

The logo consists of the letters 'INVL' in a white, bold, sans-serif font, set against a dark blue square background.

INVL

BALTIC REAL ESTATE

Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės  
„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos ir Bendrovės  
2018 metų 9 mėnesių neauditotos tarpinės sutrumpintos  
finansinės ataskaitos,

parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti  
Europos Sąjungoje

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

---

## PAGRINDINĖ INFORMACIJA

### Vadovybė

#### Valdymo įmonė

UAB „INVL Asset Management“

#### Investicinis komitetas

p. Vytautas Bakšinskas  
p. Andrius Daukšas

### Pagrindinės buveinės adresas ir įmonės kodas


Gynėjų g. 14,  
Vilnius,  
Lietuva

Įmonės kodas 152105644

### Bankai

AB Šiaulių bankas  
AB SEB bankas  
ABLV Bank, AS  
AS „SEB banka“

Šias finansines ataskaitas Valdymo įmonė patvirtino išleidimui 2018 m. spalio 31 d.



---

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



---

Justina Kontenienė  
„INVL Asset Management“ vyr.  
finansininke

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduota ir Bendrovės bendrųjų pajamų ataskaitos

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2018 m. 9 mėn.	2017 m. 9 mėn.	2018 m. 9 mėn.	2017 m. 9 mėn.
<b>Pajamos</b>	4, 5	<b>4.333</b>	<b>4.799</b>	<b>3.228</b>	<b>4.441</b>
Palūkanų pajamos			-		-
Kitos pajamos		4	21	4	21
Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas	3	-	-	449	457
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas		849	1.101	761	1.047
Patalpų nuomos sąnaudos	4, 5	(230)	(1087)	(231)	(1.088)
Komunalinės sąnaudos	4	(593)	(666)	(31)	(660)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	4	(931)	(731)	(579)	(727)
Sėkmės ir valdymo mokesčiai	5, 16	(244)	(318)	(244)	(318)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	4	(34)	(256)	(201)	(256)
Turto mokesčiai	4	(244)	(250)	(230)	(234)
Išmokos darbuotojams		(58)	(24)	-	-
Finansinio turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	9	(34)	(2)	(20)	(2)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		(20)	(10)	(19)	(9)
Kitos veiklos sąnaudos		(228)	(134)	(190)	(117)
<b>Veiklos pelnas</b>		<b>2.570</b>	<b>2.443</b>	<b>2.697</b>	<b>2.555</b>
Finansinės veiklos sąnaudos	6	(347)	(352)	(313)	(313)
<b>Pelnas prieš apmokestinimą</b>		<b>2.223</b>	<b>2.091</b>	<b>2.384</b>	<b>2.242</b>
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	7	9	-	-	1
<b>ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS</b>		<b>2.232</b>	<b>2.091</b>	<b>2.384</b>	<b>2.243</b>
<b>Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŲJŲ PAJAMŲ IŠ VISO</b>		<b>2.232</b>	<b>2.091</b>	<b>2.384</b>	<b>2.243</b>
Priskirtinos:					
Patronuojančios įmonės akcininkams		2.232	2.091		
Vienai akcijai tenkantis paprastasis ir sumažintas pelnas (eurais)	13	0,17	0,16		

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduota ir Bendrovės bendrųjų pajamų ataskaitos

Pastabos	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. 3 ketv.	2017 m. 3 ketv.	2018 m. 3 ketv.	2017 m. 3 ketv.
<b>Pajamos</b>	<b>1.409</b>	<b>1.518</b>	<b>1.071</b>	<b>1.393</b>
Palūkanų pajamos	-	-	-	-
Kitos pajamos	4	-	4	-
Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas	-	-	120	135
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas	-	141	-	141
Patalpų nuomos sąnaudos	(78)	(262)	(79)	(263)
Komunalinės sąnaudos	(163)	(173)	(11)	(172)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(483)	(201)	(356)	(197)
Sėkmės ir valdymo mokesčiai	(10)	(77)	(10)	(77)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(14)	(108)	(68)	(108)
Turto mokesčiai	(81)	(84)	(76)	(78)
Išmokos darbuotojams	(18)	(8)	-	-
Finansinio turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	(8)	(1)	(8)	(1)
Nusidėvėjimas ir amortizacija	(8)	(4)	(9)	(4)
Kitos veiklos sąnaudos	(114)	(60)	(100)	(50)
<b>Veiklos pelnas</b>	<b>436</b>	<b>681</b>	<b>478</b>	<b>719</b>
Finansinės veiklos sąnaudos	(115)	(118)	(103)	(105)
<b>Pelnas prieš apmokestinimą</b>	<b>321</b>	<b>563</b>	<b>375</b>	<b>614</b>
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	4	-	-	-
<b>ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS</b>	<b>325</b>	<b>563</b>	<b>375</b>	<b>614</b>
<b>Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokesį</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŪJŲ PAJAMŲ IŠ VISO</b>	<b>325</b>	<b>563</b>	<b>375</b>	<b>614</b>
Priskirtinos:				
Patruojuojančios įmonės akcininkams	0,02	0,04		
Vienai akcijai tenkantis paprastasis ir sumažintas pelnas (eurais)				

## Sutrumpintos Konsoliduota ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2018 m. rugsėjo 30 d.	2017 m. gruodžio 31 d.	2018 m. rugsėjo 30 d.	2017 m. gruodžio 31 d.
<b>TURTAS</b>					
<b>Ilgalaikis turtas</b>					
Ilgalaikis materialusis turtas		167	111	163	107
Investicinis turtas	8	57.671	56.341	49.075	47.833
Ilgalaikis nematerialusis turtas		40	40	40	40
Investicijos į dukterines įmones, vertinamos tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu	3	-	-	6.330	5.881
Veiklos nuomos išankstiniai apmokėjimai	5	100	100	100	100
Atidėtojo pelno mokesčio turtas		10	-	-	-
<b>Ilgalaikio turto iš viso</b>		<b>57.988</b>	<b>56.592</b>	<b>55.708</b>	<b>53.961</b>
<b>Trumpalaikis turtas</b>					
Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos		19	239	11	234
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	9	446	597	385	589
Indėliai	12	150	150	-	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai		645	411	452	223
<b>Trumpalaikio turto iš viso</b>		<b>1.260</b>	<b>1.397</b>	<b>848</b>	<b>1.046</b>
<b>Turto iš viso</b>		<b>59.248</b>	<b>57.989</b>	<b>56.556</b>	<b>55.007</b>

(tęsinys kitame puslapyje)

## Sutrumpintos Konsoliduota ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos (tęsinys)

Pastabos	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. rugsėjo 30 d.	2017 m. gruodžio 31 d.	2018 m. rugsėjo 30 d.	2017 m. gruodžio 31 d.
<b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>				
<b>Nuosavas kapitalas</b>				
<b>Kapitalas, priskirtas patronuojančios įmonės akcininkams</b>				
Įstatinis kapitalas	10	19.068	19.068	19.068
Akcijų priedai	10	2.478	2.478	2.478
Rezervai	10	3.443	3.254	3.683
Nepaskirstytasis pelnas	10	9.394	9.061	8.799
<b>Nuosavo kapitalo iš viso</b>		<b>34.383</b>	<b>33.861</b>	<b>34.028</b>
<b>Įsipareigojimai</b>				
<b>Ilgalaikiai įsipareigojimai</b>				
Ilgalaikės gautos paskolos	12	21.970	20.162	20.028
Atidėjiniai	5	915	949	915
Gauti išankstiniai apmokėjimai		377	258	377
<b>Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso</b>		<b>23.262</b>	<b>21.369</b>	<b>21.320</b>
<b>Trumpalaikiai įsipareigojimai</b>				
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	12	858	718	633
Trumpalaikės gautos paskolos	12	-	801	-
Skolos tiekėjams		377	361	224
Mokėtinas pelno mokestis		-	4	-
Atidėjiniai	5	13	9	13
Gauti išankstiniai apmokėjimai		91	3	90
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	15	264	863	248
<b>Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso</b>		<b>1.603</b>	<b>2.759</b>	<b>1.208</b>
<b>Įsipareigojimų iš viso</b>		<b>24.865</b>	<b>24.128</b>	<b>22.528</b>
<b>Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso</b>		<b>59.248</b>	<b>57.989</b>	<b>56.556</b>

(pabaiga)

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**Sutrumpintos 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		
<b>2017 m. gruodžio 31 d. likutis</b>		<b>19.068</b>	<b>2.478</b>	<b>426</b>	<b>2.828</b>	<b>9.061</b>	<b>33.861</b>
2018 m. 9 mėnesių grynasis pelnas		-	-	-	-	2.232	2.232
<b>2018 m. 9 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.232</b>	<b>2.232</b>
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	(1.710)	(1.710)
Perkėlimas į rezervus	10	-	-	189	-	(189)	-
<b>Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>189</b>	<b>-</b>	<b>(1.899)</b>	<b>(1.710)</b>
<b>2018 m. rugsėjo 30 d. likutis</b>		<b>19.068</b>	<b>2.478</b>	<b>615</b>	<b>2.828</b>	<b>9.394</b>	<b>34.383</b>

Grupė	Pasta- bos	Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Rezervai		Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
				Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
<b>2016 m. gruodžio 31 d. likutis</b>		<b>19.068</b>	<b>2.478</b>	<b>190</b>	<b>2.828</b>	<b>6.509</b>	<b>31.073</b>
2017 m. 9 mėnesių grynasis pelnas		-	-	-	-	2.091	2.091
<b>2017 m. 9 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.091</b>	<b>2.091</b>
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	(789)	(789)
Perkėlimas į rezervus		-	-	236	-	(236)	-
<b>Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>236</b>	<b>-</b>	<b>(1.025)</b>	<b>(789)</b>
<b>2017 m. rugsėjo 30 d. likutis</b>		<b>19.068</b>	<b>2.478</b>	<b>426</b>	<b>2.828</b>	<b>7.575</b>	<b>32.375</b>

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

## Sutrumpintos 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	
<b>2017 m. gruodžio 31 d. likutis</b>		<b>19.068</b>	<b>2.478</b>	<b>666</b>	<b>2.828</b>	<b>8.314</b>	<b>33.354</b>
2018 m. 9 mėnesių grynas pelnas		-	-	-	-	2.384	2.384
<b>2018 m. 9 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.384</b>	<b>2.384</b>
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	(1.710)	(1.710)
Perkėlimas į rezervus	10	-	-	189	-	(189)	-
<b>Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>189</b>	<b>-</b>	<b>(1.899)</b>	<b>(1.710)</b>
<b>2018 m. rugsėjo 30 d. likutis</b>		<b>19.068</b>	<b>2.478</b>	<b>855</b>	<b>2.828</b>	<b>8.799</b>	<b>34.028</b>

Bendrovė	Pasta- bos	Rezervai					Iš viso
		Išstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas	Nepaskirstytasis pelnas	
<b>2016 m. gruodžio 31 d. likutis</b>		<b>19.068</b>	<b>2.478</b>	<b>430</b>	<b>2.828</b>	<b>5.559</b>	<b>30.363</b>
2017 m. 9 mėnesių grynas pelnas		-	-	-	-	2.243	2.243
<b>2017 m. 9 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.243</b>	<b>2.243</b>
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	(789)	(789)
Perkėlimas į rezervus		-	-	236	-	(236)	-
<b>Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>236</b>	<b>-</b>	<b>(1.025)</b>	<b>(789)</b>
<b>2017 m. rugsėjo 30 d. likutis</b>		<b>19.068</b>	<b>2.478</b>	<b>666</b>	<b>2.828</b>	<b>6.777</b>	<b>31.817</b>



## Sutrumpintos Konsoliduota ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos

	Pasta- bos	Grupė		Bendrovė	
		2018 m. 9 mėn.	2017 m. 9 mėn.	2018 m. 9 mėn.	2017 m. 9 mėn.
<b>Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>					
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas		2.232	2.091	2.384	2.243
<b>Nepiniginių straipsnių ir nepagrindinės veiklos koregavimai:</b>					
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas		(849)	(1.101)	(761)	(1.047)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		20	10	19	9
Grynasis nuostolis iš ilgalaikio turto pardavimo		-	-	-	-
Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynasis pasikeitimas	3	-	-	(449)	(457)
Finansinės veiklos sąnaudos	6	347	352	313	313
Atidėtieji pelno mokesčiai	7	(10)	1	-	-
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos	7	1	(1)	-	(1)
Atidėjiniai	5	(30)	28	(30)	28
Finansinio turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	9	34	3	20	3
<b>Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:</b>					
Atsargų sumažėjimas (padidėjimas)		-	6	-	6
Pirkėjų įsiskolinimo ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		113	(268)	(180)	(271)
Kito trumpalaikio turto sumažėjimas (padidėjimas)		220	598	223	599
Skolų tiekėjams (sumažėjimas) padidėjimas		239	501	87	505
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas) padidėjimas		(303)	(153)	(307)	(151)
<b>Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>2.014</b>	<b>2.067</b>	<b>1.679</b>	<b>1.779</b>
Sumokėtas pelno mokestis		(1)	(12)	-	(12)
<b>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>2.013</b>	<b>2.055</b>	<b>1.679</b>	<b>1.767</b>

(tęsinys kitame puslapyje)

## Sutrumpintos Konsoliduota ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos (tęsinys)

	Pasta- bos	Grupė		Bendrovė	
		2018 m. 9 mėn.	2017 m. 9 mėn.	2018 m. 9 mėn.	2017 m. 9 mėn.
<b>Investicinės veiklos pinigų srautai</b>					
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turta) įsigijimas		(76)	(104)	(75)	(104)
Investicinio turto įsigijimas	8	(829)	(1.995)	(829)	(1.992)
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turta) pardavimo pajamos		-	1.000	-	1.000
Investicinio turto pardavimo pajamos		-	-	-	-
Suteiktos paskolos		-	-	-	-
Suteiktų paskolų susigrąžinimas		-	-	-	-
Gautos palūkanos		-	-	-	-
Pervedimas iš/(į) indėlius		-	-	-	-
<b>Gryniesi investicinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>(905)</b>	<b>(1.099)</b>	<b>(904)</b>	<b>(1.096)</b>
<b>Finansinės veiklos pinigų srautai</b>					
Pinigų srautai, susiję su Grupės akcininkais:					
Naujų akcijų išleidimas			-	-	-
Dividendų išmokėjimas patrunuojančios įmonės akcininkams		(1.674)	(110)	(1.674)	(110)
		(1.674)	(110)	(1.674)	(110)
Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais					
Paskolų gavimas	12	2.668	-	2.668	-
Gautų paskolų grąžinimas	12	(1.517)	(506)	(1.225)	(335)
Sumokėtos palūkanos	12	(351)	(355)	(315)	(314)
		800	(861)	1.128	(649)
<b>Gryniesi finansinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>(874)</b>	<b>(971)</b>	<b>(546)</b>	<b>(759)</b>
<b>Grynasis pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas (sumažėjimas)</b>		<b>234</b>	<b>(15)</b>	<b>229</b>	<b>(88)</b>
<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje</b>		<b>411</b>	<b>751</b>	<b>223</b>	<b>666</b>
<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje</b>		<b>645</b>	<b>736</b>	<b>452</b>	<b>578</b>

(pabaiga)

## Tarpiinių sutrumpintų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

### 1 Bendroji informacija

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Bendrovė, ankstesnis pavadinimas AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“, įmonės kodas 152105644) yra Lietuvos Respublikoje registruota akcinė bendrovė. Ji įkurta 1997 m. sausio 28 d.

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas suteikė Bendrovei uždarojo tipo investicinės bendrovės (UTIB) licenciją. Pagal Bendrovės įstatus Bendrovė veiks iki 2046 m. gruodžio 22 d. su galimybe veiklą pratęsti papildomiems 20 metų.

Bendrovei gavus uždaro tipo investicinės bendrovės statusą, jos valdymą perėmė UAB „INVL Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė), turinti teisę gauti valdymo bei sėkmės mokestį ir atliekanti valdybos ir vadovo funkcijas.

Pagal Bendrovės įstatus, siekiant Bendrovės veiklos efektyvumo ir investicijų kontrolės, Valdymo įmonės valdybos sprendimu yra sudarytas Bendrovės 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. Finansinių ataskaitų išleidimo metu Bendrovės Investicinį komitetą sudarė du nariai, trečiasis narys - nepaskirtas.

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

Grupę sudaro Bendrovė ir jai tiesiogiai bei netiesiogiai priklausančios dukterinės įmonės (toliau – Grupė, 2017 m. finansinių ataskaitų 5 pastaba).

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

Grupė įkurta 2014 m. balandžio 29 d. nuo AB „Invalda INVL“ (kodas 121304349) atskyrus investicijas į įmones, investuojančias į investicinį turtą, skirtą vystymui, bei į komercinį nekilnojamąjį turtą ir jį nuomojančios. 2015 m. rugpjūčio 17 d. prie Bendrovės prijungta jos patrunuojanti įmonė AB „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Buvusi patrunuojanti įmonė, įmonės kodas 30329973). Po prijungimo Bendrovė tęsia veiklą AB „INVL Baltic Real Estate“ pavadinimu ir tapo Grupės patrunuojančia įmone.

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 grynųjų aktyvų vertės į vieną nekilnojamojo turto objektą. Bendra investicijų į statomus nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 20 procentų Bendrovės grynųjų aktyvų vertės. Bendra investicijų į nekilnojamojo turto objektą ir jo eksploatacijai būtina kilnojamoji turtą ir/ar įrenginius suma negali viršyti 40 procentų Bendrovės grynųjų aktyvų vertės. Bendra investicijų į vienos įmonės išleistas priemones suma negali viršyti 30 procentų Bendrovės grynųjų aktyvų vertės. Detalesni reikalavimai yra nustatyti Bendrovės įstatuose.

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

### KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

#### 1 Bendroji informacija (tęsinys)

2018 m. rugsėjo 30 d. Bendrovės įstatinį kapitalą sudarė 13.150.000 paprastosios vardinės 1,45 euro nominalios vertės akcijos (2017 m. gruodžio 31 d. - 65.750.000 paprastosios vardinės 0,29 euro nominalios vertės akcijos). Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos. Dukterinės įmonės Bendrovės akcijų neturi. 2018 m. rugsėjo 30 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcininkais buvo (pagal balsus)\*:

	2018 m. rugsėjo 30 d.		2017 m. gruodžio 31 d.	
	Turimų balsų skaičius	Balsavimo teisių dalis (%)	Turimų balsų skaičius	Balsavimo teisių dalis (%)
AB „Invalda INVL“	4.237.152	32,22	21.127.994	32,13
UAB „LJB Investments“ (kontroliuojantis akcininkas p. Alvydas Banys)	2.631.695	20,01	13.158.474	20,01
p. Irena Ona Mišeikienė	2.498.596	19,00	12.492.979	19,00
p. Alvydas Banys	663.640	5,05	3.318.198	5,05
Kiti smulkūs akcininkai	3.118.917	23,72	15.652.355	23,81
Iš viso	13.150.000	100,00	65.750.000	100,00

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

#### 2 Apskaitos principai

##### Atskaitomybės parengimo pagrindas

2018 m. 9 mėnesių tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos parengtos remiantis TAS 34 „Tarpinė finansinė atskaitomybė“.

Tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos neapima visų atskleidimų, reikalaujamų metinėse finansinėse ataskaitose ir turėtų būti skaitomos kartu su Grupės ir Bendrovės 2017 m. gruodžio 31 d. metinėmis finansinėmis ataskaitomis.

##### Pagrindiniai apskaitos principai

Tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos yra parengtos pagal apskaitos principus, kurie taikyti ruošiant 2017 m. gruodžio 31 d. Grupės ir Bendrovės metines finansines ataskaitas, išskyrus naujų standartų ir interpretacijų, privalomų taikyti nuo 2018 m. sausio 1 d., įgyvendinimą. Šie pakeitimai aprašomi žemiau.

Atskaitiniu laikotarpiu tapo privalomi taikyti šie nauji ar pakeisti standartai:

- 9-asis TFAS „Finansinės priemonės“ (taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 15-asis TFAS „Pajamos pagal sutartis su klientais“ (taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 15-ojo TFAS „Pajamos pagal sutartis su klientais“ pataisos (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 2-ojo TAS pataisos „Mokėjimas akcijomis“ (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 2014 - 2016 m. TFAS metiniai patobulinimai (taikomi metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau (1-ojo TFAS ir 28-ojo TAS pakeitimai);
- TFAAK 22-asis aiškinimas „Sandoriai užsienio valiuta ir avansinis mokėjimas“ (taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 40-ojo TAS pataisos „Investicinio turto perkėlimas“ (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 4-ojo TFAS pataisos: „9-ojo TFAS „Finansinės priemonės“ taikymas drauge su 4-uoju TFAS „Draudimo sutartys““ (taikomos atsižvelgiant į pasirinktą metodą, metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau, tiems ūkio subjektams, kurie pasirinko taikyti laikiną išimtį arba tuomet, kai ūkio subjektas pirmą kartą pradeda taikyti 9-ąjį TFAS, tiems ūkio subjektams, kurie pasirinko taikyti apdangalo (angl. *overlay*) metodą).

## 2 Apskaitos principai (tęsinys)

### 9-asis TFAS „Finansinės priemonės“

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 reikalavimo, 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-jame 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.

Bendrovės verslo modelis yra valdyti investicijas į dukterines įmones kartu su joms suteiktomis paskolomis kaip vieną portfelį ir vertinti jų veiklos rezultatus bendrai tikrosios vertės pagrindu. Remiantis šiuo pagrindu informacija apie portfelį yra pateikiama Valdymo įmonei ir investiciniam komitetui, todėl portfelis nėra laikomas nei siekiant gauti sutartyje numatytus pinigų srautus, nei siekiant abiejų: gauti sutartyje numatytus pinigų srautus ir parduoti finansinį turtą. Dėl šios priežasties toks finansinio turto portfelis turi būti vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais. Prieš pradėdama taikyti 9-ąjį TFAS, Bendrovė priskyrė investicijas į dukterines įmones kartu su joms suteiktomis paskolomis „Turtui, vertinamam tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliais“ ir vertino jas taip pat tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais. Grupė ir Bendrovė turi kitą finansinį turtą, priskiriamą finansinio turto kategorijai „Paskolos ir gautinos sumos“, kuris pagal naująjį standartą bus vertinamas amortizuota savikaina kaip ir anksčiau, nes verslo modelis, taikomas šiam turtui, yra laikyti turtą, siekiant gauti sutartyje numatytus pinigų srautus, bei jie yra pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimai. Grupė ir Bendrovė turi tik finansinius įsipareigojimus, priskiriamus kategorijai „Kiti finansiniai įsipareigojimai“, todėl Grupės ir Bendrovės finansinių įsipareigojimų apskaitai įtakos nėra. Kadangi Grupė ir Bendrovė neturi apsidraudimo sandorių apskaitos, todėl šios apskaitos pasikeitimai neturi įtakos Grupės ir Bendrovės finansinėms ataskaitoms.

## 2 Apskaitos principai (tęsinys)

### 9-asis TFAS „Finansinės priemonės“ (tęsinys)

Naujas vertės sumažėjimo nuostolių pripažinimo modelis reikalauja pripažinti turto vertės sumažėjimą remiantis tikėtinais kredito nuostoliais, o ne vien tik įvykusiais kredito nuostoliais, kaip buvo 39-ojo TAS taikymo atveju. Tai taikoma finansiniam turtui, klasifikuotam kaip vertinamas amortizuota savikaina, sutarčių turtui pagal 15-ąjį TFAS „Pajamos pagal sutartis su klientais“, nuomos gautinoms sumoms. Atsižvelgiant į iki šiol atliktus vertinimus tai gali lemti ankstesnį kredito nuostolių pripažinimą ateityje, bet naujojo standarto taikymo pradžios dieną bei dėl Grupės ir Bendrovės 2018 m. 9 mėnesių finansinių ataskaitų Grupė/Bendrovė įvertino, kad reikšmingos įtakos pirkėjų įsiskolinimo, pinigų ir pinigų ekvivalentų bei indėlių vertės sumažėjimui nėra. Todėl 9-ojo TFAS taikymas iki šių finansinių ataskaitų išleidimo neturi reikšmingos įtakos Grupės/Bendrovės finansinei būklei ar veiklos rezultatams. Naujasis standartas numato išplėstus atskleidimo reikalavimus ir pateikimo pokyčius, bet jie neturėjo įtakos Grupės ir Bendrovės 2018 m. 9 mėnesių finansinėms ataskaitoms. Grupė/Bendrovė taiko naujas taisykles retrospektyviai nuo 2018 m. sausio 1 d, naudodamasi pagal standartą leidžiamomis praktinėmis priemonėmis. Palyginamieji skaičiai už 2017 m. nėra perskaičiuoti.

### 15-asis TFAS „Pajamos pagal sutartis su klientais“

#### 15-ojo TFAS „Pajamos pagal sutartis su klientais“ pataisos

Naujame standarte pateiktas pagrindinis principas, kuriuo remiantis pajamos turi būti pripažįstamos sandorio kaina tuomet, kai prekės arba paslaugos perduodamos klientui. Kompleksinės 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. Sąnaudos, patirtos siekiant užtikrinti sutarčių su klientais sudarymą, turi būti kapitalizuojamos ir amortizuojamos per sutarties naudos suvartojimo laikotarpį.

Pataisomis nekeičiami pagrindiniai standarto principai, tačiau patikslinamas šių principų taikymas. Pataisomis patikslinama, kaip nustatyti veiklos įsipareigojimą (pasizadėjimas perduoti prekę ar paslaugą klientui) sutartyje; kaip nustatyti, ar įmonė yra savo sąskaita veikiantis subjektas (prekės ar paslaugos teikėjas) ar agentas (atsakingas už prekės ar paslaugos teikimo organizavimą); ir kaip nustatyti, ar licencijos suteikimo pajamos turėtų būti pripažįstamos tam tikru momentu ar per tam tikrą laikotarpį. Be šių patikslinimų pataisose numatytos dvi papildomos išimtys, siekiant sumažinti sąnaudas ir sudėtingumą įmonei pirmą kartą taikant naująjį standartą.

Standartas neturėjo reikšmingos įtakos Grupės ir Bendrovės 2018 m. 9 mėnesių finansinėms ataskaitoms, nes pagrindinės Grupės pajamos yra nuomos pajamos. Visos pajamos pripažįstamos kaip perduotos tam tikru momentu. Grupė pateikė papildomą atskleidimą informacijoje pagal segmentus (4 pastaboje) išskaidydama segmentų pajamas į nuomos pajamas bei kitas pajamas.

#### 40-ojo TAS pataisos: „Investicinio turto perkėlimas“

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. Šios pataisos neturėjo įtakos Grupės ir Bendrovės 2018 m. 9 mėnesių finansinėms ataskaitoms.

Kitos standartų pataisos ir nauji standartai buvo neaktualūs Grupei ir Bendrovei.

**KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**  
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**3 Investicijos į dukterines įmones**

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė

2018 m. 9 mėnesių ir 2017 m. Bendrovės atskirose finansinėse ataskaitose investicijos į dukterines įmones 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:

	<b>2018 m. rugsėjo 30 d.</b>	<b>2017 m. gruodžio 31 d.</b>
Akcijos	26	112
Suteiktos paskolos	6.304	5.769
	<b>6.330</b>	<b>5.881</b>

Dukterinių įmonių pagrindiniai vertinimo duomenys 2018 m. rugsėjo 30 d.:

<b>Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys</b>	<b>Intervalas arba duomens dydis</b>
Pardavimo kaina eurais už kv. m. (įskaitant PVM)	1.810
Statybos išlaidos eurais kv. m (be PVM)	887
Bendras projekto pelningumas (%)	30
Diskonto norma (%)	11
Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	3 - 5 (15 antraisiais metais ir 10 trečiaisiais metais)
Nuomos prieaugis per metus (%)	1,5
Infliacija (%)	1,4 – 1,6

Dukterinių įmonių pagrindiniai vertinimo duomenys 2017 m. gruodžio 31 d.:

<b>Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys</b>	<b>Intervalas arba duomens dydis</b>
Pardavimo kaina eurais už kv. m. (įskaitant PVM)	1.810
Statybos išlaidos eurais kv. m (be PVM)	887
Bendras projekto pelningumas (%)	30
Diskonto norma (%)	11
Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	5 - 15
Nuomos prieaugis per metus (%)	1,4 – 1,6
Infliacija (%)	1,4 – 1,6

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Investicijos į dukterines įmones (tęsinys)

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė (tęsinys)

Toliau pateikta dukterinių įmonių tikrosios vertės jautrumo analizė 2018 m. rugsėjo 30 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	171	(167)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(50)	50
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(269)	300

Dukterinių įmonių tikrosios vertės jautrumo analizė 2017 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	168	(164)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(73)	72
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(272)	303

Lentelėje pateikiami 3-iam lygiui priskirtų finansinių priemonių pasikeitimai per 2018 m. 9 mėn.:

**Tikroji vertė 2017 m. gruodžio 31 d.**

**5.881**

Pelnas (nuostoliai), pripažinti pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“)

449

**Tikroji vertė 2018 m. rugsėjo 30 d.**

**6.330**

Lentelėje pateikiami 3-iam lygiui priskirtų finansinių priemonių pasikeitimai per 2017 m. 9 mėn.:

**Tikroji vertė 2016 m. gruodžio 31 d.**

**5.289**

Pelnas (nuostoliai), pripažinti pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“)

457

**Tikroji vertė 2017 m. rugsėjo 30 d.**

**5.746**

Pagrindinė investicijų į dukterines įmones kartu su joms suteiktomis paskolomis dalis yra Latvijos įmonėms suteiktos paskolos. Buvusi patronuojanti įmonė 2015 m. įsigijo 50 proc. šių paskolų už kainą, kuri buvo mažesnė už jų įvertintą tikrąją vertę, apskaičiuotą kaip 50 % dukterinių įmonių, kurių kontrolę perėmė Buvusi patronuojanti įmonė, grynąjį aktyvų tikrosios vertės. Įsigijimo dieną šis skirtumas sudarė 1.014 tūkst. eurų. Kadangi tikroji vertė buvo nustatyta ne pagal rinkoje stebimus duomenis, šis „1-os dienos pelnas“ nebuvo pripažintas tuoju pat, o yra atidedamas ir pripažįstamas per finansinio turto galiojimo laikotarpį. Per 2018 m. 9 mėn. ir 2017 m. 9 mėn. Bendrovė pripažino atitinkamai 152 tūkst. eurų ir 152 tūkst. eurų vertės „1-os dienos pelną“ bendrųjų pajamų ataskaitos eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu tikrosios vertės grynas pokytis“. 2018 m. rugsėjo 30 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d. nepripažinta „1-os dienos pelno“ dalis yra 355 tūkst. eurų ir 507 tūkst. eurų atitinkamai. Todėl Bendrovės suteiktų paskolų tikroji vertė 2018 m. rugsėjo 30 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d. iš viso buvo lygi 6.659 tūkst. eurų ir 6.276 tūkst. eurų atitinkamai (balansinė vertė buvo lygi atitinkamai 6.304 tūkst. eurų ir 5.769 tūkst. eurų). Tai 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas.



**KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**4 Informacija pagal segmentus**

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

- Nuosavas turtas Lietuvoje. Pateiktinas segmentas apima keturis (iki 2017 m. rugsėjo mėn. – 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. Nuo 2017 m. rugsėjo 1 d. segmentą sudaro vienintelis investicinis turtas – biurų pastatas Vilniuje.
- Nuosavas turtas Latvijoje. Pajamos uždirbamos iš sandėlio, esančio Rygoje, Latvijoje.

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai per 2018 m. 9 mėn.:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Išsinuomotas turtas	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
<b>2018 m. 9 mėn.</b>				
Nuomos pajamos	2.981	152	395	3.528
Kitos pajamos (komunalinių ir kitų paslaugų)	803	-	-	803
<b>Pajamos</b>	<b>3.784</b>	<b>152</b>	<b>395</b>	<b>4.331</b>
<b>Sąnaudos</b>				
Patalpų nuomos sąnaudos	(66)	(158)	(3)	(227)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(591)	-	(2)	(593)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(937)	-	(18)	(955)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(15)	-	(19)	(34)
Turto mokesčiai	(233)	-	(11)	(244)
Draudimo sąnaudos	(10)	-	(2)	(12)
<b>Grynosios nuomos pajamos per laikotarpį</b>	<b>1.932</b>	<b>(6)</b>	<b>340</b>	<b>2.266</b>

Nuo 2018 m. sausio 1 d. turto administravimo paslaugas teikia Bendrovei dukterinė įmonė UAB „Proprietas“. Ankstesnė turto administravimo sutartis su išorine įmone pasibaigė 2017 m. gruodžio 31 d. Todėl nuo 2018 m. sausio 1 d. Grupės lygmeniu nėra patiriamos turto administravimo sąnaudos, bet Grupė patiria papildomas išmokyti darbuotojams sąnaudas, kurios nėra įtraukiamos į pateiktinų segmentų sąnaudas.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

4 Informacija pagal segmentus (tęsinys)

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai per 2017 m. 9 mėn.:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Išsinuomotas turtas	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
<b>2017 m. 9 mėn.</b>				
Nuomos pajamos	2.534	1.120	355	4.009
Kitos pajamos (komunalinių ir kitų paslaugų)	679	111	-	790
<b>Pajamos</b>	<b>3.213</b>	<b>1.231</b>	<b>355</b>	<b>4.799</b>
<b>Sąnaudos</b>				
Patalpų nuomos sąnaudos	(24)	(1.150)	(3)	(1.177)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(564)	(97)	(5)	(666)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(654)	(58)	(19)	(731)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(161)	(75)	-	(236)
Turto mokesčiai	(237)	-	(13)	(250)
Draudimo sąnaudos	(6)	-	(2)	(8)
<b>Grynosios nuomos pajamos per laikotarpį</b>	<b>1.567</b>	<b>(149)</b>	<b>313</b>	<b>1.731</b>

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

	2018 01 01 – 2018 09 30				2017 01 01 – 2017 09 30		
	Nuo grynųjų nuomos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	Pajamos	Nuo grynųjų nuomos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Pajamos
<b>Iš ataskaitose pateiktino segmento</b>	<b>2.266</b>	<b>(227)</b>	<b>(955)</b>	<b>4.332</b>	<b>1.731</b>	<b>(1.177)</b>	<b>4.799</b>
Atidėjiniai nuostolingai sutarčiai	(3)	(3)	-	-	90	90	-
Kitos pajamos, neįtrauktos į ataskaitose pateiktiną segmentą	2	-	-	1	-	-	-
Pridedamos draudimo ir kitos sąnaudos (įtrauktos eilutėje „Kitos veiklos sąnaudos“)	36	-	24	-	8	-	-
Tarpininkavimo sąnaudos pardavus investicinį turtą	-	-	-	-	(20)	-	-
Valdymo ir sėkmės mokesčiai	(244)	-	-	-	(318)	-	-
Finansinio turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	(34)	-	-	-	(2)	-	-
Išmokos darbuotojams	(58)	-	-	-	(24)	-	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija	(20)	-	-	-	(10)	-	-
Kitos veiklos sąnaudos	(228)	-	-	-	(134)	-	-
Kitos pajamos	4	-	-	-	21	-	-
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas	849	-	-	-	1.101	-	-
<b>Iš viso</b>	<b>2.570</b>	<b>(230)</b>	<b>(931)</b>	<b>4.333</b>	<b>2.443</b>	<b>(1.087)</b>	<b>4.799</b>

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

4 Informacija pagal segmentus (tęsinys)

Žemiau pateiktoje lentelėje atskleistas Grupės ilgalaikio turto (išskyrus finansinių priemonių ir atidėtojo pelno mokesčio turto) geografinis pasiskirstymas 2018 m. rugsėjo 30 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d.:

	Lietuva	Latvija	Iš viso
2018 m. rugsėjo 30 d.	49.794	8.184	57.978
2017 m. gruodžio 31 d.	48.488	8.104	56.592

5 Pajamos, nuomos sąnaudos ir atidėjiniai

Pajamos

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

Pajamų analizė pagal kategorijas:

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. 9 mėn.	2017 m. 9 mėn.	2018 m. 9 mėn.	2017 m. 9 mėn.
Nuomos pajamos	3.528	4.009	3.130	3.652
Komunalinių paslaugų pajamos	587	663	16	663
Kitų paslaugų pajamos	218	127	82	126
<b>Pajamų iš viso</b>	<b>4.333</b>	<b>4.799</b>	<b>3.228</b>	<b>4.441</b>

Nuo 2018 m. sausio 1 d. dukterinė įmonė UAB „Proprietas“ teikia turto administravimo paslaugas Bendrovei bei komunalines ir kitas paslaugas Bendrovės nuomininkams. Todėl nuo 2018 m. sausio 1 d. dauguma komunalinių ir kitų paslaugų pajamų yra uždirbama ne Bendrovės, bet dukterinės įmonės.

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

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. 9 mėn.	2017 m. 9 mėn.	2018 m. 9 mėn.	2017 m. 9 mėn.
Nuosavų patalpų nuomos pajamos	3.376	2.889	2.978	2.532
Kitos pajamos iš nuosavų patalpų	805	679	98	678
<i>Pajamų iš nuosavų patalpų iš viso</i>	<i>4.181</i>	<i>3.568</i>	<i>3.076</i>	<i>3.210</i>
Nuomos pajamos iš subnuomojamų patalpų	152	1.120	152	1.120
Kitos pajamos iš subnuomojamų patalpų	-	111	0	111
<i>Pajamų iš subnuomojamų patalpų iš viso</i>	<i>152</i>	<i>1.231</i>	<i>152</i>	<i>1.231</i>
<b>Pajamų iš viso</b>	<b>4.333</b>	<b>4.799</b>	<b>3.228</b>	<b>4.441</b>

Geografinis Grupės pajamų pasiskirstymas:

	Grupė	
	2018 m. 9 mėn.	2017 m. 9 mėn.
Lietuva	3.935	4.444
Latvija	398	355
<b>Iš viso</b>	<b>4.333</b>	<b>4.799</b>

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

5 Pajamos, nuomos sąnaudos ir atidėjiniai (tęsinys)

Sąnaudos ir atidėjiniai

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

Pagal šią sutartį per 2018 m. 9 mėn. ir 2017 m. 9 mėn. Grupė patyrė atitinkamai 161 tūkst. eurų ir 1.060 tūkst. eurų nuomos sąnaudų, iš kurių Grupės ir Bendrovės neapibrėžtieji nuomos mokesčiai 2018 m. 9 mėn. ir 2017 m. 9 mėn. sudarė atitinkamai 26 tūkst. eurų ir 181 tūkst. eurų.

Kadangi 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartis yra nuostolinga, tai 2018 m. rugsėjo 30 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje yra pripažinti atitinkamai 185 tūkst. eurų ir 181 tūkst. eurų vertės atidėjiniai, skirti padengti su nuostolinga sutartimi susijusius numatomus nuostolius.

Atidėjinių nuostolingai sutarčiai pasikeitimai per 2018 m. 9 mėn. ir 2017 m. 9 mėn. pateikti žemiau:

	<u>2018 m. 9 mėn.</u>	<u>2017 m. 9 mėn.</u>
<b>Likutis sausio 1 d.</b>	<b>181</b>	<b>272</b>
Atidėjinių perskaičiavimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	-	1
Panaudotos sumos (mažinančios straipsnyje „Patalpų nuomos sąnaudos“ apskaitytą sumą)	(5)	(103)
Diskonto poveikio atstatymas ir diskonto normos pokyčiai	9	14
<b>Likutis rugsėjo 30 d.</b>	<b>185</b>	<b>184</b>
	<u>2018 m.</u>	<u>2017 m.</u>
	<u>rugsėjo 30 d.</u>	<u>gruodžio 31 d.</u>
Ilgalaikė dalis	172	172
Trumpalaikė dalis	13	9
<b>Iš viso</b>	<b>185</b>	<b>181</b>

2018 m. rugsėjo 30 d. Bendrovė pripažino 743 tūkst. eurų ilgalaikį atidėjinį Sėkmės mokesčiui (2017 m. gruodžio 31 d. – 777 tūkst. eurų).

Sėkmės mokesčio atidėjinio pokyčiai pateikti žemiau:

	<u>2018 m. 9 mėn.</u>	<u>2017 m. 9 mėn.</u>
<b>Likutis sausio 1 d.</b>	<b>777</b>	<b>814</b>
Atidėjinio perskaičiavimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	16	118
Mokėtinios dalies perklasifikavimas į "Kitus trumpalaikius įsipareigojimus"	(50)	-
<b>Likutis rugsėjo 30 d.</b>	<b>743</b>	<b>932</b>

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS  
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

6 Finansinės veiklos sąnaudos

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. 9 mėn.	2017 m. 9 mėn.	2018 m. 9 mėn.	2017 m. 9 mėn.
Iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(339)	(351)	(305)	(312)
Iš susijusių asmenų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(7)	-	(7)	-
Atidėjinių nuostolingai sutarčiai diskonto poveikio atstatymas	-	(1)	-	(1)
Kitos su paskola susijusios sąnaudos	(1)	-	(1)	-
	<b>(347)</b>	<b>(352)</b>	<b>(313)</b>	<b>(313)</b>

7 Pelno mokestis

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. 9 mėn.	2017 m. 9 mėn.	2018 m. 9 mėn.	2017 m. 9 mėn.
<b>Pelno mokesčio (sąnaudų)/pajamų komponentai</b>				
Ataskaitinių metų pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	-	-	-	-
Praėjusių metų pelno mokesčio koregavimas	1	1	-	1
Atidėtojo pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	(10)	(1)	-	-
Pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose – iš viso	<b>(9)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

8 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	
<b>Likutis 2016 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>4.017</b>	<b>48.043</b>	<b>350</b>	<b>52.410</b>
Vėlesnės išlaidos	-	1.995	-	1.995
Pardavimai	-	(1.000)	-	(1.000)
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	125	1.147	-	1.272
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	(100)	(71)	-	(171)
<b>Likutis 2017 m. rugsėjo 30 d.</b>	<b>4.042</b>	<b>50.114</b>	<b>350</b>	<b>54.506</b>
<b>Likutis 2017 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>4.073</b>	<b>51.918</b>	<b>350</b>	<b>56.341</b>
Vėlesnės išlaidos	-	481	-	481
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	303	616	-	919
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	(70)	-	(70)
<b>Likutis 2018 m. rugsėjo 30 d.</b>	<b>4.376</b>	<b>52.945</b>	<b>350</b>	<b>57.671</b>
<b>Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, pripažinti pelnu ar nuostoliais straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostolis)“</b>	<b>303</b>	<b>546</b>	<b>-</b>	<b>849</b>

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 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	
<b>Likutis 2016 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>862</b>	<b>43.102</b>	-	<b>43.964</b>
Vėlesnės išlaidos	-	1.992	-	1.992
Pardavimai	-	(1.000)	-	(1.000)
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	1	1.146	-	1.147
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	(100)	-	-	(100)
<b>Likutis 2017 m. rugsėjo 30 d.</b>	<b>763</b>	<b>45.240</b>	-	<b>46.003</b>
<b>Likutis 2017 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>788</b>	<b>47.045</b>	-	<b>47.833</b>
Vėlesnės išlaidos	-	481	-	481
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	145	616	-	761
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-
<b>Likutis 2018 m. rugsėjo 30 d.</b>	<b>933</b>	<b>48.142</b>	-	<b>49.075</b>
<b>Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, pripažinti pelnu ar nuostoliais straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas (nuostolis)“</b>	<b>145</b>	<b>616</b>	-	<b>761</b>

2018 m. 9 mėn. ir 2017 m. 9 mėn. patirta atitinkamai 59 tūkst. eurų ir 1.992 tūkst. eurų rekonstrukcijos sąnaudų, kurios buvo įskaitytos į investicinio turto, esančio Gynėjų g. 14, Vilniuje, įsigijimo savikainą. 2018 m. 9 mėn. dar buvo papildomai patirta 272 tūkst. eurų dydžio rekonstrukcijos sąnaudų investiciniam turtui, esančiam Palangos g. 4, Vilniuje ir 150 tūkst. eurų dydžio rekonstrukcijos sąnaudų investiciniam turtui, esančiam Žygio g. 97, Vilniuje. 2017 m. I pusmetį taip pat buvo patirtos papildomos 3 tūkst. eurų rekonstrukcijos sąnaudos dėl investicinio turto Latvijoje. 2018 m. 9 mėnesius Grupė/Bendrovė sumokėjo 348 tūkst. eurų likusių mokėtinų sumų už 2017 m. vėlesnes išlaidas bei 481 tūkst. eurų už 2018 m. vėlesnes išlaidas. 2018 m. rugsėjo 30 d. likusios mokėtinos sumos už investicinio turto vėlesnes išlaidas yra lygios 4 tūkst. eurų (4 tūkst. eurų už 2017 m. vėlesnes išlaidas).

Investicinis turtas yra apskaitytas tikrąja verte. 2018 m. 9 mėn. ir 2017 m. nuomojamas investicinis turtas ir investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje Lietuvoje, buvo įvertintas atitinkamai 2018 m. balandžio 30 dienai ir 2017 m. spalio 31 dienai kvalifikuoto vertintojo UAB „OBER-HAUS nekilnojamas turtas“ (toliau kartu su SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“ vadinamos „Oberhaus“), taikant pajamų metodą, bei kvalifikuoto vertintojo UAB „Newsec Valuations“ (toliau „Newsec“), taikant pajamų ir rinkos metodus. 2018 m. I pusmetį ir 2017 m. investicinį turtą Latvijoje vertino kvalifikuotas vertintojas SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“ atitinkamai 2018 m. balandžio 30 dienai ir 2017 m. spalio 31 dienai, žemės vertinimui taikydamas rinkos metodą, o sandėlių vertinimui – pajamų metodą. Kadangi nuo vertinimo atlikimo dienos iki ataskaitinių laikotarpių pabaigos rinkoje nebuvo jokių reikšmingų pokyčių, kurie galėtų turėti įtakos investicinio turto vertei, todėl nauji vertinimai 2018 m. rugsėjo 30 dienai ir 2017 m. gruodžio 31 dienai nebuvo atlikti.

Nuomojamo investicinio turto balansinių verčių skaidymas pagal tipą:

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. rugsėjo 30 d.	2017 m. gruodžio 31 d.	2018 m. rugsėjo 30 d.	2017 m. gruodžio 31 d.
Biurų patalpos miesto centre – Lietuva	48.142	47.045	48.142	47.045
Sandėlis – Latvija	4.803	4.873	-	-
	<b>52.945</b>	<b>51.918</b>	<b>48.142</b>	<b>47.045</b>

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2018 m. rugsėjo 30 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)	
			„Oberhaus“	„Newsec“
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	8,5 – 9,0 (9,30)	9,0 – 9,8 (9,20)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	7,0 – 8,0 (7,78)	7,5 – 8,5 (7,65)
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	3 – 25	5-10 (5 – 50 pirmaisiais metais)
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	7,50 – 19,90 (10,50)	5,79 – 19,70 (10,84)
		Sandėlių patalpos - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	4,50 – 6,50 (4,68)	3,71 – 5,83 (4,41)
Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Diskontuoti pinigų srautai su įvertintomis statybos išlaidomis	Bendras projekto pelningumas (%)	30	-
		Statybos išlaidos eurais už kv. m (be PVM)	887	-
		Pardavimo kaina eurais 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.

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2017 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 – 9,0 (9,24)	9,0 – 9,8 (9,18)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	7,0 – 8,5 (7,74)	7,5 – 8,5 (7,64)
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	3 – 15	5 (5 – 50 pirmaisiais metais)
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	7,50 – 19,60 (10,32)	4,93 – 19,5 (10,77)
		Sandėlių ir biurų patalpos industriniame rajone - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	4,50 – 6,00 (4,64)	3,73 – 5,83 (4,45)
Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Diskontuoti pinigų srautai su įvertintomis statybos išlaidomis	Bendras projekto pelningumas (%)	30	-
		Statybos išlaidos eurais už kv. m (be PVM)	887	-
		Pardavimo kaina eurais už kv. m (įskaitant PVM)	1.810	-
		Statybos užbaigimas, metais	2	-

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

**KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**8 Investicinis turtas (tęsinys)**

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

Investicinio turto, esančio Latvijoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2018 m. rugsėjo 30 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)
			„Oberhaus“
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai (penkerių metų laikotarpis)	Diskonto norma (%)	11
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	3 - 5 (15 antraisiais metais ir 10 trečiaisiais metais)
		Nuomos prieaugis per metus (%)*	1,5
		Infliacija (%)	1,4 – 1,6

\*„Oberhaus“ vertinimui naudojo sutartyse numatytas dabartines nuomos kainas, jas indeksuodamas nuomos prieaugiu per metus.

Investicinio turto, esančio Latvijoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2017 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)
			„Oberhaus“
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai (penkerių metų laikotarpis)	Diskonto norma (%)	11
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	5 (15 pirmaisiais metais ir 10 trečiaisiais metais)
		Nuomos prieaugis per metus (%)*	1,4 – 1,6
		Infliacija (%)	1,4 – 1,6

\*„Oberhaus“ vertinimui naudojo sutartyse numatytas dabartines nuomos kainas, jas indeksuodamas nuomos prieaugiu per metus.

Toliau pateikta Lietuvoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2018 m. rugsėjo 30 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.	4.975	-	(5.020)	-
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	-	160	-	(170)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(130)	-	130
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(818)	-	771	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(3.077)	-	3.465	-
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.	4.975	-	(5.020)	-
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(818)	-	771	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(3.077)	-	3.465	-



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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 Investicinis turtas (tęsinys)

Toliau pateikta Latvijoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2018 m. rugsėjo 30 d.:

Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų didėjimas		Vertinimų mažėjimas	
Nuomos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu		171		(167)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.		(50)		50
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto		(269)		300

Toliau pateikta Lietuvoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2017 m. gruodžio 31 d.:

Grupė Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų padidėjimas		Vertinimų sumažėjimas	
	Nuomojamas investicinis turtas vystymui ateityje	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	4.917	-	(4.913)	-
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	-	160	-	(170)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(130)	-	130
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(610)	-	713	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(2.955)	-	3.474	-
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.		4.917		(4.913)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.		(610)		713
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto		(2.955)		3.474

Toliau pateikta Latvijoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2017 m. gruodžio 31 d.:

Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų didėjimas		Vertinimų mažėjimas	
Nuomos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu		168		(164)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.		(73)		72
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto		(272)		303

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

**KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**8 Investicinis turtas (tęsinys)**

2018 m. rugsėjo 30 d. Grupės 57.170 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2017 m. gruodžio 31 d. – 55.853 tūkst. eurai).

2018 m. rugsėjo 30 d. Bendrovės 48.988 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2017 m. gruodžio 31 d. – 47.752 tūkst. eurai).

Nuo 2016 m. gruodžio 31 d. investicinio turto pardavimui reikia gauti rašytinį AB SEB banko, kaip depozitoriumo paslaugos teikėjo, sutikimą. Pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą investicinio turto pardavimo kaina negali būti daugiau kaip 15 proc. mažesnė už nepriklausomo turto vertintojo nustatytą vertę. Valdymo įmonė, išskirtiniais atvejais, kai tai nepažeidžia Bendrovės dalyvių interesų, sudariusi nekilnojamojo turto objekto pardavimo sandorį, kai aukščiau aprašyta sąlyga nėra įvykdoma, privalo apie sandorį nedelsdama raštu pranešti priežiūros institucijai. Bendrovė negali parduoti įsigytų 5 automobilių stovėjimo aikštelių, kurių balansinė vertė siekia 54 tūkst. eurų (2017 m. gruodžio 31 d. – 48 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.

Grupė 2018 m. rugsėjo 28 d. pasirašė preliminarą sutartį dėl 20,6 hektarų žemės sklypų Latvijoje pardavimo. Tam, kad sandoris įvyktų, sklypų pirkėjas turi iki 2018 m. pabaigos pasirašyti sklypuose planuojamų pastatyti objektų nuomos sutartį, taip pat sumokėti avansą bei atlikti kitus sutartyje numatytus veiksmus. Šalims įgyvendinus visas numatytas sąlygas, sandoris galėtų būti užbaigtas iki 2019 m. liepos 1 d. Atsižvelgiant į tai, kad preliminarai sutartis gali nutrūkti dėl nuo Grupės nepriklausančių aplinkybių, bei tai, kad nėra jokių garantijų, kad sandoris bus užbaigtas, jo suma neskelbiama. Sandoris, jei būtų užbaigtas, turėtų teigiamą įtaką Grupės nuosavam kapitalui (vertinant pagal balansines turto vertes).

Kitų apribojimų investiciniam turtui realizuoti, turto realizavimo pajamoms ar įplaukoms pervesti 2018 m. 9 mėn. ir 2017 m. 9 mėn. nebuvo.

**9 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos**

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. rugsėjo 30 d.	2017 m. gruodžio 31 d.	2018 m. rugsėjo 30 d.	2017 m. gruodžio 31 d.
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, bendraja verte	513	622	440	620
Gautini mokesčiai, bendraja verte	2	10	-	4
Atėmus abejotinų pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimą	(69)	(35)	(55)	(35)
	<b>446</b>	<b>597</b>	<b>385</b>	<b>589</b>

Už pirkėjų įsiskolinimus ir kitas gautinas sumas nemokamos palūkanos, o jų apmokėjimo terminas paprastai yra 30 dienų. 2018 m. rugsėjo 30 d. Grupės ir Bendrovės pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, kurių nominali vertė sudarė atitinkamai 78 ir 64 tūkst. eurų, buvo pradelstos ir nuvertėjusios (2017 m. gruodžio 31 d. – 45 tūkst. eurų). 2018 m. rugsėjo 30 d. Grupės/Bendrovės finansinės būklės ataskaitoje apskaityta grynoji vertė lygi 9 tūkst. eurų (2017 m. gruodžio 31 d. – 10 tūkst. eurų).

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

	Grupė	Bendrovė
<b>2017 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>35</b>	<b>35</b>
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per 2018 m. 9 mėnesius	34	20
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-
Anksčiau nurašytų sumų atstatymai	-	-
<b>2018 m. rugsėjo 30 d. likutis</b>	<b>69</b>	<b>55</b>

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS  
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

9 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos (tęsinys)

	Grupė	Bendrovė
<b>2016 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>33</b>	<b>33</b>
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per 2017 m. 9 mėnesius	2	2
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-
Anksčiau nurašytų sumų atstatymai	-	-
<b>2017 m. rugsėjo 30 d. likutis</b>	<b>35</b>	<b>35</b>

Grupės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų senėjimo analizė 2018 m. rugsėjo 30 d. ir 2017 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		
2018 m. rugsėjo 30 d.	296	89	47	2	1	435
2017 m. gruodžio 31 d.	364	141	27	15	30	577

Bendrovės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų senėjimo analizė 2018 m. rugsėjo 30 d. ir 2017 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		
2018 m. rugsėjo 30 d.	267	74	34	1	-	376
2017 m. gruodžio 31 d.	363	140	27	15	30	575

10 Įstatinis kapitalas ir rezervai

2018 m. rugsėjo 30 d. Grupės įstatinį akcinį kapitalą sudarė 13.150.000 paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 1,45 euro. Visos Bendrovės išleistos akcijos yra pilnai apmokėtos.

2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovės neeilinis visuotinis akcininkų susirinkimas priėmė sprendimą keisti akcijų nominalią vertę iš 0,29 euro į 1,45 euro. Todėl paprastųjų vardinių akcijų skaičius sumažėjo penkis kartus nuo 65.750.000 iki 13.150.000. Pakeitimas įsigaliojo 2018 m. sausio 15 d., Juridinių asmenų registre įregistravus naująją įstatų redakciją. Nuo 2018 m. sausio 15 d. Bendrovės įstatinį akcinį kapitalą sudaro 13.150.000 paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 1,45 euro.

2017 m. gruodžio 31 d. Bendrovės įstatinį akcinį kapitalą sudarė 65.750.000 paprastosios vardinės akcijos, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 0,29 euro.

Visos Bendrovės išleistos akcijos yra pilnai apmokėtos.

Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2018 m. kovo 26 d., buvo paskirta 189 tūkst. eurų į privalomąjį rezervą iš nepaskirstytojo pelno.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Dividendai

2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas patvirtino dividendų politiką, kuri numato, kad kasmet už akciją, kurios nominali vertė 1,45 euro, bus mokama ne mažiau kaip 0,13 euro dividendų, jei tai neprieštaraus teisiniams ir sutartiniams reikalavimams.

Dividendų už 2016 m. po 0,012 euro už akciją, kurios nominali vertė 0,29 euro, (bendra dividendų suma 789 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2017 m. balandžio 11 d. Tai atitinka 0,06 euro už akciją, kurios nominali vertė 1,45 euro.

Dividendų už 2017 m. po 0,13 euro už akciją, kurios nominali vertė 1,45 euro, (bendra dividendų suma 1.710 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2018 m. kovo 26 d.

12 Gautos paskolos

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. rugsėjo 30 d.	2017 m. gruodžio 31 d.	2018 m. rugsėjo 30 d.	2017 m. gruodžio 31 d.
<b>Ilgalaikės</b>				
Ilgalaikės banko paskolos	21.965	20.158	20.027	17.937
Kitos ilgalaikės paskolos	5	4	-	-
	<u>21.970</u>	<u>20.162</u>	<u>20.027</u>	<u>17.937</u>
<b>Trumpalaikės</b>				
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	858	718	633	482
Paskolos iš susijusių šalių	-	801	-	801
	<u>858</u>	<u>1.519</u>	<u>633</u>	<u>1.283</u>
<b>Gautų paskolų iš viso</b>	<u>22.828</u>	<u>21.681</u>	<u>20.660</u>	<u>19.220</u>

Visos paskolos yra denominuotos eurais.

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

Palūkanų norma:

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. rugsėjo 30 d.	2017 m. gruodžio 31 d.	2018 m. rugsėjo 30 d.	2017 m. gruodžio 31 d.
Fiksuota	5	805	-	801
Kintama	22.823	20.876	20.660	18.419
	<u>22.828</u>	<u>21.681</u>	<u>20.660</u>	<u>19.220</u>

2018 m. rugsėjo 30 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d. visos Grupės įmonės vykdė bankų paskolų sutartyse nustatytus rodiklius.

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

**KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**12 Gautos paskolos (tęsinys)**

2018 m. vasario 23 d. Finansų ir kapitalo rinkų komisijos valdyba Latvijoje priėmė sprendimą dėl indėlių nepasiekiamumo banke ABLV bank, AS. 2018 m. birželio 12 d. paskelbta, kad Finansų ir kapitalo rinkų komisija pritarė banko ABLV bank, AS savanoriškam likvidavimui. Banke ABLV bank, AS atsiskaitomojoje sąskaitoje buvę pinigai panaudoti paskolos grąžinimui. Per 2018 m. 9 mėnesius paskolos grąžinimui taip pat buvo panaudoti 45 tūkst. eurų iš banke ABLV bank, AS esančio indėlio. Pagal paskolos sutartį 2018 m. balandžio mėn. indėlis buvo atstatytas iki 150 tūkst. eurų, atlikus pervedimą iš kito banko. Todėl blogiausiu atveju Grupė gali patirti iki 150 tūkst. eurų nuostolį.

2018 m. balandžio 10 d. Bendrovė pasirašė paskolos sutarties pakeitimą su AB Šiaulių banku. Pagal pakeitimą yra nustatytas naujas kredito limitas – 23.926 tūkst. eurų. Jis susideda iš dviejų dalių. Pirma dalis, lygi 22.926 tūkst. eurų ir gali būti panaudota iki 2019 m. gegužės 31 d. Antroji dalis yra 1.000 tūkst. eurų kredito linija, kuri gali būti panaudota iki 2022 m. gruodžio 22 d. Todėl Bendrovė gali panaudoti papildomai iki 5.690 tūkst. eurų likvidžių lėšų. Taip pat buvo pakeista palūkanų norma ir grąžinimo grafikas. 2018 m. Grupė turės grąžinti 575 tūkst. eurų vietoj 447 tūkst. eurų. 2018 m. II ketvirtį Bendrovė panaudojo 2.668 tūkst. eurų šio kredito įsipareigojimams dengti. Tame tarpe buvo grąžinta 800 tūkst. eurų paskola AB „Invalda INVL“ dukterinei įmonei.

Per 2018 m. 9 mėn. Grupė ir Bendrovė grąžino atitinkamai 1.517 tūkst. eurų ir 1.225 tūkst. eurų paskolų. Per 2017 m. 9 mėn. Grupė ir Bendrovė grąžino atitinkamai 506 tūkst. eurų ir 335 tūkst. eurų paskolų.

**13 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.

2018 m. 9 mėn. išleistų akcijų svertinis vidurkis buvo 13.150 tūkst.

2018 m. sausio 15 d. pasikeitė akcijų nominali vertė nuo 0,29 euro iki 1,45 euro. Tai yra akcijų stambinimas. Todėl, paprastasis ir sumažintas pelnas, tenkantis vienai akcijai turi būti perskaičiuotas, naudojant akcijų skaičių, jei akcijų stambinimas būtų įvykęs prieš finansinių ataskaitų palyginamojo laikotarpio pradžią.

Todėl 2017 m. 9 mėn. į išleistų akcijų svertinis vidurkis buvo taip pat 13.150 tūkst.

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

	<b>Grupė</b>	
	<b>2018 m. 9 mėn.</b>	<b>2017 m. 9 mėn.</b>
Patronuojančios įmonės akcininkams priskiriamas grynasis pelnas/ (nuostoliai)	2.232	2.091
Išleistų paprastųjų akcijų svertinis vidurkis (tūkst.)	13.150	13.150
Paprastasis pelnas/ (nuostoliai), tenkantis vienai akcijai (eurais)	0,17	0,16

Grupės sumažintas pelnas, tenkantis vienai akcijai už 2018 m. ir 2017 m. 9 mėn., yra lygus paprastajam pelnui, tenkančiam vienai akcijai.

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

14 Likvidumo rizika

Grupės likvidumo rodiklis (visas trumpalaikis turtas, įskaitant turtą laikomą galimam pardavimui / visi trumpalaikiai įsipareigojimai) 2018 m. rugsėjo 30 d. buvo apie 0,79 (2017 m. gruodžio 31 d. – 0,51). Bendrovės likvidumo rodiklis 2018 m. rugsėjo 30 d. buvo apie 0,70 (2017 m. gruodžio 31 d. – 0,42).

2018 m. rugsėjo 30 d. trumpalaikis turtas buvo mažesnis nei trumpalaikiai įsipareigojimai 343 tūkst. eurų Grupėje ir 360 tūkst. eurų Bendrovėje. Grupė panaudos įsipareigojimų, kurių terminas sueina per 12 mėnesių po 2018 rugsėjo 30 d., įvykdymui iki 3.022 tūkst. eurų likvidžių lėšų (12 pastaba), atsiradusių pasirašius paskolos pakeitimą su AB Šiaulių banku.

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Grupės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2018 m. rugsėjo 30 d. ir 2017 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	-	318	950	23.238	-	24.506
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	377	-	-	-	377
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	3	10	95	80	188
Kiti įsipareigojimai	68	68	-	-	-	136
<b>2018 m. rugsėjo 30 d. likutis</b>	<b>68</b>	<b>766</b>	<b>960</b>	<b>23.333</b>	<b>80</b>	<b>25.207</b>
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	284	1.677	5.578	16.185	23.724
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	360	1	-	-	361
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	2	7	78	97	184
Kiti įsipareigojimai	32	704	-	-	-	736
<b>2017 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>32</b>	<b>1.350</b>	<b>1.685</b>	<b>5.656</b>	<b>16.282</b>	<b>25.005</b>

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Bendrovės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2018 m. rugsėjo 30 d. ir 2017 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	-	251	749	21.267	-	22.267
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	224	-	-	-	224
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	3	10	95	80	188
Kiti įsipareigojimai	68	68	-	-	-	136
<b>2018 m. rugsėjo 30 d. likutis</b>	<b>68</b>	<b>546</b>	<b>759</b>	<b>21.362</b>	<b>80</b>	<b>22.815</b>
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	213	1.465	3.312	16.185	21.175
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	360	-	-	-	360
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	2	7	78	97	184
Kiti įsipareigojimai	32	700	-	-	-	732
<b>2017 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>32</b>	<b>1.275</b>	<b>1.472</b>	<b>3.390</b>	<b>16.282</b>	<b>22.451</b>

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

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

15 Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai

Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai pateikti žemiau esančioje lentelėje:

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. rugsėjo 30 d.	2017 m. gruodžio 31 d.	2018 m. rugsėjo 30 d.	2017 m. gruodžio 31 d.
<b>Finansiniai įsipareigojimai</b>				
Mokėtini dividendai	68	32	68	32
Sėkmės mokestis	50	386	50	386
Kitos mokėtinos sumos	18	318	18	314
	<b>136</b>	<b>736</b>	<b>136</b>	<b>732</b>
<b>Nefinansiniai įsipareigojimai</b>				
Mokėtinas darbo užmokestis ir socialinio draudimo įmokos	5	-	-	-
Mokėtini mokesčiai	123	127	112	118
	<b>128</b>	<b>127</b>	<b>112</b>	<b>118</b>
<b>Kitų trumpalaikių įsipareigojimų iš viso</b>	<b>264</b>	<b>863</b>	<b>248</b>	<b>850</b>

16 Susijusių šalių sandoriai

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

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2018 m. 9 mėnesius ir susiję likučiai 2018 m. rugsėjo 30 d.:

2018 m. 9 mėn. Grupė	Pirkimai (įskaitant atidėjinius) iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims		Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos (neįskaitant atidėjinių)
	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių			
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	7	-	2
Kitos susijusios šalys (gauta paskola)	-	7	-	-
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	354	-	102
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	232	5	59	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	244	-	76
	<b>232</b>	<b>617</b>	<b>59</b>	<b>180</b>

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

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

16 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2017 m. 9 mėn. ir susiję likučiai 2017 m. rugsėjo 30 d.:

2017 m. 9 mėn. Grupė	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai (įskaitant atidėjinius) iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos (neįskaitant atidėjinių)
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	8	-	9
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	276	-	183
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	161	3	19	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	318	-	141
	161	605	19	333

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 susijusiomis šalimis per 2018 m. 9 mėn. ir susiję likučiai 2018 m. rugsėjo 30 d.:

2018 m. 9 mėn. 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 (išskyrus atidėjinius)
Paskolos, suteiktos dukterinėms įmonėms	-	-	6.304	-
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	6	-	1
Kitos susijusios šalys (gauta paskola)	-	7	-	-
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	177	-	14
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	195	-	51	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	244	-	76
Turto administravimo ir kitos dukterinių įmonių paslaugos	-	202	61	27
	195	636	6.416	118

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 2018 m. gruodžio 31 d. Bendrovė vertina dukterinėms įmonėms suteiktas paskolas tikrąja verte ir atskirai nepripažįsta palūkanų pajamų.



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

**KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**16 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)**

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2017 m. 9 mėn. ir susiję likučiai 2017 m. rugsėjo 30 d.:

<b>2017 m. 9 mėn. Bendrovė</b>	<b>Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių</b>	<b>Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims</b>	<b>Iš susijusių šalių gautinos sumos</b>	<b>Susijusioms šalims mokėtinos sumos (išskyrus atidėjinius)</b>
Paskolos, suteiktos dukterinėms įmonėms	-	-	5.631	-
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	6	-	9
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	276	-	183
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	158	-	19	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	318	-	141
Turto administravimo ir kitos dukterinių įmonių paslaugos	-	19	-	7
	<b>158</b>	<b>619</b>	<b>5.650</b>	<b>340</b>

Pagal dividendų paskirstymo ataskaitą, parengtą pagal 2018 metų balandžio 10 dieną (teisių apskaitos diena) buvusių akcininkų sąrašą, Bendrovė išmokėjo AB „Invalda INVL“ 551 tūkst. eurų dividendų sumą atskaičius mokesčius bei kitiems reikšmingą įtaką turintiems akcininkams sumokėjo 692 tūkst. eurų dividendų sumą atskaičius mokesčius.

**17 Viešas akcijų siūlymas**

Lietuvos bankas 2018 m. balandžio 23 d. Priežiūros tarnybos direktoriaus sprendimu Nr. 241-70 patvirtino Bendrovės viešo akcijų siūlymo (toliau – Siūlymas) prospektą. Siūlymą vykdo AB „Invalda INVL“. Siūlymo metu AB „Invalda INVL“ parduoda iki 2.893.000 vnt. esamų paprastųjų vardinių Bendrovės akcijų, kurios sudaro iki 22% Bendrovės įstatinio kapitalo. AB „Invalda INVL“ paskyrė Valdymo įmonę, vykdyti Siūlymą pagal Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą. Akcijos siūlomos siūlymo laikotarpiais už siūlymo kainą, kuri lygi paskutinei paskelbtai grynųjų aktyvų vertei, tenkančiai vienai akcijai. Numatomi siūlymo laikotarpiai yra:

- Nuo 2018 m. gegužės 2 d. iki 2018 m. liepos 4 d. (nuo 9 val. iki 17 val. Vilniaus laiku);
- Nuo 2018 m. rugpjūčio 18 d. iki 2018 m. rugsėjo 18 d. (nuo 9 val. iki 17 val. Vilniaus laiku);
- Nuo 2018 m. lapkričio 2 d. iki 2018 m. gruodžio 13 d. (nuo 9 val. iki 17 val. Vilniaus laiku).

Lietuvos bankas 2018 m. gegužės 21 d. Priežiūros tarnybos direktoriaus sprendimu Nr. 241-128 patvirtino Bendrovės viešo akcijų siūlymo prospektą, kuris buvo Lietuvos banko patvirtintas ir Bendrovės paskelbtas 2018 m. balandžio 23 d., priedą. Prospekto priedas buvo patvirtintas ir paskelbtas, atsižvelgiant į Lietuvos banko poziciją dėl galimybės valdymo įmonei vykdyti antrinį viešą uždarojo tipo investicinės bendrovės akcijų siūlymą, kurios įtrauktos į prekybą reguliuojamoje rinkoje pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, kuomet siūlomos uždarojo tipo investicinės bendrovės akcijos, priklausančios vienam iš investuotojų (akcininkų). Taigi, esant šioms aplinkybėms, turėjo būti pakeistas (pasirinktas) Siūlymo tarpininkas. UAB FMĮ „INVL Finasta“ buvo paskirtas Siūlymo tarpininku, vykdančiu Siūlymą pagal Prospektą. Prospekto priedas atspindi minėtus pakeitimus. Visos kitos sąlygos nekito ir yra tokios pačios, kaip Bendrovė nurodė 2018 m. balandžio 23 d. paskelbtame Prospekte. Prospekto priedas yra sudedamoji Prospekto dalis ir jis turi būti skaitomas kartu su visu Prospektu bei jį nuorodos būdu įtrauktais dokumentais.

Lietuvos bankas 2018 m. rugpjūčio 27 d. Priežiūros tarnybos direktoriaus sprendimu Nr. 241-196 patvirtino specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ viešo akcijų siūlymo prospekto, kuris buvo Lietuvos banko patvirtintas ir Bendrovės paskelbtas 2018 m. balandžio 23 d. (Lietuvos banko sprendimu dėl Prospekto patvirtinimo Nr. 241-70) ir kuris vėliau pakeistas Lietuvos banko patvirtintu ir Bendrovės 2018 m. gegužės 21 d. paskelbtu Prospekto pirmuoju priedu (Priežiūros tarnybos direktoriaus sprendimu Nr. 241-128), antrąjį priedą.

**17 Viešas akcijų siūlymas (tęsinys)**

Prospekto antrasis priedas buvo patvirtintas ir paskelbtas atsižvelgiant į tai, kad (i) 2018 m. rugpjūčio 17 d. Bendrovė paskelbė grupės konsoliduotas 2018 m. 6 mėnesių neaudituotas tarpines sutrumpintas finansines ataskaitas, (ii) buvo išleistos naujos grupės turimo nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitos, (iii) Bendrovė 2018 m. rugpjūčio 17 d. paskelbė negaliojančia pelno prognozę už metus, pasibaigusiančius 2018 m., kuri buvo įtraukta į Prospektą, taip pat į tai, kad (iv) 2018 m. birželio 28 d. buvo priimti tam tikri mokesčių įstatymų pakeitimai, kurie gali būti aktualūs ir tam tikriems investuotojams į Bendrovės akcijas.

Visos kitos sąlygos nekito ir yra tokios pačios, kaip Bendrovė nurodė 2018 m. balandžio 23 d. paskelbtame Prospekte: t. y. Siūlymą vykdo AB „Invalda INVL“ (toliau – Parduodantis akcininkas), kuris Prospekto dieną ir šio pranešimo dieną yra didžiausias Bendrovės akcininkas.

**18 Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio**

Po 2018 m. rugsėjo 30 d. nebuvo jokių svarbių įvykių, kurie turėtų įtakos pateiktoms sumoms bei įmonės veiklai.