apie kintamos sudedamosios atlyginimo dalies mokėjimo atidėjimo laikotarpius;
- 6) pakankama informacija apie atlyginimo ir veiklos rezultatų ryšį;
- 7) pagrindiniai metinių premijų sistemos ir bet kurios kitos ne pinigais gaunamos naudos kriterijai ir jų pagrindimas;
- 8) pakankamai išsami informacija apie išeitinių išmokų politiką;
- 9) pakankamai išsami informacija apie akcijomis pagrįsto atlyginimo teisių suteikimo laikotarpį, kaip nurodyta 8.13 punkte;
- 10) pakankamai išsami informacija apie akcijų išlaikymą po teisių suteikimo, kaip nurodyta 8.15 punkte;
- 11) pakankamai išsami informacija apie panašių bendrovių grupių, kurių atlyginimo nustatymo politiką, sudėtį;
- 12) direktoriams skirtos papildomos pensijos arba ankstyvo išėjimo į pensiją schemos pagrindinių savybių aprašymas;
- 13) atlyginimų ataskaitoje neturėtų būti komerciniu požiūriu neskelbtinos informacijos.

8.4. Atlyginimų ataskaitoje taip pat turėtų būti apibendrinama ir paaiškinama bendrovės politika, susijusi su sutarčių, sudaromų su vykdomaisiais direktoriais ir valdymo organų nariais, sąlygomis. Tai turėtų apimti, *inter alia*, informaciją apie sutarčių su vykdomaisiais direktoriais ir valdymo organų nariais trukmę, taikomus pranešimo apie išėjimą iš darbo terminus ir išsamią informaciją apie išeitines ir kitas išmokas, susijusias su sutarčių su vykdomaisiais direktoriais ir valdymo organų nariais nutraukimu pirma laiko.

8.5. Visa atlyginimo suma ir kita nauda, skiriama atskiriems direktoriams atitinkamais finansiniais metais, turėtų būti išsamiai paskelbiama atlyginimų ataskaitoje. Šiame dokumente turėtų būti pateikta bent 8.5.1–8.5.4 punktuose nurodyta informacija apie kiekvieną asmenį, kuris bendrovėje ėjo direktoriaus pareigas bet kuriuo atitinkamų finansinių metų laikotarpiu.

8.5.1. Turėtų būti pateikta tokia su atlyginimais ir (arba) tarnybinėmis pajamomis susijusi informacija:

- 1) bendra atlyginimo suma, sumokėta arba mokėtina direktoriui už paslaugas, suteiktas praėjusiais finansiniais metais, įskaitant, jei taikoma, dalyvavimo mokesčius, nustatytus metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime;
- 2) atlyginimas ir privilegijos, gautos iš bet kurios įmonės, priklausančios tai pačiai grupei;
- 3) atlyginimas, mokamas kaip pelno dalis ir (arba) premijos, bei priežastys, dėl kurių tokios premijos ir (arba) pelno dalis buvo paskirtos;
- 4) jei tai leidžiama pagal įstatymus, kiekvienas esminis papildomas atlyginimas, mokamas direktoriams už specialias paslaugas, kurios nepriklauso įprastinėms direktoriaus funkcijoms;
- 5) kompensacija, gautina arba sumokėta kiekvienam vykdomajam direktoriui ar valdymo organų nariui, pasitraukusiam iš savo pareigų praėjusiais finansiniais metais;
- 6) bendra apskaičiuota naudos, kuri laikoma atlyginimu ir suteikiama ne pinigais, vertė, jeigu tokia nauda neturi būti nurodyta pagal 1–5 punktus.

8.5.2. Turėtų būti pateikiama ši informacija, susijusi su akcijomis ir (arba) teisėmis dalyvauti akcijų pasirinkimo sandoriuose, ir (arba) su visomis kitomis darbuotojų skatinimo akcijomis sistemomis:

- 1) praėjusiais finansiniais metais bendrovės pasiūlytų akcijų pasirinkimo sandorių arba suteiktų akcijų skaičius ir taikymo sąlygos;
- 2) akcijų pasirinkimo sandorių skaičius, realizuotas per praėjusius finansinius metus, nurodant kiekvieno sandorio akcijų skaičių bei realizavimo kainą, arba dalyvavimo darbuotojų skatinimo akcijomis sistemoje vertė finansinių metų pabaigoje;
- 3) finansinių metų pabaigoje nerealizuotas akcijų pasirinkimo sandorių skaičius, jų realizavimo kaina, realizavimo data ir pagrindinės teisių įgyvendinimo sąlygos;
- 4) visi esamų akcijų pasirinkimo sandorių sąlygų pokyčiai ateinančiais finansiniais metais.

8.5.3. Turėtų būti pateikiama ši su papildomų pensijų schemomis susijusi informacija:

- 1) kai pensijų schema yra apibrėžtų išmokų, pagal ją direktorių sukaupitų išmokų pokyčiai atitinkamais finansiniais metais;
- 2) kai pensijų schema yra apibrėžtų įmokų, išsami informacija apie įmokas, kurias už direktorių sumokėjo arba turėtų sumokėti bendrovė atitinkamais finansiniais metais.

8.5.4. Turėtų būti nurodytos sumos, kurias bendrovė arba bet kuri dukterinė bendrovė ar įmonė, įtraukta į bendrovės konsoliduotą metinę finansinę atskaitomybę, išmokėjo kaip paskolas, išankstines

išmokas ir garantijas kiekvienam asmeniui, kuris ėjo direktoriaus pareigas bet kuriuo atitinkamų finansinių metų laikotarpiu, įskaitant nesumokėtas sumas ir palūkanų normą.

8.6. Kai atlyginimų nustatymo politikoje numatomos kintamos sudedamosios atlyginimo dalys, bendrovės turėtų nustatyti kintamos sudedamosios atlyginimo dalies dydžio ribas. Nekintama atlyginimo dalis turėtų būti pakankama, kad bendrovė galėtų nemokėti kintamos sudedamosios atlyginimo dalies tuo atveju, kai veiklos rezultatų vertinimo kriterijai netenkinami.

8.7. Kintamų sudedamųjų atlyginimo dalių skyrimas turėtų priklausyti nuo iš anksto nustatytų ir išmatuojamų veiklos rezultatų vertinimo kriterijų.

8.8. Kai yra skiriama kintama sudedamoji atlyginimo dalis, didžiosios šios kintamos sudedamosios atlyginimo dalies mokėjimas turėtų būti atidėtas tam tikram protingumo kriterijus atitinkančiam laikotarpiui. Kintamos sudedamosios atlyginimo dalies, kurios mokėjimas atidedamas, dydis turėtų būti nustatytas pagal santykinę kintamos sudedamosios atlyginimo dalies vertę, lyginat ją su nekintama atlyginimo dalimi.

8.9. Į susitarimus su vykdomaisiais direktoriais arba valdymo organų nariais turėtų būti įtraukta nuostata, leidžianti bendrovei susigrąžinti kintamą sudedamąją atlyginimo dalį, kuri buvo išmokėta remiantis duomenimis, kurie vėliau pasirodė akivaizdžiai neteisingi.

8.10. Išėtinės išmokos neturėtų viršyti nustatytos sumos arba nustatyto metinių atlyginimų skaičiaus ir apskritai neturėtų būti didesnės negu dvejų metų nekintamos atlyginimo dalies arba jos ekvivalento suma.

8.11. Išėtinės išmokos neturėtų būti mokamos, jei darbo sutartis nutraukiama dėl blogų veiklos rezultatų.

8.12. Be to, turėtų būti atskleidžiama informacija, susijusi su parengiamuoju ir sprendimų priėmimo procesu, kurio metu nustatoma bendrovės direktorių atlyginimų politika. Informacija turėtų apimti duomenis, jei taikoma, apie atlyginimo komiteto įgaliojimus ir sudėtį, su bendrove nesusijusių konsultantų, kurių paslaugomis naudotasi nustatant atlyginimų politiką, vardus ir pavardes bei metinio visuotinio akcininkų susirinkimo vaidmenį.

8.13. Tuo atveju, kai atlyginimas yra pagrįstas akcijų skyrimu, teisė į akcijas neturėtų būti suteikiama mažiausiai trejus metus po jų skyrimo.

8.14. Akcijų pasirinkimo sandoriais ar kitomis teisėmis įsigyti akcijų arba gauti atlygį, pagrįstą akcijų kainos pokyčiais, neturėtų būti naudojamas mažiausiai trejus metus po jų skyrimo. Teisės į akcijas suteikimas ir teisė pasinaudoti akcijų pasirinkimo sandoriais arba kitomis teisėmis įsigyti akcijų arba gauti atlygį, pagrįstą akcijų kainos pokyčiais, turėtų priklausyti nuo iš anksto

nustatytų ir išmatuojamų veiklos rezultatų vertinimo kriterijų. 8.15. Po teisių suteikimo direktoriai turėtų išlaikyti tam tikrą skaičių akcijų iki jų kadencijos pabaigos, priklausomai nuo poreikio padengti kokias nors išlaidas, susijusias su akcijų įsigijimu. Akcijų, kurias reikia išlaikyti, skaičius turi būti nustatytas, pavyzdžiui, dviguba bendro metinio atlyginimo (nekintamoji plius kintamoji dalis) vertė. 8.16. Į direktorių konsultantų arba stebėtojų tarybos narių atlyginimą neturėtų būti įtraukiami akcijų pasirinkimo sandoriai. 8.17. Akcininkai, visų pirma instituciniai akcininkai, turėtų būti skatinami dalyvauti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose ir balsuoti direktorių atlyginimų nustatymo klausimais. 8.18. Nemenkinant organų, atsakingų už direktorių atlyginimų nustatymą, vaidmens, atlyginimų politika arba bet kuris esminis atlyginimų politikos pokytis turėtų būti įtraukiamas į metinio visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę. Atlyginimų ataskaita turėtų būti pateikiama akcininkų balsavimui metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime. Balsavimas gali būti privalomojo arba patariamojo pobūdžio.		
8.19. Schemoms, pagal kurias direktoriams atlyginama akcijomis, akcijų pasirinkimo sandoriais ar kitomis teisėmis įsigyti akcijų arba būti atlyginamam remiantis akcijų kainų pokyčiais, iki jų taikymo pradžios turėtų pritarti akcininkai metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime priimdami atitinkamą sprendimą. Pritarimas turėtų būti susijęs su pačia schema ir akcininkai neturėtų spręsti dėl atskiriems direktoriams pagal tą schemą suteikiamos akcijomis pagrįstos naudos. Visiems esminiams schemų sąlygų pakeitimams iki jų taikymo pradžios taip pat turėtų pritarti akcininkai, priimdami sprendimą metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime. Tokiais atvejais akcininkai turėtų būti informuoti apie visas siūlomų pakeitimų sąlygas ir gauti paaiškinimą apie siūlomų pakeitimų poveikį. 8.20. Metinio visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimas turėtų būti gaunamas šiais klausimais: 1) atlyginimo direktoriams skyrimas remiantis akcijomis pagrįstomis schemomis, įskaitant akcijų pasirinkimo sandorius; 2) maksimalaus akcijų skaičiaus nustatymas ir pagrindinės akcijų suteikimo tvarkos sąlygos; 3) laikotarpis, per kurį pasirinkimo sandoriai gali būti realizuoti; 4) kiekvieno tolesnio pasirinkimo sandorių realizavimo kainos pokyčio nustatymo sąlygos, jeigu įstatymai tai leidžia; 5) visos kitos ilgalaikės direktorių skatinimo schemas, kurios panašiomis sąlygomis nėra siūlomos visiems kitiems bendrovės darbuotojams.	Neaktualu	Bendrovėje 2016 m. nebuvo taikytos schemas, pagal kurias Valdymo įmonei būtų atlyginama akcijomis, akcijų pasirinkimo sandoriais ar kitomis teisėmis įsigyti akcijų arba būti atlyginamam remiantis akcijų kainų pokyčiais.

Metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime taip pat turėtų būti nustatytas galutinis terminas, per kurį už direktorių atlyginimą atsakingas organas gali paskirti šiame punkte išvardytų tipų kompensacijas atskiriems direktoriams.		
8.21. Jeigu leidžia nacionalinė teisė arba bendrovės įstatai, kiekvienam pasirinkimo sandorių su nuolaida modeliui, pagal kurį yra suteikiamos teisės pasirašyti akcijas žemesne nei rinkos kaina, galiojančia tą dieną, kai nustatoma kaina, arba vidutine rinkos kaina, nustatyta per keletą dienų prieš realizavimo kainos nustatymą, taip pat turėtų pritarti akcininkai.		
8.22. 8.19 ir 8.20 punktai neturėtų būti taikomi schemoms, kuriose dalyvavimas panašiomis sąlygomis siūlomas bendrovės darbuotojams arba bet kurios dukterinės įmonės darbuotojams, kurie turi teisę dalyvauti schemoje, ir kuri buvo patvirtinta metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime.		
8.23. Prieš metinį visuotinį akcininkų susirinkimą, kuriame ketinama svarstyti 8.19 punkte nurodytą sprendimą, akcininkams turėtų būti suteikta galimybė susipažinti su sprendimo projektu ir su juo susijusiu informaciniu pranešimu (šie dokumentai turėtų būti paskelbti bendrovės tinklalapyje). Šiame pranešime turėtų būti pateiktas visas akcijomis pagrįsto atlyginimo schemas reglamentuojantis tekstas arba šių schemų pagrindinių sąlygų aprašymas, taip pat schemų dalyvių vardai ir pavardės. Pranešime taip pat turėtų būti nurodytas schemų ir bendros direktorių atlyginimų politikos ryšys. Sprendimo projekte turėtų būti aiški nuoroda į pačią schemą arba pateikta pagrindinių jos sąlygų santrauka. Akcininkams taip pat turėtų būti pateikta informacija apie tai, kaip bendrovė ketina apsirūpinti akcijomis, kurios reikalingos įsipareigojimams pagal skatinimo schemas įgyvendinti: turėtų būti aiškiai nurodyta, ar bendrovė ketina pirkti reikalingas akcijas rinkoje, laikyti jas atsargoje ar išleisti naujų akcijų. Taip pat turėtų būti pateikta schemas išlaidų, kurias patirs bendrovė dėl numatomo schemas taikymo, apžvalga. Šiame punkte nurodyta informacija turėtų būti paskelbta bendrovės interneto tinklalapyje.		
IX principas: Interesų turėtojų vaidmuo bendrovės valdyme 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.		
9.1. Bendrovės valdymo sistema turėtų užtikrinti, kad būtų gerbiamos tos interesų turėtojų teisės, kurias gina įstatymai.	Taip	Bendrovė gerbia visas interesų turėtojų teises, leidžia interesų turėtojams įstatymų nustatyta tvarka dalyvauti bendrovės valdyme. Išsami informacija apie numatomus akcinius įvykius yra skelbiama teisės aktų nustatyta tvarka, todėl investuotojai (akcininkai) turi pakankamai galimybių tiek susipažinti su reikiama informacija, tiek balsuoti priimant sprendimus. Plačiau
9.2. Bendrovės valdymo sistema turėtų sudaryti sąlygas interesų turėtojams dalyvauti bendrovės valdyme įstatymų nustatyta tvarka. Interesų turėtojų dalyvavimo bendrovės valdyme pavyzdžiai galėtų būti darbuotojų kolektyvo dalyvavimas priimant svarbius		

bendrovei sprendimus, konsultacijos su darbuotojų kolektyvu bendrovės valdymo ir kitais svarbiais klausimais, darbuotojų dalyvavimas bendrovės akciniame kapitale, kreditorių įtraukimas į bendrovės valdymą bendrovės nemokumo atvejais ir kt. 9.3. Kai interesų turėtojai dalyvauja bendrovės valdymo procese, jiems turėtų būti sudaromos sąlygos susipažinti su reikiama informacija.		apie informacijos atskleidimo tvarką paaiškinama žemiau prie 10 principo.
---	--	--

X principas: Informacijos atskleidimas

Bendrovės valdymo sistema turėtų užtikrinti, kad informacija apie visus esminius bendrovės klausimus, įskaitant finansinę situaciją, veiklą ir bendrovės valdymą, būtų atskleidžiama laiku ir tiksliai.

10.1. Bendrovė turėtų atskleisti informaciją apie: bendrovės veiklą ir finansinius rezultatus; bendrovės tikslus; asmenis nuosavybės teise turinčius bendrovės akcijų paketą ar jį valdančius; bendrovės priežiūros ir valdymo organų narius, bendrovės vadovą bei jų atlyginimą; galimus numatyti esminius rizikos veiksniai; bendrovės ir susijusių asmenų sandorius, taip pat sandorius, kurie sudaryti ne įprastinės bendrovės veiklos eigoje; pagrindinius klausimus, susijusius su darbuotojais ir kitais interesų turėtojais; bendrovės valdymo struktūrą ir strategiją. Šis sąrašas laikytinas minimaliu, ir bendrovės yra skatinamos neapsiriboti tik informacijos, nurodytos šiame sąrašė, atskleidimu. 10.2. Atskleidžiant 10.1 rekomendacijos 1 punkte nurodytą informaciją, rekomenduojama bendrovei, kuri yra patronuojanti kitų bendrovių atžvilgiu, atskleisti informaciją apie visos įmonių grupės konsoliduotus rezultatus. 10.3. Atskleidžiant 10.1 rekomendacijos 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 atlyginimą ar kitokias pajamas, kaip tai detaliau reglamentuojama VIII principu. 10.4. Atskleidžiant 10.1 rekomendacijos 7 punkte nurodytą informaciją, rekomenduojama atskleisti informaciją apie bendrovės ir interesų turėtojų, tokių kaip darbuotojai, kreditoriai, tiekėjai, vietos bendruomenė, santykius, įskaitant bendrovės politiką žmoniškųjų išteklių atžvilgiu, darbuotojų dalyvavimo bendrovės akciniame kapitale programas ir pan.	Taip	Šioje rekomendacijoje nurodyta informacija atskleidžiama pranešimuose apie esminius įvykius, periodinėje informacijoje. Informacija taip pat pateikiama ir bendrovės interneto tinklalapyje.
10.5. Informacija turėtų būti atskleidžiama tokiu būdu, kad jokie akcininkai ar investuotojai nebūtų diskriminuojami informacijos gavimo būdo ir apimtys	Taip	Bendrovė visą reglamentuojamą informaciją atskleidžia per AB NASDAQ Vilnius naujienų platinimo sistemą. Taip užtikrinama galimybė su ja

atžvilgiu. Informacija turėtų būti atskleidžiama visiems ir vienu metu. Rekomenduojama, kad pranešimai apie esminius įvykius būtų skelbiami prieš arba po NASDAQ Vilnius prekybos sesijos, kad visi bendrovės akcininkai ir investuotojai turėtų vienodas galimybes susipažinti su informacija bei priimti atitinkamus investicinius sprendimus.		susipažinti kuo platesnei visuomenei 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. Informacijos, galinčios turėti įtakos išleistų vertybinių popierių kainai, bendrovė neatskleidžia komentaruose, interviu ar kitais būdais tol, kol tokia informacija nėra viešai paskelbiama per AB NASDAQ Vilnius naujienų platinimo sistemą.
10.6. Informacijos skleidimo būdai turėtų užtikrinti informacijos naudotojams nešališką, savalaikį ir nebrangų priėjimą prie informacijos. Rekomenduojama informacijos skleidimui didesniu mastu naudoti informacines technologijas, pavyzdžiui, skelbti informaciją bendrovės interneto tinklalapyje. Rekomenduojama informaciją skelbti ir dėti į bendrovės interneto tinklalapį ne tik lietuvių, bet ir anglų kalba, o esant galimybei ir poreikiui, ir kitomis kalbomis.	Taip	Bendrovė informaciją skelbia lietuvių ir anglų kalbomis per AB NASDAQ Vilnius naujienų platinimo sistemą. Ji taip pat skelbiama bendrovės interneto tinklalapyje.
10.7. Rekomenduojama bendrovės interneto tinklalapyje skelbti bendrovės metinį pranešimą, metų prospektą-ataskaitą bei kitas bendrovės rengiamas periodines ataskaitas, taip pat siūloma į tinklalapį dėti bendrovės pranešimus apie esminius įvykius bei bendrovės akcijų kainų kitimą vertybinių popierių biržoje.	Taip	Bendrovė savo tinklalapyje skelbia visą šioje rekomendacijoje išvardintą informaciją.
XI principas: Bendrovės audito įmonės parinkimas Bendrovės audito įmonės parinkimo mechanizmas turėtų užtikrinti audito įmonės išvados ir nuomonės nepriklausomumą.		
11.1. Siekiant gauti objektyvią nuomonę dėl bendrovės tarpinių finansinių ataskaitų, rinkinio, bendrovės metinių finansinių ataskaitų rinkinio ir metinio pranešimo patikrinimą turėtų atlikti nepriklausoma audito įmonė.	Taip	Nepriklausoma audito įmonė tikrina metines bendrovės ir konsoliduotas finansines ataskaitas bei konsoliduotą metinį pranešimą. Tarpinių finansinių ataskaitų patikrinimo audito įmonė neatlieka.
11.2. Rekomenduojama, kad audito įmonės kandidatūrą visuotiniam akcininkų susirinkimui siūlytų bendrovės stebėtojų taryba, o jeigu ji bendrovėje nesudaroma, - bendrovės valdyba.	Taip	Audito įmonės kandidatūrą visuotiniam akcininkų susirinkimui siūlo bendrovės Valdymo įmonė.
11.3. Jei audito įmonė yra gavusi iš bendrovės užmokestį už suteiktas ne audito paslaugas, bendrovė turėtų tai atskleisti akcininkams. 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.	Neaktuali	Audito įmonė bendrovei ne audito paslaugų neteikia.