

The logo consists of the letters 'INVL' in a white, bold, sans-serif font, set against a dark blue square background. The background of the entire page is a grayscale photograph of modern glass skyscrapers.

INVL

BALTIC REAL ESTATE

Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotosios 2020 metų 6 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“

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 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
AS „SEB banka“

Šias finansines ataskaitas Valdymo įmonė patvirtino išleidimui 2020 m. rugpjūčio 21 d.

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



Justina Kontenienė
UAB „INVL Asset Management“
vyr. finansininkė

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės bendrųjų pajamų ataskaitos

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2020 m. I pusm.	2019 m. I pusm.	2020 m. I pusm.	2019 m. I pusm.
Pajamos	4, 5	2.293	2.979	1.571	2.123
Palūkanų pajamos		12	12	12	12
Kitos pajamos		2	-	1	-
Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas	3		-	263	512
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas		(79)	1.576	(42)	1.337
Patalpų nuomos sąnaudos	4, 5	(11)	(45)	(12)	(46)
Komunalinės sąnaudos	4	(253)	(473)	(16)	(20)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	4	(541)	(1.458)	(320)	(1.177)
Sėkmės ir valdymo mokesčiai	5, 16	223	(279)	223	(279)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	4	(19)	(12)	(179)	(190)
Turto mokesčiai	4	(120)	(159)	(115)	(150)
Išmokos darbuotojams		(112)	(61)	-	-
Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	9	(2)	1	(2)	1
Nusidėvėjimas ir amortizacija		(50)	(20)	(21)	(19)
Kitos veiklos sąnaudos		(149)	(119)	(85)	(82)
Veiklos pelnas		1.194	1.942	1.278	2.022
Finansinės veiklos sąnaudos	6	(274)	(233)	(258)	(213)
Pelnas prieš apmokestinimą		920	1.709	1.020	1.809
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	7	-	(2)	-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS		920	1.707	1.020	1.809
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį		-	-	-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŪJŲ PAJAMŲ IŠ VISO		920	1.707	1.020	1.809
Priskirtinos:					
Patronuojančios įmonės akcininkams		920	1.707		
Vienai akcijai tenkantis paprastasis ir sumažintas pelnas (eurais)	13	0,07	0,13		

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos

Pastabos	Grupė		Bendrovė	
	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.
TURTAS				
Ilgalaikis turtas				
Ilgalaikis materialusis turtas	472	464	118	183
Investicinis turtas	8 38.934	71.884	30.485	62.995
Ilgalaikis nematerialusis turtas	59	60	40	40
Investicijos į dukterines įmones, priskiriamos vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu	3 -	-	9.253	7.894
Ilgalaikės finansinės nuomos sumos	872	964	872	964
Atidėtojo pelno mokesčio turtas	5	5	-	-
Ilgalaikio turto iš viso	40.342	73.377	40.768	72.076
Trumpalaikis turtas				
Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos	56	185	22	165
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	9 501	444	383	238
Trumpalaikės finansinės nuomos sumos	184	182	184	182
Kitos gautinos sumos, susijusios su ABLV Bank, AS	12 105	150	-	-
P pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.121	1.039	2.828	459
Trumpalaikio turto iš viso	3.967	2.000	3.417	1.044
Turto iš viso	44.309	75.377	44.185	73.120

(tęsinys kitame puslapyje)

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos (tęsinys)

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI					
Nuosavas kapitalas					
Kapitalas, priskirtas patronuojančios įmonės akcininkams					
Įstatinis kapitalas	10	19.068	19.068	19.068	19.068
Akcijų priedai	10	2.478	2.478	2.478	2.478
Rezervai	10	1.755	4.316	1.995	4.556
Nepaskirstytasis pelnas	10	1.261	18.162	1.021	17.822
Nuosavo kapitalo iš viso		24.562	44.024	24.562	43.924
Įsipareigojimai					
Ilgalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikės gautos paskolos	12	16.255	22.240	16.250	22.235
Ilgalaikiai nuomos įsipareigojimai		852	953	852	953
Atidėjiniai	5	732	2.547	732	2.547
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai		-	-	-	-
Skolos tiekėjams		-	7	-	-
Gauti išankstiniai apmokėjimai		320	407	320	407
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso		18.159	26.154	18.154	26.142
Trumpalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	12	638	2.520	638	637
Trumpalaikė nuomos įsipareigojimų dalis		202	200	202	200
Trumpalaikės gautos paskolos	12	-	1.506	-	1.506
Skolos tiekėjams		151	376	106	154
Mokėtinas pelno mokestis		-	-	-	-
Atidėjiniai	5	-	1	-	1
Gauti išankstiniai apmokėjimai		45	55	8	52
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	15	552	541	515	504
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso		1.588	5.199	1.469	3.054
Įsipareigojimų iš viso		19.747	31.353	19.623	29.196
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso		44.309	75.377	44.185	73.120

(pabaiga)

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos

Grupė	Pastabos	Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Rezervai		Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
				Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
2019 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	784	3.532	18.162	44.024
2020 m. 6 mėnesių grynasis pelnas		-	-	-	-	920	920
2020 m. 6 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	920	920
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	(20.382)	(20.382)
Perkėlimas į rezervus	10	-	-	532	(3.093)	2.561	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	532	(3.093)	(17.821)	(20.382)
2020 m. birželio 30 d. likutis		19.068	2.478	1.316	439	1.261	24.562

Grupė	Pastabos	Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Rezervai		Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
				Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
2018 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	615	2.828	10.331	35.320
16-ojo TFAS taikymo įtaka		-	-	-	-	(9)	(9)
2018 m. gruodžio 31 d. likutis (perskaičiuota)		19.068	2.478	615	2.828	10.322	35.311
2019 m. 6 mėnesių grynasis pelnas		-	-	-	-	1.707	1.707
2019 m. 6 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	1.707	1.707
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	(1.710)	(1.710)
Perkėlimas į rezervus	10	-	-	169	704	(873)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	169	704	(2.583)	(1.710)
2019 m. birželio 30 d. likutis		19.068	2.478	784	3.532	9.446	35.308

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos (tęsinys)

Bendrovė	Pasta- bos	Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Rezervai		Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
				Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
2019 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	1.024	3.532	17.822	43.924
2020 m. 6 mėnesių grynas pelnas		-	-	-	-	1.020	1.020
2020 m. 6 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	1.020	1.020
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	(20.382)	(20.382)
Perkėlimas į rezervus	10	-	-	532	(3.093)	2.561	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	532	(3.093)	(17.821)	(20.382)
2020 m. birželio 30 d. likutis		19.068	2.478	1.316	439	1.261	24.562

Bendrovė	Pasta- bos	Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Rezervai		Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
				Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
2018 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	855	2.828	9.787	35.016
16-ojo TFAS taikymo įtaka		-	-	-	-	(9)	(9)
2018 m. gruodžio 31 d. likutis (perskaičiuota)		19.068	2.478	855	2.828	9.778	35.007
2019 m. 6 mėnesių grynas pelnas		-	-	-	-	1.809	1.809
2019 m. 6 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	1.809	1.809
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	(1.710)	(1.710)
Perkėlimas į rezervus	10	-	-	169	704	(873)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	169	704	(2.583)	(1.710)
2019 m. birželio 30 d. likutis		19.068	2.478	1.024	3.532	9.004	35.106

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos

	Pasta- bos	Grupė		Bendrovė	
		2020 m. I pusr.	2019 m. I pusr.	2020 m. I pusr.	2019 m. I pusr.
Pagrindinės veiklos pinigų srautai					
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas		920	1.707	1.020	1.809
Nepiniginių straipsnių ir nepagrindinės veiklos koregavimai:					
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas		79	(1.576)	42	(1.337)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		50	20	21	19
Grynasis nuostolis iš ilgalaikio turto pardavimo		-	-	-	-
Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynasis pasikeitimas	3	-	-	(263)	(512)
Palūkanų pajamos		(12)	(12)	(12)	(12)
Finansinės veiklos sąnaudos	6	274	233	258	213
Atidėtieji pelno mokesčiai	7	-	2	-	-
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos	7	-	-	-	-
Atidėjiniai	5	(434)	(85)	(434)	(85)
Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	9	2	1	2	(1)
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:					
Atsargų sumažėjimas (padidėjimas)		-	-	-	-
Pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		(57)	(252)	(145)	(261)
Kito trumpalaikio turto sumažėjimas (padidėjimas)		129	226	143	222
Skolų tiekėjams (sumažėjimas) padidėjimas		(1.472)	(34)	(1.345)	(11)
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas) padidėjimas		(170)	165	(204)	152
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		(691)	393	(917)	196
Sumokėtas pelno mokestis		-	-	-	-
Gryniesi pagrindinės veiklos pinigų srautai		(691)	393	(917)	196

(tęsinys kitame puslapyje)

Sutrumpintos Konsoliduotoji ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos (tęsinys)

	Pasta- bos	Grupė		Bendrovė	
		2020 m. I pusr.	2019 m. I pusr.	2020 m. I pusr.	2019 m. I pusr.
Investicinės veiklos pinigų srautai					
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turta) įsigijimas		(158)	(30)	-	(30)
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turta) pardavimo pajamos		44	-	44	-
Investicinio turto įsigijimas (investicijos į turimą investicinį turta)	8	(393)	(117)	(389)	(117)
Investicinio turto pardavimo pajamos	8	32.909	-	32.502	-
Suteiktos paskolos		-	-	(12.300)	-
Suteiktų paskolų susigrąžinimas		-	-	11.186	-
Gautos palūkanos		10	12	28	12
Įplaukos iš finansinės nuomos		90	89	90	89
		32.502	(46)	31.161	(46)
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai					
Finansinės veiklos pinigų srautai					
Pinigų srautai, susiję su Grupės akcininkais:					
Naujų akcijų išleidimas		-	-	-	-
Dividendų išmokėjimas patrunuojančios įmonės akcininkams		(20.028)	(1.661)	(20.028)	(1.661)
		(20.028)	(1.661)	(20.028)	(1.661)
Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais					
Paskolų gavimas	12	-	2.023	-	2.023
Gautų paskolų grąžinimas	12	(9.320)	(413)	(7.484)	(300)
Nuomos mokėjimai		(99)	(97)	(99)	(97)
Sumokėtos palūkanos	12	(282)	(234)	(264)	(212)
		(9.701)	1.279	(7.847)	1.414
		(29.729)	(382)	(27.875)	(247)
Grynasis pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas (sumažėjimas)					
		2.082	(35)	2.369	(97)
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje					
		1.039	734	459	454
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje					
		3.121	699	2.828	357

(pabaiga)

Tarpinių sutrumpintų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Bendrovė, ankstesnis pavadinimas AB „Invalidos 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 uždarojo tipo investicinės bendrovės statusą, jos valdymą perėmė UAB „INVL Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė), turinti teisę gauti valdymo bei sėkmės mokesčių 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, 2019 m. finansinių ataskaitų 5 pastaba).

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

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

Grupė yra investavusi į komercinį nekilnojamąjį turtą: biurų, sandėliavimo, gamybos paskirties nekilnojamojo turto objektus Lietuvoje ir Latvijoje. Iš visų objektų uždirbamos nuomos pajamos ir beveik visi objektai turi tolesnio vystymo perspektyvas.

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

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

1 Bendroji informacija (tęsinys)

2020 m. birželio 30 d. Bendrovės įstatinį kapitalą sudarė 13.150.000 paprastųjų vardinių 1,45 euro nominalios vertės akcijų (2019 m. gruodžio 31 d. – 13.150.000 paprastųjų vardinių 1,45 euro nominalios vertės akcijų). Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos. Dukterinės įmonės Bendrovės akcijų neturi. 2020 m. birželio 30 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcininkais buvo:

	2020 m. birželio 30 d.		2019 m. gruodžio 31 d.	
	Turimų akcijų skaičius	Akcijų dalis (%)	Turimų akcijų skaičius	Akcijų dalis (%)
AB „Invalda INVL“	3.942.273	29,98	4.267.388	32,45
UAB „LJB Investments“ (kontroliuojantis akcininkas p. Alvydas Banys)	2.631.695	20,01	2.631.695	20,01
p. Irena Ona Mišeikienė	2.498.596	19,00	2.498.596	19,00
p. Ilona Šulnienė	664.710	5,05	-	-
p. Alvydas Banys	663.640	5,05	663.640	5,05
Kiti smulkūs akcininkai	2.749.086	20,91	3.088.681	23,49
Iš viso	13.150.000	100,00	13.150.000	100,00

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

2 Apskaitos principai

Atskaitomybės parengimo pagrindas

2020 m. 6 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 2019 m. gruodžio 31 d. metinėmis finansinėmis ataskaitomis.

Pagrindiniai apskaitos principai

Tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos yra parengtos pagal apskaitos principus, kurie taikyti ruošiant 2019 m. gruodžio 31 d. Grupės ir Bendrovės metines finansines ataskaitas, išskyrus naujų standartų ir interpretacijų, privalomų taikyti nuo 2020 m. sausio 1 d., įgyvendinimą. Šie pakeitimai aprašomi žemiau.

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

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

Standartų pataisos buvo neaktualūs Grupei ir Bendrovei.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Investicijos į dukterines įmones

2020 m. 6 mėnesių ir 2019 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:

	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.
Akcijos	306	303
Suteiktos paskolos	8.947	7.591
	9.253	7.894

Dukterinių įmonių pagrindiniai vertinimo duomenys 2020 m. birželio 30 d.:

Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas arba duomens dydis
Diskonto norma (%)	11
Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	3 - 4
Nuomos prieaugis per metus (%)	1,5
Infliacija (%)	1,4 – 1,6

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

Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas arba duomens dydis
Diskonto norma (%)	11
Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	3
Nuomos prieaugis per metus (%)	netaikoma
Infliacija (%)	2

Toliau pateikta dukterinių įmonių tikrosios vertės jautrumo analizė 2020 m. birželio 30 d.:

Pagrįstas galimas pokytis +/- (%)	Vertinimų padidėjimas	Vertinimų sumažėjimas
Nuomos prieaugio ir infliacijos per metus pokytis 1 procentiniu punktu	167	(162)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(35)	(36)
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(266)	298

Dukterinių įmonių tikrosios vertės jautrumo analizė 2019 m. gruodžio 31 d.:

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Investicijos į dukterines įmones (tęsinys)

Lentelėje pateikiami 3-iam lygiui priskirtų finansinių priemonių pasikeitimai per 2020 m. I pusmetį:

Tikroji vertė 2019 m. gruodžio 31 d.	7.894
Pelnas (nuostoliai), pripažinti pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“)	263
Suteikta paskola	12.300
Grąžinta paskola su palūkanomis	(11.204)
Tikroji vertė 2020 m. birželio 30 d.	9.253

Lentelėje pateikiami 3-iam lygiui priskirtų finansinių priemonių pasikeitimai per 2019 m. I pusmetį:

Tikroji vertė 2018 m. gruodžio 31 d.	6.553
Pelnas (nuostoliai), pripažinti pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“)	512
Tikroji vertė 2019 m. birželio 30 d.	7.065

Pagrindinė investicijų į dukterines įmones kartu su joms suteiktomis paskolomis dalis yra Latvijos įmonėms suteiktos paskolos. Buvusi patronuojanti įmonė 2015 m. įsigijo 50 proc. šių paskolų už kainą, kuri buvo mažesnė už jų įvertintą tikrąją vertę, apskaičiuotą kaip 50 % dukterinių įmonių, kurių kontrolę perėmė Buvusi patronuojanti įmonė, grynujų aktyvų tikrosios vertės. Įsigijimo dieną šis skirtumas sudarė 1.014 tūkst. eurų. Kadangi tikroji vertė buvo nustatyta ne pagal rinkoje stebimus duomenis, šis „1-os dienos pelnas“ nebuvo pripažintas tuoju pat, o yra atidedamas ir pripažįstamas per finansinio turto galiojimo laikotarpį. Per 2020 m. I pusmetį ir 2019 m. I pusmetį Bendrovė pripažino atitinkamai 101 tūkst. eurų ir 101 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“. 2020 m. birželio 30 d. visas „1-os dienos pelnas“ yra pripažintas. 2019 m. gruodžio 31 d. nepripažinta „1-os dienos pelno“ dalis yra 101 tūkst. eurų atitinkamai. Todėl Bendrovės suteiktų paskolų tikroji vertė 2020 m. birželio 30 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d. iš viso buvo lygi 8.947 tūkst. eurų ir 7.692 tūkst. eurų atitinkamai (balansinė vertė buvo lygi atitinkamai 8.947 tūkst. eurų ir 7.591 tūkst. eurų). Tai 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 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 grynujų 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 veiklos segmentus (po IBC verslo centro pardavimo 2020 m. kovo 6 d. liko trys segmentai), kurie yra apjungti, pagal atskirus nuosavo turto objektus. Veiklos segmentai turi panašias ekonomines charakteristikas, nes visas šis nuosavas turtas – biurų pastatai – yra Vilniuje, Lietuvoje. Dauguma jų turi tolesnio vystymo perspektyvas. Visas turtas turi daug nuomininkų. Verslo įmonės kaip nuomininkai dominuoja, bet dalis patalpų išnuomota valstybinėms institucijoms ir mažmeninės prekybinės veiklos nuomininkams.
- Nuosavas turtas Latvijoje. Pajamos uždirbamos iš sandėlio, esančio Rygoje, Latvijoje.

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai per 2020 m. I pusmetį:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2020 m. I pusb.			
Nuomos pajamos	1.403	283	1.686
Kitos pajamos (komunalinių ir kitų paslaugų)	605	-	605
Pajamos	2.008	283	2.291
Sąnaudos			
Patalpų nuomos sąnaudos	(33)	(2)	(35)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(253)	-	(253)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(532)	(43)	(575)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(7)	(12)	(19)
Turto mokesčiai	(116)	(4)	(120)
Draudimo sąnaudos	(6)	(2)	(8)
Grynosios nuomos pajamos per laikotarpį	1.061	220	1.281

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 išmokų darbuotojams sąnaudas, kurios nėra įtraukiamos į pateiktinų segmentų sąnaudas.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

4 Informacija pagal segmentus (tęsinys)

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai per 2019 m. I pusmetį:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
Nuomos pajamos	2.047	275	2.322
Kitos pajamos (komunalinių ir kitų paslaugų)	655	-	655
Pajamos	2.702	275	2.702
Sąnaudos			
Patalpų nuomos sąnaudos	(53)	(2)	(55)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(472)	(1)	(473)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(1.439)	(29)	(1.468)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(1)	(11)	(12)
Turto mokesčiai	(152)	(7)	(159)
Draudimo sąnaudos	(5)	(1)	(6)
Grynosios nuomos pajamos per laikotarpį	580	224	804

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

	2020 01 01 – 2020 06 30				2019 01 01 – 2019 06 30			
	Nuo grynujų nuomos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	Pajamos	Nuo grynujų nuomos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	Pajamos
Iš ataskaitose pateiktino segmento	1.281	(35)	(575)	2.291	804	(55)	(1.468)	2.977
Atidėjiniai nuostolingai sutarčiai	24	24	-	-	10	10	-	-
Kitos pajamos, neįtrauktos į ataskaitose pateiktiną segmentą	2	-	-	2	2	-	-	2
Pridedamos draudimo ir kitos sąnaudos (įtrauktos eilutėje „Kitos veiklos sąnaudos“)	42	-	34	-	16	-	10	-
Valdymo ir sėkmės mokesčiai	223	-	-	-	(279)	-	-	-
Pirkėjų įsiskolinimo vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	(2)	-	-	-	1	-	-	-
Išmokos darbuotojams	(112)	-	-	-	(61)	-	-	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija	(51)	-	-	-	(20)	-	-	-
Kitos veiklos sąnaudos	(149)	-	-	-	(119)	-	-	-
Kitos pajamos	2	-	-	-	-	-	-	-
Palūkanų pajamos	12	-	-	-	12	-	-	-
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas	(79)	-	-	-	1.576	-	-	-
Iš viso	1.193	(11)	(541)	2.293	1.942	(45)	(1.458)	2.979

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 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 2020 m. birželio 30 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d.:

	Lietuva	Latvija	Iš viso
2020 m. birželio 30 d.	31.097	8.368	39.465
2019 m. gruodžio 31 d.	64.006	8.402	72.408

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	
	2020 m. I pusr.	2019 m. I pusr.	2020 m. I pusr.	2019 m. I pusr.
Nuomos pajamos	1.686	2.322	1.403	2.045
Komunalinių paslaugų pajamos	225	459	6	10
Kitų paslaugų pajamos	382	158	162	68
Pajamų iš viso	2.293	2.979	1.571	2.123

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, bet po 16-ojo TFAS taikymo 2019 m. subnuoma yra pripažįstama kaip finansinė nuoma. Todėl nuo 2019 m. visos pajamos yra iš nuosavų patalpų.

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m. I pusr.	2019 m. I pusr.	2020 m. I pusr.	2019 m. I pusr.
Nuosavų patalpų nuomos pajamos	1.686	2.322	1.403	2.045
Kitos pajamos iš nuosavų patalpų	607	657	168	78
Pajamų iš viso	2.293	2.979	1.571	2.123

Geografinis Grupės pajamų pasiskirstymas:

	Grupė	
	2020 m. I pusr.	2019 m. I pusr.
Lietuva	2.008	2.703
Latvija	285	276
Iš viso	2.293	2.979

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 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 kiekvienų metų rugpjūčio pabaigoje pagal harmonizuotą vartotojų kainų indeksą, jei pastarasis didesnis nei 1%, bet metiniam indeksavimui yra nustatyta viršutinė riba, lygi 3,8%. 2016 m. lapkričio mėnesį buvo pasirašytas sutarties pakeitimas. Vadovaujantis šiuo pakeitimu 2016 m. 275 tūkst. eurų išankstinių apmokėjimų suma buvo įskaityta su mokėtina nuomos suma, 2017 m. buvo įskaityta 450 tūkst. eurų suma, 2025 m. bus įskaityta 100 tūkst. eurų suma.

Kadangi 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartis yra nuostolinga, tai 2020 m. birželio 30 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje yra pripažinti atitinkamai 38 tūkst. eurų ir 62 tūkst. eurų vertės atidėjiniai, skirti padengti su nuostolinga sutartimi susijusius numatomus nuostolius. Šios sumos atspindi būsimų nuomos mokėjimų indeksavimo prognozės dabartinę vertę, kuri nevertinama pripažįstant nuomos įsipareigojimus pagal 16-ąją TFAS.

Atidėjinių nuostolingai sutarčiai pasikeitimai per 2020 m. I pusmetį ir 2019 m. I pusmetį pateikti žemiau:

	<u>2020 m. I pusm.</u>	<u>2019 m. I pusm.</u>
Likutis sausio 1 d.	62	95
Atidėjinių perskaičiavimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	-	-
Panaudotos sumos (mažinančios straipsnyje „Patalpų nuomos sąnaudos“ apskaitytą sumą)	-	-
Diskonto poveikio atstatymas ir diskonto normos pokyčiai	(24)	(10)
Likutis birželio 30 d.	38	85
	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikė dalis	38	61
Trumpalaikė dalis	-	1
Iš viso	38	62

2020 m. birželio 30 d. Bendrovė pripažino 694 tūkst. eurų ilgalaikį atidėjinį Sėkmės mokesčiui (2019 m. gruodžio 31 d. – 2.486 tūkst. eurų).

Sėkmės mokesčio atidėjinio pokyčiai pateikti žemiau:

	<u>2020 m. I pusm.</u>	<u>2019 m. I pusm.</u>
Likutis sausio 1 d.	2.486	811
Atidėjinio perskaičiavimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	(410)	117
Mokėtinos dalies perklasifikavimas į „Kitus trumpalaikius įsipareigojimus“	(1.382)	(192)
Likutis birželio 30 d.	694	736

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

6 Finansinės veiklos sąnaudos

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m. I pusr.	2019 m. I pusr.	2020 m. I pusr.	2019 m. I pusr.
Iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(251)	(222)	(235)	(202)
Iš susijusių asmenų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(13)	-	(13)	-
Palūkanų sąnaudos, kylančios iš nuomos įsipareigojimo	(10)	(11)	(10)	(11)
Atidėjinių nuostolingai sutarčiai diskonto poveikio atstatymas	-	-	-	-
Kitos finansinės sąnaudos	-	-	-	-
	(274)	(233)	(258)	(213)

7 Pelno mokesčiai

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m. I pusr.	2019 m. I pusr.	2020 m. I pusr.	2019 m. I pusr.
Pelno mokesčio (sąnaudų)/pajamų komponentai				
Ataskaitinių metų pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	-	-	-	-
Praėjusių metų pelno mokesčio koregavimas	-	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	-	2	-	-
Pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose – iš viso	-	2	-	-

8 Investicinis turtas

Investicinio turto pokyčiai Grupėje:

	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės metodą	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės metodą	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Iš viso
	1 lygis	2 lygis	3 lygis	3 lygis	
Likutis 2018 m. gruodžio 31 d.	-	4.490	53.455	350	58.295
Vėlesnės išlaidos	-	-	113	-	113
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	-	399	1.177	-	1.576
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-	-
Likutis 2019 m. birželio 30 d.	-	4.889	54.745	350	59.984
Likutis 2019 m. gruodžio 31 d.	32.904	4.894	34.086	-	71.884
Vėlesnės išlaidos	-	-	38	-	38
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	5	20	(104)	-	(79)
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-	-
Pardavimas	(32.909)	-	-	-	(32.909)
Likutis 2020 m. birželio 30 d.	-	4.914	34.020	-	38.934
Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, pripažinti pelnu ar nuostoliais straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostolis)“		20	(104)	-	(84)

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 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	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas	Iš viso
	1 lygis	2 lygis	3 lygis	3 lygis	
Likutis 2018 m. gruodžio 31 d.	-	1.040	48.653	-	- 49.693
Vėlesnės išlaidos	-	-	113	-	- 113
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	-	249	1.088	-	- 1.337
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-	- -
Likutis 2019 m. birželio 30 d.	-	1.289	49.854	-	- 51.143
Likutis 2019 m. gruodžio 31 d.	32.498	1.293	29.204	-	- 62.995
Vėlesnės išlaidos	-	-	34	-	- 34
Pardavimas	(32.502)	-	-	-	- (32.502)
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	4	23	(69)	-	- (42)
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-	- -
Likutis 2020 m. birželio 30 d.	-	1.316	29.169	-	- 30.485
Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, pripažinti pelnu ar nuostoliais straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas (nuostolis)“	-	23	(69)	-	- (46)

2019 m. pirmą pusmetį patirta 9 tūkst. eurų rekonstrukcijos sąnaudų, kurios buvo įskaitytos į investicinio turto, esančio Gynėjų g. 14, Vilniuje, įsigijimo savikainą. 2020 m. pirmą pusmetį ir 2019 m. pirmą pusmetį dar buvo papildomai patirta atitinkamai 35 tūkst. eurų ir 104 tūkst. eurų dydžio rekonstrukcijos sąnaudų investiciniam turtui, esančiam Palangos g. 4, Vilniuje. 2020 m. pirmą pusmetį taip pat Grupė patyrė 4 tūkst. eurų sąnaudų, susijusių su investiciniu turtu Latvijoje, kurios buvo pripažintos turto vertėje. 2020 m. I pusmetį Grupė/Bendrovė sumokėjo 355 tūkst. eurų likusių mokėtinų sumų už 2019 m. vėlesnes išlaidas bei Grupė ir Bendrovė sumokėjo 38 tūkst. eurų ir 34 tūkst. eurų atitinkamai už 2020 m. vėlesnes išlaidas. 2019 m. I pusmetį Grupė/Bendrovė sumokėjo 4 tūkst. eurų likusių mokėtinų sumų už 2017 m. vėlesnes išlaidas bei 113 tūkst. eurų už 2019 m. vėlesnes išlaidas. 2019 m. pirmą pusmetį Grupė ir Bendrovė patyrė didesnes patalpų remonto išlaidas nei 2020 m. pirmą pusmetį, pripažintas bendrųjų pajamų ataskaitoje, paruošiant patalpas naujoms ilgalaikėms nuomos sutartims (2019 m. pirmą pusmetį patirta 1.148 tūkst. eurų remonto sąnaudų, iš kurių IBC verslo centre 883 tūkst. eurų, o 2020 m. pirmą pusmetį patirta 301 tūkst. eurų remonto sąnaudų visuose objektuose).

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

Investicinis turtas yra apskaitytas tikrąja verte. 2020 m. I pusmetį ir 2019 m. nuomojamas investicinis turtas ir investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje Lietuvoje, buvo įvertintas atitinkamai 2020 m. balandžio 30 dienai ir 2019 m. spalio 31 dienai kvalifikuoto vertintojo UAB „OBER-HAUS nekilnojamas turtas“ (toliau kartu su SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“ vadinamos „Oberhaus“), taikant pajamų metodą. 2020 m. I pusmetį ir 2019 m. investicinį turtą Latvijoje vertino kvalifikuotas vertintojas SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“ atitinkamai 2020 m. balandžio 30 dienai ir 2019 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 2020 m. birželio 30 dienai ir 2019 m. gruodžio 31 dienai nebuvo atlikti.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 Investicinis turtas (tęsinys)

Nuomojamo investicinio turto balansinių verčių skaidymas pagal tipą:

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.
Biurų patalpos miesto centre – Lietuva	29.169	29.204	29.169	29.204
Investicinis turtas susijęs su IBC	-	32.498	-	32.498
Sandėlis – Latvija	4.851	4.882	-	-
	34.020	66.584	29.169	61.702

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2020 m. birželio 30 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis) „Oberhaus“
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	8,0 – 9,0 (8,91)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	7,5 – 8,0 (7,74)
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	0-50
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	5 – 20,2 (12,37)

Visi Bendrovės vertinimo duomenys atitinka Grupės vertinimo duomenis.

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

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

Visi Bendrovės vertinimo duomenys atitinka Grupės vertinimo duomenis.

Investicinio turto, esančio Latvijoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2020 m. birželio 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 - 4
		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.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 Investicinis turtas (tęsinys)

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

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

Toliau pateikta Lietuvoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2020 m. birželio 30 d.:

Grupė	Vertinimų padidėjimas	Vertinimų sumažėjimas
Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Nuomojamas investicinis turtas	Nuomojamas investicinis turtas
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	1.806	(1.795)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(260)	371
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(1.743)	2.069

Bendrovė	Vertinimų padidėjimas	Vertinimų sumažėjimas
Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Nuomojamas investicinis turtas	Nuomojamas investicinis turtas
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	1.806	(1.795)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(260)	371
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(1.743)	2.069

Toliau pateikta Latvijoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2020 m. birželio 30 d.:

Pagrįstas galimas pokytis +/- (%)	Vertinimų padidėjimas	Vertinimų sumažėjimas
Nuomos prieaugio ir infliacijos per metus pokytis 1 procentiniu punktu	167	(162)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(35)	(36)
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(266)	298

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

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 Investicinis turtas (tęsinys)

Bendrovė

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

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

Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų didėjimas	Vertinimų mažėjimas
	Nuomos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu	54
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(33)	34
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(271)	304

2020 m. birželio 30 d. Grupės 38.755 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2019 m. gruodžio 31 d. – 71.298 tūkst. eurai).

2020 m. birželio 30 d. Bendrovės 30.387 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2019 m. gruodžio 31 d. – 62.897 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 priešingos institucijai.

2018 m. rugsėjo 28 d. Grupė pasirašė preliminarą sutartį dėl 20,6 ha žemės sklypų pardavimo Latvijoje. Kad sandoris būtų užbaigtas, žemės sklypų pirkėjas iki 2019 m. balandžio mėn. pabaigos turi pasirašyti nuomos sutartį dėl planuojamų užstatyti žemės sklypų nuomos, taip pat atlikti išankstinį mokėjimą ir atlikti kitus sutartyje numatytus veiksmus. Jei šalys įvykdo visas nustatytas sąlygas, sandoris gali būti užbaigtas iki 2019 m. liepos 1 d. Sąlygos nebuvo patenkintos ir sutartis buvo nutraukta 2019 m. balandžio 30 d.

Kitų apribojimų investiciniam turtui realizuoti, turto realizavimo pajamoms ar įplaukoms pervesti 2020 m. I pusmetį ir 2019 m. I pusmetį nebuvo. Jokių kitų reikšmingų sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti, remontuoti ar plėsti investicinį turtą laikotarpio pabaigoje nebuvo.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

9 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.
Pirkėjų įsiskolinimai, bendraja verte	473	358	384	188
Sukauptos nuomos pajamos, bendraja verte	38	100	38	100
Gautini mokesčiai, bendraja verte	38	56	-	-
Iš viso pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, bendraja verte	549	514	422	288
Atėmus: pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimą	(44)	(37)	(37)	(32)
Atėmus: nurašymą, kuriam taikoma vykdymo užtikrinimo veikla	(4)	(33)	(2)	(18)
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	501	444	383	238

Atidėjiniai prekybos ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimui 2020 ir 2019 metais buvo įtraukti į bendrųjų pajamų ataskaitos „Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimas“.

Prekybos ir kitos gautinos sumos neturi palūkanų ir paprastai turi 30 dienų kredito terminą.

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

	Grupė		Iš viso
	Nuostoliai dėl vertės sumažėjimo	Nurašymas, kuriam taikoma vykdymo užtikrinimo veikla	
2018 m. gruodžio 31d.	16	39	55
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	-	-	-
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-	(5)	(5)
Anksčiau nurašytų sumų ar sumažėjusios vertės sumų atstatymai	-	(1)	(1)
2019 m. birželio 30 d.	16	33	49
2019 m. gruodžio 31d.	37	33	70
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	7	-	7
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-	(24)	(24)
Anksčiau nurašytų sumų ar sumažėjusios vertės sumų atstatymai	-	(5)	(5)
2020 m. birželio 30 d.	44	4	48

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

9 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos (tęsinys)

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

	Nuostoliai dėl vertės sumažėjimo	Bendrovė Nurašymas, kuriam taikoma vykdymo užtikrinimo veikla	Iš viso
2018 m. gruodžio 31d.	16	24	40
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	-	-	-
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-	(5)	(5)
Anksčiau nurašytų sumų ar sumažėjusios vertės sumų atstatymai	-	(1)	(1)
2019 m. birželio 30 d.	16	18	34
2019 m. gruodžio 31d.	32	18	50
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	5	-	5
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-	(13)	(13)
Anksčiau nurašytų sumų ar sumažėjusios vertės sumų atstatymai	-	(3)	(3)
2020 m. birželio 30 d.	37	2	39

Grupės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų senėjimo analizė 2020 m. birželio 30 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d.:

	Grupė						Iš viso
	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	30 - 60 dienų	61 - 90 dienų	Daugiau nei 90 dienų	Dėl kredito sumažėjusios vertės	
2020 m. birželio 30 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai, atėmus nurašymus	218	83	44	38	31	55	469
Sukauptos nuomos pajamos	38	-	-	-	-	-	38
Numatomi kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(44)	(44)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	256	83	44	38	31	11	463
2019 m. gruodžio 31 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai bendraja verte	225	41	15	3	-	41	325
Sukauptos nuomos pajamos	100	-	-	-	-	-	100
Numatomi kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(37)	(37)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	325	41	15	3	-	4	388

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

9 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos (tęsinys)

Bendrovės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų senėjimo analizė 2020 m. birželio 30 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d.:

	Bendrovė						Iš viso
	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	30 - 60 dienų	61 - 90 dienų	Daugiau nei 90 dienų	Dėl kredito sumažėjusios vertės	
2020 m. birželio 30 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai, atėmus nurašymus	170	64	41	38	23	46	382
Sukauptos nuomos pajamos	38	-	-	-	-	-	38
Numatomi kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(37)	(37)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	208	64	41	38	23	9	383
2019 m. gruodžio 31 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai bendraja verte	93	30	10	1	-	36	170
Sukauptos nuomos pajamos	100	-	-	-	-	-	100
Numatomi kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(32)	(32)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	193	30	10	1	-	4	238

2020 m. birželio 30 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d. dauguma gautinų sumų buvo užtikrintos iš nuomininkų gautais avansais.

Dėl kredito sumažėjusios vertės Bendrovės pirkėjų įsiskolinimų senėjimo analizė pateikta:

	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	30 - 60 dienų	61 - 90 dienų	91 - 180 dienų	Daugiau nei 180 dienų	Iš viso
	Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2020 m. birželio 30 d.	-	-	-	-	8	38
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2019 m. gruodžio 31 d.	-	-	-	5	1	17	23

Dėl kredito sumažėjusios vertės Grupės pirkėjų įsiskolinimų senėjimo analizė pateikta:

	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	30 - 60 dienų	61 - 90 dienų	91 - 180 dienų	Daugiau nei 180 dienų	Iš viso
	Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2020 m. birželio 30 d.	-	-	-	1	10	44
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2019 m. gruodžio 31 d.	-	-	-	5	1	17	23

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

10 Įstatinis kapitalas ir rezervai

2020 m. birželio 30 d. Grupės/Bendrovės 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.

Visos Bendrovės išleistos akcijos yra pilnai apmokėtos.

Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2020 m. balandžio 9 d., buvo paskirta 532 tūkst. eurų į privalomąjį rezervą iš nepaskirstytojo pelno ir perkelta iš savų akcijų supirkimo rezervo 3.093 tūkst. eurų į nepaskirstytąjį pelną.

Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2019 m. balandžio 26 d., buvo paskirta 169 tūkst. eurų į privalomąjį rezervą ir 704 tūkst. eurų į savų akcijų supirkimo rezervą iš nepaskirstytojo pelno.

11 Dividendai

2020 m. balandžio 9 d. eilinis Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas pakeitė dividendų mokėjimo politiką, nustatydamas minimalią dividendų sumą 0,09 euro, jei tai neprieštaruja teisiniams ir sutartiniais reikalavimams.

Dividendų už 2018 m. po 0,013 euro už akciją (bendra dividendų suma 1.710 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2019 m. balandžio 26 d.

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

12 Gautos paskolos

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikės				
Ilgalaikės banko paskolos	16.250	22.235	16.250	22.235
Kitos ilgalaikės paskolos	5	5	-	-
	<u>16.255</u>	<u>22.240</u>	<u>16.250</u>	<u>22.235</u>
Trumpalaikės				
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	638	2.520	638	637
Paskolos iš susijusių šalių	-	1.506	-	1.506
	<u>638</u>	<u>4.026</u>	<u>638</u>	<u>2.143</u>
Gautų paskolų iš viso	<u>16.893</u>	<u>26.266</u>	<u>16.888</u>	<u>24.378</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	
	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.
Fiksuota	5	1.511	-	1.506
Kintama	16.888	24.755	16.888	22.872
	<u>16.893</u>	<u>26.266</u>	<u>16.888</u>	<u>24.378</u>

2020 m. birželio 30 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d. visos Grupės įmonės vykdė bankų paskolų sutartyse nustatytus rodiklius.

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

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

2020 m. gegužės mėn. Grupė grąžino paskolą ABLV Bank, AS (per 2020 m pirmą pusmetį sumokėta 1.880 tūkst. eurų).

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. Pirmą dalis, lygi 22.926 tūkst. eurų ir gali būti panaudota iki 2019 m. gegužės 31 d. Antroji dalis yra 1.000 tūkst. eurų kredito linija, kuri gali būti panaudota iki 2022 m. gruodžio 22 d. Taip pat buvo pakeista palūkanų norma ir grąžinimo grafikas. 2019 m. gegužės mėn. Bendrovė panaudojo likusią pirmos kredito dalies dalį (2.023 tūkst. eurų) savo veiklai finansuoti. 2019 m. gruodžio 31 d. Grupė / Bendrovė buvo panaudojusi 935 tūkst. eurų kredito linijos. 2020 m. pirmą pusmetį grąžino AB Šiaulių bankui panaudotą kredito linijos dalį bei 4.750 tūkst. eurų pirmos kredito dalies, panaudodama gautas iš IBC verslo centro pardavimo gautas lėšas. 2019 m. lapkričio mėnesį Invalda INVL suteikė 1.500 tūkst. eurų paskolą Bendrovei. Pradinis paskolos grąžinimo terminas buvo 2020 m. sausio 31 d., kuris buvo pratęstas iki 2020 m. kovo 31 d. Paskola kartu su palūkanomis, viso 1.519 tūkst. eurų buvo grąžinta 2020 m. kovo 9 d.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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.

2020 m. I pusmetį ir 2019 m. I pusmetį išleistų akcijų svertinis vidurkis buvo 13.150 tūkst.

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

	Grupė	
	2020 m. I pusm.	2019 m. I pusm.
Patronuojančios įmonės akcininkams priskiriamas grynasis pelnas/ (nuostoliai)	920	1.707
Išleistų paprastųjų akcijų svertinis vidurkis (tūkst.)	13.150	13.150
Paprastasis pelnas/ (nuostoliai), tenkantys vienai akcijai (eurais)	<u>0,07</u>	<u>0,13</u>

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

14 Likvidumo rizika

Grupės likvidumo rodiklis (visas trumpalaikis turtas, įskaitant turą laikomą galimam pardavimui / visi trumpalaikiai įsipareigojimai) 2020 m. birželio 30 d. buvo apie 2,5 (2019 m. gruodžio 31 d. – 0,4). Bendrovės likvidumo rodiklis 2020 m. birželio 30 d. buvo apie 2,3 (2019 m. gruodžio 31 d. – 0,3).

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Grupės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2020 m. birželio 30 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

	Pareikalavus	Iki 3 mėnesių	Nuo 4 iki 12 mėnesių	Nuo 2 iki 5 metų	Po 5 metų	Iš viso
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	267	790	16.952	-	18.009
Nuomos įsipareigojimai	-	55	164	876	10	1.105
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	151	-	-	-	151
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	-	-	31	8	39
Kiti įsipareigojimai	469	12	-	-	-	481
2020 m. birželio 30 d. likutis	469	485	954	17.859	18	19.785
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	1.839	2.612	23.115	-	27.566
Nuomos įsipareigojimai	-	55	164	876	119	1.214
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	374	2	7	-	383
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	-	1	42	20	63
Kiti įsipareigojimai	114	305	1	-	-	420
2019 m. gruodžio 31 d. likutis	114	2.573	2.780	24.040	139	29.646

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

14 Likvidumo rizika (tęsinys)

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Bendrovės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2020 m. birželio 30 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

	Pareikalavus	Iki 3 mėnesių	Nuo 4 iki 12 mėnesių	Nuo 2 iki 5 metų	Po 5 metų	Iš viso
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	267	790	16.946	-	18.003
Nuomos įsipareigojimai	-	55	164	876	10	1.105
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	106	-	-	-	106
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	-	-	31	8	39
Kiti įsipareigojimai	469	11	-	-	-	480
2020 m. birželio 30 d. likutis	469	439	954	17.853	18	19.733
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	260	777	23.109	-	24.146
Nuomos įsipareigojimai	-	55	164	876	119	1.214
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	154	-	-	-	154
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	-	1	42	20	63
Kiti įsipareigojimai	114	298	-	-	-	412
2019 m. gruodžio 31 d. likutis	114	767	942	24.027	139	25.989

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.

15 Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai

Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai pateikti žemiau esančioje lentelėje:

	Grupė		Bendrovė	
	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.	2020 m. birželio 30 d.	2019 m. gruodžio 31 d.
<u>Finansiniai įsipareigojimai</u>				
Mokėtini dividendai	469	114	469	115
Sėkmės mokestis	-	-	-	-
Kitos mokėtinos sumos	12	306	11	297
	481	420	480	412
<u>Nefinansiniai įsipareigojimai</u>				
Mokėtinas darbo užmokestis ir socialinio draudimo įmokos	27	19	-	-
Mokėtini mokesčiai	44	102	35	92
	71	121	35	92
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų iš viso	552	541	515	504

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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 2020 m. I pusmetį ir susiję likučiai 2020 m. birželio 30 d.:

**2020 m. I pusmetis
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	-
AB „Invalda INVL“ (paskola)	-	13	-
Kitos susijusios šalys (prižiūros ir remonto paslaugos)	-	140	20
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	172	3	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	(223)	48
	172	(60)	7
			68

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2019 m. I pusmetį ir susiję likučiai 2019 m. birželio 30 d.:

**2019 m. I pusmetis
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	-
Kitos susijusios šalys (prižiūros ir remonto paslaugos)	-	228	40
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	165	4	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	279	217
	165	518	9
			257

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.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2020 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

16 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2020 m. I pusmetį ir susiję likučiai 2020 m. birželio 30 d.:

2020 m. I pusmetis 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	-	-	8.947	-
AB „Invalda INVL“ (gauta paskola)	-	13	-	-
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	3	-	-
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	30	-	3
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	149	-	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	(223)	-	48
Turto administravimo ir kitos dukterinių įmonių paslaugos	-	189	-	-
	149	12	8.947	51

Paskolos, suteiktos Latvijos įmonėms, yra subordinuotos banko naudai ir galės būti gražintos tik pasibaigus banko paskolų gražinimo terminui, t. y. 2020 m. Paskolų, suteiktų dukterinėms įmonėms Lietuvoje, gražinimo terminas yra 2019 m. gruodžio 31 d. Bendrovė vertina dukterinėms įmonėms suteiktas paskolas tikrąja verte ir atskirai nepripažįsta palūkanų pajamų.

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2019 m. I pusmetį ir susiję likučiai 2019 m. birželio 30 d.:

2019 m. I pusmetis 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	-	-	6.975	-
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	3	-	-
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	74	-	3
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	134	-	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	279	-	217
Turto administravimo ir kitos dukterinių įmonių paslaugos	-	202	61	42
	134	558	7.036	262

Pagal dividendų paskirstymo ataskaitą, parengtą pagal 2020 metų balandžio 24 dieną (teisių apskaitos diena) buvusių akcininkų sąrašą, Bendrovė išmokėjo AB „Invalda INVL“ 6.117 tūkst. eurų dividendų sumą atskaičius mokesčius bei kitiems reikšmingą įtaką turintiems akcininkams sumokėjo 8.245 tūkst. eurų dividendų sumą atskaičius mokesčius.

Pagal dividendų paskirstymo ataskaitą, parengtą pagal 2019 metų gegužės 13 dieną (teisių apskaitos diena) buvusių akcininkų sąrašą, Bendrovė išmokėjo AB „Invalda INVL“ 554 tūkst. eurų dividendų sumą atskaičius mokesčius bei kitiems reikšmingą įtaką turintiems akcininkams sumokėjo 692 tūkst. eurų dividendų sumą atskaičius mokesčius.

17 COVID-19 įtaka

Grupė patyrė nereikšmingą įtaką dėl COVID-19 viruso sukeltos pandemijos. Dėl Lietuvoje nuo 2020 m. kovo 16 d. iki 2020 m. birželio 16 d. buvusio paskelbto visuotinio karantino, Grupės veikla nesutrūko, nes Grupė visas operacijas gali atlikti dirbdama nuotoliniu būdu. Tačiau Bendrovės dalis nuomininkų Lietuvoje veikia maitinimo, mažmeninės prekybos srityje ir jų veikla karantino metu buvo uždrausta arba apribota. Šie nuomininkai turėjo teisę gauti valstybės paramą (iki 50 proc. nuomos mokesčio dengimo nuo karantino pradžios iki 2020 m. rugpjūčio mėn.), jei nuomotojas suteikia nuomininkui nemažesnę nei 30 proc. nuolaidą. Bendrovė suteikė tokiems nuomininkams 30 proc. nuomos nuolaidą. Per 2020 m. I pusmetį dėl to Bendrovės nuomos pajamos sumažėjo 55 tūkst. eurų. Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimams COVID-19 viruso sukelta pandemija Grupės lygiu neturėjo reikšmingos įtakos. Iki šių ataskaitų išleidimo, dauguma nuomininkų, gaunančių valstybės paramą nuomai, padengė savo pradelstus nuomos mokėjimus. Pati Grupė neprašė ir negavo tiesiogiai jokios paramos dėl COVID-19 viruso. Atsižvelgiant į Grupės nuomininkų struktūrą ir į šių metų pradžios COVID-19 viruso sukeltos pandemijos bangos įtaką nuomininkų veiklai bei Grupės rezultatams, galima prognozuoti, kad ši pandemija, jei nebus esminių pokyčių antroje šių metų pusėje, reikšmingos įtakos šių metų Grupės rezultatams neturės. Tačiau esant pesimistiniam pandemijos vystymosi scenarijui Lietuvoje, Grupė gali patirti papildomo nuomos pajamų sumažėjimo, kurio šiuo metu įvertinti nėra galimybių. Taip pat Grupė atidėjo dalies nuomininkų nuomos mokėjimus iki kitų metų pradžios (2020 m. birželio 30 d. nepradelstų pirkėjų įsiskolinimų grupėje yra priskirta 123 tūkst. eurų tokių nuomos mokėjimų). Nuo atidėtų mokėjimų skaičiuojamos palūkanos (2 tūkst. eurų pripažinta per 2020 m. I pusmetį).

18 Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio

Dėl 2020 m. balandžio 9 d. Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu dėl Bendrovės esminių dokumentų pakeitimo ir depozitoriumo keitimo atsirado Bendrovės pareiga išpirkti Bendrovės akcijas iš sprendimams prieštaraujančių arba susirinkime nedalyvaujančių arba susilaikiusių nuo balsavimo akcininkų akcijas. Bendrovės akcijų išpirkimas prasidėjo 2020 m. liepos 7 d. ir jis truks iki 2020 m. lapkričio 9 d. Vienos akcijos išpirkimo kaina – 1,8526 EUR, kuri atitinka 2020 m. balandžio 30 d. grynujų aktyvų vertę. Bendras akcijų skaičius, kuris galėtų būti pateiktas išpirkimui yra 2.551.838. Tokiu būdu akcijų išpirkimo įsipareigojimo vertė yra 4.728 tūkst. eurų.