



2024 m. sausio – birželio mėnesių ataskaita

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

I. BENDROJI INFORMACIJA

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

Ataskaitinis laikotarpis

Nuo 2024 m. sausio 01 d. iki 2024 m. birželio 30 d.

Apskaitos politika:

Ataskaitiniu laikotarpiu pakeitimų nebuvo.

Duomenys apie kolektyvinio investavimo subjektą

Pavadinimas	Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto 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 metų
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	+370 527 90601
Fakso numeris	-
El. pašto adresas	info@invl.com
Interneto svetainės adresas	www.invl.com
Veiklos licencijos numeris	VĮK-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. Grynųjų aktyvų (toliau – GA), akcijų skaičius ir vertė:

	Ataskaitinio laikotarpio pradžioje (2023-12-31)	Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje (2024-06-30)	Prieš metus (2023-06-30)	Prieš dvejus metus (2022-06-30)
Grynųjų aktyvų vertė (GAV), Eur	23.514.460	23.612.882	23.089.203	21.196.770
Akcijos vertė, Eur	2,9169	2,9291	2,8642	2,6294
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 nepiniginius įnašus	-	-
Išpirkta akcijų atsiskaitant turtu	-	-
Skirtumas tarp išplatintų ir išpirktų akcijų skaičiaus ir vertės	-	-

III. KOLEKTYVINIO INVESTAVIMO SUBJEKTO IŠLAIDŲ IR APYVARTUMO RODIKLIAI

7. Atskaitymai iš kolektyvinio investavimo subjekto turto:

Atskaitymai	Atskaitymų dydis, taikytas ataskaitiniu laikotarpiu	Per ataskaitinį laikotarpį priskaičiuotų atskaitymų suma, Eur	% nuo ataskaitinio laikotarpio vidutinės grynųjų aktyvų vertės
Už valdymą:		87.200	0,37
nekinamas dydis	0,375 proc. už kalendorinį ketvirtį	82.657	0,35
sėkmės mokesčiai	20 proc. bendrovės pelno virš 8 proc. bendrovės grąžos	4.543	0,02
Depozitoriumui	Ne didesnis kaip 0,15 proc. vidutinės metinės Fondo grynųjų aktyvų vertės	10.572	0,04
Už sandorių sudarymą	-	-	-
Už auditą	Neviršys 10 proc. vidutinės metinės GAV (įskaitant kitas veiklos išlaidas ir palūkanas bankams)	-	-
Nekilnojamojo turto objektų išlaikymo ir vystymo išlaidos**	-	11.382	0,05
Palūkanų sąnaudos bankams**	neviršys 10% vidutinės metinės GAV (įskaitant kitas veiklos ir audito išlaidas)	489.287	2,07
Nepiniginės išlaidos (nusidėvėjimas, turto vertės sumažėjimas)**	-	13.400	0,06
Kitos veiklos išlaidos (vertinimas, apskaita, teisinės išlaidos, nekilnojamojo turto administravimas ir kita)	neviršys 10% vidutinės metinės GAV (įskaitant audito išlaidas ir palūkanas bankams)	223.105	0,94
Išlaidų, įskaičiuojamų į BIK, suma		317.100	1,34
BIK % nuo GAV*		-	-
Visų išlaidų suma		834.946	3,53

* Informacija yra teikiama metų ataskaitoje

** Į BIK išlaidos neįtrauktos

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

Informacija yra pateikiama metų ataskaitoje.

IV. INFORMACIJA APIE KOLEKTYVINIO INVESTAVIMO SUBJEKTO INVESTICINIŲ PRIEMONIŲ PORTFELĮ

9. Pateikiama informacija 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. Nurodoma pagrindinė informacija apie kiekvieną investiciją: išleidėjo (emitento) pavadinimas, ISIN kodas, kiekis, įsigijimo ir rinkos vertė, dalis, lyginant su grynaisiais aktyvais, ir kita investicijas apibūdinanti informacija

Investicijų portfelio struktūra

2024 06 30

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	10.519	0,04
UAB „Proprietas“	LT	303252098	100	1.270.000	368.296	247.148	1,05
SIA „Dommo Grupa“	LV	40003733866	100	2.134.306	1	-	-
UAB „Pramoņų bankas“	LT	300044665	100	190.070	2.864.759	2.515.384	10,65
Iš viso nuosavybės vertybinių popierių					3.520.696	2.773.051	11,74
Paskolos ir kitos gautinos sumos iš kontroliuojamųjų bendrovių							
SIA „Dommo Grupa“ ir jos kontroliuojamosios (dukterinės) bendrovės	LV	40003733866	-	-	-	7.746.950	32,81
Iš viso paskolų ir kitų gautinų sumų iš kontroliuojamųjų bendrovių						7.746.950	32,81
Iš viso						10.520.001	44,55

Pavadinimas	Šalis	Adresas	Įsigijimo vertė, Eur	Rinkos vertė, Eur	GA dalis, %
Nekilnojamasis turtas					
Biurų pastatas Vilniaus/Palangos g.	LT	Palangos g. 4, Vilniaus g. 33, Vilnius	8.108.542	17.700.000	74,96
Žygio verslo centras	LT	Žygio g. 97, Galvydžio g. 7, Vilnius	2.955.340	4.000.000	16,94
Žemės sklypas, negyven. Patalpos, pastogė, garažai, kavinės patalpos	LT	Vilniaus g. 37, Vilnius	8.162.485	7.716.371	32,68
Iš viso nekilnojamasis turtas			19.226.367	29.416.371	124,58
Kilnojamasis turtas ir įrenginiai, būtini nekilnojamojo turto eksploatavimui			174.533	43.150*	0,18
Iš viso				29.459.521	124,76

*Likutinė vertė

Banko pavadinimas	Valiuta	Bendra nominalioji vertė, Eur	GA dalis, %
AB Šiaulių bankas	EUR	398.076	1,69
AB SEB bankas	EUR	66	-
Iš viso pinigų	-	398.142	1,69

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	737.518	3,12
Įsipareigojimai	Mokėtinos sumos tiekėjams, valstybei, valdymo įmonei, gautos paskolos, atidėjimai, sukauptimai	(17.502.300)	(74,12)
Iš viso:	-	(16.764.782)	(71,00)

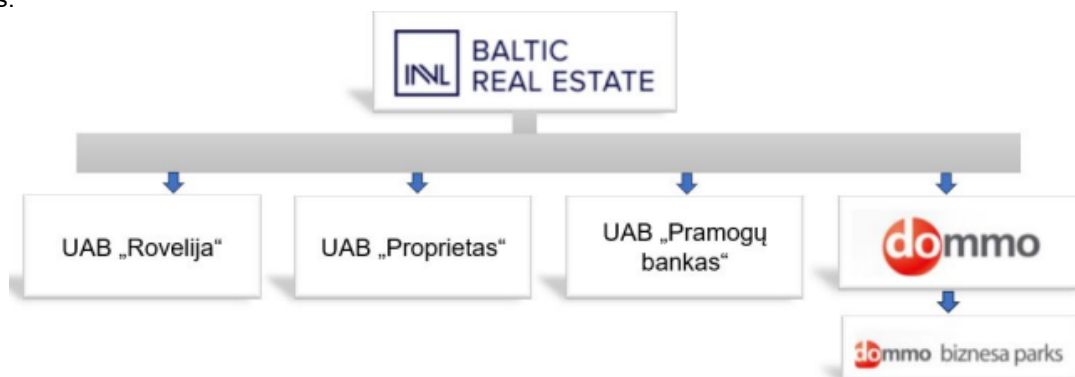
Investicijų portfelio struktūra (tęsinys)

2024 06 30 (tęsinys)

Grynųjų aktyvų suvestinė:

Pavadinimas	Bendra vertė, Eur	GA dalis, %
Investicijos į kontroliuojamąsias bendroves	10.520.001	44,55
Nekilnojamojasis turtas ir turtas jo eksploatavimui	29.459.521	124,76
Pinigai	398.142	1,69
Turtas ir įsipareigojimai, kurie nėra investavimo objektai pagal Kolektyvinio investavimo įstatymo 136 straipsnį	(16.764.782)	(71,00)
IŠ viso:	23.612.882	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	5.082.200
SIA „Dommo Biznesa parks“	LV	Sandėliavimo ir biurų patalpų kompleksas „Dommo Business park“ Stunyši, Olaines rajonas, Ryga	5.334.000

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

Valdymo įmonė iki 100 proc. grynųjų aktyvų vertės tiesiogiai ar naudojantis nekilnojamojo turto bendrovėmis investuoja į atskirus nekilnojamojo turto objektus sudarančią žemę, pastatus ir (arba) patalpas, statomus nekilnojamojo turto objektus, kuriuos numatoma pastatyti per priimtą laikotarpį, nekilnojamojo turto bendrovių vertybinius popierius ir pinigų rinkos priemonės, jeigu tokių bendrovių turtas investuotas į bendrovės investavimo strategiją atitinkantį nekilnojamojį 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 ataskaitinio laikotarpio pabaigoje 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 uždaroji tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL Real Estate“ nėra finansuojamasis kolektyvinio investavimo subjektas

V. KOLEKTYVINIO INVESTAVIMO SUBJEKTO INVESTICIJŲ GRAŽA IR RIZIKOS RODIKLIAI

Informacija yra pateikiama metų ataskaitoje.

VI. KOLEKTYVINIO INVESTAVIMO SUBJEKTO FINANSINĖ BŪKLĖ

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

Bendrųjų pajamų ataskaita (Pelno nuostolio ataskaita) (5 puslapis)

[INVL-Baltic-Real-Estate_2024-IH-rezultatai.pdf](#)

Finansinės būklės ataskaita (Balansas) (6-7 puslapiai)

[INVL-Baltic-Real-Estate_2024-IH-rezultatai.pdf](#)

Nuosavo kapitalo pokyčio ataskaita (8-9 puslapiai)

[INVL-Baltic-Real-Estate_2024-IH-rezultatai.pdf](#)

Pinigių srautų ataskaita (10-11 puslapiai)

[INVL-Baltic-Real-Estate_2024-IH-rezultatai.pdf](#)

Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas (12-32 puslapiai)

[INVL-Baltic-Real-Estate_2024-IH-rezultatai.pdf](#)

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

I.	Pajamos iš investicinės veiklos	-
1.	Palūkanų pajamos	3.343
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 vienetų	-
2.6.	nekilnojamojo turto objektus	-
2.7.	kitas investicines priemones	-
3.	Nerealizuotas pelnas (nuostolis) iš:	644.728
3.1.	nuosavybės vertybinių popierių	309.534
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	335.194
3.7.	kitų investicinių priemonių	-
4.	Kitos pajamos:	1.010.823
4.1.	nekilnojamojo turto nuomos pajamos	992.294
4.2.	teigiamas rezultatas iš valiutų kursų skirtumo	-
4.3.	kitos	18.529
	Pajamų iš viso	1.658.894
II.	Sąnaudos	-
1.	<i>Veiklos sąnaudos:</i>	146.582
1.1.	atskaitymai už valdymą	87.200
1.2.	atskaitymai depozitoriumui	10.572
1.3.	mokėjimai tarpininkams	-
1.4.	išlaidos už auditą	-
1.5.	kiti mokėjimai ir išlaidos	48.810
2.	<i>Kitos išlaidos</i>	688.364
2.1.	palūkanų išlaidos	493.182
2.2.	išlaidos, susijusios su valdomais nekilnojamojo turto objektais	195.182
2.3.	neigiamas rezultatas iš valiutų kursų skirtumo	-
2.4.	kitos	-
	Sąnaudų iš viso	834.946
III.	Grynosios pajamos	823.948
IV.	Išmokos (dividendai) investicinių vienetų savininkams	725.527
V.	Reinvestuotos pajamos	98.421

16. Pateikti informaciją apie pelną ir (arba) nuostolį, patirtą per finansinius metus pardavus kiekvieną nekilnojamojo turto objektą.

Informacija yra pateikiama metų ataskaitoje.

17. Pateikti informaciją apie nekilnojamojo turto agentūras, kurių paslaugomis valdydama kolektyvinio investavimo subjekto turta naudojami kolektyvinio investavimo subjekto valdymo įmonė ar investicinė.

Informacija yra pateikiama metų ataskaitoje.

18. Pateikti paskutines nekilnojamojo turto vertintojų nustatytas kiekvieno kolektyvinio investavimo subjekto investicinį portfelį sudarančio nekilnojamojo turto objekto vertes.

Informacija yra pateikiama metų ataskaitoje.

VII. KITA INFORMACIJA

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

Kita reikšminga informacija apie fondo finansinę būklę yra pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotose 2024 metų 6 mėnesių neaudituose tarpinėse finansinėse ataskaitose:

[INVL-Baltic-Real-Estate_2024-IH-rezultatai.pdf](#)

20. 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“ konsoliduotose 2024 metų 6 mėnesių neaudituose tarpinėse finansinėse ataskaitose:

[INVL-Baltic-Real-Estate_2024-IH-rezultatai.pdf](#)

VIII. INFORMACIJA APIE DIVIDENDŲ IŠMOKĖJIMĄ

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

Informaciją apie dividendų išmokėjimą pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotose 2024 metų 6 mėnesių neaudituose tarpinėse finansinėse ataskaitose: [INVL-Baltic-Real-Estate_2024-IH-rezultatai.pdf](#) (28, 32 puslapiai)

IX. INFORMACIJA APIE KOLEKTYVINO INVESTAVIMO SUBJEKTO PASISKOLINTAS AR PASKOLINTAS LĖŠAS

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

Nr.	Paskolos suma*	Valiutos ISO kodas	Paskolos paėmimo data	Paskolos gražinimo terminas	Palūkanų norma, %**	Kreditorius	Skolintų lėšų dalis, lyginant su fondo GA (%)
1	14.647.451	EUR	2023 06 28	2027 05 18	marža + 6 mėn. EURIBOR	AB Šiaulių bankas	62,03
Iš viso:	14.647.451						62,03

* įskaitant sukauptas palūkanas laikotarpio pabaigai.

** Vidutinė metinė palūkanų norma pateikiama metų ataskaitoje.

23. 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.	7.746.950	EUR	-	2025 12 31	-	SIA „Dommo Grupa“ ir jos kontroliuojamosioms (dukterinėms) bendrovėms	32,81
Iš viso:	11.349.274						32,81

X. ATSAKINGI ASMENYS

24. 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.

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

Ataskaitas parengė valdymo įmonės darbuotojai.

26. 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)

27. Asmenys, atsakingi už ataskaitoje pateiktą informaciją:

27.1. 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	+370 527 90601	+370 600 08438
Fakso numeris	-	-
El. pašto adresas	vytautas.baksinskas@invl.com	agne.vainauskiene@invl.com

27.2. 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.