



## 2022 m. sausio – gruodžio mėnesių ataskaita

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

## I. BENDROJI INFORMACIJA

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

### Ataskaitinis laikotarpis

Nuo 2022 m. sausio 1 d. iki 2022 m. gruodžio 31 d.

Apskaitos politika:

Ataskaitiniu laikotarpiu pakeitimų nebuvo.

Duomenys apie kolektyvinio investavimo subjektą

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

Duomenys apie valdymo įmonę

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

Duomenys apie depozitoriumą

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

Duomenys apie audito įmonę, atlikusią metinių finansinių ataskaitų auditą

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

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

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

	Ataskaitinio laikotarpio pradžioje (2021 12 31)	Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje (2022 12 31)	Prieš metus	Prieš dvejus metus
Grynujų aktyvų vertė (GAV), Eur	20.285.578	23.542.037	20.285.578	28.832.682
Akcijos vertė, Eur	2,5164	2,9203	2,5164	2,2095
Akcijų, esančių apyvartoje, skaičius	8.061.414	8.061.414	8.061.414	13.049.569

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

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

\* supirktos bendrovės savos akcijos

## III. KOLEKTYVINO INVESTAVIMO SUBJEKTO IŠLAIDŲ IR APYVARTUMO RODIKLIAI

7. Atskaitymai iš kolektyvinio investavimo subjekto turto:

Atskaitymai	Atskaitymų dydis, taikytas ataskaitiniu laikotarpiu	Per ataskaitinį laikotarpį priskaičiuotų atskaitymų suma, Eur	% nuo ataskaitinio laikotarpio vidutinės grynujų aktyvų vertės
Už valdymą:	-	857.764	4,02
<i>nekintamas dydis</i>	0,25 proc. už kalendorinį ketvirtį	176.259	0,83
<i>sėkmės mokestis</i>	20 proc. bendrovės pelno virš 8 proc. bendrovės grąžos	681.505	3,19
Depozitoriumui	Ne didesnis kaip 0,11 proc. vidutinės metinės Fondo grynujų aktyvų vertės	22.671	0,11
Už sandorių sudarymą	-	-	-
Už auditą	neviršys 10% vidutinės metinės GAV (įskaitant kitas veiklos išlaidas ir palūkanas bankams)	29.100	0,14
Nekilnojamojo turto objektų išlaikymo ir vystymo išlaidos*	-	301.786	1,41
Palūkanų sąnaudos*	neviršys 10% vidutinės metinės GAV (įskaitant kitas veiklos ir audito išlaidas)	369.696	1,73
Nepiniginės išlaidos (nusidėvėjimas, turto vertės sumažėjimas)*	-	29.406	0,14
Kitos veiklos išlaidos (vertinimas, apskaita, teisinės išlaidos, nekilnojamojo turto administravimas ir kita)	neviršys 10% vidutinės metinės GAV (įskaitant audito išlaidas ir palūkanas bankams)	378.119	1,77
Išlaidų, įskaičiuojamų į BIK, suma	-	1.287.654	6,03
BIK % nuo GAV			6,03
Visų išlaidų suma	-	1.988.542	9,31

\* Į BIK išlaidas neįtrauktos

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

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

	Po 1 metų	Po 3 metų	Po 5 metų	Po 10 metų
Sumokėta atskaitymų	190	591	1.023	2.263
Sukaupta suma, jei nebūtų atskaitymų	3.150	3.473	3.829	4.887
Sukaupta suma, esant dabartiniam atskaitymų dydžiui	2.960	2.882	2.806	2.624

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

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

##### Investicijų portfelio struktūra

2022 m.

Įmonės pavadinimas	Šalis	Įmonės kodas	Valdoma dalis, %	Kiekis, vnt.	Įsigijimo vertė, Eur	Rinkos vertė, Eur	GA dalis, %
<b>Nuosavybės priemonės</b>							
UAB „Rovelija“	LT	302575846	100	220.000	63.752	16.274	0,07
UAB „Proprietas“	LT	303252098	100	1.270.000	368.296	170.872	0,73
SIA „Dommo Grupa“	LV	40003733866	100	2.134.306	1	-	-
<b>Iš viso nuosavybės vertybinių popierių</b>					<b>432.049</b>	<b>187.146</b>	<b>0,8</b>
<b>Paskolos ir kitos gautinos sumos iš kontroliuojamųjų bendrovių</b>							
UAB „Proprietas“	LT	303252098	-	-	-	391.827	1,66
SIA „Dommo Grupa“ ir jos kontroliuojamosios (dukterinės) bendrovės	LV	40003733866	-	-	-	10.597.204	45,01
<b>Iš viso paskolų ir kitų gautinų sumų iš kontroliuojamųjų bendrovių</b>						<b>10.989.031</b>	<b>46,67</b>
<b>Iš viso</b>						<b>11.176.177</b>	<b>47,47</b>

Pavadinimas	Šalis	Adresas	Įsigijimo vertė, Eur	Rinkos vertė, Eur	GA dalis, %
<b>Nekilnojamasis turtas</b>					
Biurų pastatas Vilniaus/Palangos g.	LT	Palangos g. 4, Vilniaus g. 33, Vilnius	7.762.221	17.385.522	73,85
Žygio verslo centras	LT	Žygio g. 97, Galvydžio g. 7, Vilnius	2.955.340	3.900.000	16,57
Žemės sklypas, negyven.patalpos, pastogė Vilniaus 37-4	LT	Vilniaus 37-4, Vilnius	3.196.440	3.357.969	14,26
Žemės sklypo dalis+kavinės patalpos Vilniaus g.37	LT	Vilniaus 37-4, Vilnius	2.551.425	1.800.000	7,65
<b>Iš viso nekilnojamasis turtas</b>			<b>16.465.426</b>	<b>26.443.491</b>	<b>112,33</b>
<b>Kilnojamasis turtas ir įrenginiai, būtini nekilnojamojo turto eksploatavimui</b>			<b>182.293</b>	<b>81.665*</b>	<b>0,35</b>
<b>Iš viso</b>				<b>37.701.333</b>	<b>160,15</b>

\*Likutinė vertė

Investicijų portfelio struktūra (tęsinys)

2022 m. (tęsinys)

Banko pavadinimas	Valiuta	Bendra nominalioji vertė, Eur	GA dalis, %
AB Šiaulių bankas	EUR	252.369	1,07
AB SEB bankas	EUR	62.517	0,27
<b>Iš viso pinigų</b>	-	<b>314.886</b>	<b>1,34</b>

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

Pavadinimas	Trumpas apibūdinimas	Bendra vertė, Eur	GA dalis, %
Kitas turtas	Pirkėjų įsiskolinimas, išankstiniai apmokėjimai, nematerialusis turtas	806.798	3,42
Įsipareigojimai	Mokėtinos sumos tiekėjams, valstybei, valdymo įmonei, gautos paskolos, atidėjiniai, sukaupimai	(15.280.980)	(64,91)
<b>Iš viso:</b>	-	<b>(14.474.182)</b>	<b>(61,49)</b>

Grynųjų aktyvų suvestinė:

Pavadinimas	Bendra vertė, Eur	GA dalis, %
Investicijos į kontroliuojamąsias bendroves	11.176.177	47,47
Nekilnojamas turtas ir turtas jo eksploatavimui	26.525.156	112,68
Pinigai	314.886	1,34
Turtas ir įsipareigojimai, kurie nėra investavimo objektai pagal Kolektyvinio investavimo įstatymo 136 straipsnį	(14.474.182)	(61,49)
<b>Iš viso:</b>	<b>23.542.037</b>	<b>100,00</b>

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



Kontroliuojamoji bendrovė	Šalis	Nekilnojamojo turto pavadinimas	Rinkos vertė, Eur
SIA „Dommo Grupa“	LV	Žemės sklypai logistikos centrams vystyti	4.934.700
SIA „Dommo Biznesa parks“	LV	Sandėliavimo ir biurų patalpų kompleksas „Dommo Business park“ Stunyši, Olaines rajons, Ryga	5.049.000

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

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

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

Galiojančių sandorių su išvestinėmis finansinėmis priemonėmis metų pabaigai bendrovė neturėjo.

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

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

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

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

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

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

Lyginamasis indeksas nėra pasirinktas.

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

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

	Ataskaitinio laikotarpio 2022 12 31*	Prieš metus 2021 12 31*	Prieš 2 metus*	Prieš 10 metų
Vieneto vertės pokytis	11,63	10,46	11,22	-
Vieneto vertės pokyčio standartinis nuokrypis**	5,71	5,56	9,21	-

\*Vieneto vertės pokytis ir Vieneto vertės pokyčio standartinis nuokrypis apskaičiuoti eliminuojant dividendų išmokėjimo per visą laikotarpį įtaką.

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

15.2. Lyginamasis indeksas nėra pasirinktas.

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

	Per paskutiniuosius 3 metus	Per paskutiniuosius 5 metus	Per paskutiniuosius 10 metų	Nuo veiklos pradžios
Vidutinis vieneto vertės pokytis*	11,09	13,80	-	15,42
Vidutinis vieneto vertės pokyčio standartinis nuokrypis*	6,37	9,61	-	9,38
Vidutinis lyginamojo indekso reikšmės pokytis* (jei pasirinktas)	-	-	-	-

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

17. Nurodyti mažiausią ir didžiausią nustatytą vieneto vertę:

	Per ataskaitinį laikotarpį 2022 m.		Per praėjusį ataskaitinį laikotarpį 2021 m.	
	Vertės nustatymo data	Vertė	Vertės nustatymo data	Vertė*
Mažiausia nustatyta vieneto vertė, Eur	2022 03 31	2,5229	2021 06 30	2,1874
Didžiausia nustatyta vieneto vertė, Eur	2022 12 31	2,9203	2021 12 31	2,5164

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

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

Kiti rodikliai, rodantys investicinių priemonių portfelio riziką pateikti Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2022 metų finansinėje ataskaitoje: [https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2023/03/Audituota-informacija\\_INVL-Baltic-Real-Estate\\_pdf.pdf](https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2023/03/Audituota-informacija_INVL-Baltic-Real-Estate_pdf.pdf)

## VI. KOLEKTYVINO INVESTAVIMO SUBJEKTO FINANSINĖ BŪKLĖ

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

Bendrųjų pajamų ataskaita (Pelno nuostolio ataskaita) pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2022 metų finansinėje ataskaitoje: [https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2023/03/Audituota-informacija\\_INVL-Baltic-Real-Estate\\_pdf.pdf](https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2023/03/Audituota-informacija_INVL-Baltic-Real-Estate_pdf.pdf) (5 puslapis)

Finansinės būklės ataskaita (Balansas) pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2022 metų finansinėje ataskaitoje: [https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2023/03/Audituota-informacija\\_INVL-Baltic-Real-Estate\\_pdf.pdf](https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2023/03/Audituota-informacija_INVL-Baltic-Real-Estate_pdf.pdf) (6-7 puslapiai)

Nuosavo kapitalo pokyčio ataskaita pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2022 metų finansinėje ataskaitoje: [https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2023/03/Audituota-informacija\\_INVL-Baltic-Real-Estate\\_pdf.pdf](https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2023/03/Audituota-informacija_INVL-Baltic-Real-Estate_pdf.pdf) (8-9 puslapiai)

Pinigų srautų ataskaita pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2022 metų finansinėje ataskaitoje: [https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2023/03/Audituota-informacija\\_INVL-Baltic-Real-Estate\\_pdf.pdf](https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2023/03/Audituota-informacija_INVL-Baltic-Real-Estate_pdf.pdf) (10-11 puslapiai)

Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas pateiktas Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2021 metų finansinėje ataskaitoje: [https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2023/03/Audituota-informacija\\_INVL-Baltic-Real-Estate\\_pdf.pdf](https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2023/03/Audituota-informacija_INVL-Baltic-Real-Estate_pdf.pdf) (12-56 puslapiai)

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

I.	Pajamos iš investicinės veiklos	
1.	Palūkanų pajamos	13.027
2.	Realizuotas pelnas (nuostoliai) iš investicijų į:	-
2.1.	nuosavybės vertybinius popierius	-
2.2.	ne nuosavybės vertybinius popierius	-
2.3.	pinigų rinkos priemonės	-
2.4.	išvestines finansines priemones	-
2.5.	kitų kolektyvinio investavimo subjektų vienetus	-
2.6.	nekilnojamojo turto objektus	-
2.7.	kitas investicines priemones	-
3.	Nerealizuotas pelnas (nuostolis) iš:	4.517.616
3.1.	nuosavybės vertybinių popierių	1.355.347
3.2.	ne nuosavybės vertybinių popierių	-
3.3.	pinigų rinkos priemonių	-
3.4.	išvestinių finansinių priemonių	-
3.5.	kitų kolektyvinio investavimo subjektų vienetų	-
3.6.	nekilnojamojo turto objektų	3.162.269
3.7.	kitų investicinių priemonių	-
4.	Kitos pajamos:	1.681.727
4.1.	nekilnojamojo turto nuomos pajamos	1.663.118
4.2.	teigiamas rezultatas iš valiutų kursų skirtumo	-
4.3.	kitos	18.609
	<b>Pajamų iš viso</b>	<b>6.212.370</b>
II.	Sąnaudos	
1.	<i>Veiklos sąnaudos:</i>	1.035.334
1.1.	atskaitymai už valdymą	857.763
1.2.	atskaitymai depozitoriumui	22.671
1.3.	mokėjimai tarpininkams	-
1.4.	išlaidos už auditą	29.100
1.5.	kiti mokėjimai ir išlaidos	125.800
2.	<i>Kitos išlaidos</i>	953.207
2.1.	palūkanų išlaidos	369.789
2.2.	išlaidos, susijusios su valdomais nekilnojamojo turto objektais	583.418
2.3.	neigiamas rezultatas iš valiutų kursų skirtumo	-
2.4.	Kitos	-
	Sąnaudų iš viso	1.988.541
III.	Grynosios pajamos	4.223.829
IV.	Išmokos (dividendai) investicinių vienetų savininkams	967.370
V.	Reinvestuotos pajamos	3.256.459



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

2022 m. nekilnojamojo turto objektų pardavimų nebuvo

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

UAB „Ober-Haus“ nekilnojamas turtas

SIA „Ober Haus Vertesanas Serviss“

SIA „Merhels Revidenti Konsultanti“

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

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

Detalesnė informacija apie vertinimo prielaidas ir jautrumą pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2022 metų finansinėje ataskaitoje:

[https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2023/03/Audituota-informacija\\_INVL-Baltic-Real-Estate\\_pdf.pdf](https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2023/03/Audituota-informacija_INVL-Baltic-Real-Estate_pdf.pdf) (11 pastaba)

## VII. KITA INFORMACIJA

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

Kita reikšminga informacijos apie fondo finansinę būklę yra pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2022 metų finansinėje ataskaitoje: [https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2023/03/Audituota-informacija\\_INVL-Baltic-Real-Estate\\_pdf.pdf](https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2023/03/Audituota-informacija_INVL-Baltic-Real-Estate_pdf.pdf)

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

Paaiškinimai, komentarai, iliustruojamoji grafinė medžiaga ir kita svarbi informacija apie kolektyvinio investavimo subjekto veiklą yra pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2022 metų finansinėje ataskaitoje: [https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2023/03/Audituota-informacija\\_INVL-Baltic-Real-Estate\\_pdf.pdf](https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2023/03/Audituota-informacija_INVL-Baltic-Real-Estate_pdf.pdf)

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

Bendrovės atlygio ataskaita kartu su Politika, viešai skelbiami „INVL Baltic Real Estate“ interneto svetainėje:

<https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2023/03/Atlygio-ataskaita-2022.pdf>

[https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2023/01/Sprendimus-del-rizikos-prisiemimo-priimanciu-darbuotoju-atlygio-politika\\_20221230.pdf](https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2023/01/Sprendimus-del-rizikos-prisiemimo-priimanciu-darbuotoju-atlygio-politika_20221230.pdf)

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

Bendrovės rizikos pobūdis aprašytas Bendrovės įstatuose.

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

Bendrą Bendrovės rizikos valdymo kontrolės procedūrą apima:

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

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

2022 m. kolektyvinio investavimo subjekto rizikos profilis atitiko jo steigimo ir (arba) platinimo dokumentuose nurodytą investavimo strategiją ir juose įvardintas kolektyvinio investavimo subjekto ir (arba) investavimo į jo išleistus nuosavybės vertybinius popierius rizikas.

2022 m. pirmą ketvirtį Bendrovė susidūrė su likvidumo rizika. Bendrasis likvidumo koeficientas – trumpalaikio turto, įskaitant turtą, klasifikuojamą kaip laikomą galimam pardavimui, ir trumpalaikių įsipareigojimų santykis buvo mažesnis nei nustatytas limitas. Limitas buvo peržengtas techniškai perklasifikavus visą AB Šiaulių bankas turimą paskolą kaip trumpalaikius įsipareigojimus, nes jos termino pabaiga buvo 2023 metų sausio mėnesis. Tuo metu jau buvo susitarta dėl turimos paskolos pratęsimo sąlygų ir 2022 metų gegužės mėnesį buvo pasirašytas naujas jos 5 metų termino pratęsimas.

Tai buvo nustatyta įgyvendinant UAB „INVL Asset Management“ įdiegtą rizikos valdymo sistemą, kurią sudaro:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2022 m. Bendrovė neturėjo turto, kuriam dėl jo nelikvidumo, taikoma speciali tvarka.

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

2022 m. UAB „INVL Asset Management“ nepradėjo naudoti naujų šio kolektyvinio investavimo subjekto likvidumo valdymui skirtų priemonių.

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

2021 m. kolektyvinio investavimo subjekto veikloje galimas didžiausias finansinio sverto lygis buvo pakeistas iš 50 proc. į 80 proc., kad atitiktų Bendrovės pakeistų įstatų numatytą lygį. Užtikrinimo priemonių pakartotinio panaudojimo susitarimai nebuvo sudaryti.

#### **Bendras naudojamo sverto lygis (jeigu faktiškai naudojamas svertas).**

Kolektyvinio investavimo subjektas gali naudoti finansinį svertą steigimo dokumentuose nustatyta tvarka. Naudojamo sverto lygis apskaičiuojamas vadovaujantis Reglamento(ES) Nr. 231/2013 7 straipsnyje nustatyto bendrojo metodu ir 8 straipsnyje nustatyto įsipareigojimų metodu.

Naudojamo sverto lygis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje:

	Pagal bendrąjį metodą 2022 12 31	Pagal įsipareigojimų metodą 2022 12 31
Finansinio sverto lygis	163,57%	164,91 %

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

2022 m. informacija, kurią privaloma pateikti pagal LR alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų 18 str. nebuvo iš esmės keičiama. Ji buvo tik atnaujinta bei papildyta informacija, nurodyta Reglamente (ES) 2019/2088 ir Reglamente (ES) 2020/852 5, 6 ir 7 straipsniuose.

### VIII. INFORMACIJA APIE DIVIDENDŲ IŠMOKĖJIMĄ

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

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

Informaciją apie dividendų išmokėjimą pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2022 metų finansinėje ataskaitoje: <https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2023/03/Atlygio-ataskaita-2022.pdf.pdf> (51, 53, 56, 78, 79 puslapiai)

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

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

Nr.	Paskolos suma*	Valiutos ISO kodas	Paskolos paėmimo data	Paskolos grąžinimo terminas	Palūkanų norma, %**	Kreditorius	Skolintų lėšų dalis, lyginant su fondo GA (%)
1	12.595.210	EUR	2022-05-19	2027-05-18	3,18	AB Šiaulių bankas	53,50
2	221.471	EUR	2022-12-19	2023-06-16	4,67	AB Šiaulių bankas	0,94
Iš viso:	12.816.681						<b>54,44</b>

\*įskaitant sukauptas palūkanas laikotarpio pabaigai.

\*\* Pateikiama vidutinė metinė palūkanų norma.

29. Kolektyvinio investavimo subjekto paskolintos lėšos ataskaitinio laikotarpio pabaigoje:

Nr.	Paskolos suma	Valiutos ISO kodas	Paskolos suteikimo data	Paskolos grąžinimo terminas	Palūkanų norma, %	Debitorius	Paskolintų lėšų dalis, lyginant su fondo GA (%)
1.	391.827	EUR	2022-12-27	2023-12-31	4,5*	UAB „Proprietas“	1,66
2.	10.597.204	EUR	-	2025-12-31	0	SIA „Dommo Grupa“ ir jos kontroliuojamosioms (dukterinėms) bendrovėms	45,01
Iš viso:	<b>10.989.031</b>						<b>46,67</b>

\* Nuo 2023-01-01 Paskolos gavėjas už naudojimąsi paskola moka Paskolos davėjui 7 proc. metinių palūkanų.

## X. ATSAKINGI ASMENYS

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

Konsultantų paslaugomis ruošiant ataskaitas nebuvo naudotasi.

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

Ataskaitas parengė valdymo įmonės darbuotojai.

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

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

\_\_\_\_\_  
(parašas)

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

\_\_\_\_\_  
(parašas)

33. Asmenys, atsakingi už ataskaitoje pateiktą informaciją:

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

Vardas ir pavardė	Vytautas Bakšinskas	Agnė Vainauskienė
Pareigos	Nekilnojamojo turto fondo valdytojas	Vyr. finansininkė
Telefono numeris	8 700 55 959	8 600 08438
El. pašto adresas	vytautas.baksinskas@invl.com	agne.vainauskiene@invl.com

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

Konsultantų paslaugomis rengiant ataskaitas nesinaudota.