



## 2019 metų ataskaita

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė  
„INVL BALTIC REAL ESTATE“

## I. BENDROJI INFORMACIJA

1. Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL BALTIC REAL ESTATE“ bendroji informacija:

### Ataskaitinis laikotarpis

Nuo 2019 m. sausio 1 d. iki 2019 m. gruodžio 31 d.

Apskaitos politika:

Ataskaitiniu laikotarpiu pakeitimų nebuvo.

Duomenys apie kolektyvinio investavimo subjektą

Pavadinimas	Specialioji uždarojo tipo privataus kapitalo investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“
Teisinė forma	Akcinė bendrovė
Tipas	Uždarojo tipo investicinė bendrovė
Lietuvos banko pritarimo kolektyvinio investavimo subjekto sudarymo dokumentams data	2016 m. gruodžio mėn. 22 d.
Veiklos laikas	30
Vieta	Vilnius

Duomenys apie valdymo įmonę

Pavadinimas	UAB „INVL Asset Management“
Įmonės kodas	126263073
Buveinė (adresas)	Gynėjų g. 14, LT-01109 Vilnius
Registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys apie įmonę	Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas
Telefono numeris	8 700 55 959
Fakso numeris	8 5 279 06 02
El. pašto adresas	info@invl.com
Interneto svetainės adresas	www.invl.com
Veiklos licencijos numeris	VJK-005
Kolektyvinio investavimo subjekto valdytojas, kiti asmenys priimančys investicinius sprendimus	Investicinis komitetas, 2 nariai: Vytautas Bakšinskas – Nekilnojamojo turto fondo valdytojas Andrius Daukšas – Investicijų valdytojas

Duomenys apie depozitoriumą

Pavadinimas	AB SEB bankas
Įmonės kodas	112021238
Buveinė (adresas)	Gedimino pr. 12, LT-01103 Vilnius
Telefono numeris	(8~5) 268 28 00
Fakso numeris	(8~5) 268 23 33

Duomenys apie audito įmonę, atlikusią metinių finansinių ataskaitų auditą

Pavadinimas	UAB „PricewaterhouseCoopers“
Įmonės kodas	111473315
Buveinė (adresas)	J.Jasinskio 16B, LT-03163 Vilnius
Telefono numeris	(8~5) 239 2300

## II. GRYNUJŲ AKTYVŲ, INVESTICINIŲ VIENETŲ AR AKCIJŲ SKAIČIUS IR VERTĖS

5. Grynujų aktyvų (toliau – GA), akcijų skaičius ir vertė:

	Ataskaitinio laikotarpio pradžioje (2018 12 31)	Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje (2019 12 31)	Prieš metus	Prieš dvejus metus
Grynujų aktyvų vertė (GAV), Eur	35.319.397	44.024.833	35.319.397	33.860.074
Akcijos vertė, Eur	2,6859	3,3479	2,6859	0,5150
Akcijų, esančių apyvartoje, skaičius	13.150.000	13.150.000	13.150.000	65.750.000

6. Per ataskaitinį laikotarpį parduotų ir išpirktų akcijų skaičius ir vertė:

	Akcijų skaičius	Vertė, Eur
Išplatinta (konvertuojant pinigines lėšas į akcijas)	-	-
Išpirkta (konvertuojant akcijas į pinigines lėšas)	-	-
Išplatinta akcijų už nepiniginį įnašus	-	-
Išpirkta akcijų atsiskaitant turtu	-	-
Skirtumas tarp išplatintų ir išpirktų akcijų skaičiaus ir vertės	-	-

## III. KOLEKTYVINIO INVESTAVIMO SUBJEKTO IŠLAIDŲ IR APYVARTUMO RODIKLIAI

7. Atskaitymai iš kolektyvinio investavimo subjekto turto:

Atskaitymai	Atskaitymų dydis, taikytas ataskaitiniu laikotarpiu	Per ataskaitinį laikotarpį priskaičiuotų atskaitymų suma, Eur	% nuo ataskaitinio laikotarpio vidutinės grynujų aktyvų vertės
Už valdymą:	-	2.244.432	6,04
<i>nekintamas dydis</i>	0,25 proc. už kalendorinį ketvirtį	330.933	0,89
<i>sėkmės mokesčiai</i>	20 proc. bendrovės pelno virš 8 proc. bendrovės grąžos	1.913.499	5,15
Depozitoriumui	Ne didesnis kaip 0,11proc. vidutinės metinės Fondo grynujų aktyvų vertės	39.030	0,10
Už sandorių sudarymą	-	-	-
Už auditą	neviršys 10% vidutinės metinės GAV (įskaitant kitas veiklos išlaidas ir palūkanas bankams)	16.900	0,05
Nekilnojamojo turto objektų išlaikymo ir vystymo išlaidos*	-	2.029.855	5,46
Palūkanų sąnaudos*	neviršys 10% vidutinės metinės GAV (įskaitant kitas veiklos ir audito išlaidas)	451.177	1,21
Nepiniginės išlaidos (nusidėvėjimas, turto vertės sumažėjimas)*	-	55.992	0,15
Kitos veiklos išlaidos (vertinimas, apskaita, teisinės išlaidos, nekilnojamojo turto administravimas ir kita)	neviršys 10% vidutinės metinės GAV (įskaitant audito išlaidas ir palūkanas bankams)	3.331.997	8,96
Išlaidų, įskaičiuojamų į BIK, suma	-	3.095.335	
BIK % nuo GAV			8,32
Visų išlaidų suma	-	5.632.359	15,14

\* Į BIK išlaidas neįtrauktos

8. Pavyzdys, iliustruojantis atskaitymų įtaką galutinei investuotojui tenkančiai investicijų grąžai:

Pateikti konkretų pavyzdį, iliustruojantį atskaitymų įtaką galutinei investuotojui tenkančiai investicijų grąžai (pateikti tik metų ataskaitoje). Pavyzdyje pateikti skaičiumus, kiek būtų atskaityta (eurais) nuo kolektyvinio investavimo subjekto dalyvio įmokų, esant dabartiniams atskaitymų dydžiams, ir kokią sumą jis atgautų po 1, 3, 5, 10 metų, jei būtų investuota 3 000 Eur, o metinė investicijų grąža – 5 proc.

	Po 1 metų	Po 3 metų	Po 5 metų	Po 10 metų
Sumokėta atskaitymų	259	788	1.335	2.814
Sukaupta suma, jei nebūtų atskaitymų	3.150	3.473	3.829	4.887
Sukaupta suma, esant dabartiniams atskaitymų dydžiams	2.891	2.685	2.494	2.073

#### IV. INFORMACIJA APIE KOLEKTYVINIO INVESTAVIMO SUBJEKTO INVESTICINIŲ PRIEMONIŲ PORTFELĮ

9. Pateikti informaciją apie atskaitinio laikotarpio pabaigos investicinių priemonių portfelio sudėtį suskirstant investicijas pagal rūšį: nuosavybės vertybiniai popieriai, skolos vertybiniai popieriai, pinigai ir indėliai, kolektyvinio investavimo subjektų vienetai, pinigų rinkos priemonės, išvestinės finansinės priemonės, nekilnojamojo turto objektai, kitos priemonės. Nurodyti pagrindinę informaciją apie kiekvieną investiciją: išleidėjo (emitento) pavadinimą, ISIN kodą, kiekį, įsigijimo ir rinkos vertę, dalį, palyginti su grynaisiais aktyvais, ir kitą investicijas apibūdinančią informaciją.

##### Investicijų portfelio struktūra

2019 m.

Įmonės pavadinimas	Šalis	Įmonės kodas	Valdoma dalis, %	Kiekis, vnt.	Įsigijimo vertė, Eur	Rinkos vertė, Eur	GA dalis, %
<b>Nuosavybės priemonės</b>							
UAB „Rovelija“	LT	302575846	100	1.200.000	353.534	104.085	0,24
UAB „Proprietas“	LT	303252098	100	70.000	252.296	198.619	0,45
SIA „Dommo Grupa“	LV	40003733866	100	2.134.306	1	-	-
<b>Iš viso nuosavybės vertybinių popierių</b>					<b>605.831</b>	<b>302.704</b>	<b>0,69</b>
<b>Paskolos ir kitos gautinos sumos iš kontroliuojamųjų bendrovių</b>							
UAB „Rovelija“	LT	302575846	-	-	-	299.119	0,68
UAB „Proprietas“	LT	303252098	-	-	-	370.857	0,84
SIA „Dommo Grupa“ ir jos kontroliuojamosioms (dukterinėms) bendrovėms	LV	40003733866	-	-	-	7.022.758	15,95
<b>Iš viso paskolų ir kitų gautinų sumų iš kontroliuojamųjų bendrovių</b>						<b>7.692.735</b>	<b>17,47</b>
<b>Iš viso</b>						<b>7.995.439</b>	<b>18,16</b>

Investicijų portfelio struktūra (tęsinys)

2019 m. (tęsinys)

Pavadinimas	Šalis	Adresas	Įsigijimo vertė, Eur	Rinkos vertė, Eur	GA dalis, %
<b>Nekilnojamas turtas</b>					
„IBC“ verslo centras	LT	Šeimyniškių g. 1A, Šeimyniškių g. 3, A. Juozapavičiaus g. 6, Vilnius	10.521.796	32.497.722	73,82
Verslo centras „Vilniaus vartai“ (patalpos)	LT	Gynėjų g. 14, Vilnius	11.208.532	15.282.403	34,71
Biurų pastatas Vilniaus/Palangos g.	LT	Palangos g. 4, Vilniaus g. 33, Vilnius	7.611.553	12.214.439	27,74
Žygio verslo centras	LT	Žygio g. 97, Galvydžio g. 7, Vilnius	2.955.340	3.000.000	6,81
<b>Iš viso nekilnojamas turtas</b>			<b>32.297.221</b>	<b>62.994.564</b>	<b>143,09</b>
<b>Kilnojamas turtas ir įrenginiai, būtini nekilnojamojo turto eksploatavimui</b>			<b>302.997</b>	<b>182.615*</b>	<b>0,41</b>
<b>Iš viso</b>				<b>63.177.178</b>	<b>143,50</b>

\*Likutinė vertė

Banko pavadinimas	Valiuta	Bendra nominalioji vertė, Eur	GA dalis, %
AB Šiaulių bankas	EUR	413.237	0,94
AB SEB bankas	EUR	45.685	0,10
<b>Iš viso pinigų</b>	-	<b>458.922</b>	<b>1,04</b>

Turtas ir įsipareigojimai, kurie nėra investavimo objektai pagal Kolektyvinio investavimo įstatymo 136 straipsnį:

Pavadinimas	Trumpas apibūdinimas	Bendra vertė, Eur	GA dalis, %
Kitas turtas	Pirkėjų įsiskolinimas, išankstiniai apmokėjimai, nematerialusis turtas	1.548.251	3,52
Įsipareigojimai	Mokėtinos sumos tiekėjams, valstybei, valdymo įmonei, gautos paskolos, atidėjiniai, sukauptimai	(29.152.336)	(66,22)
<b>Iš viso:</b>	-	<b>(27.604.086)</b>	<b>(62,70)</b>

Grynujų aktyvų suvestinė:

Pavadinimas	Bendra vertė, Eur	GA dalis, %
Investicijos į kontroliuojamąsias bendroves	7.995.439	18,16
Nekilnojamas turtas ir turtas jo eksploatavimui	63.177.178	143,50
Pinigai	458.922	1,04
Turtas ir įsipareigojimai, kurie nėra investavimo objektai pagal Kolektyvinio investavimo įstatymo 136 straipsnį	(27.606.706)	(62,70)
<b>Iš viso:</b>	<b>44.024.833</b>	<b>100,00</b>

10. Ataskaitinio laikotarpio pabaigos kolektyvinio investavimo subjekto kontroliuojamosios bendrovės investicinių priemonių portfelio sudėtis.



Kontroliuojamoji bendrovė	Šalis	Nekilnojamojo turto pavadinimas	Rinkos vertė, Eur
UAB „Rovelija“	LT	Gyvenamasis namas Kalvarijų g. 11, Vilnius	350.000
UAB „Proprietas“	LT	Automobilių stovėjimo aikštelės A. Tumėno g. 4, Vilnius	81.324
SIA „Dommo Grupa“	LV	Žemės sklypai logistikos centrums vystyti	3.519.500
SIA „Dommo Biznesa parks“	LV	Sandėliavimo ir biurų patalpų kompleksas „Dommo Business park“ Stunyši, Olaines rajons, Ryga	4.882.000

11. Investicinių priemonių, į kurias investuotos kolektyvinio investavimo subjekto lėšos, apibūdinimas.

Valdymo įmonė iki 100 proc. grynųjų aktyvų vertės tiesiogiai ar naudojantis nekilnojamojo turto bendrovėmis investuoja į atskirus nekilnojamojo objektus sudarančią žemę, pastatus ir (arba) pastatus, statomus nekilnojamojo turto objektus, kuriuos numatoma pastatyti per priimtina laikotarpį, nekilnojamojo turto bendrovių vertybinius popierius ir pinigų rinkos priemones, jeigu tokių bendrovių turtas investuotas į bendrovės investavimo strategiją atitinkantį nekilnojamąjį turtą, Europos sąjungos valstybėse narėse įsteigtų nekilnojamojo turto kolektyvinių subjektų, kurių priežiūra yra nemažiau griežta negu nustatyta Lietuvos Respublikoje, investicinius vienetus ir akcijas, kilnojamąjį turtą ir įrenginius, būtinus bendrovės investicijų portfelyje esantiems nekilnojamojo turto objektams eksploatuoti, perleidžiamus vertybinius popierius ir pinigų rinkos priemones, įtrauktas į prekybą daugiašalėje prekybos sistemoje bei kitus teisės aktais nedraudžiamus investavimo objektus.

12. Pagal sandorius dėl išvestinių finansinių priemonių prisiimta rizikos apimtis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje (pateikti lentelę ir atskirai nurodyti sumas pagal skirtingas įsigytų išvestinių finansinių priemonių kategorijas).

Galiojančių sandorių su išvestinėmis finansinėmis priemonėmis metų pabaigai bendrovė neturėjo.

13. Finansuojamojo kolektyvinio investavimo subjekto pagal sandorius dėl išvestinių finansinių priemonių prisiimtos rizikos apimties atžvilgiu nurodyti:

13.1. finansuojančio kolektyvinio investavimo subjekto tiesioginės galimos rizikos apimties ir faktinės finansuojamojo kolektyvinio investavimo subjekto išvestinių finansinių priemonių rizikos apimties, proporcingos finansuojančio kolektyvinio investavimo subjekto investicijoms į finansuojamąjį kolektyvinio investavimo subjektą, suma;

13.2. finansuojančiojo kolektyvinio investavimo subjekto tiesioginės galimos rizikos apimties ir galimos didžiausios finansuojamojo kolektyvinio investavimo subjekto pagal sandorius dėl išvestinių finansinių priemonių prisimtos rizikos apimties, nustatytos finansuojamojo kolektyvinio investavimo subjekto steigimo dokumentuose ir proporcingos finansuojančiojo kolektyvinio investavimo subjekto investicijoms į finansuojamąjį kolektyvinio investavimo subjektą, suma.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ nėra finansuojamasis kolektyvinio investavimo subjektas.

## V. KOLEKTYVINO INVESTAVIMO SUBJEKTO INVESTICIJŲ GRAŽA IR RIZIKOS RODIKLIAI

14. Lyginamasis indeksas ir trumpas jo apibūdinimas (pildoma, jei jis pasirinktas).

Lyginamasis indeksas nėra pasirinktas.

15. To paties laikotarpio vieneto vertės pokyčio, investicinių priemonių portfelio metinės grynosios investicijų grąžos ir lyginamojo indekso reikšmės pokyčio (jei pasirinktas) rodikliai per paskutiniuosius 10 subjekto veiklos metų (išdėstyti lyginamojoje lentelėje ir pavaizduoti grafiškai (linijiniu grafiku). Jeigu kolektyvinio investavimo subjektas veikia trumpiau kaip 10 metų, pateikti metinę to laikotarpio, kuriuo portfelis buvo valdomas, investicijų grąžą:

15.1. Investicinio vieneto vertės pokyčio, investicijų portfelio metinės investicijų bendrosios ir grynosios grąžos rodikliai (%):

	Ataskaitinio laikotarpio 2019 12 31	Prieš metus 2018 12 31	Prieš 2 metus	Prieš 10 metų
Vieneto vertės pokytis	24,65	4,31	8,97	-
Vieneto vertės pokyčio standartinis nuokrypis*	22,80	5,87	3,26	-

\* Vieneto vertės pokyčio standartinis nuokrypis – standartinis rizikos rodiklis, parodantis, kaip stipriai svyruoja vieneto vertės pokyčiai, palyginus su jų vidutiniu pokyčiu.

15.2. Lyginamasis indeksas nėra pasirinktas.

16. To paties laikotarpio vidutinio vieneto vertės pokyčio, ir lyginamojo indekso (jei pasirinktas) reikšmės pokytis per paskutiniuosius trejus, penkerius, dešimt metų:

	Per paskutiniuosius 3 metus	Per paskutiniuosius 5 metus	Per paskutiniuosius 10 metų	Nuo veiklos pradžios
Vidutinis vieneto vertės pokytis*	12,32	-	-	16,30
Vidutinis vieneto vertės pokyčio standartinis nuokrypis*	13,20	-	-	13,65
Vidutinis lyginamojo indekso reikšmės pokytis* (jei pasirinktas)	-	-	-	-

\*, vidutinis vieneto vertės ir lyginamojo indekso reikšmės pokytis skaičiuojami kaip geometrinis, atitinkamai, metinių vieneto vertės pokyčių ir lyginamojo indekso reikšmės pokyčių vidurkis

17. Nurodyti mažiausią ir didžiausią nustatytą vieneto vertę:

	Per ataskaitinį laikotarpį 2019 m.		Per praėjusį ataskaitinį laikotarpį 2018 m.	
	Vertės nustatymo data	Vertė	Vertės nustatymo data	Vertė*
Mažiausia nustatyta vieneto vertė, Eur	2019 06 30	2,6850	2018 03 31	2,4984
Didžiausia nustatyta vieneto vertė, Eur	2019 12 31	3,3479	2018 12 31	2,6859

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

18. Kiti rodikliai, rodantys investicinių priemonių portfelio riziką. Rodant investicijų rizikos rodiklius, turi būti pateikiami jų paaiškinimai ir apskaičiavimo metodika.

Kiti rodikliai, rodantys investicinių priemonių portfelio riziką pateikti Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2019 metų finansinėje ataskaitoje:

<https://cns.omxgroup.com/cds/DisclosureAttachmentServlet?showInline=true&messageAttachmentId=769015>

## VI. KOLEKTYVINO INVESTAVIMO SUBJEKTO FINANSINĖ BŪKLĖ

19. Kolektyvinio investavimo subjekto finansinės ataskaitos, parengtos vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymų ir teisės aktų reikalavimais:

Bendrųjų pajamų ataskaita (Pelno nuostolio ataskaita) pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2019 metų finansinėje ataskaitoje:

<https://cns.omxgroup.com/cds/DisclosureAttachmentServlet?showInline=true&messageAttachmentId=769015>

(11 puslapis)

Finansinės būklės ataskaita (Balansas) pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2019 metų finansinėje ataskaitoje:

<https://cns.omxgroup.com/cds/DisclosureAttachmentServlet?showInline=true&messageAttachmentId=769015>

(12-13 puslapiai)

Finansinės būklės ataskaitoje bendrovės nuosavo kapitalo dydis skiriasi nuo grynujų aktyvų vertės, nes pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus „1-os dienos pelnas“, kai finansinio turto tikroji vertė skiriasi nuo sandorio kainos, nepripažįstamas iš karto, jei tikroji vertė nėra pagrįsta aktyvioje rinkoje identiško turto kotiruojama kaina ar taikant vertinimo metodą, kuriam naudojami tik rinkoje stebimi duomenys. Bendrovės atveju „1-os dienos pelnas“ pripažįstamas taikant tiesinį metodą per finansinio turto galiojimo laikotarpį. Plačiau bendrovės 2019 metų finansinėje ataskaitoje:

<https://cns.omxgroup.com/cds/DisclosureAttachmentServlet?showInline=true&messageAttachmentId=769015>

(40 puslapis).

Nuosavo kapitalo pokyčio ataskaita pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2019 metų finansinėje ataskaitoje:

<https://cns.omxgroup.com/cds/DisclosureAttachmentServlet?showInline=true&messageAttachmentId=769015>

(14-15 puslapiai)

Pinigų srautų ataskaita pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2019 metų finansinėje ataskaitoje:

<https://cns.omxgroup.com/cds/DisclosureAttachmentServlet?showInline=true&messageAttachmentId=769015>

(16-17 puslapiai)



Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas pateiktas Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2019 metų finansinėje ataskaitoje:

<https://cns.omxgroup.com/cds/DisclosureAttachmentServlet?showInline=true&messageAttachmentId=769015>

(18-71 puslapiai)

21. Informacija apie kolektyvinio investavimo subjekto investicinės veiklos pajamas ir patirtas sąnaudas per ataskaitinį laikotarpį:

I.	Pajamos iš investicinės veiklos	
1.	Palūkanų pajamos	23.343
2.	Realizuotas pelnas (nuostoliai) iš investicijų j:	89.928
2.1.	nuosavybės vertybinius popierius	-
2.2.	ne nuosavybės vertybinius popierius	-
2.3.	pinigų rinkos priemonės	-
2.4.	išvestines finansines priemones	-
2.5.	kitų kolektyvinio investavimo subjektų vienetus	-
2.6.	nekilnojamojo turto objektus	89.928
2.7.	kitas investicines priemones	-
3.	Nerealizuotas pelnas (nuostolis) iš:	11.712.119
3.1.	nuosavybės vertybinių popierių	590.258
3.2.	ne nuosavybės vertybinių popierių	-
3.3.	pinigų rinkos priemonių	-
3.4.	išvestinių finansinių priemonių	-
3.5.	kitų kolektyvinio investavimo subjektų vienetų	-
3.6.	nekilnojamojo turto objektų	11.121.861
3.7.	kitų investicinių priemonių	-
4.	Kitos pajamos:	4.218.863
4.1.	nekilnojamojo turto nuomos pajamos	4.073.624
4.2.	teigiamas rezultatas iš valiutų kursų skirtumo	-
4.3.	kitos	145.239
	<b>Pajamų iš viso</b>	<b>16.044.253</b>
II.	Sąnaudos	
1.	<i>Veiklos sąnaudos:</i>	2.443.026
1.1.	atskaitymai už valdymą	2.244.432
1.2.	atskaitymai depozitoriumui	39.030
1.3.	mokėjimai tarpininkams	27.949
1.4.	išlaidos už auditą	16.900
1.5.	kiti mokėjimai ir išlaidos	114.715
2.	<i>Kitos išlaidos</i>	3.186.292
2.1.	palūkanų išlaidos	453.965
2.2.	išlaidos, susijusios su valdomais nekilnojamojo turto objektais	2.735.368
2.3.	neigiamas rezultatas iš valiutų kursų skirtumo	-
2.4.	Kitos	(3.041)
	Sąnaudų iš viso	5.629.318
III.	Grynosios pajamos	10.414.935
IV.	Išmokos (dividendai) investicinių vienetų savininkams	1.709.500
V.	Reinvestuotos pajamos	8.705.435

22. Pateikti informaciją apie pelną ir (arba) nuostolį, patirtą per finansinius metus pardavus kiekvieną nekilnojamojo turto objektą (pateikti tik metų ataskaitoje).

Ataskaitiniu laikotarpiu nekilnojamojo turto objektų pardavimų nebuvo.

23. Pateikti informaciją apie nekilnojamojo turto agentūras, kurių paslaugomis valdydama kolektyvinio investavimo subjekto turtą naudojasi kolektyvinio investavimo subjekto valdymo įmonė ar investicinė bendrovė (pateikti tik metų ataskaitoje).

UAB „OBER - HAUS“ nekilnojamas turtas  
UAB „Newsec advisers LT“  
UAB „Solid Real“  
UAB „Real Game“  
UAB „NT valdymo agentūra“

24. Pateikti paskutines nekilnojamojo turto vertintojų nustatytas kiekvieno kolektyvinio investavimo subjekto investicinį portfelį sudarančio nekilnojamojo turto objekto vertes (pateikti tik metų ataskaitoje).

Kolektyvinio investavimo subjekto investicinį portfelį sudarančio nekilnojamojo turto objekto vertės yra pateiktos šios ataskaitos 9 ir 10 punktuose.

Detalesnė informacija apie vertinimo prielaidas ir jautrumą pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2019 metų finansinėje ataskaitoje:

<https://cns.omxgroup.com/cds/DisclosureAttachmentServlet?showInline=true&messageAttachmentId=769015>  
(11 pastaba)

## VII. KITA INFORMACIJA

25. Kita reikšminga informacija apie kolektyvinio investavimo subjekto finansinę būklę, veiksniai ir aplinkybės, turėję įtakos kolektyvinio investavimo subjekto turtui ar įsipareigojimams:

Kita reikšminga informacijos apie fondo finansinę būklę yra pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2019 metų finansinėje ataskaitoje:

<https://cns.omxgroup.com/cds/DisclosureAttachmentServlet?showInline=true&messageAttachmentId=769015>

26. Paaiškinimai, komentarai, iliustruojamoji grafinė medžiaga ir kita svarbi informacija apie kolektyvinio investavimo subjekto veiklą, kad investuotojas galėtų tinkamai įvertinti subjekto veiklos pokyčius ir rezultatus:

Paaiškinimai, komentarai, iliustruojamoji grafinė medžiaga ir kita svarbi informacija apie kolektyvinio investavimo subjekto veiklą yra pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2019 metų finansinėje ataskaitoje:

<https://cns.omxgroup.com/cds/DisclosureAttachmentServlet?showInline=true&messageAttachmentId=769015>

## Informacijos pagal Lietuvos Respublikos alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų įstatymą (toliau AIFV) atskleidimas

### Atlygio politika

Į darbuotojo pastovų atlygį įeina darbuotojo pareiginis mėnesinis atlyginimas, darbdavio mokesčiai ir papildomos naudos, skiriamos darbuotojui nepriklausomai nuo darbo rezultatų bei išmokamos visiems darbuotojams, atitinkantiems nustatytus kriterijus pagal Bendrovėje galiojančią tvarką (pvz. pensijų įmokos į savanoriškus pensijų fondus). Greta pareiginio mėnesinio atlyginimo ar gaunamo atlygio kita forma gali būti mokama ir papildoma dalis – kintamas darbo užmokestis, kuris skiriamas priklausomai nuo metinio Bendrovės verslo plano ir (ar) biudžeto įvykdymo, darbuotojo padalinio užsibrėžtų metinių tikslų vykdymo ir individualių darbuotojo planų ir užduočių, nurodytų darbuotojo individualiame vertinimo plane, įvykdymo. Pareiginis mėnesinis atlyginimas nustatomas taip, kad būtų užtikrinamos tinkamos pareiginio mėnesinio atlyginimo ir priedo dalių proporcijos. Pareiginis mėnesinis atlyginimas sudaro pakankamai didelę viso darbuotojui mokamo atlyginimo dalį, kad Bendrovė galėtų vykdyti lanksčią skatinimo politiką. Priedas riziką prisiimantiems darbuotojams išmokamas laikantis šių išmokėjimo terminų:

- dalis, lygi 60 proc. priedo sumos, išmokama vienu mokėjimu Generalinio direktoriaus įsakyme nustatyta tvarka ir terminais;
- likusi priedo dalis (t. y. likę 40 proc. priedo) išmokama darbuotojui vadovaujantis pro rata principu per tris metus, t. y. atidėta priedo dalis proporcingai paskirstoma per visą atidėjimo laikotarpį, pradedama mokėti ne anksčiau kaip po 1 metų nuo darbuotojo veiklos rezultatų vertinimo pabaigos ir mokama kas metus, išmokant proporcingai apskaičiuotą priedo dalį. Atskirais atvejais sprendimą dėl priedo skyrimo priimančias kompetentingas Bendrovės organas turi teisę nuspręsti dėl ilgesnio atidėjimo laikotarpio (paprastai ne ilgesnio kaip 5 metai), atsižvelgdamas į Bendrovės ir (ar) atitinkamo kolektyvinio investavimo subjekto ar pensijų fondo verslo ciklą, veiklos pobūdį, darbuotojo prisiimamą riziką ir veiklos rezultatus bei kitus teisės aktuose numatytus kriterijus

Darbuotojams, nepriskiriamiems prie riziką prisiimančių darbuotojų kategorijos visa priedo suma išmokama vienu mokėjimu Generalinio direktoriaus įsakyme ar Bendrovės valdybos sprendime nustatyta tvarka ir terminais. Analogiška tvarka (t.y. netaikant aukščiau aprašyto išmokėjimo atidėjimo) riziką prisiimantiems darbuotojams gali būti išmokama ir santykinai nedidelis priedas ar jo dalis (pareiginio mėnesio atlyginimo atžvilgiu), jeigu išmokėjimo metu tai atitinka Atlyginimų politikos nuostatas ir teisės aktų reikalavimus.

Priedas, įskaitant ir atidėtąją jo dalį, darbuotojui gali būti skiriamas ir (arba) išmokamas tik esant tvariai Bendrovės finansinei padėčiai, atsižvelgiant į Bendrovės ir (ar) Bendrovės padalinio veiklos rezultatus, ir tik tuo atveju, jeigu darbuotojo metinio individualaus vertinimo rezultatai yra teigiami. Vertinant individualius darbuotojo veiklos rezultatus, atsižvelgiama ir į nefinansinius kriterijus, tokius kaip Bendrovės vidaus taisyklių ir procedūrų laikymasis, bendravimo su klientais ir investuotojais, taisyklių laikymasis, kvalifikacijos kėlimas ir pan. Bendrovė mokėdama priedus ar taikydama kitokias skatinimo priemones darbuotojams užtikrina, kad jų mokėjimas (skyrimas) nebūtų susietas su konkretais kolektyvinio investavimo subjekto ar finansinės priemonės pardavimais. Jei atitinkamų metų Bendrovės finansinės veiklos rezultatai yra neigiami ar Bendrovė nepasiekia užsibrėžtų veiklos tikslų, tai Bendrovė turi teisę priimti sprendimą nemokėti priedo ar jo dalies, arba sumažinti anksčiau nustatyto priedo sumą, taip pat ir anksčiau uždirbtų tokių sumų išmokėjimą, iš anksto apibrėždamas tokio nemokėjimo arba sumažinimo laikotarpį, kuris negali būti trumpesnis kaip 1 metai. Ataskaitiniu laikotarpiu toks koregavimas ar atidėjimas nebuvo taikomas.

Paprastai priedas išmokama pinigais. Bendrovė, vadovaudamasi proporcingumo principu, netaiko reikalavimo tam tikrą priedo dalį privalomai išmokėti finansinėmis priemonėmis. Tačiau, jeigu įmonė sudaro tokią galimybę, priedas paties darbuotojo pasirinkimu gali būti pakeičiamas kitomis skatinimo priemonėmis - suteikiant finansines priemones ar joms lygiavertes priemones (akcijų opcionus, įmokas į privatų pensijų fondą).

Valdymo įmonė yra patvirtinusi Sprendimus dėl rizikos prisiėmimo priimančių darbuotojų atlygio politiką, kuri atitinka Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymo ir Valdymo įmonių ir investicinių bendrovių darbuotojų atlyginimų politikos reikalavimų, patvirtintų 2012-07-12 Lietuvos banko valdybos nutarimu Nr. 03-166, reikalavimus.

2019 m. kintamoji atlyginimo dalis bus nustatoma ir paskirta 2020 m. balandžio mėn. patvirtinus 2019 m. finansines ataskaitas.

Per 2019 m. paskirtų ir išmokėtų darbo užmokesčio sumų paskirstymas:

	Darbuotojų skaičius	Pareiginis metinis išmokėtas atlyginimas	Faktinės kintamo darbo užmokesčio piniginės išmokos**	Su akcijomis susijusios finansinės priemonės	Likęs paskirtas atidėtas kintamas darbo užmokestis**
Vadovybė	4	383.319	25.646	86.800	-
Bendrovės riziką prisiimantys darbuotojai, išskyrus valdybos narius ir vadovybę	35	1.809.698	66.087	69.172	64.123
Darbuotojai	97	1.866.530	176.826	5.236	-
<b>Iš viso:</b>	<b>136</b>	<b>4.059.547</b>	<b>268.559</b>	<b>161.208</b>	<b>64.123</b>

\* svertinis vidurkis

\*\* už 2015 - 2018 m.

2019 metais specialiai reglamentuojamiems darbuotojams išeitinių kompensacijų buvo išmokėta 12 tūkst. eurų ( gavėjų skaičius – 1), (2018 m. specialiai reglamentuojamiems darbuotojams išeitinių kompensacijų nebuvo išmokėta).

### Fondo rizikos pobūdis ir Valdymo įmonės taikomos rizikos valdymo sistemos tai rizikai valdyti

Fondo rizikos pobūdis aprašytas Fondo įstatuose.

Vidaus kontrolė, įskaitant ir rizikos valdymo vidaus kontrolę, yra neatskiriama ir nenutrūkstama Įmonės kasdieninės veiklos dalis. Tinkama vidaus kontrolė užtikrinama kontrolės struktūros sukūrimu, nustatant kontrolės procedūras kiekviename valdymo lygyje.

Bendrą Įmonės rizikos valdymo kontrolės procedūrą apima:

- 1) nuolatinė Įmonės veiklos stebėseną, siekiant kuo anksčiau identifikuoti galimą riziką;
- 2) rizikos identifikavimas ir apibrėžimas;
- 3) rizikos matavimas;
- 4) rizikos valdymo priemonių pritaikymas valdant riziką;
- 5) riziką ribojančių priemonių tinkamo taikymo kontrolė;
- 6) ataskaitų rengimas ir teikimas.

**Einamasis rizikos pobūdis ir priemonės, kurios taikomos šių rizikų valdymui (įskaitant informaciją apie tai ar buvo viršytos nustatytos rizikos ribos arba ar tikėtina, kad jos bus viršytos, o kai šios rizikos ribos buvo viršytos, aplinkybių ir priemonių, kurių imtasi, aprašymą)**

2019 m. kolektyvinio investavimo subjekto rizikos profilis atitiko jo steigimo ir (arba) platinimo dokumentuose nurodytą investavimo strategiją ir juose įvardintas kolektyvinio investavimo subjekto ir (arba) investavimo į jo išleistus nuosavybės vertybinius popierius rizikas.

2019 m. šio kolektyvinio investavimo subjekto veikloje buvo užfiksuotas padidėjęs kolektyviniam investavimo subjektui priklausančio nekilnojamojo turto nuomininkų įsiskolinimų lygis, viršijęs nustatytą priimtino rodiklį. Išsamiai ištyrus situaciją buvo nustatyta, kad tai vieno nuomininko vėlavimai, kurių atžvilgiu buvo imtasi įprastinių įsiskolinimo valdymo priemonių, įskaitant atitinkamų atidėjinių suformavimą. 2019 m. taip pat buvo nustatytas kolektyvinio investavimo subjekto likvidumo koeficiento nukrypimas nuo nustatyto priimtino rodiklio. Išsamiai ištyrus situaciją buvo nustatyta, kad tai buvo vienkartinis atvejis, kai dėl kolektyvinio investavimo subjekto turto pagerinimo finansavimo poreikio buvo papildomai prisiimti trumpalaikiai finansiniai įsipareigojimai. Tai buvo nustatyta įgyvendinant UAB „INVL Asset Management“ įdiegtą rizikos valdymo sistemą, kurią sudaro:

**Įmonės valdyba** – atsakinga už rizikos valdymo strategijos ir politikos formavimą, reguliarią peržiūrą ir užtikrina efektyvų nuolatinį jos funkcionavimą, ji taip pat atsakinga už vidaus kontrolės sistemos įgyvendinimą;

**Rizikos valdymo komitetas** – atsakingas už rizikos valdymo politikos įgyvendinimą; riziką ribojančių limitų nustatymą ir jų laikymosi kontrolę, konkrečių su rizikos valdymo funkcijų vykdymu susijusių užduočių paskyrimą Įmonės padaliniams, jei jos nepriskirtos kituose Įmonės vidaus teisės aktuose;

**Atitikties skyrius** – atlieka Rizikos valdymo komiteto veiklos koordinatoriaus funkcijas, operacinės rizikos incidentų valdymo ir kitas funkcijas susijusias su operacinės rizikos valdymu, periodiškai teikia operacinės rizikos ataskaitas Rizikos valdymo komitetui ir/ar Įmonės valdybai, konsultuoja Įmonės padalinius ir vykdo jų veiklos stebėseną;

**Investicinis komitetas** – atsakingas už sprendimų dėl Fondų turto valdymo priėmimą bei Fondų dalyvių, klientų, UTIB akcininkų interesų atstovavimą ir apsaugą;

**Fondo valdytojai** – atsakingi už investicinių sprendimų priėmimą ir įgyvendinimą; už kasdienį teisės aktuose ir Fondų dokumentuose įtvirtintų investavimo apribojimų, diversifikavimo ir kitų Fondų riziką ribojančių normatyvų laikymąsi, atsiskaito Investiciniam komitetui kaip yra laikomasi jo priimtų sprendimų ir teikia ataskaitas dėl fondų/portfelijų turta sudarančių vertybinių popierių likvidumo;

**Finansų padalinys** – atlieka KIS likvidumo rizikos stebėseną, Fondų investavimo apribojimų ir diversifikavimo stebėjimą, periodiškai teikia ataskaitas Rizikos valdymo komitetui ir/ar Įmonės valdybai dėl kiekvieno Įmonės valdomo KIS ir UTIB atitikties rizikos lygiui ir rizikos ribojimo sistemoms;

**Vidaus auditorius** – atlieka rizikos valdymo proceso tinkamumo ir veiksmingumo auditus. Nustačius veiklos trūkumus, teikia rekomendacijas šių trūkumų šalinimui užtikrinti;

**Visų įmonės padalinių vadovai** – užtikrina, kad Įmonės vykdoma veikla atitiktų teisės aktų ir Įmonės vidaus teisės aktų reikalavimus; užtikrina, kad rizika su kuria susiduria jų vadovaujamas padalinys būtų įvertinama ir tinkamai valdoma.

Ši sistema užtikrina efektyvų su kolektyvinio investavimo subjekto veiklos ir valdymo rizika susijusių priemonių įgyvendinimą, kurias, įskaitant, bet neapsiribojant sudaro:

- riziką ribojančių limitų nustatymas ir laikymosi kontrolė,
- veiksmų planų nustatymas viršijant atitinkamus limitus,
- specialios priemonės, skirtos rinkos rizikai, likvidumo rizikai, sandorio šalies rizikai ir kitoms rizikoms, įskaitant operacinę riziką, valdyti.

#### **Turto procentinė dalis, kuriai taikoma speciali tvarka dėl šio turto nelikvidumo**

2019 m. Fondas neturėjo turto, kuriam dėl jo nelikvidumo, taikoma speciali tvarka.

#### **Naujos priemonės, taikomos likvidumo valdymui**

2019 m. UAB „INVL Asset Management“ nepradėjo naudoti naujų šio kolektyvinio investavimo subjekto likvidumo valdymui skirtų priemonių.

#### **Maksimalaus Sverto lygio pakeitimai ir nauji susitarimai dėl su Sverto įgijimu susijusių užtikrinimo priemonių pakartotinio panaudojimo galimybių (jeigu jie pasikeitė, palyginus su numatytais steigimo ar kituose investuotojams pateikiamuose dokumentuose)**

2019 m. kolektyvinio investavimo subjekto veikloje galimas didžiausias finansinio sverto lygis nebuvo keičiamas ir atitiko jo steigimo dokumentuose numatytą lygį. Užtikrinimo priemonių pakartotinio panaudojimo susitarimai nebuvo sudaryti.

**Bendras naudojamo svarto lygis (jeigu faktiškai naudojamas svertas).**

Kolektyvinio investavimo subjektas gali naudoti finansinį svartą steigimo dokumentuose nustatyta tvarka. Naudojamo svarto lygis apskaičiuojamas vadovaujantis Reglamento(ES) Nr. 231/2013 7 straipsnyje nustatytu bendroju metodu ir 8 straipsnyje nustatytu įsipareigojimų metodu.

Naudojamo svarto lygis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje:

	Pagal bendrąjį metodą 2019 12 31	Pagal įsipareigojimų metodą 2019 12 31
Finansinio svarto lygis	165,05 %	166,09 %

**Informacija apie esminius investuotojams skirtos informacijos, teikiamos vadovaujantis LR AKISVĮ 18 straipsniu, pasikeitimus.**

2019 m. informacija, kurią privaloma pateikti pagal LR alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų (iki 2019 m. vasario 1 d. – LR profesionaliesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų valdymo įmonių įstatymas) 18 str. nebuvo iš esmės keičiama.

### VIII. INFORMACIJA APIE DIVIDENDŲ IŠMOKĖJIMĄ

27. Informacija apie priskaičiuotus ir (ar) išmokėtus dividendus:

Pateikti informaciją apie priskaičiuotų ir (ar) išmokėtų dividendų (pusmečio ataskaitoje – tarpinių dividendų po mokesčių) sumas, nurodyti laikotarpį, už kurį dividendai buvo mokami, išmokėjimo datas, dividendų dydį, tenkantį vienam vienetui, ir kitą svarbią informaciją.

Informaciją apie dividendų išmokėjimą pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2019 metų finansinėje ataskaitoje:

<https://cns.omxgroup.com/cds/DisclosureAttachmentServlet?showInline=true&messageAttachmentId=769015>

(65,71, 92,101 puslapiai)

### IX. INFORMACIJA APIE KOLEKTYVINIO INVESTAVIMO SUBJEKTO PASISKOLINTAS AR PASKOLINTAS LĖŠAS

28. Kolektyvinio investavimo subjekto reikmėms pasiskolintos lėšos ataskaitinio laikotarpio pabaigoje:

Nr.	Paskolos suma*	Valiutos ISO kodas	Paskolos paėmimo data	Paskolos gražinimo terminas	Palūkanų norma, %	Kreditorius	Skolintų lėšų dalis, lyginant su fondo GA (%)
1	22.834.582	EUR	2018-04-10	2023 01 05	1,90	AB Šiaulių bankas	51,87
2	1.500.000	EUR	2019-11-26	2020-03-31	4,50	AB Invalda INVL	3,41
Iš viso:	24.334.582						55,27

\*įskaitant sukauptas palūkanas laikotarpio pabaigai.

29. Kolektyvinio investavimo subjekto paskolintos lėšos ataskaitinio laikotarpio pabaigoje:

Nr.	Paskolos suma	Valiutos ISO kodas	Paskolos suteikimo data	Paskolos gražinimo terminas	Palūkanų norma, %	Debitorius	Paskolintų lėšų dalis, lyginant su fondo GA (%)
1.	299.118	EUR	2018 12 31	2019 12 31	4,5	UAB „Rovelija“	0,68
2.	370.883	EUR	2018 12 31	2019 12 31	4,5	UAB „Proprietas“	0,84
3.	6.921.384	EUR	-	2020 12 31	0	SIA „Dommo Grupa“ ir jos kontroliuojamosioms (dukterinėms) bendrovėms	15,72
Iš viso:	7.591.385						17,24

## X. ATSAKINGI ASMENYS

30. Konsultantų, kurių paslaugomis buvo naudotasi rengiant ataskaitą (finansų maklerio įmonės, auditoriai, kt.), vardai, pavardės (juridinių asmenų pavadinimai), adresai, leidimo verstis atitinkama veikla pavadinimas ir numeris:

Konsultantų paslaugomis ruošiant ataskaitas nebuvo naudotasi.

31. Ataskaitą parengusių asmenų vardai, pavardės, pareigos, darbovietė (jeigu ataskaitą rengę asmenys nėra bendrovės darbuotojai):

Ataskaitas parengė valdymo įmonės darbuotojai.

32. Valdymo įmonės administracijos vadovo, vyriausiojo finansininko, ataskaitą rengusių asmenų ir konsultantų patvirtinimas, kad joje pateikta informacija teisinga ir nėra nutylėtų faktų, galinčių daryti esminę įtaką pateikiamų rodiklių vertėms:

Aš, UAB „INVL Asset Management“ Nekilnojamojo turto fondo valdytojas Vytautas Bakšinskas, patvirtinu, kad ataskaitoje pateikta informacija teisinga ir nėra nutylėtų faktų, galinčių daryti esminę įtaką pateikiamų rodiklių vertėms.

\_\_\_\_\_  
(parašas)

Aš, UAB „INVL Asset Management“ vyr. finansininkė Justina Kontenienė, patvirtinu, kad ataskaitoje pateikta informacija teisinga ir nėra nutylėtų faktų, galinčių daryti esminę įtaką pateikiamų rodiklių vertėms.

\_\_\_\_\_  
(parašas)

33. Asmenys, atsakingi už ataskaitoje pateiktą informaciją:

33.1. už ataskaitą atsakingi įmonės valdymo organų nariai, darbuotojai ir administracijos vadovas;

Vardas ir pavardė	Vytautas Bakšinskas	Justina Kontenienė
Pareigos	Nekilnojamojo turto fondo valdytojas	Vyr. finansininkė
Telefono numeris	8 700 55 959	8 700 55 959
Fakso numeris	8 5 279 06 02	8 5 279 06 02
El. pašto adresas	vytautas.baksinskas@invl.com	justina.konteniene@invl.com

33.2. jeigu ataskaitą rengia konsultantai arba ji rengiama padedant konsultantams, nurodyti konsultantų vardus, pavardes, telefonų ir faksų numerius, el. pašto adresus (jeigu konsultantas yra juridinis asmuo, nurodyti jo pavadinimą, telefonų ir faksų numerius, el. pašto adresą bei konsultanto atstovo(-ų) vardą, pavardę); pažymėti, kokias konkrečias dalis rengė konsultantai arba kokios dalys parengtos jiems padedant, ir nurodyti konsultantų atsakomybės ribas.

Konsultantų paslaugomis rengiant ataskaitas nesinaudota.