



2023 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 2023 m. sausio 1 d. iki 2023 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 5 279 06 01 |
| 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 (2022 12 31) | Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje (2023 12 31) | Prieš metus | Prieš dvejus metus |
|--------------------------------------|---|---|-------------|--------------------|
| Grynujų aktyvų vertė (GAV), Eur | 23.542.037 | 23.514.460 | 23.542.037 | 20.285.578 |
| Akcijos vertė, Eur | 2,9203 | 2,9169 | 2,9203 | 2,5164 |
| Akcijų, esančių apyvartoje, skaičius | 8.061.414 | 8.061.414 | 8.061.414 | 8.061.414 |

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: | - | (43.722) | (0,19) |
| <i>nekintamas dydis</i> | 0,25 proc. už kalendorinį ketvirtį | 172.016 | 0,73 |
| <i>sėkmės mokestis</i> | 20 proc. bendrovės pelno virš 8 proc. bendrovės grąžos | (215.738) | (0,92) |
| Depozitoriumui | Ne didesnis kaip 0,11 proc. vidutinės metinės Fondo grynujų aktyvų vertės | 21.070 | 0,09 |
| Už sandorių sudarymą | - | - | - |
| Už auditą | neviršys 10% vidutinės metinės GAV (įskaitant kitas veiklos išlaidas ir palūkanas bankams) | 28.760 | 0,12 |
| Nekilnojamojo turto objektų išlaikymo ir vystymo išlaidos* | - | 163.710 | 0,7 |
| Palūkanų sąnaudos* | neviršys 10% vidutinės metinės GAV (įskaitant kitas veiklos ir audito išlaidas) | 862.330 | 3,68 |
| Nepiniginės išlaidos (nusidėvėjimas, turto vertės sumažėjimas)* | - | 28.851 | 0,12 |
| Kitos veiklos išlaidos (vertinimas, apskaita, teisinės išlaidos, nekilnojamojo turto administravimas ir kita) | neviršys 10% vidutinės metinės GAV (įskaitant audito išlaidas ir palūkanas bankams) | 468.669 | 2,00 |
| Išlaidų, įskaičiuojamų į BIK, suma | - | 474.777 | 2,03 |
| BIK % nuo GAV | | | 2,03 |
| Visų išlaidų suma | - | 1.529.668 | 6,53 |

* 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 dabartiniams atskaitymų dydžiams, ir kokią sumą jis atgautų po 1, 3, 5, 10 metų, jei būtų investuota 3 000 Eur, o metinė investicijų grąža – 5 proc.

| | Po 1 metų | Po 3 metų | Po 5 metų | Po 10 metų |
|---|-----------|-----------|-----------|------------|
| Sumokėta atskaitymų | 64 | 207 | 372 | 905 |
| Sukaupta suma, jei nebūtų atskaitymų | 3.150 | 3.473 | 3.829 | 4.887 |
| Sukaupta suma, esant dabartiniams atskaitymų dydžiams | 3.086 | 3.266 | 3.456 | 3.982 |

IV. INFORMACIJA APIE KOLEKTYVINO INVESTAVIMO SUBJEKTO INVESTICINIŲ PRIEMONIŲ PORTFELĮ

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

Investicijų portfelio struktūra

2023 m.

| Įmonės pavadinimas | Šalis | Įmonės kodas | Valdoma dalis, % | Kiekis, vnt. | Įsigijimo vertė, Eur | Rinkos vertė, Eur | GA dalis, % |
|---|-------|--------------|------------------|--------------|----------------------|-------------------|--------------|
| Nuosavybės priemonės | | | | | | | |
| UAB „Rovelija“ | LT | 302575846 | 100 | 220.000 | 63.752 | 3.264 | 0,01 |
| UAB „Proprietas“ | LT | 303252098 | 100 | 1.270.000 | 368.296 | 227.274 | 0,97 |
| UAB „Pramogų bankas“ | LT | 300044665 | 100 | 190.070 | 2.864.759 | 2.495.111 | 10,61 |
| SIA „Dommo Grupa“ | LV | 40003733866 | 100 | 2.134.306 | 1 | - | - |
| Iš viso nuosavybės vertybinių popierių | | | | | 3.296.808 | 2.725.649 | 11,59 |
| Paskolos ir kitos gautinos sumos iš kontroliuojamųjų bendrovių | | | | | | | |
| UAB „Proprietas“ | LT | 303252098 | - | - | - | 233.120 | 0,99 |
| SIA „Dommo Grupa“ ir jos kontroliuojamosioms (dukterinėms) bendrovėms | LV | 40003733866 | - | - | - | 8.360.157 | 35,56 |
| Iš viso paskolų ir kitų gautinų sumų iš kontroliuojamųjų bendrovių | | | | | | 8.593.277 | 36,55 |
| Iš viso | | | | | | 11.318.926 | 48,14 |

| Pavadinimas | Šalis | Adresas | Įsigijimo vertė, Eur | Rinkos vertė, Eur | GA dalis, % |
|--|-------|--|----------------------|-------------------|---------------|
| Nekilnojamoji turtas | | | | | |
| Biurų pastatas Vilniaus/Palangos g. | LT | Palangos g. 4, Vilniaus g. 33, Vilnius | 7.970.142 | 17.500.000 | 74,42 |
| Žygio verslo centras | LT | Žygio g. 97, Galvydžio g. 7, Vilnius | 2.955.340 | 3.900.000 | 16,59 |
| Žemės sklypas, negyvenamos patalpos, pastogė Vilniaus 37-4 | LT | Vilniaus 37-4, Vilnius | 4.220.448 | 4.452.164 | 18,93 |
| Žemės sklypo dalis+kavinės patalpos Vilniaus g.37 | LT | Vilniaus 37-4, Vilnius | 2.551.425 | 1.700.000 | 7,23 |
| Iš viso nekilnojamoji turtas | | | 17.697.355 | 27.552.164 | 117,17 |
| Kilnojamoji turtas ir įrenginiai, būtini nekilnojamojo turto eksploatavimui | | | 174.533 | 56.551* | 0,24 |
| Iš viso | | | | 27.608.715 | 165,55 |

*Likutinė vertė

Investicijų portfelio struktūra (tęsinys)

2023 m. (tęsinys)

| Banko pavadinimas | Valiuta | Bendra nominalioji vertė, Eur | GA dalis, % |
|-----------------------|---------|-------------------------------|-------------|
| AB Šiaulių bankas | EUR | 300.713 | 1,27 |
| AB SEB bankas | EUR | 60.213 | 0,26 |
| Iš viso pinigų | - | 360.926 | 1,53 |

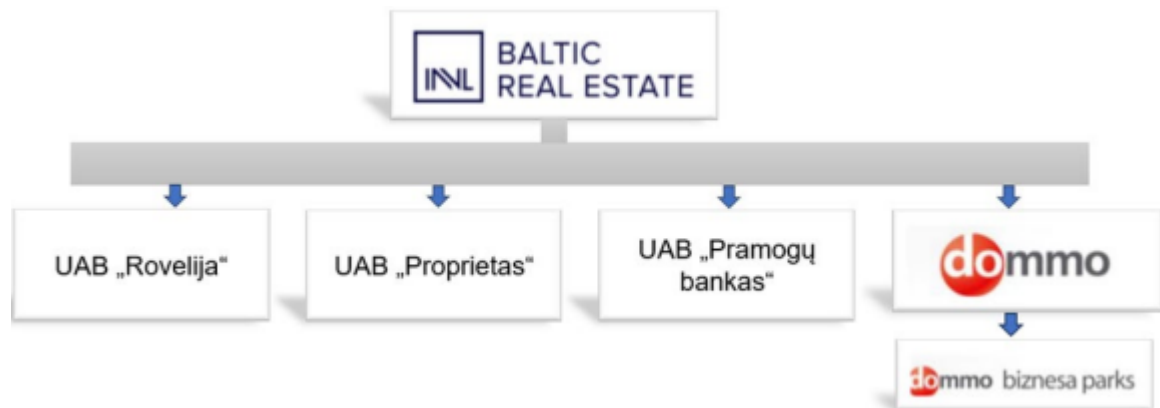
Turtas ir įsipareigojimai, kurie nėra investavimo objektai pagal Kolektyvinio investavimo įstatymo 136 straipsnį:

| Pavadinimas | Trumpas apibūdinimas | Bendra vertė, Eur | GA dalis, % |
|-----------------|--|---------------------|----------------|
| Kitas turtas | Pirkėjų įsiskolinimas, išankstiniai apmokėjimai, nematerialusis turtas | 1.387.487 | 5,91 |
| Įsipareigojimai | Mokėtinos sumos tiekėjams, valstybei, valdymo įmonei, gautos paskolos, atidėjiniai, sukaupimai | (17.161.594) | (72,99) |
| Iš viso: | - | (15.774.107) | (67,08) |

Grynųjų aktyvų suvestinė:

| Pavadinimas | Bendra vertė, Eur | GA dalis, % |
|--|-------------------|---------------|
| Investicijos į kontroliuojamąsias bendroves | 11.318.926 | 48,14 |
| Nekilnojamas turtas ir turtas jo eksploatavimui | 27.608.715 | 165,55 |
| Pinigai | 360.926 | 1,53 |
| Turtas ir įsipareigojimai, kurie nėra investavimo objektai pagal Kolektyvinio investavimo įstatymo 136 straipsnį | (15.774.107) | (67,08) |
| Iš viso: | 23.514.460 | 100,00 |

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 | 5.037.500 |
| SIA „Dommo Biznesa parks“ | LV | Sandėliavimo ir biurų patalpų kompleksas „Dommo Business park“ Stunyši, Olaines rajonas, Ryga | 5.268.000 |

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 2023 12 31* | Prieš metus 2022 12 31* | Prieš 2 metus* | Prieš 10 metų |
|---|--|----------------------------|-------------------|------------------|
| Vieneto vertės pokytis | 1,72 | 11,63 | 10,46 | - |
| Vieneto vertės pokyčio standartinis nuokrypis** | 0,35 | 5,71 | 5,56 | - |

*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* | 7,84 | 12,21 | - | 13,38 |
| Vidutinis vieneto vertės pokyčio standartinis nuokrypis* | 4,73 | 9,87 | - | 8,98 |
| 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 2023 m. | | Per praėjusį ataskaitinį laikotarpį 2022 m. | |
|---|---------------------------------------|--------|--|--------|
| | Vertės nustatymo data | Vertė | Vertės nustatymo data | Vertė* |
| Mažiausia nustatyta vieneto vertė, Eur | 2023 06 30 | 2,8642 | 2022 03 31 | 2,5229 |
| Didžiausia nustatyta vieneto vertė, Eur | 2023 03 31 | 2,9454 | 2022 12 31 | 2,9203 |

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 2023 metų finansinėje ataskaitoje: <https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2024/03/invlbalticrealestate-2023-12-31-lt.zip>

VI. KOLEKTYVINIO 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 2023 metų finansinėje ataskaitoje: <https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2024/03/invlbalticrealestate-2023-12-31-lt.zip> (5 puslapis)

Finansinės būklės ataskaita (Balansas) pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2023 metų finansinėje ataskaitoje: <https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2024/03/invlbalticrealestate-2023-12-31-lt.zip> (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 2023 metų finansinėje ataskaitoje: <https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2024/03/invlbalticrealestate-2023-12-31-lt.zip> (8-9 puslapiai)

Pinigų srautų ataskaita pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2023 metų finansinėje ataskaitoje: <https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2024/03/invlbalticrealestate-2023-12-31-lt.zip> (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 2023 metų finansinėje ataskaitoje: <https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2024/03/invlbalticrealestate-2023-12-31-lt.zip> (12-51 puslapiai)

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

| | | |
|------|---|------------------|
| I. | Pajamos iš investicinės veiklos | |
| 1. | Palūkanų pajamos | 9.434 |
| 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: | 215.460 |
| 3.1. | nuosavybės vertybinių popierių | 338.715 |
| 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 | (123.255) |
| 3.7. | kitų investicinių priemonių | - |
| 4. | Kitos pajamos: | 2.002.762 |
| 4.1. | nekilnojamojo turto nuomos pajamos | 1.837.114 |
| 4.2. | teigiamas rezultatas iš valiutų kursų skirtumo | - |
| 4.3. | Kitos | 165.648 |
| | Pajamų iš viso | 2.227.656 |
| II. | Sąnaudos | |
| 1. | <i>Veiklos sąnaudos:</i> | 164.346 |
| 1.1. | atskaitymai už valdymą | (43.721) |
| 1.2. | atskaitymai depozitoriumui | 21.070 |
| 1.3. | mokėjimai tarpininkams | - |
| 1.4. | išlaidos už auditą | 28.760 |
| 1.5. | kiti mokėjimai ir išlaidos | 158.237 |
| 2. | <i>Kitos išlaidos</i> | 1.365.360 |
| 2.1. | palūkanų išlaidos | 862.959 |
| 2.2. | išlaidos, susijusios su valdomais nekilnojamojo turto objektais | 502.401 |
| 2.3. | neigiamas rezultatas iš valiutų kursų skirtumo | - |
| 2.4. | Kitos | - |
| | Sąnaudų iš viso | 1.529.706 |
| III. | Grynosios pajamos | 697.950 |
| IV. | Išmokos (dividendai) investicinių vienetų savininkams | 725.527 |
| V. | Reinvestuotos pajamos | (27.577) |

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

2023 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 "Newsec advisers LT"

UAB „Colliers International Advisors“

UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas

Real Game, UAB

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 2023 metų finansinėje ataskaitoje:

<https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2024/03/invlbalticrealestate-2023-12-31-lt.zip> (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 2023 metų finansinėje ataskaitoje: <https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2024/03/invlbalticrealestate-2023-12-31-lt.zip>

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 2023 metų finansinėje ataskaitoje: <https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2024/03/invlbalticrealestate-2023-12-31-lt.zip>

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/2024/03/Atlygio-ataskaita-2023.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)

2023 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.

2023 m. antrą 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 dėl UAB „Pramogų Bankas“ įsigijimo sandorio. Bendrovė perkamą turtą nuosavybės teise įgijo 2023 m. birželio mėnesį, o atsiskaitymas už jį buvo numatytas 2023 m. liepos mėnesį. 2023 m. pirmo pusmečio ataskaitiniam laikotarpiui buvo apskaitytas papildomas 2,2 mln. EUR trumpalaikis įsipareigojimas sandorio sumai, dėl ko ir buvo pažeistas likvidumo rodiklis. Padėtis buvo ištaisyta 2023 m. liepos mėnesį, atsiskaičius už perkamą turtą su pardavėju.

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

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

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

Atitikties padalinys – 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;

Investiciniai komitetai – atsakingi už sprendimų dėl Fondų, kurių viso turto ar jo dalies investavimas grindžiamas fundamentalią analizę ir/ar taktinių galimybių rinkose išnaudojimo principais, turto valdymo priėmimą bei Fondų investuotojų interesų 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 limitų laikymąsi, atsiskaito Investiciniam komitetui kaip yra laikomasi jo priimtų sprendimų ir teikia ataskaitas dėl fondų turtą sudarančių vertybinių popierių likvidumo;

Finansų padalinys – atlieka Įmonės likvidumo rizikos stebėseną, kasmetinį Fondų testavimo nepalankiomis sąlygomis vertinimą, stebi Įmonės kapitalo pakankamumo rodiklius ir periodiškai teikia kapitalo pakankamumo ataskaitas Lietuvos bankui;

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

Visų Įmonės padalinių vadovai / Fondų valdymo komandų 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

2023 m. Bendrovė neturėjo turto, kuriam dėl jo nelikvidumo, taikoma speciali tvarka.

Naujos priemonės, taikomos likvidumo valdymui

2023 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)

2023 m. maksimalaus Sverto lygio pakeitimų nebuvo, nauji susitarimai dėl su Sverto įgijimu susijusių užtikrinimo priemonių pakartotinio panaudojimo galimybių 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 bendroju metodu ir 8 straipsnyje nustatyto įsipareigojimų metodu.

Naudojamo sverto lygis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje:

| | Pagal bendrąjį metodą 2023 12 31 | Pagal įsipareigojimų metodą 2023 12 31 |
|-------------------------|----------------------------------|--|
| Finansinio sverto lygis | 171,45% | 172,98 % |

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

2023 m. informacija, kurią privaloma pateikti pagal LR alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų 18 str. nebuvo iš esmės keičiama.

VIII. INFORMACIJA APIE DIVIDENDŲ IŠMOKĖJIMĄ

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

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

Informaciją apie dividendų išmokėjimą pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2023 metų finansinėje ataskaitoje: <https://bre.invl.com/wp-content/uploads/2024/03/invlbalticrealestate-2023-12-31-lt.zip> (46, 48, 51, 56, 66, 65, 66, 72, 73 puslapiai)

IX. INFORMACIJA APIE KOLEKTYVINIO INVESTAVIMO SUBJEKTO PASISKOLINTAS AR PASKOLINTAS LĖŠAS

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

| Nr. | Paskolos suma* | Valiutos ISO kodas | Paskolos paėmimo data | Paskolos grąžinimo terminas | Palūkanų norma, %** | Kreditorius | Skolintų lėšų dalis, lyginant su fondo GA (%) |
|----------|----------------|--------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|---|
| 1 | 14.940.554 | EUR | 2022-05-19 | 2028-06-27 | 6,15 | AB Šiaulių bankas | 63,54 |
| Iš viso: | 14.940.554 | | | | | | 63,54 |

*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. | 233.120 | EUR | 2023-12-28 | 2024-12-31 | 7* | UAB „Proprietas“ | 0,99 |
| 2. | 8.360.157 | EUR | - | 2025-12-31 | - | SIA „Dommo Grupa“ ir jos kontroliuojamosioms (dukterinėms) bendrovėms | 36,56 |
| Iš viso: | 8.593.277 | | | | | | 37,55 |

* Nuo 2024-01-01 Paskolos gavėjas už naudojimąsi paskola moka Paskolos davėjui 9 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“ alternatyvių fondų apskaitos vadovė 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 | Alternatyvių fondų apskaitos vadovė |
| Telefono numeris | +370 5 2790601 | +370 600 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.