

ŠIS .PDF FAILAS NĖRA OFICIALI BENDROVĖS METINĖ INFORMACIJA, KADANGI PATEIKIAMAS NE ESEF FORMATU. TAI YRA METINĖS INFORMACIJOS KOPIJA. OFICIALIĄ METINĘ INFORMACIJĄ .ZIP FORMATU SU XBRL ŽYMENIMIS GALITE RASTI BENDROVĖS INTERNETO SVETAINĖJE ATASKATIŲ SKILTYJE BEI KAIP PRIEDĄ PRIE NASDAQ SKELBIAMO PRANEŠIMO APIE AUDITUOTĄ METINĘ INFORMACIJĄ.



Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto
investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“



konsoliduotoji metinė vadovybės ataskaita, konsoliduotosios ir Bendrovės 2025 metų finansinės ataskaitos, parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje

ATSAKINGŲ ASMENŲ PAREIŠKIMAS

2026 m. kovo 17 d.

Vadovaujantis Lietuvos Banko informacijos atskleidimo taisyklėmis bei Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 12 ir 151 straipsniais, SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ vadovybė patvirtina, kad mūsų žiniomis pateikiamos konsoliduotosios ir bendrovės 2025 m. finansinės ataskaitos yra sudarytos pagal taikomus apskaitos standartus, atitinka tikrovę ir teisingai rodo SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ bei bendrą konsoliduotąjį įmonių grupės turą, įsipareigojimus, finansinę būklę, pelną arba nuostolius, pinigų srautus.

Pateiktoje 2025 m. konsoliduotoje metinėje vadovybės ataskaitoje yra teisingai apžvelgti verslo plėtra ir veiklos rezultatai, pateiktas SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ ir bendra konsoliduotų įmonių būklės kartu su pagrindinėmis rizikomis ir neapibrėžtumais, su kuriais susiduriama, aprašymas.

PRIDEDAMA:

1. Konsoliduotosios ir bendrovės 2025 m. finansinės ataskaitos.
2. 2025 m. konsoliduotoji metinė vadovybės ataskaita.

Valdymo įmonės UAB „INVL Asset Management“
Nekilnojamojo turto fondo valdytojas

Vytautas Bakšinskas

Valdymo įmonės UAB „INVL Asset Management“ apskaitos vadovė

Agnė Vainauskienė

TURINYS

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS FINANSINĖS ATASKAITOS:

PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE BENDROVĘ	4
KONSOLIDUOTOJI IR BENDROVĖS BENDRŲJŲ PAJAMŲ ATASKAITOS	5
KONSOLIDUOTOJI IR BENDROVĖS FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITOS	6
KONSOLIDUOTOJI IR BENDROVĖS NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITOS	8
KONSOLIDUOTOJI IR BENDROVĖS PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITOS	10
FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	12
1 BENDROJI INFORMACIJA	12
2 REIKŠMINGOS APSKAITOS POLITIKOS INFORMACIJOS APIBENDRINIMAS	14
3 FINANSINĖS RIZIKOS VALDYMAS	21
3.1. <i>Finansinės rizikos veiksniai</i>	21
3.2. <i>Kapitalo valdymas</i>	24
4 TIKROSIOS VERTĖS VERTINIMAS	25
5 INVESTICIJOS Į DUKTERINES ĮMONES	26
6 INFORMACIJA PAGAL SEGMENTUS	28
7 PAJAMOS, NUOMOS SĄNAUDOS, NUOMOS ĮSIPAREIGOJIMAI IR ATIDĖJINIAI	30
8 FINANSINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS	34
9 PELNO MOKESTIS	34
10 PELNAS, TENKANTIS VIENAI AKCIJAI	36
11 INVESTICINIS TURTAI	37
12 FINANSINĖS PRIEMONĖS PAGAL KATEGORIJAS	41
13 PIRKĖJŲ ĮSISKOLINIMAI IR KITOS GAUTINOS SUMOS	42
14 ĮSTATINIS KAPITALAS IR REZERVAI	44
15 DIVIDENDAI	45
16 GAUTOS PASKOLOS	45
17 KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	46
18 SUSIJUSIŲ ŠALIŲ SANDORIAI	47
19 ATLYGIS AUDITORIAMS	49
20 ĮVYKIAI PO ATASKAITINIO LAIKOTARPIO	49
METINĖ VADOVYBĖS ATASKAITA	50

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

Vadovybė

Valdymo įmonė

UAB „INVL Asset Management“

Investicinis komitetas

p. Vytautas Bakšinskas
p. Andrius Daukšas

Buveinės adresas ir įmonės kodas

Gynėjų g. 14,
Vilnius,
Lietuva

Įmonės kodas 152105644

Bankai

AB Artea bankas
AB SEB bankas
AB Swedbank
AS „SEB banka“

Auditorius

UAB „BDO auditas ir apskaita“
K. Baršausko g. 66,
Kaunas, Lietuva

Šias finansines ataskaitas Valdymo įmonė patvirtino išleidimui 2026 m. kovo 17 d.

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

p. Agnė Vainauskienė
UAB „INVL Asset Management“
Alternatyvių fondų apskaitos vadovė

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji ir Bendrovės bendrųjų pajamų ataskaitos

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2025 m.	2024 m.	2025 m.	2024 m.
Pajamos	7	4.104	3.992	3.080	2.003
Palūkanų pajamos		2	6	2	6
Kitos pajamos		22	39	-	12
Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas	5	-	-	168	2.115
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas	11	3.420	2.446	3.015	700
Patalpų nuomos sąnaudos	6, 7	(44)	(15)	(40)	(11)
Komunalinės sąnaudos	6	(531)	(490)	(146)	(51)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	6	(672)	(486)	(199)	(42)
Sėkmės ir valdymo mokesčiai	7, 18	(721)	(450)	(721)	(450)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	6	(9)	(4)	(346)	(275)
Turto mokesčiai	6	(151)	(154)	(143)	(101)
Išmokos darbuotojams		(287)	(282)	-	-
Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimas	13	(19)	-	(15)	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija		(119)	(115)	(28)	(25)
Kitos veiklos sąnaudos		(340)	(445)	(168)	(176)
Veiklos pelnas		4.655	4.042	4.459	3.705
Finansinės veiklos sąnaudos	8	(982)	(1.265)	(792)	(966)
Pelnas prieš apmokestinimą		3.673	2.777	3.667	2.739
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	9	(6)	(38)	-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS		3.667	2.739	3.667	2.739
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį		-	-	-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŲJŲ PAJAMŲ IŠ VISO		3.667	2.739	3.667	2.739
Priskirtinos:					
Patruojančios įmonės akcininkams		3.667	2.739	3.667	2.739
Vienai akcijai tenkantis paprastas ir sumažintas pelnas (eurais)	10	0,46	0,34		

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos

		Grupė		Bendrovė	
	Pastabos	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
TURTAS					
Ilgalaikis turtas					
Ilgalaikis materialusis turtas		377	167	316	33
Investicinis turtas	11	47.768	42.567	42.701	37.905
Ilgalaikis nematerialusis turtas		1	4	-	-
Investicijos į dukterines įmones, priskiriamos vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu	5	-	-	2.586	5.268
Ilgalaikės lizingo gautinos sumos		-	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio turtas		12	16	-	-
Ilgalaikio turto iš viso		48.158	42.754	45.603	43.206
Trumpalaikis turtas					
Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos		47	435	32	427
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	13	171	117	194	29
Sumokėtas pelno mokestis		3	-	-	-
Trumpalaikės lizingo gautinos sumos		-	200	-	200
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.1	801	1.841	484	273
Trumpalaikio turto iš viso		1.022	2.593	710	929
TURTO IŠ VISO		49.180	45.347	46.313	44.135

(tęsinys kitame puslapyje)

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos (tęsinys)

		Grupė		Bendrovė	
	Pastabos	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI					
Nuosavas kapitalas					
Kapitalas, priskirtas patronuojančios įmonės akcininkams					
Įstatinis kapitalas	14	11.533	11.689	11.533	11.689
Savos akcijos	14	(63)	(282)	(63)	(282)
Akcijų priedai	14	2.478	2.478	2.478	2.478
Rezervai	14	3.303	3.429	3.543	3.669
Nepaskirstytasis pelnas	14	10.884	7.933	10.644	7.693
Nuosavo kapitalo iš viso		28.135	25.247	28.135	25.247
Įsipareigojimai					
Ilgalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikės gautos paskolos	16	14.526	16.192	14.526	15.192
Ilgalaikiai nuomos įsipareigojimai		63	5	63	5
Atidėjiniai	7	1.064	961	1.064	961
Gauti išankstiniai apmokėjimai		331	339	331	339
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai		-	-	-	-
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso		15.984	17.497	15.984	16.497
Trumpalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	16	3.557	790	729	752
Trumpalaikė nuomos įsipareigojimų dalis		14	159	14	159
Skolos tiekėjams		291	888	188	764
Mokėtinas pelno mokestis		-	2	-	-
Atidėjiniai	7	-	1	-	1
Gauti išankstiniai apmokėjimai		131	123	66	59
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	17	1.068	640	1.197	656
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso		5.061	2.603	2.194	2.391
Įsipareigojimų iš viso		21.045	20.100	18.178	18.888
NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO					
		49.180	45.347	46.313	44.135

(pabaiga)

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos

Grupė	Pasta- bos	Rezervai						Iš viso
		Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos	Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas	Nepaskirstytasis pelnas	
2023 m. gruodžio 31 d. likutis		11.689	2.478	-	930	2.500	5.919	23.516
2024 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	-	2.739	2.739
2024 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	-	2.739	2.739
Savų akcijų įsigijimas		-	-	(282)	-	-	-	(282)
Paskelbti dividendai	15	-	-	-	-	-	(726)	(726)
Perkėlimas į rezervus	14	-	-	-	(1)	-	1	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	(282)	(1)	-	(725)	(1.008)
2024 m. gruodžio 31 d. likutis		11.689	2.478	(282)	929	2.500	7.933	25.247
2025 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	-	3.667	3.667
2025 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	-	3.667	3.667
Savų akcijų įsigijimas		-	-	(63)	-	-	-	(63)
Įstatinio kapitalo didinimas/mažinimas		(156)	-	282	-	(126)	-	-
Paskelbti dividendai	15	-	-	-	-	-	(716)	(716)
Perkėlimas į rezervus	14	-	-	-	-	-	-	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		(156)	-	219	-	(126)	(716)	(779)
2025 m. gruodžio 31 d. likutis		11.533	2.478	(63)	929	2.374	10.884	28.135

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos (tęsinys)

Bendrovė	Pasta- bos	Rezervai						Iš viso
		Istatinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos	Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas	Nepaskirstytasis pelnas	
2023 m. gruodžio 31 d. likutis		11.689	2.478	-	1.169	2.500	5.680	23.516
2024 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	-	2.739	2.739
2024 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	-	2.739	2.739
Savų akcijų įsigijimas		-	-	(282)	-	-	-	(282)
Paskelbti dividendai	15	-	-	-	-	-	(726)	(726)
Perkėlimas į rezervus	14	-	-	-	-	-	-	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	(282)	-	-	(726)	(1.008)
2024 m. gruodžio 31 d. likutis		11.689	2.478	(282)	1.169	2.500	7.693	25.247
2025 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	-	3.667	3.667
2025 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	-	3.667	3.667
Savų akcijų įsigijimas		-	-	(63)	-	-	-	(63)
Istatinio kapitalo didinimas/mažinimas		(156)	-	282	-	(126)	-	-
Paskelbti dividendai	15	-	-	-	-	-	(716)	(716)
Perkėlimas į rezervus	14	-	-	-	-	-	-	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		(156)	-	219	-	(126)	(716)	(779)
2025 m. gruodžio 31 d. likutis		11.533	2.478	(63)	1.169	2.374	10.644	28.135

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos

	Pasta- bos	Grupė		Bendrovė	
		2025 m.	2024 m.	2025 m.	2024 m.
Pagrindinės veiklos pinigų srautai					
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas		3.667	2.739	3.667	2.739
Nepiniginių straipsnių ir nepagrindinės veiklos koregavimai:					
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas	11	(3.420)	(2.446)	(3.015)	(700)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		119	115	28	25
Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynasis pasikeitimas	5	-	-	(168)	(2.115)
Palūkanų pajamos		(2)	(6)	(2)	(6)
Palūkanų sąnaudos	8	982	1.265	792	966
Atidėtieji pelno mokesčiai	9	4	11	-	-
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos	9	2	27	-	-
Atidėjiniai	7	102	270	102	270
Nuomos įsipareigojimų perkainojimo dėl indeksacijos nuostolis		-	3	-	3
Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimas	13	19	-	15	-
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:					
Pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		(73)	209	(180)	210
Kito trumpalaikio turto sumažėjimas (padidėjimas)		388	(229)	395	(242)
Skolų tiekėjams (sumažėjimas) padidėjimas		(15)	14	6	(166)
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas) padidėjimas		421	140	533	246
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		2.194	2.112	2.173	1.230
Sumokėtas pelno mokestis		(7)	(19)	-	-
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		2.187	2.093	2.173	1.230

(tęsinys kitame puslapyje)

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos (tęsinys)

		Grupė		Bendrovė	
	Pasta- bos	2025 m.	2024 m.	2025 m.	2024 m.
Investicinės veiklos pinigų srautai					
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turta) įsigijimas		(15)	(11)	-	-
Investicinio turto įsigijimas (investicijos į turimą investicinį turta)	11	(2.781)	(4.987)	(2.781)	(4.926)
Įplaukos iš valstybės dotacijų	11	179	-	179	-
Investicinio turto pardavimo pajamos	11	-	7.450	-	-
Dukterinės įmonės (verslo jungimas ir turto grupės įsigijimas), įsteigimas, atėmus įsigytų pinigų likutį	5	-	-	-	-
Dukterinių įmonių įstatinio kapitalo mažinimas ir pinigai gauti po prijungimo	5	-	-	-	18
Suteiktos paskolos		-	-	-	-
Suteiktų paskolų susigrąžinimas		-	-	2.850	6.197
Gautos palūkanos		2	6	2	17
Įplaukos iš finansinės nuomos		200	197	200	196
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		(2.415)	2.655	450	1.502
Finansinės veiklos pinigų srautai					
Pinigų srautai, susiję su Grupės akcininkais:					
Savų akcijų supirkimas	14	(63)	(282)	(63)	(282)
Dividendų išmokėjimas patronuojančios įmonės akcininkams		(709)	(722)	(709)	(722)
		(772)	(1.004)	(772)	(1.004)
Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais					
Paskolų gavimas ir obligacijų išleidimas	16	1.600	3.150	-	-
Gautų paskolų grąžinimas ir obligacijų išpirkimas	16	(677)	(4.828)	(677)	(580)
Nuomos mokėjimai		(159)	(251)	(159)	(251)
Sumokėtos palūkanos	16	(804)	(1.249)	(804)	(985)
		(40)	(3.178)	(1.640)	(1.816)
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		(812)	(4.182)	(2.412)	(2.820)
Grynasis pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas (sumažėjimas)		(1.040)	566	211	(88)
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		1.841	1.275	273	361
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		801	1.841	484	273

(pabaiga)

Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

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

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

Bendrovei gavus uždaro tipo investicinės bendrovės statusą, jos valdymą perėmė UAB „INVL Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė), kuri turi teisę gauti Valdymo mokestį (pastaba 2.11) ir Sėkmės mokestį (pastaba 2.11).

Pagal Bendrovės įstatus siekiant Bendrovės veiklos efektyvumo ir investicijų kontrolės, Valdymo įmonės valdybos sprendimu sudarytas investicinis komitetas. Investicinis komitetas sudaromas iš trijų narių, kuriais paskirti 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.

2025 ir 2024 m. grupę sudaro Bendrovė ir jai tiesiogiai bei netiesiogiai priklausančios dukterinės įmonės (toliau – Grupė, 5 pastaba).

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

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

Grupė yra investavusi į komercinį nekilnojamąjį turtą: biurų, sandėliavimo paskirties nekilnojamojo turto objektus Lietuvoje ir Latvijoje. Iš daugumos 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. 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 kilnojamąjį 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. Bendrovė tiek 2025 m., tiek 2024 m. gruodžio 31 d. laikėsi šio diversifikavimo reikalavimo, numatyto įstatuose.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

1 Bendroji informacija (tęsinys)

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcininkais buvo:

	2025 m.		2024 m.	
	Turimų balsų skaičius	Balsavimo teisių dalis (%)	Turimų balsų skaičius	Turimų balsų skaičius
AB „Invalda INVL“	1.889.123	23,75	1.889.123	23,43
p. Irena Ona Mišeikienė	1.308.596	16,45	1.308.596	16,23
UAB „LJB property“ (kontroliuojantis akcininkas p. Alvydas Banys)	1.251.695	15,74	1.251.695	15,53
p. Ilona Šulnienė	664.710	8,36	664.710	8,25
p. Alvydas Banys	663.640	8,34	663.640	8,23
Savos akcijos	21.011	0,26	107.480	1,33
Kiti smulkūs akcininkai	2.155.159	27,10	2.176.170	27,00
Iš viso	7.953.934	100,00	8.061.414	100,00

Visos Bendrovės akcijos, kurių kiekvienos nominalioji vertė lygi 1,45 euro, yra paprastosios akcijos, kurios tiek 2025 m., tiek 2024 m. gruodžio 31 d. buvo pilnai apmokėtos. Dukterinės įmonės 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcijų neturėjo.

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

2025 m. gruodžio 31 d. Grupėje dirbo 7 darbuotojai, o Bendrovėje – nulis darbuotojų. 2024 m. gruodžio 31 d. Grupėje dirbo 7 darbuotojai, o Bendrovėje – nulis darbuotojų.

Remiantis Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, vadovybės paruoštos metinės finansinės ataskaitas tvirtina visuotinis akcininkų susirinkimas. Akcininkai turi teisę nepatvirtinti metinių finansinių ataskaitų bei reikalauti parengti naujas metinės finansinės ataskaitas.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingos apskaitos politikos informacijos apibendrinimas

Reikšmingi apskaitos principai, pritaikyti rengiant Grupės ir Bendrovės 2025 m. gruodžio 31 d. ir tuomet pasibaigusių metų finansines ataskaitas, yra šie:

2.1. Rengimo pagrindas

Atitikties patvirtinimas

Konsoliduotosios Grupės ir atskirosios Bendrovės finansinės ataskaitos yra parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje (toliau – ES).

Finansinės ataskaitos yra parengtos įsigijimo savikainos pagrindu, išskyrus investicinį turtą ir investicijas į dukterines įmones, vertinamus tikrąja verte. Sumos finansinėse ataskaitose yra pateikiamos tūkstančiais eurų ir suapvalinamos iki artimiausio tūkstančio, jei nenurodyta kitaip.

Naujų ir/ar pakeistų TFAS ir TFAAK aiškinimų taikymas

Šiais atskaitiniais metais Grupė ir Bendrovė pradėjo taikyti naujus ir pakeistus TFAS bei TFAAK aiškinimus, kurie taikomi metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2025 m. sausio 1 d. arba vėliau:

– 21-ojo TAS *"Užsienio valiutų kurso pasikeitimo įtaka"* pataisos: „Valiutos nekeičiamumas“

Standartų pataisos.

21-ojo TAS pataisos buvo neaktualios Grupei ir Bendrovei bei neturėjo įtakos Grupės ir Bendrovės 2025 m. finansinėms ataskaitoms.

Patvirtinti taikymui ES, bet dar neįsigalioję ir anksčiau laiko nepradėti taikyti standartai

9-ojo TFAS ir 7-ojo TFAS pataisos: *Finansinių priemonių klasifikavimo ir vertinimo pakeitimai* (taikomi metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2026 m. sausio 1 d. arba vėliau)

Šie pakeitimai: (a) patikslina kai kurių finansinio turto ir įsipareigojimų pripažinimo ir pripažinimo nutraukimo datą, numatant naują išimtį kai kuriems finansiniams įsipareigojimams, už kuriuos atsiskaitoma per elektroninę pinigų pervedimo sistemą; (b) patikslinamos ir papildomos gairės, kaip įvertinti, ar finansinis turtas atitinka vien tik pagrindinės sumos ir palūkanų mokėjimo kriterijų; (c) papildoma nauja informacija apie tam tikras priemones, kurių sutarties sąlygos gali keisti pinigų srautus (pavyzdžiui, kai kurias finansines priemones, kurių ypatybės susijusios su aplinkosaugos, socialinių ir valdymo tikslų įgyvendinimu); ir (d) atnaujinama nuosavybės priemonių, įvertintų tikrąja verte kitose bendrosiose pajamose, atskleidžiama informacija. Šiuo metu Grupė ir Bendrovė vertina pakeitimų poveikį savo finansinėms ataskaitoms. Tikimasi, kad finansinių įsipareigojimų, už kuriuos atsiskaitoma per elektroninę pinigų pervedimo sistemą, pripažinimo nutraukimo išimtis bus aktuali daugumai ūkio subjektų, tačiau nesitikima, kad poveikis bus reikšmingas, nes praktikoje toks metodas dažniausiai jau taikomas Lietuvoje.

18-asis TFAS *"Informacijos pateikimas ir atskleidimas finansinėse ataskaitose"* (taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2027 m. sausio 1 d. arba vėliau)

18-ajame TFAS pateikiami nauji pateikimo pelno (nuostolių) ataskaitoje reikalavimai, įskaitant nurodytas sumas ir tarpines sumas. Be to, reikalaujama, kad ūkio subjektai pelno (nuostolių) ataskaitoje visas pajamas ir sąnaudas priskirtų vienai iš penkių kategorijų: pagrindinės, investicinės, finansinės, pelno mokesčių ir nutrauktos veiklos, iš kurių pirmosios trys yra naujos. Taip pat reikalaujama atskleisti naujai apibrėžtus vadovybės nustatytus veiklos rodiklius, pajamų ir sąnaudų tarpines sumas ir įtraukti naujus finansinės informacijos grupavimo ir išskaidymo reikalavimus, pagrįstus nustatytais pirminių finansinių ataskaitų ir aiškinamojo rašto "funkcijomis". Be to, buvo padaryti siauros apimties 7-ojo TAS "Pinigų srautų ataskaita" pakeitimai, tarp kurių yra pradinio atskaitos taško, nuo kurio nustatomi pinigų srautai iš veiklos pagal netiesioginį metodą, pakeitimas iš "pelno arba nuostolio" į "veiklos pelną arba nuostolį" ir pinigų srautų iš dividendų ir palūkanų klasifikavimo pasirinkimo galimybės panaikinimas. Šiuo metu Grupė ir Bendrovė stengiasi nustatyti visą pakeitimų poveikį pirminėms finansinėms ataskaitoms ir finansinių ataskaitų aiškinamajam raštui.

Kitos standartų pataisos ir nauji standartai, kurie yra patvirtinti taikymui ES, bet dar neįsigalioję, yra neaktualūs Grupei ir Bendrovei.

Taikymui ES nepatvirtinti standartai

Standartų pataisos ir nauji standartai, kurie dar nėra patvirtinti taikymui ES, yra neaktualūs Grupei ir Bendrovei.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingos apskaitos politikos informacijos apibendrinimas (tęsinys)

2.2. Konsolidavimo pagrindas

Grupės konsoliduotosios finansinės ataskaitos apima Bendrovės ir jos dukterinių įmonių finansines ataskaitas. Dukterinių įmonių finansinės ataskaitos yra parengtos už tuos pačius ataskaitinius metus, kaip ir patrunuojančios įmonės, taikant vienodus apskaitos principus.

Dukterinės įmonės – tai visi ūkio subjektai, kuriuos Grupė kontroliuoja. Grupė kontroliuoja ūkio subjektą, jei ji gali arba turi teisę gauti kintamą grąžą iš savo ryšio su ūkio subjektu, į kurį investuojama, ir gali naudotis savo galia valdyti šį ūkio subjektą, kad paveiktų šios grąžos dydį. Dukterinės įmonės yra pilnai konsoliduojamos nuo įsigijimo datos, kuri yra data, kada Grupė įgyja kontrolę, ir yra konsoliduojamos tol, kol ši kontrolė prarandama.

2.3. Funkcinė ir pateikimo valiuta

Sumos finansinėse ataskaitose yra pateikiamos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurai (tūkstančių tikslumu), kuri yra Bendrovės ir Grupės funkcinė bei pateikimo valiuta. Eurai yra taip pat Latvijos Respublikos nacionalinė valiuta. Euro kursą kitų valiutų atžvilgiu kasdien nustato Europos Centrinis Bankas ir Lietuvos bankas. Kadangi šiose finansinėse ataskaitose skaičiai yra pateikiami tūkstančiais eurų, atskiros sumos buvo suapvalintos. Dėl apvalinimo sumos lentelėse gali nesutapti.

2.4. Verslo jungimai

Grupė naudoja įsigijimo metodą verslo jungimų apskaitai. Atlygis, sumokėtas įsigyjant dukterinę įmonę, lygus perduoto turto, prisiimtų įsipareigojimų buvusiems įsigyjamojo ūkio subjekto savininkams bei Grupės išleistų nuosavybės priemonių tikrųjų verčių sumai. Šis atlygis apima bet kokio turto ar įsipareigojimo, atsirandančio iš neapibrėžtojo atlygio susitarimo, tikrąją vertę. Su įsigijimu susijusios išlaidos pripažįstamos sąnaudomis, kai patiriamos. Verslo jungimo metu įsigytas identifikuojamas turtas bei prisiimti įsipareigojimai ir neapibrėžtieji įsipareigojimai yra vertinami pirminio pripažinimo metu įsigijimo datos tikrąją verte. Kiekvieno verslo jungimo atveju Grupė pasirinktinai vertina įsigyjamo ūkio subjekto nekontroliuojančią dalį tikrąja verte arba pripažinto įsigyjamo ūkio subjekto identifikuojamo grynojo turto proporcinga nekontroliuojančia dalimi.

Kai Grupė įsigyja verslą, ji nustato įsigyto finansinio turto ir prisiimtų įsipareigojimų klasifikavimą bei priskyrimą tinkamoms grupėms remdamasi sutartinėmis, ekonominėmis sąlygomis ir kitomis atitinkamomis sąlygomis, esančiomis įsigijimo data.

Kai įsigijimas yra susijęs su turtu ir įsipareigojimais, Bendrovė nustato ir pripažįsta atskirą įsigytą turtą ir įsipareigojimus. Sandorio savikaina yra paskirstoma įsigytam turtui ir prisiimtiems įsipareigojimams, remiantis jų santykine tikrąja verte pirkimo dieną. Sandorio metu prestižas neatsiranda.

2.5. Ilgalais materialusis turtas

Ilgalaikis materialusis turtas apskaitomas įsigijimo verte, į kurią neįeina kasdienės priežiūros sąnaudos, atėmus sukaupytą nusidėvėjimą ir įvertintus vertės sumažėjimo nuostolius. Nusidėvėjimas skaičiuojamas taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą per 3–6 metų turto naudingo tarnavimo laikotarpį.

Turto likvidacinė vertė, naudingas tarnavimo laikas ir nusidėvėjimo metodai yra peržiūrimi ir, jei reikia, koreguojami kiekvienų finansinių metų pabaigoje, kad jie atitiktų numatomą gauti ekonominę naudą iš ilgalaikio materialiojo turto.

Ilgalaikis materialusis turtas yra nurašomas jį pardavus arba kai iš jo naudojimo ar pardavimo nebesitikima jokios ekonominės naudos. Bet koks pelnas ar nuostoliai, atsirandantys dėl turto nurašymo (apskaičiuojamas kaip grynujų pardavimo pajamų ir balansinės turto vertės skirtumas), yra įtraukiamas į „kitų pajamų“ straipsnį tų metų bendrųjų pajamų ataskaitoje, kuriais turtas yra nurašomas.

2.6. Investicinis turtas

Turtas, įsigyjamas norint gauti ilgalaikės nuomos pajamų ir (arba) tikintis naudos iš turto vertės išaugimo, priskiriamas investiciniam turtui. Kai Grupei/Bendrovei priklauso pastatai, bet nepriklauso žemė, ant kurios pastatyti Grupės/Bendrovės pastatai, tai ši žemė yra išsinuomota iš savivaldybės kaip veiklos nuoma. Žemė valdoma veiklos nuomos pagrindu yra priskiriama ir apskaitoma Grupėje/Bendrovėje kaip investicinis turtas, kai kiti investicinio turto apibrėžimo elementai yra tenkinami.

Pradinio pripažinimo momentu investicinis turtas vertinamas įsigijimo verte, įskaitant su sandoriu susijusias sąnaudas. Po pirminio pripažinimo investicinis turtas apskaitomas tikrąja verte, kuri atspindi rinkos sąlygas ataskaitų parengimo dieną. Pelnas ar nuostoliai atsiradę dėl investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimo yra apskaitomi laikotarpiu, kai jie atsiranda, pelne arba nuostoliuose. Investicinio turto tikroji vertė yra nepriklausomo kvalifikuoto turto vertintojo nustatoma kasmet (11 pastaba).

Vėliau patiriamos išlaidos yra kapitalizuojamos pridedant jas prie turto balansinės vertės tik tuomet, jeigu yra tikėtina, kad Grupė/Bendrovė ateityje dėl šių išlaidų gaus ekonominės naudos ir šių išlaidų suma gali būti patikimai įvertinta. Visos kitos remonto ir priežiūros išlaidos yra pripažįstamos sąnaudomis tuomet, kai jos yra patiriamos. Jei dalis investicinio turto yra pakeičiama nauju, pakeistosios turto dalies balansinės vertės pripažinimas nutraukiamas.

Investicinio turto nurašymas yra atliekamas tik tada, kai turtas yra parduodamas arba kai visam laikui nutraukiamas jo naudojimas, o iš jo pardavimo nesitikima jokios ekonominės naudos ateityje. Bet koks pelnas ar nuostoliai nurašius arba pardavus investicinį turtą yra pripažįstami atitinkamų metų bendrųjų pajamų ataskaitos straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostoliai)“.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingos apskaitos politikos informacijos apibendrinimas (tęsinys)

2.7. Investicijos į dukterines įmones (Bendrovė)

Bendrovės verslo modelis yra valdyti investicijas į dukterines įmones kartu su joms suteiktomis paskolomis kaip vieną portfelį ir vertinti jų veiklos rezultatus bendrai tikrosios vertės pagrindu. Remiantis šiuo pagrindu informacija apie portfelį yra pateikiama Valdymo įmonei ir investiciniam komitetui, todėl portfelis nėra laikomas nei siekiant gauti sutartyje numatytus pinigų srautus, nei siekiant abiejų: gauti sutartyje numatytus pinigų srautus ir parduoti finansinį turtą. Dėl šios priežasties toks finansinio turto portfelis yra vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais. Jei Bendrovė suteikia trumpalaikes paskolas, kurių tikslas nesusijęs su investavimu, šios paskolos priskiriamos finansiniam turtui vertinamam amortizuota savikaina, nes jos yra pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimai ir laikomos, siekiant gauti sutartyje numatytus pinigų srautus.

Pirminio pripažinimo metu Grupė/Bendrovė vertina investicijų į dukterines įmones portfelį jo tikrąja verte. Sandorio išlaidos, susijusios su finansiniu turtu, vertinamu tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais, pripažįstamos sąnaudomis pelne arba nuostoliuose.

Jeigu pirminio pripažinimo metu finansinio turto tikroji vertė skiriasi nuo sandorio kainos, jis pripažįstamas tikrąja verte ir „1-os dienos pelnas“ pripažįstamas tik tuomet, jei tikrąją vertę galima pagrįsti tokiais įrodymais, kaip aktyvioje rinkoje identiško turto kotiruojama kaina, arba taikant vertinimo metodą, kuriam naudojami tik rinkoje stebimi duomenys. Visais kitais atvejais skirtumo tarp tikrosios vertės pirminio pripažinimo metu ir sandorio kainos pripažinimas yra atidedamas. Suteiktų paskolų, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, atveju šis skirtumas pripažįstamas taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą per visą finansinio turto galiojimo laikotarpį.

2.8. Finansinis turtas

9-ojo TFAS taikymo sričiai priskirtas finansinis turtas skirstomas į finansinį turtą, vertinamą tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant pelnu ar nuostoliais (tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant arba kitomis bendrosiomis pajamomis, arba pelnu ar nuostoliais) arba finansinį turtą, vertinamą amortizuota savikaina. Klasifikavimas priklauso nuo ūkio subjekto taikomo finansinio turto valdymo modelio ir sutartinių pinigų srautų sąlygų.

Kadangi verslo modelis, taikomas Grupės ir Bendrovės kitam finansiniam turtui (išskyrus finansinį turtą aprašytą 2.7 pastaboje), yra laikyti turtą, siekiant gauti sutartyje numatytus pinigų srautus, bei jie yra pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimai, todėl kitas finansinis turtas yra vertinamas amortizuota savikaina. Šis turtas apima trumpalaikes paskolas, pirkėjų įsiskolinimus ir kitas gautinas sumas, pinigų ir pinigų ekvivalentus. Grupė ir Bendrovė perklasifikuoja skolos priemones tik tuomet, kai jų tokio turto valdymo verslo modelis pasikeičia.

Pirminio pripažinimo metu Grupė ir Bendrovė finansinį turtą vertina jo tikrąja verte, pridėdant finansinio turto įsigijimui tiesiogiai priskirtinas sandorio išlaidas tuo atveju, jei finansinis turtas nėra vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais. Sandorio išlaidos, susijusios su finansiniu turtu, vertinamu tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais, pripažįstamos sąnaudomis pelne arba nuostoliuose.

Turtas, kuris laikomas sutartyje numatytiems pinigų srautams gauti, kuomet jie yra tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimai, vertinamas amortizuota savikaina. Palūkanų pajamos iš tokio finansinio turto apskaičiuojamos taikant faktinių palūkanų metodą ir bendrųjų pajamų ataskaitoje pateikiamos „Kitų pajamų“ straipsnyje. Pelnas arba nuostoliai, atsirandantys dėl turto pripažinimo nutraukimo, tiesiogiai pripažįstami pelnu arba nuostoliais. Vertės sumažėjimo nuostoliai pateikiami atskirame bendrųjų pajamų ataskaitos straipsnyje.

2.9. Finansinio turto vertės sumažėjimas

Grupė ir Bendrovė su amortizuota savikaina vertinamu finansiniu turtu susijusius tikėtinus kredito nuostolius vertina remdamasi į ateitį orientuota informacija. Taikant vertės sumažėjimo metodologiją atsižvelgiama, ar kredito rizika nėra reikšmingai išaugusi.

P pinigai ir pinigų ekvivalentai ataskaitų paruošimo dieną (1 etapas) laikomi mažos kredito rizikos, nes jų įsipareigojimų nevykdymo rizika yra maža, o skolininkas yra pajėgus atimčiausiu metu įvykdyti sutartinius pinigų srautų įsipareigojimus. Todėl finansinio turto, išskyrus prekybos gautinas sumas, trijų etapų vertės sumažėjimo modelis Grupei ir Bendrovei nėra aktualus.

Finansinio turto vertė laikoma dėl kredito rizikos sumažėjusia, jeigu finansinių ataskaitų parengimo dieną esama objektyvių jo vertės sumažėjimo įrodymų. Vertės sumažėjimo įrodymo pavyzdžiu gali būti požymiai, kad skolininkai ar skolininkų grupė susiduria su reikšmingais finansiniais sunkumais, neatlieka mokėjimų ar vėluoja juos atlikti, tikimybė, kad jie bankrutuos ar bus vykdoma kitoks finansinis reorganizavimas.

Finansinis turtas (visas ar iš dalies) nurašomas, jei nėra pagrįstų lūkesčių jį atgauti. Požymiai, kad nėra pagrįstų lūkesčių atgauti finansinį turtą, be kita ko, apima skolininko nemokumo arba reikšmingų finansinių sunkumų tikimybę.

Iš finansinės nuomos gautinoms sumoms, pirkėjų įsiskolinimams ir kitoms gautinoms sumoms Grupė taiko 9-jame TFAS numatytą supaprastintą metodą, kuriuo remiantis tikėtini galiojimo laikotarpio nuostoliai turi būti pripažįstami nuo gautinų sumų pirminio pripažinimo momento. Pirkėjų įsiskolinimai priskiriami 2-ajam arba 3-ajam etapui:

- 2 etapas – gautinos sumos, kurioms buvo taikomas supaprastintas metodas tikėtiniems galiojimo laikotarpio kredito nuostoliams įvertinti, išskyrus tam tikrus pirkėjų įsiskolinimus, priskiriamus 3 etapui;
- 3 etapas – pirkėjų įsiskolinimai, kurie pradelsti ilgiau nei 90 dienų (išskyrus, kai tam yra objektyvus pagrindimas) arba atskirai identifikuojami kaip sumažėjusios vertės.

Prekybos gautinos sumos dažniausiai padengiamos per vieną mėnesį nuo metų pabaigos arba nustatomas individualus jų vertės sumažėjimas. Todėl antrojo etapo prekybos gautinoms sumoms tikėtini kredito nuostoliai (ECL) būtų apskaičiuojami ir pripažįstami, jei būtų nustatyta reikšminga galimo vertės sumažėjimo suma, remiantis atsiskaitymais už prekybos gautinas sumas po ataskaitinės datos, kurios nėra individualiai nuvertėjusios.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingos apskaitos politikos informacijos apibendrinimas (tęsinys)

2.10. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigus ir pinigų ekvivalentus finansinės būklės ir pinigų srautų ataskaitose sudaro pinigai banke ir trumpalaikiai indėliai, kurių pradinis terminas yra ne ilgesnis nei 3 mėnesiai.

2.11. Valdymo mokestis ir Sėkmės mokestis

Valdymo mokestis yra Valdymo įmonei už Bendrovės turto valdymą mokamas mokestis. Jis sumokamas kiekvieną kalendorinių metų ketvirtį ir yra lygus 0,375 procento nuo Bendrovės ketvirtinės vidutinės svartinės kapitalizacijos, apskaičiuojamas remiantis įstatais. Nuo 2018 m. sausio 1 d. valdymo mokestis pakeistas į 0,25 procento nuo Bendrovės ketvirtinės vidutinės svartinės kapitalizacijos.

Kas ketvirtį mokamas Valdymo mokestis yra apskaitomas kaip finansinis įsipareigojimas ir vertinamas amortizuota savikaina.

Sėkmės mokestis priklauso nuo Bendrovės uždirbtos gražos, kuri skaičiuojama visos Bendrovės, o ne individualaus akcininko, atžvilgiu ir kuri pagrįsta vidine gražos norma. Sėkmės mokestis lygus 20 procento gražos, viršijančios 8 procentų metinę vidinę gražos normą (taikant aukščiausios pasiektos ribos principą). Sėkmės mokestis Valdymo įmonei mokamas kas ketvirtį, jei yra tenkinamos abi sąlygos - ir vidinė gražos norma, ir akcijos kainos prieaugis (įskaitant dividendus) viršija 8 procentus per metus.

Sėkmės mokestis yra apskaitomas kaip atidėjiny kas ketvirtį, iki įvykdomos aukščiau aprašytos sąlygos mokesčio mokėjimui, kai Sėkmės mokesčio mokėtina dalis pripažįstama kaip finansinis įsipareigojimas ir toliau yra apskaitoma amortizuota savikaina.

Sėkmės mokesčio apskaičiavimo pirmasis periodas prasidėjo nuo 2016 m. lapkričio 30 d. pagal Bendrovės įstatus. Pradinis dydis vidinės gražos normos skaičiavimui yra Bendrovės grynųjų aktyvų vertė 2016 m. lapkričio 30 d., lygi Grupės nuosavam kapitalui 2016 m. lapkričio 30 d. Jei po šios dienos Bendrovės kapitalizacija (Bendrovės išleistų akcijų rinkos vertė) yra didesnė nei Bendrovės grynųjų aktyvų vertė bei vidinė gražos norma, apskaičiuota grynųjų aktyvų vertės pagrindu, yra didesnė nei 8 procentai, tai mokėtinas Sėkmės mokestis yra apskaičiuojamas Bendrovės grynųjų aktyvų vertės pagrindu. Jei Bendrovės kapitalizacija yra mažesnė nei Bendrovės grynųjų aktyvų vertė bei vidinė gražos norma, apskaičiuota kapitalizacijos pagrindu, yra didesnė nei 8 procentai, tai mokėtinas Sėkmės mokestis yra apskaičiuojamas Bendrovės kapitalizacijos pagrindu. Po to, kai Sėkmės mokestis tampa mokėtinas, prasideda naujas Sėkmės mokesčio apskaičiavimo laikotarpis, kur pradinis dydis vidinės gražos normos skaičiavimui yra Bendrovės kapitalizacija arba Bendrovės grynųjų aktyvų vertė praėjusio laikotarpio pabaigoje – priklausomai nuo to, kuriuo iš šių dydžių remiantis buvo apskaičiuotas mokėtinas Sėkmės mokestis.

Detalesni reikalavimai atskleidžiami Bendrovės įstatuose.

2.12. Finansiniai įsipareigojimai

Grupė ir Bendrovė pripažįsta finansinį įsipareigojimą tuomet, kai ji pirmą kartą tampa sutartyje numatytų teisių ir pareigų šalimi.

Visi finansiniai įsipareigojimai iš pradžių apskaitoje pripažįstami tikrąja verte, atimant finansinio įsipareigojimo išleidimui tiesiogiai priskiriamas sandorio išlaidas tuo atveju, jei finansinis įsipareigojimas nėra vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais. Finansiniai įsipareigojimai vertinami amortizuota savikaina, naudojant faktinių palūkanų metodą. Finansinio įsipareigojimo pripažinimas nutraukiamas, kai jis yra padengiamas, atšaukiamas ar baigiasi jo terminas.

Gautos paskolos

Gautos paskolos pradžioje apskaitomos tikrąja verte, atėmus tiesiogiai priskiriamas sandorio išlaidas. Vėliau gautos paskolos apskaitomos amortizuota savikaina, taikant faktinių palūkanų metodą. Gautos paskolos yra klasifikuojamos kaip trumpalaikiai įsipareigojimai, išskyrus tuos atvejus, kai Grupė ar Bendrovė turi besąlyginę teisę atidėti jų padengimą mažiausiai 12 mėnesių po ataskaitinio laikotarpio pabaigos.

2.13. Valstybės dotacijos

Dotacijos iš vyriausybės pripažįstamos tikrąja verte, jei yra pakankamas užtikrinimas, kad dotacija bus gauta ir Grupė įvykdys visas su ja susijusias sąlygas. Grupė ir Bendrovė gavo subsidijas investicinio paveldo turto rekonstrukcijai. Dotacija, susijusi su turtu (investiciniu turtu), pripažįstama sumažinant turto balansinę vertę. Investicinio turto judėjime dotacija sumažino vėlesnes išlaidas.

Turto įsigijimas ir susijusių dotacijų gavimas yra tarpusavyje užskaitomi ir investicinio turto pastabose atskirai nedetalizuojami.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingos apskaitos politikos informacijos apibendrinimas (tęsinys)

2.14. Atidėjiniai

Su atidėjinais susijusios sąnaudos apskaitomos pelne arba nuostoliuose. Jeigu pinigų laiko vertės poveikis yra reikšmingas, atidėjiniai yra diskontuojami naudojant ikimokestinę dabartinę diskonto normą, jei reikia, atsižvelgiant į įsipareigojimui būdingą riziką. Kai naudojamas diskontavimas, atidėjinio padidėjimas, atspindintis praėjusio laiko tarpą, yra apskaitomas kaip finansinės sąnaudos.

Atidėjiniai nuostolingoms sutartims

Atidėjiniai nuostolingoms nuomos sutartims yra pripažįstami tada, kai tikėtina nauda, tenkanti Grupei ir Bendrovei pagal sutartį, yra mažesnė nei neišvengiamos prievolių vykdymo išlaidos pagal sutartį.

Atidėjiniai Sėkmės mokesčiui

Bendrovė yra įsipareigojusi mokėti Sėkmės mokestį Valdymo įmonei (pastaba 2.11). Egzistuoja prievolė sumokėti Sėkmės mokestį, kuris tampa mokėtinas tuo atveju, jei abu kriterijai viršijami, kaip aprašyta 2.11 pastaboje ir Bendrovės įstatuose.

Kadangi paslaugos teikiamos per laikotarpį, atsiranda įpareigojantis praeities įvykis ir turi būti pripažįstamas atidėjinys Bendrovės valdymo paslaugoms. Suma, pripažįstama kaip atidėjinys, yra dabartinei prievolei įvykdyti ataskaitinio laikotarpio pabaigoje reikalingų išlaidų tinkamiausias įvertinimas.

2.15. Įstatinis kapitalas

Paprastosios akcijos apskaitomos nuosavybėje. Naujų akcijų arba pasirinkimo sandorių išleidimui tiesiogiai priskirtinos sąnaudos, atėmus mokesčius, apskaitomos nuosavybėje, mažinant nepaskirstytąjį pelną. Jeigu grupės įmonės įsigyja Bendrovės savų akcijų, sumokėtas atlygis, įskaitant visas tiesiogiai priskiriamas neišvengiamas sąnaudas be pelno mokesčio, atimamas iš Bendrovės akcininkams priskiriamos akcininkų nuosavybės, kol akcijos nėra anuliuojamos ar iš naujo išleidžiamos. Jeigu tokios akcijos vėliau iš naujo išleidžiamos, gautas atlygis, atėmus visas tiesiogiai priskiriamas neišvengiamas sandorio sąnaudas ir susijusį pelno mokestį, apskaitomas bendrovės akcininkams priskirtinos nuosavybės dalyje.

2.16. Nuoma

Veiklos nuoma – kai Grupė ir Bendrovė yra nuomotoja

Turto nuoma, kai reikšminga su turto nuosavybe susijusios rizikos ir teikiamos naudos dalis pasilieka Grupės įmonei, yra laikoma veiklos nuoma. Įplaukos, įskaitant išankstinius apmokėjimus, pagal veiklos nuomos sutartis (atėmus visas nuomotojo suteiktas nuolaidas) bendrųjų pajamų ataskaitoje pripažįstamos pajamomis proporcingai per visą nuomos laikotarpį.

Pradinėse nuomos sąlygose nenumatytas nuomos apimtys arba atlygio už nuomą pakeitimas, pavyzdžiui, suteikta nuomos nuolaida, kuri nėra numatyta nuomos pradinėse sąlygose, yra apskaitoma kaip nuomos pakeitimas.

Grupė ir Bendrovė nuomos pakeitimą apskaito kaip naują nuomą nuo to momento, kai įsigalioja nuomos pakeitimas, pripažindama likusius nuomos mokėjimus, įskaitant bet kokias sumas pakeitimo momentu apskaitytas kaip išankstiniai ar sukaupti nuomos mokėjimai, kaip pajamas proporcingai per likusį nuomos laikotarpį. Pagal nuomos sutartis išnuomos turtas yra apskaitomas kaip investicinis turtas finansinės būklės ataskaitoje (11 pastaba). Nuomos pajamų pripažinimas aprašytas 2.17 pastaboje.

Veiklos nuoma – kai Grupė ir Bendrovė yra nuomininkė

Nuoma, kai Grupė ir/ar Bendrovė yra nuomininkė yra pripažįstama apskaitant naudojime teise valdomą turtą bei atitinkamą nuomos įsipareigojimą nuo to momento, kai nuomojamas turtas tampa galimas naudoti Grupės ir Bendrovės.

Naudojimo teise valdomas turtas yra vertinamas įsigijimo savikaina, kuri apima pirminį nuomos įsipareigojimo įvertinimą, nuomos mokėjimus padarytus prieš ar pradėdant nuomotis turtą (atėmus gautas nuomos paskatas), pradines tiesiogines sąnaudas, patirtas Grupės ir/ar Bendrovės. Nuomos įsipareigojimai yra vertinami grynąja dabartine nuomos mokėjimų verte.

Nuomos mokėjimai yra diskontuojami naudojant nuomos sutartyje numatytą palūkanų normą. Jeigu ši palūkanų norma negali būti lengvai nustatyta, kaip įprastai yra Grupės ir Bendrovės atveju, yra naudojama nuomininko priskaitytina skolinimosi palūkanų norma. Tai yra palūkanų norma, kurią nuomininkas turėtų mokėti už skolinius įsipareigojimus, reikalingus nuomos turtui įsigyti panašioje ekonominėje aplinkoje ir panašiomis sąlygomis bei garantijomis kaip numatyta nuomos sutartyje.

Bendrovė ir Grupė patiria galimą kintamų nuomos mokėjimų padidėjimą ateityje, susijusį su nuomos sutartyje numatytais rodikliais ar indeksais, kuris nėra įtraukiamas į nuomos įsipareigojimo vertę, kol neįsigalioja. Kai nuomos mokėjimų korekcija dėl indeksų ar rodiklių įvyksta, nuomos įsipareigojimas yra perskačiuojamas ir pakoreguojamas, taip pat koreguojant nuomos turto vertę.

Nuomos mokėjimai paskirstomi tarp nuomos įsipareigojimo dengimo ir finansinių sąnaudų. Finansinės sąnaudos yra pripažįstamos pelne/nuostolyje per nuomos laikotarpį išlaikant pastovią palūkanų normą likusiai nuomos įsipareigojimo sumai kiekvienu laikotarpiu.

Grupė ir Bendrovė taiko trumpalaikės nuomos pripažinimo išimtį savo trumpalaikiai nuomai (nuomai, kurios terminas 12 mėnesių ir mažiau nuo turto naudojimo pradžios ir kuri neturi pirkimo opcijos). Taip pat taikoma mažavertės nuomos pripažinimo išimtis įrangos nuomai, kuri yra mažavertė. Nuomos mokesčiai, susiję su trumpalaikė ir mažavertė nuoma, pripažįstami kaip išlaidas tiesiniu metodu per nuomos laikotarpį.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingos apskaitos politikos informacijos apibendrinimas (tęsinys)

2.17. Pajamų pripažinimas

Nuomos pajamos

Veiklos nuomos pajamos yra pripažįstamos tiesiniu būdu per nuomos laikotarpį. Pirminės tiesioginės sąnaudos, patirtos siekiant įgyti veiklos nuomos sutartį, yra pridedamos prie nuomojamo turto balansinės vertės ir pripažįstamos sąnaudomis per nuomos laikotarpį kaip ir nuomos pajamos. Grupė ir Bendrovė pasirinko pripažinti kintamą nuomos pajamų dalį, susijusią su indeksu ar rodiklių pokyčiu, tuo periodu, kai tas pokytis įvyksta. Kintami nuomos mokėjimai, kurie nepriklauso nuo indekso ar rodiklio, yra pripažįstami nuomos pajamomis laikotarpiais, kai įvykis ar sąlyga, lemianti tuos mokėjimus, įvyksta. Kai Grupė ir Bendrovė suteikia nuomininkams paskatas, šių paskatų išlaidos yra pripažįstamos per nuomos laikotarpį tiesiniu būdu mažinant nuomos pajamas.

Komunalinių ir kitų paslaugų pajamos

Pajamos iš komunalinių paslaugų ir kitų paslaugų yra pripažįstamos ataskaitiniu laikotarpiu, kai paslaugų kontrolė perduodama klientui, o tai yra tada, kai paslauga teikiama.

Pajamos yra vertinamos pagal sandorio kainą, sutartą pagal sutartį. Sumos, atskleistos kaip pajamos, neapima kintamo atlygio ir mokėjimų klientams, kurie nėra skirti atskiroms paslaugoms, šis atlygis gali apimti įvairias nuolaidas.

Gautinos sumos pripažįstamos, kai paslaugos yra suteiktos, nes tai yra momentas, kai atlygis yra besąlyginis, kadangi kol bus sumokėtas mokėtinas atlygis reikia tik, kad praeitų tam tikras laikas.

2.18. Pelno mokestis

Nuo 2018 m. sausio 1 d. visos kolektyvinio investavimo subjektų pajamos nėra apmokestinamos.

Pelno mokesčio sąnaudos apima ataskaitinio laikotarpio pelno mokestį bei atidėtąjį pelno mokestį. Pelno mokestis pripažįstamas bendrųjų pajamų ataskaitoje, išskyrus tas sumas, kurios yra susijusios su sumomis, pripažįstamomis tiesiogiai nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitoje.

Ataskaitinio laikotarpio pelno mokestis apskaičiuojamas vadovaujantis mokesčių teisės aktais, patvirtintais ar iš esmės patvirtintais ataskaitinio laikotarpio pabaigoje šalyse, kuriose veikia ir uždriba apmokestinamąjį pelną Bendrovė ir jos dukterinės įmonės. Vadovybė periodiškai vertina savo poziciją mokesčių deklaracijose dėl situacijų, kuriose galiojančios apmokestinimo taisyklės gali būti skirtingai interpretuojamos. Vadovybė pripažįsta atidėjinius, jei reikalinga, remdamasi sumomis, kurias tikimasi sumokėti mokesčių institucijoms.

Nuo 2018 m. sausio 1 d. pagal naująjį Latvijos pelno mokesčio įstatymą metinis pelnas nėra apmokestinamas. Pelno mokestis bus mokamas nuo paskirstytojo pelno, įskaitant sąlyginį paskirstytąjį pelną, pavyzdžiui išlaidas, nesusijusias su ekonomine veikla, kai kurias suteiktas paskolas susijusiems asmenims, kai kuriuos atidėjinius abejotinoms skoloms. Pelno mokesčio tarifas, taikomas (grynajam) paskirstytajam pelnui, bus 20/80.

2.19. Svarbūs apskaitiniai vertinimai ir sprendimai

Rengdama finansines ataskaitas Grupės ir Bendrovės vadovybė priima tam tikrus sprendimus ir atlieka įvertinimus, kurie turi įtakos pateiktoms pajamų ir išlaidų, turto ir įsipareigojimų sumoms, neapibrėžtųjų įsipareigojimų atskleidimui finansinių ataskaitų parengimo dieną. Tačiau dėl šių prielaidų ir įvertinimų neapibrėžtumo iškyla rizika, kad bus reikšmingai koreguotos turto ar įsipareigojimų balansinės vertės ateinančiais finansiniais metais.

Vertinimai ir sprendimai nuolat peržiūrimi ir įvertinami remiantis praeities (istoriniais) įvykiais bei kitais veiksniais, įskaitant būsimų įvykių tikimybę, kuri laikoma pagrįsta tam tikromis aplinkybėmis.

Sprendimai

Taikydama apskaitos politiką, vadovybė priėmė šiuos sprendimus, kurie turėjo didžiausios įtakos šiose finansinėse ataskaitose pripažintoms sumoms:

Komunalinių ir kitų paslaugų atveju Grupė veikia kaip savo sąskaita veikianti šalis.

Vadovybės nuomone, komunalinių ir kitų paslaugų atveju Grupė veikia kaip savo sąskaita veikianti šalis. Nors didžiąją dalį nuomininkams teikiamų paslaugų atlieka kitos šalys, Grupė turi teisę į kitos šalies teikiamą paslaugą, kuri suteikia Grupei galimybę nurodyti tai šaliai suteikti paslaugą klientui Grupės vardu. Iš nuomininko perspektyvos Grupė derina paslaugas, suteiktas kitų šalių, teikdamas nurodytą paslaugą jam. Vadovybės nuomone, Grupė pirmiausia yra atsakinga už pažadą teikti paslaugas ir gali savo nuožiūra nustatyti paslaugų kainas.

Verslo jungimas ir turto įsigijimas

Investicinio turto pirkimas paprastai laikomas turto įsigijimu. Vadovybės manymu, verslo jungimų nėra, jeigu nekilnojamojo turto objektas turi individualius nuomininkus, Bendrovė be nekilnojamojo turto objekto neįgyja kito turto ar teisių ir nesamdo buvusių darbuotojų. Bendrovė neįgyja nekilnojamojo turto objekto verslo procesų valdymo patirties, o visus įsigytus objektus valdo centralizuotai. Ta pati prielaida taikoma, kai investicinis turtas įsigijamas per įmonės įsigijimą.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingos apskaitos politikos informacijos apibendrinimas (tęsinys)

2.19 Svarbūs apskaitiniai vertinimai ir sprendimai (tęsinys)

Vertinimai ir prielaidos

Pagrindinės prielaidos dėl ateities ir ataskaitinio laikotarpio pabaigoje buvę vertinimų neapibrėžtumo kiti pagrindiniai šaltiniai, dėl kurių iškyla didelė rizika, kad gali būti reikšmingai koreguojamos turto ir įsipareigojimų balansinės vertės ateinančiais finansiniais metais, yra aprašyti toliau. Grupėje ir Bendrovėje prielaidos ir vertinimai remiasi duomenimis, buvusiais konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rengimo metu. Esančios aplinkybės bei prielaidos dėl ateities aplinkybių gali pasikeisti dėl rinkos pokyčių ar priežasčių, nepriklausančių nuo Grupės ir Bendrovės. Tokie pokyčiai atsispindi prielaidose, kai jie įvyksta.

Toliau aprašytos reikšmingos sritys, kuriose taikomi apskaitiniai vertinimai rengiant šias finansines ataskaitas.

Investicinio turto tikroji vertė

Investicinio turto tikroji vertė nustatyta arba rinkos metodu, atsižvelgiant į palyginamo turto pardavimus rinkoje, arba pajamų metodu, atsižvelgiant į vertinamo turto arba panašaus turto nuomos pajamas. Rinkos metodas grindžiamas analogiškų rinkos sandorių kainomis. Jos yra patikslinamos, atsižvelgiant į pagrindines turto savybes, tokias kaip turto dydis, vieta. Taikant pajamų metodą, diskontuotų pinigų srautų prognozės remiasi būsimais pinigų srautais, įvertintais pagal egzistuojančių nuomos ar kitų sutarčių duomenis ir pagal išorinius įrodymus, kaip pavyzdžiui, dabartinės (t. y. finansinės būklės ataskaitos dienos) rinkos nuomos kainas panašiam turtui, esančiam panašioje vietoje bei panašios būklės, ir taikant diskonto normas, atspindinčias dabartinius pinigų srautų dydžio ir laiko neapibrėžtumo rinkos įvertinimus. Būsimos nuomos kainos yra nustatomos atsižvelgiant į turto faktinę buvimo vietą, jo paskirtį, būklę bei remiantis rinkos duomenimis ir prognozėmis vertinimo datą.

Bendrovės investicinis turtas, esantis Lietuvoje, turi būti vertinamas du kartus per metus kvalifikuoto nepriklausomo turto vertintojo, vadovaujantis Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu. Vertinimo metu vadovybė su kvalifikuotais nepriklausomais turto vertintojais aptaria reikšmingus nestebimus duomenis.

Grupės ir Bendrovės investicinio turto tikroji vertė 2025 m. gruodžio 31 d. buvo lygi atitinkamai 47.768 tūkst. eurų ir 42.701 tūkst. eurų (2024 m. gruodžio 31 d. - atitinkamai 42.567 tūkst. eurų ir 37.905 tūkst. eurų) (plačiau aprašyta 11 pastaboje).

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė atskirosiose finansinėse ataskaitose

Investicijų į dukterines įmones kartu su joms suteiktomis paskolomis tikroji vertė nustatoma naudojant vertinimo modelius, pirmenybę teikiant diskontuotiems pinigų srautams. Šių investicijų tikroji vertė vertinama pagal jų grynojo turto tikrąją vertę, įskaitant Bendrovės suteiktas paskolas. Dukterinių įmonių pagrindinis turtas yra investicinis turtas, kuris yra vertinamas tikrąja verte naudojant pajamų arba lyginamąjį metodus. Dukterinių įmonių pagrindiniai įsipareigojimai yra išorinių finansinių institucijų suteiktos paskolos, kurios vertinamos naudojant pajamų metodą, kaip antai dabartinės vertės modelį. Naudojami tikrosios vertės nustatymo modeliai yra periodiškai peržiūrimi ir lyginami su istoriniais rezultatais, siekiant užtikrinti jų patikimumą.

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė 2025 m. gruodžio 31 d. buvo lygi 2.586 tūkst. eurų (2024 m. gruodžio 31 d. – 5.268 tūkst. eurų) (plačiau aprašyta 5 pastaboje).

Atidėjiny Sėkmės mokesčiui

Suma, pripažįstama kaip atidėjiny Sėkmės mokesčiui, yra dabartinei prievolei įvykdyti ataskaitinio laikotarpio pabaigoje reikalingų išlaidų tinkamiausias įvertinimas. Atidėjiny apskaičiuojamas Bendrovės grynųjų aktyvų vertės, kuri lygi Bendrovės nuosavam kapitalui, pagrindu. Sėkmės mokestis būtų mokėtinas tik jei akcijų kainos augimas (įskaitant dividendus) viršytų 8 procentus per metus. Kaip aprašyta 2.11 pastaboje, mokėtinas Sėkmės mokestis gali būti apskaičiuotas Bendrovės grynųjų aktyvų arba kapitalizacijos pagrindu. Bendrovė negali kontroliuoti Bendrovės akcijų kainos, todėl Sėkmės mokesčio mokėtina suma ir mokėjimo laikas ateityje yra neapibrėžti.

2025 m. gruodžio 31 d. apskaičiuotas atidėjiny, kuris lygus 20% grąžos, viršijančios 8% vidinę metinę grąžos normą už laikotarpį nuo 2021 m. birželio 30 d. iki 2025 m. gruodžio 31 d. Šiam laikotarpiui vidinė grąžos norma, apskaičiuota Bendrovės grynųjų aktyvų vertės pagrindu, buvo lygi 14,44 proc. Pradžioje vidinė grąžos norma už šį laikotarpį buvo apskaičiuota Bendrovės kapitalizacijos 2021 m. birželio 30 d. pagrindu.

2024 m. gruodžio 31 d. apskaičiuotas atidėjiny, kuris lygus 20% grąžos, viršijančios 8% vidinę metinę grąžos normą už laikotarpį nuo 2021 m. birželio 30 d. iki 2024 m. gruodžio 31 d. Šiam laikotarpiui vidinė grąžos norma, apskaičiuota Bendrovės grynųjų aktyvų vertės pagrindu, buvo lygi 13,99 proc. Pradžioje vidinė grąžos norma už šį laikotarpį buvo apskaičiuota Bendrovės kapitalizacijos 2021 m. birželio 30 d. pagrindu.

2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovės pripažintas ilgalaikis atidėjiny Sėkmės mokesčiui sudarė 1.064 tūkst. Eurų, mokėtinas sėkmės mokestis 2025 m. gruodžio 31 d. sudarė 395 tūkst. Eurų. (2024 m. gruodžio 31 d.: 961 tūkst. Eurų, mokėtinos dalies nebuvo). (7 pastaba).

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Finansinės rizikos valdymas

3.1. Finansinės rizikos veiksniai

Vykdydama rizikos valdymą, Grupė pagrindinį dėmesį skiria finansinei, operacinei ir teisinei rizikoms. Grupės mastu strateginį rizikos valdymą atlieka Valdymo įmonė. Veiklos rizikos valdymą atlieka kiekvienos įmonės direktoriai. Pagrindinis finansinės rizikos valdymo tikslas yra nustatyti rizikos ribas ir vėliau užtikrinti, kad rizikos mastas šių ribų neviršytų. Vykdamas veiklos ir teisinės rizikos valdymą, siekiama užtikrinti tinkamą vidaus taisyklių funkcionavimą tam, kad veiklos ir teisinės rizikos būtų sumažintos.

Pagrindinius Grupės ir Bendrovės finansinius įsipareigojimus sudaro gautos paskolos, skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos. Pagrindinis šių finansinių įsipareigojimų tikslas – padidinti Grupės ir Bendrovės veiklos finansavimą. Grupė ir Bendrovė turi įvairaus finansinio turto: pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų, suteiktų paskolų bei tiesiogiai iš pagrindinės veiklos gaunamų pinigų. Bendrovė ir Grupė iki šiol nėra pasinaudojusios jokiais išvestinėmis finansinėmis priemonėmis, nes, vadovybės nuomone, tam nėra poreikio.

Pagrindinės iš finansinių priemonių kylančios rizikos yra rinkos rizika (įskaitant užsienio valiutos riziką, pinigų srautų ir tikrosios vertės palūkanų normos riziką, kainos riziką), likvidumo rizika ir kredito rizika. Rizikos yra įvardintos ir aprašytos toliau.

Kredito rizika

Kredito rizika yra rizika, kad viena finansinės priemonės šalis patirs finansinių nuostolių, nes kita šalis neįvykdys savo prievolės. Kredito rizika kyla dėl pinigų ir pinigų ekvivalentų, indėlių, nesumokėtų pirkėjų įsiskolinimų ir negražintų suteiktų paskolų. Grupė ir Bendrovė siekia užtikrinti, kad nuomos sutartys būtų sudaromos tik su nuomininkais, turinčiais tinkamą kredito istoriją. Iš kai kurių nuomininkų reikalaujami avansiniai nuomos mokėjimai.

Maksimali kredito rizikos bei prekybos ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimo rizika yra atskleista 13 pastaboje. Maksimali kredito rizika, susijusi su dukterinėms įmonėms suteiktomis paskolomis, vertinamomis tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, yra lygi jų balansinei vertei (5 pastaba). 13 pastaboje taip pat atskleidžiama pirkėjų įsiskolinimų kredito kokybė. Sandorių, kurie vykdomi ne Lietuvoje ir ne Latvijoje, Grupė ir Bendrovė neturi.

2025 m. gruodžio 31 d. Grupė susidūrė su didele kredito rizikos koncentracija, susijusia su dviem nuomininkais. Iš šių nuomininkų gautinų prekybos sumų likutis 2025 m. gruodžio 31 d. sudarė po apie 14 % Grupės prekybos ir kitų gautinų sumų. Kiti nuomininkai nesukėlė Grupei reikšmingos kredito rizikos koncentracijos.

2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė susidūrė su reikšminga kredito rizikos koncentracija, susijusia su vienu klientu (grupės įmonė). Iš šio pirkėjo gautinų prekybos sumų likutis 2025 m. gruodžio 31 d. sudarė apie 50 % Bendrovės prekybos ir kitų gautinų sumų. Ataskaitų išleidimo dieną šios gautinos sumos buvo visiškai apmokėtos.

2024 m. gruodžio 31 d. Grupė susidūrė su didele kredito rizikos koncentracija, susijusia su vienu nuomininku. Iš šio nuomininko gautinų prekybos sumų likutis 2024 m. gruodžio 31 d. sudarė apie 12 % Grupės prekybos ir kitų gautinų sumų. Kiti nuomininkai nesukėlė Grupei reikšmingos kredito rizikos koncentracijos.

2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė susidūrė su reikšminga kredito rizikos koncentracija, susijusia su vienu klientu. Iš šio pirkėjo gautinų prekybos sumų likutis 2024 m. gruodžio 31 d. sudarė apie 29 % Bendrovės prekybos ir kitų gautinų sumų. Ataskaitų išleidimo dieną šios gautinos sumos buvo visiškai apmokėtos.

Kredito riziką, kylančią dėl pinigų ir pinigų ekvivalentų bei indėlių, Grupė ir Bendrovė patiria dėl prekybos partnerių nevykdomų įsipareigojimų. Maksimali kredito rizikos suma lygi šių priemonių balansinei vertei.

Remiantis Europos indėlių draudimo schema, iki 100 tūkst. eurų vertės kiekvienos įmonės pinigai, pinigų ekvivalentai ir indėliai kiekviename banke yra apdrausti. Visi Grupės pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiai yra apdrausti, išskyrus Bendrovės pinigus ir pinigų ekvivalentus, nes Bendrovė yra kolektyvinio investavimo subjektas. 2025 m. gruodžio 31 d. AS „SEB banka“ sąskaitose esantys pinigai ir pinigų ekvivalentai neviršijo draudžiamos sumos, AB Artea bankas sąskaitose esantys pinigai ir pinigų ekvivalentai viršijo draudžiamą sumą 189 tūkst. Eurų, o OP Bank – neviršijo (2025 m. uždarytas) (atitinkamai 2024 m. gruodžio 31 d. 484 tūkst. Eurų, 116 tūkst. Eurų ir 587 tūkst. Eurų)

Visi pinigų likučiai turi žemą kredito riziką finansinių ataskaitų parengimo dieną ir vertės sumažėjimo nuostolis, nustatytas pagal tikėtinus 12 mėnesių kredito nuostolius, yra nereikšmingas.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Finansinis rizikos valdymas (tęsinys)

3.1 Finansinės rizikos veiksniai (tęsinys)

Kredito rizika (tęsinys)

Pinigų ir pinigų ekvivalentų kredito kokybė gali būti vertinama pagal bankų išorinius kredito reitingus:

	Grupė		Bendrovė	
	2025 m.	2024 m.	2025 m.	2024 m.
„Moody“ reitingas				
„Prime-1“	92	1.391	64	40
„Prime-2“	709	450	420	233
	801	1.841	484	273

Rinkos rizika

Pinigų srautų ir tikrosios vertės palūkanų normos rizika

Grupės ir Bendrovės patiria rinkos palūkanų normos kitimo riziką visų pirma dėl įsipareigojimų, kuriems nustatytos kintamos palūkanų normos.

Toliau pateiktoje lentelėje atskleidžiamas Grupės ir Bendrovės pelno prieš apmokestinimą jautrumas pagrįstai tikėtiniems kintamų palūkanų normų (EURIBOR) pokyčiams, visiems kitiems kintamiesiems nesikeičiant (įvertinant įtaką gautoms paskoloms su kintama palūkanų norma). Grupės ir Bendrovės nuosavybei įtakos nėra, išskyrus įtaką einamųjų metų pelnui.

	Padidėjimas, baziniais punktais	Grupė	Bendrovė
2025 m.			
EUR	+100	(152)	(152)
	-100	152	152
2024 m.			
EUR	+100	(158)	(158)
	-100	158	158

2025 m. gruodžio 31 d. Grupė ir Bendrovė turėjo atitinkamai tris ir tris paskolas su kintama palūkanų norma (6 mėnesių EURIBOR).
 2024 m. gruodžio 31 d. Grupė ir Bendrovė turėjo atitinkamai tris ir tris paskolas su kintama palūkanų norma (6 mėnesių EURIBOR).

Užsienio valiutos rizika

Grupės ir Bendrovės turimas turtas ir įsipareigojimai yra denominuoti tik eurai. Ši valiuta yra Bendrovės ir Grupės funkcinė bei pateikimo valiuta. Todėl Grupė ir Bendrovė nepatiria užsienio valiutos rizikos.

Likvidumo rizika

Grupės ir Bendrovės politika yra palaikyti pakankamą pinigų ir pinigų ekvivalentų kiekį arba užsitikrinti finansavimą atitinkamų kredito priemonių pagalba, siekiant įvykdyti savo strateginiuose planuose numatytus įsipareigojimus tam tikrai dienai. Grupės veiklos Lietuvoje ir Bendrovės likvidumo rizika kontroliuojama visos Grupės mastu. Grupės veiklos Latvijoje likvidumo rizika kontroliuojama įmonės lygmenyje. Grupės ir Bendrovės tikslas yra išlaikyti pusiausvyrą tarp finansavimo tęstinumo ir lankstumo, naudojant bankų paskolas. Likvidumo rizikos valdymas yra padalintas į ilgalaikio ir trumpalaikio likvidumo rizikos valdymą.

Trumpalaikio likvidumo rizikos valdymo tikslas yra tenkinti kasdienį lėšų poreikį. Grupės ir Bendrovės trumpalaikis likvidumas yra kontroliuojamas kas mėnesį tikrinant likvidumo būklę ir lėšų poreikį.

Ilgalaikio likvidumo rizika yra kontroliuojama analizuojant būsimų pinigų srautų prognozes, atsižvelgiant į galimus finansavimo šaltinius. Prieš patvirtinant naują Grupės ir Bendrovės investavimo projektą, įvertinamos galimybės pritraukti reikiamas lėšas.

Grupės likvidumo rodiklis (visas trumpalaikis turtas, / visi trumpalaikiai įsipareigojimai) 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. atitinkamai buvo apie 0,20 ir 1,00. Bendrovės likvidumo rodiklis 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. atitinkamai buvo apie 0,32 ir 0,39.

2025 m. gruodžio 31 d. trumpalaikis turtas buvo mažesnis nei trumpalaikiai įsipareigojimai 4.039 tūkst. eurų Grupėje ir 1.484 tūkst. Eurų mažesnis Bendrovėje. Grupės ir Bendrovės vadovybė, prognozuodama Grupės ir Bendrovės pinigų srautus už 2025 m., mano, kad Grupei ir Bendrovei pakaks piniginių lėšų įsipareigojimams, kurių terminas baigiasi 2025 m. Bendrovė pasirašė papildomą 10.157 tūkst. eurų finansavimo sutartį su AB Artea Banku. Invalda INVL suteikta paskola buvo pratęsta iki 2027 m. gruodžio 31 d.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Finansinis rizikos valdymas (tęsinys)

3.1 Finansinės rizikos veiksniai (tęsinys)

Likvidumo rizika (tęsinys)

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Grupės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 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	-	2.049	2.253	15.745	-	20.047
Nuomos įsipareigojimai	-	5	12	70	-	87
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	291	-	-	-	291
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	-	-	-	-	-
Kiti įsipareigojimai	465	58	2	-	-	525
2025 m. gruodžio 31 d. likutis	465	2.403	2.267	15.815	-	20.950
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	383	1.143	17.205	-	18.731
Nuomos įsipareigojimai	-	65	95	5	-	165
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	888	-	-	-	888
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	-	1	-	-	1
Kiti įsipareigojimai	458	46	42	-	-	546
2024 m. gruodžio 31 d. likutis	458	1.382	1.281	17.210	-	20.331

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Bendrovės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 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	-	352	1.042	15.745	-	17.139
Nuomos įsipareigojimai	-	5	12	70	-	87
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	188	-	-	-	188
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	-	-	-	-	-
Kiti įsipareigojimai	465	259	-	-	-	724
2025 m. gruodžio 31 d. likutis	465	804	1.054	15.815	-	18.138
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	383	1.143	17.205	-	18.731
Nuomos įsipareigojimai	-	65	95	5	-	165
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	764	-	-	-	764
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	-	1	-	-	1
Kiti įsipareigojimai	458	136	40	-	-	634
2024 m. gruodžio 31 d. likutis	458	1.348	1.279	17.210	-	20.295

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

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Finansinis rizikos valdymas (tęsinys)

3.2. Kapitalo valdymas

Pagrindinis kapitalo valdymo tikslas yra garantuoti, kad Grupė ir Bendrovė išlaikytų gerą mokumą ir tenkintų atitinkamus kapitalo rodiklius, siekdamas palaikyti savo verslą ir maksimaliai padidinti akcininkams teikiamą naudą. Bendrovės vadovybė kontroliuoja, kad jos investicijos atitiktų atitinkamuose teisės aktuose nustatytus reikalavimus, taikomus kapitalui, bei teikia reikalingą informaciją Grupės vadovybei.

Grupės ir Bendrovės kapitalas apima įstatinį kapitalą, akcijų priedus, rezervus ir nepaskirstytąjį pelną.

Grupė ir Bendrovė valdo savo kapitalo struktūrą ir keičia ją, atsižvelgdamos į ekonominių sąlygų pokyčius ir savo veiklos specifinę riziką. Siekdama palaikyti arba pakeisti kapitalo struktūrą, Bendrovė gali koreguoti akcininkams išmokamų dividendų sumą, grąžinti kapitalą akcininkams arba išleisti naujas akcijas.

Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas reikalauja, kad Bendrovės nuosavas kapitalas nesudarytų mažiau negu 50 % jos įstatinio kapitalo. 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė ir Grupė, išskyrus vieną dukterinę įmonę 2025 m. ir 2024 m., laikėsi minėtos įstatymo nuostatos. Kol kas dar nėra planų koreguoti įstatymų reikalavimų neatitinkančias situacijas Lietuvoje. Remiantis Latvijos komercijos įstatymu uždarosios akcinės bendrovės įstatinis kapitalas turi būti ne mažesnis nei 2.800 eurų. 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. visos Latvijos dukterinės įmonės vykdė šį reikalavimą.

Nuo 2022 m. Bendrovė turi teisę išmokėti dividendus be banko leidimo, jei rodiklis, apskaičiuojamas kaip pelno prieš palūkanas, mokesčius, nusidėvėjimą ir amortizaciją (EBITDA) plus įplaukų ir išmokų iš dukterinių bendrovių (dividendai ir grąžinamų paskolų mokėjimai ir naujai suteiktos paskolos) plus sėkmės mokesčio pokyčio ir minus mokėtino sėkmės mokesčio sumos santykis su paskolos aptarnavimo išlaidų (paskolos ir palūkanų mokėjimai) ir dividendų suma, bus didesnis nei 1,1. Be to, 2020 m. balandžio 9 d. Bendrovės neeilinis visuotinis akcininkų susirinkimas pakeitė dividendų mokėjimo politiką, nustatydamas minimalią dividendų sumą 0,09 euro, jei tai neprieštarauja teisiniams ir sutartiniais reikalavimams.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

4 Tikrosios vertės vertinimas

Turtas, apskaitomas tikrąja verte

Tikrosios vertės hierarchijos lygiai:

- 1 lygis: kotiruojama (nekoreguota) kaina aktyviose rinkose identiškam turtui ar įsipareigojimams;
- 2 lygis: kiti duomenys nei kotiruojama kaina [traukta į 1 lygį, kurie yra stebimi tiesiogiai (kainos) arba netiesiogiai (išvesti iš kainų) dėl turto ar įsipareigojimo;
- 3 lygis: duomenys dėl turto ar įsipareigojimo, kurie nesiremia stebima rinkos informacija (nestebimi duomenys).

Šioje lentelėje pateiktas Grupės ir Bendrovės 2025 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje tikrąja verte vertinamas turtas bei įsipareigojimai pagal tikrosios vertės nustatymo hierarchiją:

	1 lygis	2 lygis	3 lygis	Iš viso
Grupės turtas				
Investicinis turtas (11 pastaba)	-	5.068	42.700	47.768
Bendrovės turtas				
Investicinis turtas (11 pastaba)	-	-	42.701	42.701
Investicijos į dukterines įmones (5 pastaba)	-	-	2.586	2.586

2025 m. nebuvo vykdomi tikrąją verte vertinamo turto perskirstymai tarp 1-ojo ir 2-ojo hierarchijos lygių, tačiau vyko perskirstymas tarp 3-ojo hierarchijos lygio. 4.300 tūkstančių eurų vertės turto perklasifikuota iš nuomojamo turto į investicinį turtui laikomą vystymui ateityje. Atitinkamai 11.404 tūkstančių eurų vertės turto perklasifikuota iš investicinio turto laikomo vystymui ateityje į nuomojamą investicinį turtą. Aukščiau aprašyti perkėlimai atlikti dėl pradėtų Stulginskio g. 8 ir pabaigtų Vilniaus g. 37 esančių pastatų rekonstrukcijos darbų.

Šioje lentelėje pateiktas Grupės ir Bendrovės 2024 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje tikrąja verte vertinamas turtas bei įsipareigojimai pagal tikrosios vertės nustatymo hierarchiją:

	1 lygis	2 lygis	3 lygis	Iš viso
Grupės turtas				
Investicinis turtas (11 pastaba)	-	4.663	37.904	42.567
Bendrovės turtas				
Investicinis turtas (11 pastaba)	-	-	37.905	37.905
Investicijos į dukterines įmones (5 pastaba)	-	-	5.268	5.268

2024 m. nebuvo vykdomi tikrąją verte vertinamo turto perskirstymai tarp 1-ojo ir 2-ojo hierarchijos lygių, tačiau vyko perskirstymas tarp 2-ojo ir 3-ojo hierarchijos lygių. 4.452 tūkstančių eurų vertės turto perklasifikuota iš 2-ojo hierarchijos lygio į 3-įjį priskiriant šį turtą investiciniam turtui laikomam vystymui ateityje. Atitinkamai 1.700 tūkstančių eurų vertės turto perklasifikuota iš nuomojamo investicinio turto į investicinį turtą laikomą vystymui ateityje. Iki šių ataskaitų išleidimo dalis šio turto vystymo buvo baigtas ir buvo perkeltas atgal į nuomojamą investicinį turtą. Aukščiau aprašyti perkėlimai perklasifikavimai atlikti dėl pradėtų Vilniaus g. 37 esančio pastato rekonstrukcijos darbų ir Palangos g. 4/Vilniaus g. 33 esančio pastato plėtros potencialo.

Grupės ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitose nebuvo įsipareigojimų, vertinamų tikrąja verte.

Finansinės priemonės, neapskaitomos tikrąja verte

Grupės ir Bendrovės pagrindinės finansinės priemonės, kurios nėra apskaitomos tikrąja verte finansinės būklės ataskaitoje, yra pinigai ir pinigų ekvivalentai, indėliai, pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos, gautos ilgalaikės ir trumpalaikės paskolos, atidėjiniai nuostolingoms sutartims.

Grupės ir Bendrovės pinigų ir pinigų ekvivalentų, indėlių, pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų, skolų tiekėjams ir kitų mokėtinų sumų balansinė vertė 2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. buvo artima jų tikrajai vertei, nes jie yra trumpalaikiai ir diskontavimo įtaka yra nereikšminga.

Bendrovės ir Grupės gautų paskolų bei atidėjinių nuostolingoms sutartims balansinė vertė 2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. buvo artima jų tikrajai vertei. Banko paskolos palūkanų norma yra kintama ir ji neseniai buvo peržiūrėta, todėl atitinka dabartines rinkos palūkanos normas. Paskolų iš susijusių asmenų palūkanų normos yra peržiūrimos kiekvienų finansinių metų pabaigoje ir koreguojamos, atsižvelgiant į rinkos palūkanų normos pokyčius. Atsižvelgiant į tai, padaryta išvada, kad jų tikroji vertė yra artima jų balansinei vertei. Ilgalaikių gautų paskolų tikroji vertė yra apskaičiuota remiantis diskontuotais pinigų srautais naudojant dabartinę palūkanų normą. Ji klasifikuojama kaip 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas, nes naudojami rinkoje nestebimi duomenys, įskaitant nuosavą kredito riziką.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

5 Investicijos į dukterines įmones

2025 m. gruodžio 31 d. Grupę sudaro šios tiesiogiai ir netiesiogiai Bendrovės valdomos dukterinės įmonės:

Pavadinimas	Registracijos šalis ir veiklos vykdymo vieta	Bendrovės/Grupės tiesiogiai/netiesiogiai valdomų akcijų (balsų) dalis (%)	Veiklos pobūdis
UAB „Rovelija“*	Lietuva	100,00	Veiklos nevykdo
UAB „Proprietas“*	Lietuva	100,00	Turto valdytojas ir komunalinės paslaugos
SIA „Dommo Grupa“*	Latvija	100,00	Nekilnojamojo turto savininkas ir nuomotojas

*šias dukterines įmones Bendrovė valdo tiesiogiai.

2024 m. gruodžio 31 d. Grupę sudaro šios tiesiogiai ir netiesiogiai Bendrovės valdomos dukterinės įmonės:

Pavadinimas	Registracijos šalis ir veiklos vykdymo vieta	Bendrovės/Grupės tiesiogiai/netiesiogiai valdomų akcijų (balsų) dalis (%)	Veiklos pobūdis
UAB „Rovelija“*	Lietuva	100,00	Veiklos nevykdo
UAB „Proprietas“*	Lietuva	100,00	Turto valdytojas ir komunalinės paslaugos
SIA „Dommo Grupa“*	Latvija	100,00	Nekilnojamojo turto savininkas ir nuomotojas
SIA „Dommo Biznesa Parks“	Latvija	100,00	Nekilnojamojo turto savininkas ir nuomotojas

*šias dukterines įmones Bendrovė valdo tiesiogiai.

Visos pirmiau nurodytos dukterinės įmonės yra konsoliduojamos.

2023 m. Bendrovė įsigijo 100 proc. UAB „Pramogų bankas“ akcijų už 2.865 tūkst. eurų (apskaityta, kaip turto grupės įsigijimas, įsigijimo metu įmonė turėjo 10 tūkst. eurų pinigų). 40 tūkst. eurų mokėjimas buvo atidėtas iki 2025 m. gruodžio 31 d. ir buvo atliktas iki numatytos datos.

2024 m. lapkričio 29 d. AB „Pramogų bankas“ buvo prijungta prie Bendrovės. Dėl prijungimo Bendrovės turtas ir įsipareigojimai pasikeitė sekančiais straipsniais:

Turtas:

Investicinis turtas	4.200
Kitas ilgalaikis turtas	1
Prekybos gautinos sumos	14
Kitos gautinos sumos	30
Pinigai	18
	4.263

Įsipareigojimai:

Paskolos iš kredito įstaigų	(1.603)
Skolos tiekėjams	(60)
Pelno mokestis	(16)
Gauti išankstiniai apmokėjimai	(30)
Kitos mokėtinos sumos	(14)
	(1.723)

Viso pokytis dėl prijungimo (nutrauktas investicijų tikrosios vertės pripažinimas)	2.540
---	--------------

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

5 Investicijos į dukterines įmones (tęsinys)

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė

2025 m. ir 2024 m. Bendrovės atskirose finansinėse ataskaitose investicijos į dukterinės įmonės 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:

	2025 m.	2024 m.
Akcijos	340	322
Suteiktos paskolos	2.246	4.946
	2.586	5.268

Lentelėje pateikiami 3-iam lygiui priskirtų finansinių priemonių pasikeitimai per 2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus.

Tikroji vertė 2023 m. gruodžio 31 d.	11.319
Pelnas pripažintas pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynasis pasikeitimas“)	2.115
Nuostoliai pripažinti pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynasis pasikeitimas“)	-
Dukterinių įmonių reorganizavimo rezultatas	(2.540)
Per metus suteiktos paskolos (18 pastaba)	-
Per metus grąžintos paskolos (18 pastaba)	(5.626)
Tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d.	5.268
Pelnas pripažintas pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynasis pasikeitimas“)	170
Nuostoliai pripažinti pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynasis pasikeitimas“)	(2)
Per metus grąžintos paskolos (18 pastaba)	(2.850)
Tikroji vertė 2025 m. gruodžio 31 d.	2.586
Nerealizuoto pelno ar nuostolio už ataskaitinį laikotarpį pokytis, pripažintas pelne arba nuostoliuose turtui, valdomam 2025 m. ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	168
Nerealizuoto pelno ar nuostolio už ataskaitinį laikotarpį pokytis, pripažintas pelne arba nuostoliuose turtui, valdomam 2024 m. ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	2.115

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

6 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. Veiklos rezultatai vertinami pagal grynųjų nuomos pajamų rodiklį. Grynosioms 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 penkis veiklos segmentus, kurie yra apjungti, pagal atskirus nuosavo turto objektus (2024 m. pateikiami segmentai apėmė penkis veiklos segmentus). 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.
- Iki pardavimo 2024 m. pabaigoje nuosavas turtas Latvijoje. Pajamos uždirbamos iš sandėlio, esančio Rygoje, Latvijoje.

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai už 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigę metai			
Nuomos pajamos	2.565	-	2.565
Kitos pajamos (komunalinių ir kitų paslaugų)	1.534	-	1.534
Pajamos	4.099	-	4.099
Sąnaudos			
Patalpų nuomos sąnaudos	(40)	(1)	(41)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(531)	-	(531)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(722)	(9)	(731)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(9)	-	(9)
Turto mokesčiai	(144)	(7)	(151)
Draudimo sąnaudos	(14)	-	(14)
Grynosioms veiklos pajamos per metus	2.639	(17)	2.622

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai už 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigę metai			
Nuomos pajamos	1.908	552	2.460
Kitos pajamos (komunalinių ir kitų paslaugų)	1.528	-	1.528
Pajamos	3.436	552	3.988
Sąnaudos			
Patalpų nuomos sąnaudos	(14)	(1)	(15)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(490)	-	(490)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(501)	(43)	(544)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(4)	-	(4)
Turto mokesčiai	(133)	(21)	(154)
Draudimo sąnaudos	(12)	(4)	(16)
Grynosioms veiklos pajamos per metus	2.282	483	2.765

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

6 Informacija pagal segmentus (tęsinys)

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

	2025 m.				2024 m.			
	Nuo grynujų veiklos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Turto valdymo ir tarpininka vimo sąnaudos	Pajamos	Nuo grynujų veiklos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Turto valdymo ir tarpininka vimo sąnaudos	Pajamos
Iš ataskaitose pateiktino segmento	2.622	(41)	(731)	4.099	2.765	(15)	(544)	3.988
Atidėjiniai nuostolingai sutarčiai ir nuomos įsipareigojimų perskaičiavimo įtaka	-	-	-	-	3	3	-	-
Kitos pajamos, neįtrauktos į ataskaitose pateiktiną segmentą	5	-	-	5	4	-	-	4
Pajamos iš nuomos neįtrauktos į ataskaitinį segmentą dėl 16 TFAS taikymo	-	-	-	-	-	-	-	-
Pridedamos draudimo ir kitos sąnaudos (įtrauktos eilutėje „Kitos veiklos sąnaudos“)	70	(3)	59	-	71	(3)	58	-
Tarpininkavimo sąnaudos pardavus investicinį turtą	-	-	-	-	-	-	-	-
Sėkmės ir valdymo mokesčiai	(721)	-	-	-	(450)	-	-	-
Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimas	(19)	-	-	-	-	-	-	-
Išmokos darbuotojams	(287)	-	-	-	(282)	-	-	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija	(119)	-	-	-	(115)	-	-	-
Kitos veiklos sąnaudos	(340)	-	-	-	(445)	-	-	-
Kitos pajamos	24	-	-	-	45	-	-	-
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas	3.420	-	-	-	2.446	-	-	-
Iš viso	4.655	(44)	(672)	4.104	4.042	(15)	(486)	3.992

Žemiau pateiktoje lentelėje atskleistas Grupės ilgalaikio turto (išskyrus finansinių priemonių ir atidėtojo pelno mokesčio turto) geografinis pasiskirstymas 2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d.:

	Lietuva	Latvija	Iš viso
2025 m. gruodžio 31 d.	43.078	5.068	48.146
2024 m. gruodžio 31 d.	38.075	4.663	42.738

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

7 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai 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 5 metų.

Pajamų analizė pagal kategorijas:

	Grupė		Bendrovė	
	2025 m.	2024 m.	2025 m.	2024 m.
Nuomos pajamos	2.565	2.460	3.045	1.991
Komunalinių paslaugų pajamos	366	303	3	-
Kitų paslaugų pajamos (bendradarbiystės erdvės veikla ir kitos pajamos iš nuomininkų)	1.173	1.229	32	12
Pajamų iš viso	4.104	3.992	3.080	2.003

Geografinis Grupės pajamų pasiskirstymas:

	Grupė	
	2025 m.	2024 m.
Lietuva	4.099	3.436
Latvija	5	556
Iš viso	4.104	3.992

Per 2024 m. Grupė turėjo vieną klientą Latvijoje, iš kurio gauta 11 proc. pajamų.

Per 2025 m. Bendrovė turėjo du klientus iš kurių gavo daugiau nei 10 proc. pajamų: 15 proc. pajamų buvo gauta iš vieno nesusijusio kliento ir 16 proc. – iš dukterinės bendrovės. 2024 m. Bendrovė turėjo du klientus iš kurių gavo daugiau nei 10 proc. pajamų: 13 proc. pajamų buvo gauta iš vieno nesusijusio kliento ir 24 proc. – iš dukterinės bendrovės.

Grupės būsimos nuomos pajamos pagal neatšaukiamas ir atšaukiamas veiklos nuomos sutartis 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. buvo tokios:

	2025	2024
Per vienerius metus		
- nuoma be galimybės nutraukti	930	1.019
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiamai mokėjimai	904	786
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	1.834	1.805
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiamai mokėjimai	279	173
	2.113	1.978
Nuo vienerių iki dvejų metų		
- nuoma be galimybės nutraukti	559	663
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiamai mokėjimai	419	325
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	978	988
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiamai mokėjimai	618	461
	1.596	1.449

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

7 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai (tęsinys)

Pajamos (tęsinys)

		2025	2024
Nuo dvejų iki trejų metų			
	- nuoma be galimybės nutraukti	520	233
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	308	229
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	828	462
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	223	479
		1.051	941
Nuo trejų iki ketverių metų			
	- nuoma be galimybės nutraukti	520	168
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	-	235
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	520	403
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	318	90
		838	493
Nuo ketverių iki penkerių metų			
	- nuoma be galimybės nutraukti	203	168
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	-	-
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	203	168
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	6	229
		209	397
Po penkerių metų			
	- nuoma be galimybės nutraukti	-	22
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	-	-
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	-	22
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	-	-
		-	22
Iš viso		5.807	5.280
	- nuoma be galimybės nutraukti	2.732	2.273
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	1.631	1.575
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	4.363	3.848
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	1.444	1.432
		5.807	5.280

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

7 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai (tęsinys)

Pajamos (tęsinys)

Bendrovės būsimos nuomos pajamos, gautinos pagal neatšaukiamas ir atšaukiamas veiklos nuomos sutartis 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d., buvo tokios:

		2025	2024
Per vienerius metus			
	- nuoma be galimybės nutraukti	1.173	1.495
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiamai mokėjimai	904	786
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	2.077	2.281
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiamai mokėjimai	279	173
		2.356	2.454
Nuo vienerių iki dvejų metų			
	- nuoma be galimybės nutraukti	559	901
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiamai mokėjimai	419	325
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	978	1.226
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiamai mokėjimai	617	462
		1.595	1.688
Nuo dvejų iki trejų metų			
	- nuoma be galimybės nutraukti	520	233
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiamai mokėjimai	308	229
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	828	462
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiamai mokėjimai	223	479
	- nuoma be galimybės nutraukti	1.051	941
Nuo trejų iki ketverių metų			
	- nuoma be galimybės nutraukti	520	168
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiamai mokėjimai	-	235
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	520	403
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiamai mokėjimai	318	90
		838	493
Nuo ketverių iki penkerių metų			
	- nuoma be galimybės nutraukti	203	168
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiamai mokėjimai	-	-
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	203	168
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiamai mokėjimai	6	229
		209	397
Po penkerių metų			
	- nuoma be galimybės nutraukti	-	22
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiamai mokėjimai	-	-
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	-	22
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiamai mokėjimai	-	-
		-	22
Iš viso		6.049	5.995
	- nuoma be galimybės nutraukti	2.975	2.987
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiamai mokėjimai	1.631	1.575
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	4.606	4.562
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiamai mokėjimai	1.443	1.433
		6.049	5.995

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

7 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai (tęsinys)

Pajamos (tęsinys)

Grupės ir Bendrovės būsimos gautinos nuomos sumos pagal finansinės nuomos sutartį 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. sudaro:

	2025	2024
Metai 1	-	202
Metai 2	-	-
Metai 3	-	-
Metai 4	-	-
Metai 5	-	-
Po penkerių metų	-	-
Iš viso	-	202
Neuždirbtos palūkanos	-	(2)
	-	200

Esant atšaukiamoms nuomos sutartims, nuomininkai privalo informuoti administratorių prieš 1-6 mėn., jei jie nori nutraukti nuomos sutartį. Vienoje sutartyje numatytas 9 mėn. įspėjimas ir nuomininkas turi sumokėti už nutraukimą baudą, lygią 2 mėnesių nuomos mokesčiui. Pagal kai kurias sutartis nuomininkai turi teisę atšaukti nuomos sutartį per 6–36 mėnesių nuo nuomos laikotarpio pradžios. Esant neatšaukiamoms nuomos sutartims, nuomininkai privalo sumokėti baudą, lygią nuomos mokesčiams, gautiniams per visą likusį nuomos laikotarpį.

Dauguma nuomos sutarčių numato galimybę kas metus peržiūrėti ir padidinti nuomos mokesť, atsižvelgiant į esamas rinkos sąlygas.

Sąnaudos ir atidėjiniai

Bendrovė nuomojosi 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. buvo įskaityta 100 tūkst. eurų suma.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

7 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai (tęsinys)

Sąnaudos ir atidėjiniai (tęsinys)

Atidėjinių nuostolingai sutarčiai pasikeitimai pateikti žemiau:

	2025 m.	2024 m.
Likutis sausio 1 d.	1	8
Atidėjinių perskaičiavimas metų pabaigoje	-	(5)
Panaudotos sumos (mažinančios straipsnyje „Patalpų nuomos sąnaudos“ apskaitytą sumą)	(1)	(2)
Diskonto poveikio atstatymas ir diskonto normos pokyčiai	-	-
Likutis gruodžio 31 d.	-	1
Ilgalaikė dalis	-	-
Trumpalaikė dalis	-	1

2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė pripažino 1.064 tūkst. eurų ilgalaikį atidėjinį Sėkmės mokesčiui ir 395 tūkst. Eurų mokėtiną sėkmės mokestį (2024 m. gruodžio 31 d. – 961 tūkst. eurų) (pastabos 2.11 ir 2.19).

Sėkmės mokesčio atidėjinio pokyčiai pateikti žemiau:

	2025 m.	2024 m.
Likutis sausio 1 d.	961	684
Atidėjinio perskaičiavimas metų pabaigoje	498	277
Atidėjinio perklasifikavimas į mokėtiną dalį	(395)	-
Likutis gruodžio 31 d.	1.064	961

8 Finansinės veiklos sąnaudos

	Grupė		Bendrovė	
	2025 m.	2024 m.	2025 m.	2024 m.
Iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(790)	(1.189)	(790)	(959)
Gautų paskolų iš trečiųjų šalių	(190)	(70)	-	-
Atidėjinių nuostolingai sutarčiai diskonto poveikio atstatymas	-	-	-	-
Nuomos palūkanos	(2)	(6)	(2)	(7)
Kitos finansinės sąnaudos	-	-	-	-
	(982)	(1.265)	(792)	(966)

9 Pelno mokestis

	Grupė		Bendrovė	
	2025 m.	2024 m.	2025 m.	2024 m.
Pelno mokesčio (sąnaudų)/pajamų komponentai				
Ataskaitinių metų pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	(2)	(23)	-	-
Ankstesnių metų pelno mokesčio korekcija	-	(4)	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	(4)	(11)	-	-
Pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose – iš viso	(6)	(38)	-	-

Nėra pelno mokesčio (pajamų) sąnaudų, pripažintų kitose bendrosiose pajamose. Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai 2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. buvo apskaityti taikant atitinkamai 17% ir 16 % mokesčio tarifą.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

9 Pelno mokestis (tęsinys)

Grupės atidėtojo pelno mokesčio turto ir įsipareigojimo pasikeitimai per 2025 m. buvo tokie:

	2024 m. gruodžio 31 d. likutis	Pripažinta pelne arba nuostoliuose per metus	2025 m. gruodžio 31 d. likutis
Atidėtojo pelno mokesčio turtas			
Keliami mokesčiai nuostoliai	71	-	71
Investicinis turtas	-	-	-
Galimas pripažinti atidėtojo pelno mokesčio turtas	71	-	71
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą nuo keliamų mokesčių nuostolių	(55)	(4)	(59)
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą dėl neaiškumų ateityje	-	-	-
Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas	16	(4)	12
Turtas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų įsipareigojimu	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio turtas, grynąja verte	16	(4)	12
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas			
Investicinis turtas	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	-	-	-
Įsipareigojimas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų turtu	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, grynąja verte	-	-	-
Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte	16	(4)	12

Grupės atidėtojo pelno mokesčio turto ir įsipareigojimo pasikeitimai per 2024 m. buvo tokie:

	2023 m. gruodžio 31 d. likutis	Pripažinta pelne arba nuostoliuose per metus	2024 m. gruodžio 31 d. likutis
Atidėtojo pelno mokesčio turtas			
Keliami mokesčiai nuostoliai	79	(8)	71
Investicinis turtas	-	-	-
Galimas pripažinti atidėtojo pelno mokesčio turtas	79	(8)	71
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą nuo keliamų mokesčių nuostolių	(52)	(3)	(55)
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą dėl neaiškumų ateityje	-	-	-
Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas	27	(11)	16
Turtas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų įsipareigojimu	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio turtas, grynąja verte	27	(11)	16
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas			
Investicinis turtas	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	-	-	-
Įsipareigojimas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų turtu	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, grynąja verte	-	-	-
Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte	27	(11)	16

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

9 Pelno mokestis (tęsinys)

Pagal Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymą uždarojo tipo investicinės bendrovės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, visos pajamos yra neapmokestinamos. Todėl 2025 m. ir 2024 m.

Bendrovėje nebuvo apmokestinamųjų laikinųjų skirtumų, todėl ji nepripažino jokio atidėtojo pelno mokesčio turto ar įsipareigojimų.

Grupės ir Bendrovės visos pelno mokesčio sumos sutikrinimas su teorine pelno mokesčio suma, gauta taikant galiojantį pelno mokesčio tarifą:

	Grupė		Bendrovė	
	2025 m.	2024 m.	2025 m.	2024 m.
Pelnas prieš apmokestinimą	3.673	2.777	3.667	2.795
Pelno mokestis, apskaičiuotas taikant 0 % tarifą	-	-	-	-
Apmokestinamojo pelno nemažinančios sąnaudos ir neapmokestinamosios pajamos –įtaka mokesčių tikslams	(3)	(9)	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos, atsirandančios dėl atidėtojo pelno mokesčio turto nurašymo pasikeitus tikimybei jį panaudoti	-	-	-	-
Praėjusių metų pelno mokesčio koregavimas	-	(4)	-	-
Dukterinių įmonių pelno mokesčio tarifų skirtumai (17/16 % vietoj 0 %)	(3)	(25)	-	-
Pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos, apskaitytos bendrųjų pajamų ataskaitoje	(6)	(38)	-	-

Pagal Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymą uždarojo tipo investicinės bendrovės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, visos pajamos yra neapmokestinamos.

10 Pelnas, tenkantis vienai akcijai

Paprastasis pelnas, tenkantis vienai akcijai, apskaičiuojamas dalijant patronuojančios įmonės akcininkams priskiriamą grynąjį metų pelną iš per metus išleistų paprastųjų akcijų svartinio vidurkio.

2025 m. išleistų akcijų svartinis vidurkis:

	Akcijų skaičius (tūkst.)	Nominali vertė (eurais)	Išleistos/365 (dienos)	Svartinis vidurkis (tūkst.)
Svartinio vidurkio apskaičiavimas 2025 m.				
2024 m. gruodžio 31 d. išleistos akcijos	7.954	1,45	355/365	7.954
2025 m. spalio 22 d. įsigytos savos akcijos	(21)	1,45	10/365	(1)
2025 m. gruodžio 31 d. išleistos akcijos	7.933	1,45	-	7.953

2024 m. išleistų akcijų svartinis vidurkis:

	Akcijų skaičius (tūkst.)	Nominali vertė (eurais)	Išleistos/366 (dienos)	Svartinis vidurkis (tūkst.)
Svartinio vidurkio apskaičiavimas 2024 m.				
2023 m. gruodžio 31 d. išleistos akcijos	8.061	1,45	368/366	8.061
2024 m. gruodžio 12 d. įsigytos savos akcijos	(46)	1,45	19/366	(2)
2024 m. gruodžio 24 d. įsigytos savos akcijos	(62)	1,45	7/366	(1)
2024 m. gruodžio 31 d. išleistos akcijos	7.953	1,45	-	8.058

	Grupė	
	2025 m.	2024 m.
Patronuojančios įmonės akcininkams priskiriamas grynasis pelnas/ (nuostoliai)	3.667	2.739
Išleistų paprastųjų akcijų svartinis vidurkis (tūkst.)	7.953	8.058
Paprastasis pelnas/ (nuostoliai), tenkantis vienai akcijai (eurais)	0,46	0,34

Grupės sumažintas pelnas, tenkantis vienai akcijai už 2025 m. ir 2024 m., yra lygus paprastajam pelnui, tenkančiam vienai akcijai.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas

Investicinio turto pokyčiai Grupėje buvo tokie:

Tikrosios vertės hierarchija

Likutis 2023 m. gruodžio 31 d.

Vėlesnės išlaidos	
Perkėlimas tarp tikrosios vertės vertinimo lygių (4 pastaba)	
Pardavimas	
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	

Likutis 2024 m. gruodžio 31 d.

Vėlesnės išlaidos	
Perkėlimas tarp tikrosios vertės vertinimo lygių (4 pastaba)	
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	

Likutis 2025 m. gruodžio 31 d.

Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, pripažinti pelnu ar nuostoliais straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas (nuostolis)“

Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės metodą	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Iš viso
2 lygis	3 lygis	3 lygis	
9.489	31.069	1.500	42.058
-	95	5.418	5.513
(4.452)	(1.700)	6.152	-
(600)	(6.850)	-	(7.450)
226	2.281	114	2.621
-	(95)	(80)	(175)
4.663	24.800	13.104	42.567
-	1.700	81	1.781
-	7.104	(7.104)	-
405	1.496	1.519	3.420
-	-	-	-
5.068	35.100	7.600	47.768
405	1.496	1.519	3.420

Investicinio turto pokyčiai Bendrovėje buvo tokie :

Tikrosios vertės hierarchija

Likutis 2023 m. gruodžio 31 d.

Įsigijimai per dukterinės įmonės prijungimą (5 pastaba)	
Vėlesnės išlaidos	
Perkėlimas tarp tikrosios vertės vertinimo lygių (4 pastaba)	
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	

Likutis 2024 m. gruodžio 31 d.

Vėlesnės išlaidos	
Perkėlimas tarp tikrosios vertės vertinimo lygių (4 pastaba)	
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	

Likutis 2025 m. gruodžio 31 d.

Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, pripažinti pelnu ar nuostoliais straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas (nuostolis)“

Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės metodą	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Iš viso
2 lygis	3 lygis	3 lygis	
4.452	21.601	1.500	27.553
-	4.200	-	4.200
-	34	5.418	5.452
(4.452)	(1.700)	6.152	-
-	700	114	814
-	(34)	(80)	(114)
-	24.801	13.104	37.905
-	1.700	81	1.781
-	7.104	(7.104)	-
-	1.496	1.519	3.015
-	-	-	-
-	35.101	7.600	42.701
-	1.496	1.519	3.015

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas (tęsinys)

Grupės investicinį turtą sudaro biurų pastatai, sandėliai (2024 m. parduoti) ir rekonstruoti laikomas turtas. Dauguma pastatų ir yra išnuomoti pagal veiklos nuomos sutartis ir uždirba nuomos pajamas.

Tiesioginės veiklos sąnaudos, susijusios su investiciniu turtu, gali būti skirstomos taip:

	Grupė		Bendrovė	
	2025 m.	2024 m.	2025 m.	2024 m.
Investicinis turtas, uždirbantis nuomos pajamas	837	563	711	421
Investicinis turtas, neuždirbantis nuomos pajamų	73	116	161	76
	910	679	872	497

2024 m. spalio 8 d. buvo sudaryta nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sutartis, dėl Bendrovės dukterinei įmonei SIA Dommo Gruppa priklausančio 2,9 ha žemės sklypo, ir jame esančio 12 800 kv. m. sandėlio, priklausančio SIA Dommo Biznesa Parks, pardavimo. Pardavimo kaina 7.450 tūkst. eurų. Per 2024 metus palyginus su metų pradžia buvusią vertę Grupė uždirbo 1.748 tūkst. eurų pelno. Užbaigus sandorį Bendrovė Latvijoje toliau valdo 52 ha ploto žemės sklypus, priklausančius Bendrovės dukterinei įmonei SIA Dommo Gruppa, kurie skirti tolimesniam vystymui arba pardavimui ateityje. Dalis iš sandorio gautų lėšų panaudota bankinės paskolos Latvijoje grąžinimui, o didžioji dalis bus panaudota Bendrovei priklausančio objekto Vilniaus g. 37 rekonstrukcijos užbaigimo finansavimui.

Per 2025 m. buvo patirtos 81 tūkst. Eurų, 1.695 tūkst. Eurų ir 244 tūkst. Eurų papildomos rekonstrukcijos sąnaudos objektams, esantiems atitinkamai Palangos g. 4, Vilnius, Vilniaus g. 37, Vilnius ir Stulginskio g. 8, Vilnius. Be to, iš Valstybės buvo gauta 179 tūkst. eurų subsidija Vilniaus g. 37 rekonstrukcijos darbams finansuoti.

Per 2024 m. buvo patirtos 281 tūkst. Eurų, 5.137 tūkst. Eurų ir 95 tūkst. Eurų papildomos rekonstrukcijos sąnaudos objektams, esantiems atitinkamai Palangos g. 4, Vilnius, Vilniaus g. 37, Vilnius ir Stulginskio g. 8, Vilnius.

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. mokėtina suma už įsigijimus ir vėlesnes išlaidas, patirtas investiciniam turtui per 2025 m. ir 2024 m. atitinkamai sudarė 147 tūkst. eurų ir 728 tūkst. eurų.

Investicinis turtas yra apskaitytas tikrąja verte. 2025 m. nuomojamas investicinis turtas ir investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje Lietuvoje, buvo įvertintas atitinkamai 2025 m. spalio 31 dienai ir 2025 m. balandžio 30 dienai kvalifikuoto vertintojo UAB „OBER-HAUS nekilnojamas turtas“ (toliau kartu su SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“ vadinamos „Oberhaus“), taikant pajamų ir rinkos metodą. 2025 m. spalio 31 d. ir 2025 m. balandžio 30 d. investicinį turtą Latvijoje vertino kvalifikuotas vertintojas SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“, žemės vertinimui taikydamas rinkos metodą.

Investicinis turtas yra apskaitytas tikrąja verte. 2024 m. nuomojamas investicinis turtas ir investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje Lietuvoje, buvo įvertintas atitinkamai 2024 m. spalio 31 dienai ir 2024 m. balandžio 30 dienai kvalifikuoto vertintojo UAB „OBER-HAUS nekilnojamas turtas“ (toliau kartu su SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“ vadinamos „Oberhaus“), taikant pajamų metodą. 2024 m. spalio 31 d. ir 2024 m. balandžio 30 d. investicinį turtą Latvijoje vertino kvalifikuotas vertintojas SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“, 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, kuris buvo kapitalizuotas, todėl nauji vertinimai 2025 m. gruodžio 31 dienai ir 2024 m. gruodžio 31 dienai nebuvo atlikti, po vertinimo tik remonto išlaidų suma, nulis eurų ir 1.360 tūkst. eurais buvo padidinta Vilniaus g. 37 vertė, kuri yra po vertinimo patirtos ir kapitalizuotos rekonstrukcijos išlaidos. Taip pat 2024 m. lapkričio mėnesį buvo už 44 tūkst. eurų įsigyta žemės sklypo dalis, esanti Vilniaus g. 37.

Grupės politika yra pripažinti judėjimus į/iš tikrosios vertės hierarchijos lygių tuomet, kai įvyksta įvykis arba numatomos aplinkybės, lemiančios tokį judėjimą.

Tikroji vertė atspindi kainą, už kurią vertinimo dieną būtų parduodamas turtas pagal tvarkingą sandorį tarp rinkos dalyvių, vadovaujantis Tarptautiniais vertinimo standartais, nustatytais Tarptautinio vertinimo standartų komiteto. Investicinio turto tikroji vertė nustatyta remiantis arba rinkos metodu, atsižvelgiant į palyginamo turto pardavimus rinkoje, arba pajamų metodu, atsižvelgiant į vertinamo turto arba panašaus turto nuomos pajamas. Rinkos metodas grindžiamas analogiškų sandorių rinkoje kainomis. Jos yra patikslinamos, atsižvelgiant į pagrindines turto savybes, tokias kaip jo dydis, buvimo vieta ir vidaus įrengimo būklė. Pagrindiniai duomenys, naudojami taikant šį vertinimo metodą, yra 1 kv. m. kaina.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas (tęsinys)

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad egzistuoja apibrėžtas ryšys tarp būsimų grynujų veiklos pajamų ir objektų tikrosios vertės. Nuomojamam investiciniam turtui pagrindiniai duomenys yra šie:

- būsimos nuomos įplaukos, atsižvelgiant į turto buvimo vietą, tipą ir būklę bei į egzistuojančių nuomos ar kitų sutarčių sąlygas arba išorinius įrodymus, tokius kaip panašaus turto dabartinės rinkos nuomos kainos;
- diskonto normos, atspindinčios dabartinius pinigų srautų dydžio ir laiko neapibrėžtumo rinkos įvertinimus;
- įvertintas neišnuomotų patalpų rodiklis pagal esamas ir ateityje tikėtinas rinkos sąlygas, pasibaigus dabartinėms nuomos sutartims;
- eksploatacijos sąnaudos, įskaitant būtinas investicijas turto funkcionalumui palaikyti per tikėtiną turto naudingo tarnavimo laiką;
- kapitalizavimo normos, atsižvelgiant į turto buvimo vietą, dydį ir būklę bei atsižvelgiant į rinkos duomenis vertinimo dieną;
- tęstinė vertė, atsižvelgiant į prielaidas dėl eksploatacijos sąnaudų, neišnuomotų patalpų rodiklio, rinkos nuomos kainų.

Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje, yra vertinamas remiantis šiais duomenimis (be pirmiau paminėtųjų):

- pardavimo kaina, nustatyta patyrusio, gyvenamojo bei komercinio nekilnojamojo turto rinką išmanančio vertintojo;
- statybos sąnaudos, kurios įvertintos patyrusio rinkos sąlygas išmanančio vertintojo, atsižvelgiant į patvirtintuose detaliuose planuose nustatytus parametrus. Statybos sąnaudos taip pat apima pagrįstą pelningumo rodiklį;
- užbaigimo terminas. Statomam turtui reikalingi priežiūros organų leidimai arba patvirtinimai įvairiose vystymo stadijose, įskaitant leidimus arba patvirtinimus dėl pradinio dizaino, zonavimo, pridavimo ir atitikties aplinkos apsaugos reikalavimams. Remiantis ankstesne vadovybės patirtimi, numatoma, kad bus gauti visi minėti reikalingi leidimai ir patvirtinimai.
- Bendras projekto pelningumas atspindi dabartinius vystomų projektų pelningumo normos rinkos įvertinimus. Jis remiasi panašių projektų vidine grąžos norma.

Nuomojamo investicinio turto balansinių verčių skaidymas pagal tipą:

	Grupė		Bendrovė	
	2025 m.	2024 m.	2025 m.	2024 m.
Biurų patalpos miesto centre – Lietuva	35.100	24.800	35.100	24.801
	35.100	24.800	35.100	24.801

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2025 m. gruodžio 31 d.:

Vertinimo metodas		Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	7,75 – 9,25 (8,36)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	5,5 – 7,5 (6,77)
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	0 – 25
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurai už kv. m. (be PVM)	3,7 – 47,5
Investicinis turtas plėtrai	Diskontuoti pinigų srautai su numatomomis užbaigimo išlaidomis	Viso projekto pelno ir išlaidų santykis (%)	15
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	6,25
		Išlaidos užbaigimui eurai už kv. m. (be PVM)	1.736
		Pardavimo kaina eurai už kv. m. (su PVM)	4.652

Visi Bendrovės vertinimo duomenys atitinka Grupės vertinimo duomenis.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2024 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	9-9,5 (9,13)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	7,25-7,5 (7,33)
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	0-25
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurai už kv. m (be PVM)	3,7-25 (14,82)
Investicinis turtas plėtrai	Diskontuoti pinigų srautai su numatomomis užbaigimo išlaidomis	Viso projekto pelno ir išlaidų santykis (%)	15-25
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	5,5-6,25
		Išlaidos užbaigimui eurai už kv. m (be PVM)	758-1.761
		Pardavimo kaina eurai už kv. m (su PVM)	4.475-6.109

Visi Bendrovės vertinimo duomenys atitinka Grupės vertinimo duomenis.

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

Toliau pateikta Lietuvoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2025 m. gruodžio 31 d.:

Grupė/Bendrovė	Vertinimų padidėjimas		Vertinimų sumažėjimas	
	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje
Pagrįstas galimas pokytis (+/-)				
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	3.900	1.600	(3.800)	(1.700)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(1.300)	-	1.200
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(1.000)	-	900	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(2.700)	(1.200)	3.200	1.300
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	-	(300)	-	200

Toliau pateikta Lietuvoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2024 m. gruodžio 31 d.:

Grupė/Bendrovė	Vertinimų padidėjimas		Vertinimų sumažėjimas	
	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje
Pagrįstas galimas pokytis (+/-)				
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	2.700	2.600	(2.500)	(2.600)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(1.900)	-	1.900
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(400)	-	600	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(1.500)	(2.000)	1.900	2.400
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	-	(400)	-	500

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas (tęsinys)

2025 m. gruodžio 31 d. Grupės 42.670 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2024 m. gruodžio 31 d. – 36.631 tūkst. eurai) (16 pastaba).

2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovės 42.670 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2024 m. gruodžio 31 d. – 36.631 tūkst. eurai) (16 pastaba).

Nuo 2016 m. gruodžio 31 d. investicinio turto pardavimui reikia gauti rašytinį AB SEB banko kaip depozitoriumo paslaugos teikėjo sutikimą. Pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą investicinio turto pardavimo kaina negali būti daugiau kaip 15 proc. mažesnė už nepriklausomo turto vertintojo nustatytą vertę. Valdymo įmonė, išskirtiniais atvejais, kai tai nepažeidžia Bendrovės dalyvių interesų, sudariusi nekilnojamojo turto objekto pardavimo sandorį, kai aukščiau aprašyta sąlyga nėra įvykdoma, privalo apie sandorį nedelsdama raštu pranešti priežiūros institucijai.

Kitų apribojimų investiciniam turtui realizuoti, turto realizavimo pajamoms ar įplaukoms pervesti 2025 m. ir 2024 m. nebuvo.

Jokių kitų reikšmingų sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti, remontuoti ar pagerinti investicinį turtą laikotarpio pabaigoje nebuvo.

12 Finansinės priemonės pagal kategorijas

Grupė

Turtas finansinės būklės ataskaitoje

Lizingo gautinos sumos

Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, išskyrus išankstinius mokesčių apmokėjimus

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Iš viso

Finansinis turtas, vertinamas
amortizuota savikaina

2025 m. 2024 m.

- 200

171 102

801 1.841

972 2.143

Bendrovė

2025 m. gruodžio 31 d.

Turtas finansinės būklės ataskaitoje

Lizingo gautinos sumos

Investicijos į dukterines įmones, priskiriamos vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu

Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, išskyrus išankstinius mokesčių apmokėjimus

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Iš viso

Finansinis turtas,
vertinamas
amortizuota
savikaina

Turtas, vertinamas tikrąja
verte, kurios pasikeitimai
pripažįstami pelnu arba
nuostoliu

Iš viso

- - -

- 2.586 2.586

194 - 194

484 - 484

678 2.586 3.264

Bendrovė

2024 m. gruodžio 31 d.

Turtas finansinės būklės ataskaitoje

Lizingo gautinos sumos

Investicijos į dukterines įmones, priskiriamos vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu

Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, išskyrus išankstinius mokesčių apmokėjimus

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Iš viso

Finansinis turtas,
vertinamas
amortizuota
savikaina

Turtas, vertinamas tikrąja
verte, kurios pasikeitimai
pripažįstami pelnu arba
nuostoliu

Iš viso

200 - 200

- 5.268 5.268

16 - 16

273 - 273

489 5.268 5.757

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

12 Finansinės priemonės pagal kategorijas (tęsinys)

Grupė	Finansiniai įsipareigojimai, vertinami amortizuota savikaina	
	2025 m.	2024 m.
Įsipareigojimai finansinės būklės ataskaitoje		
Gautos paskolos	18.083	16.982
Nuomos įsipareigojimai	77	164
Atidėjiniai nuostolingai nuomos sutarčiai	-	1
Skolos tiekėjams	291	888
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai, išskyrus mokesčius ir išmokas darbuotojams	525	546
Iš viso	18.976	18.581
Bendrovė		
Finansiniai įsipareigojimai, vertinami amortizuota savikaina		
	2025 m.	2024 m.
Įsipareigojimai finansinės būklės ataskaitoje		
Gautos paskolos	15.255	15.944
Nuomos įsipareigojimai	77	164
Atidėjiniai nuostolingai nuomos sutarčiai	-	1
Skolos tiekėjams	188	764
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai, išskyrus mokesčius ir išmokas darbuotojams	724	634
Iš viso	16.244	17.507

13 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos

	Grupė		Bendrovė	
	2025	2024	2025	2024
Pirkėjų įsiskolinimai, bendraja verte	217	130	234	42
Sukauptos nuomos pajamos, bendraja verte	1	-	1	-
Gautini mokesčiai, bendraja verte	-	15	-	13
Iš viso pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, bendraja verte	218	145	235	55
Atėmus: pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimą	(47)	(28)	(41)	(26)
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	171	117	194	29

Atidėjinį prekybos ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimui pasikeitimai 2025 ir 2024 metais buvo įtraukti į bendrųjų pajamų ataskaitos eilutę „Pirkėjų įsiskolinimų vertės sumažėjimas“.

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

Dėl kredito sumažėjusios vertės Grupės gautinų sumų sukaupti vertės sumažėjimo nuostoliai yra tokie:

Grupė	Nuostoliai dėl vertės sumažėjimo
2023 m. gruodžio 31 d.	31
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	-
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	(3)
Anksčiau sumažėjusios vertės sumų atstatymai	-
2024 m. gruodžio 31 d.	28
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	19
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-
Anksčiau sumažėjusios vertės sumų atstatymai	-
2025 m. gruodžio 31 d.	47

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

13 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos (tęsinys)

Dėl kredito sumažėjusios vertės Bendrovės gautinų sumų sukaupti vertės sumažėjimo nuostoliai yra tokie:

	Nuostoliai dėl vertės sumažėjimo
2023 m. gruodžio 31 d.	26
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	-
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-
Anksčiau sumažėjusios vertės sumų atstatymai	-
2024 m. gruodžio 31 d.	26
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	15
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-
Nutraukta vykdymo užtikrinimo veikla	-
Anksčiau sumažėjusios vertės sumų atstatymai	-
2025 m. gruodžio 31 d.	41

Grupės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų kredito kokybę galima įvertinti pasitelkiant senėjimo analizę, pateiktą toliau:

	Grupė					Dėl kredito rizikos sumažėjusios vertės	Iš viso
	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	30 - 60 dienų	61 - 90 dienų	Daugiau nei 90 dienų		
2025 m. gruodžio 31 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai, atėmus nurašymus	82	78	10	-	-	47	217
Sukauptos nuomos pajamos	1	-	-	-	-	-	1
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(47)	(47)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinius kredito nuostolius	83	78	10	-	-	-	171
2024 m. gruodžio 31 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai bendrąja verte	59	29	7	-	7	28	130
Sukauptos nuomos pajamos	-	-	-	-	-	-	-
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(28)	(28)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinius kredito nuostolius	59	29	7	-	7	-	102

Bendrovės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų kredito kokybę galima įvertinti pasitelkiant senėjimo analizę, pateiktą toliau:

	Bendrovė					Dėl kredito rizikos sumažėjusios vertės	Iš viso
	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	30 - 60 dienų	61 - 90 dienų	Daugiau nei 90 dienų		
2025 m. gruodžio 31 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai, atėmus nurašymus	133	56	4	-	-	41	234
Sukauptos nuomos pajamos	1	-	-	-	-	-	1
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(41)	(41)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinius kredito nuostolius	134	56	4	-	-	-	194
2024 m. gruodžio 31 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai bendrąja verte	11	2	1	-	2	26	42
Sukauptos nuomos pajamos	-	-	-	-	-	-	-
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	(26)	(26)
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinius kredito nuostolius	11	2	1	-	2	-	16

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

13 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos (tęsinys)

Dėl kredito rizikos nesumažėjusios vertės pirkėjų įsiskolinimams vertės sumažėjimo nuostoliai nėra pripažinti, nes yra nereikšmingi. 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. dauguma gautinų sumų buvo užtikrintos iš nuomininkų gautais avansais.

Dėl kredito rizikos sumažėjusios vertės Grupės pirkėjų įsiskolinimų senėjimo analizė pateikta:

	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	30 - 90 dienų	90 - 180 dienų	Daugiau nei 180 dienų	Iš viso
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2025 m. gruodžio 31 d.	2	7	6	2	30	47
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2024 m. gruodžio 31 d.	-	-	-	-	28	28

Dėl kredito rizikos sumažėjusios vertės Bendrovės pirkėjų įsiskolinimų senėjimo analizė pateikta:

	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	30 - 90 dienų	90 - 180 dienų	Daugiau nei 180 dienų	Iš viso
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2025 m. gruodžio 31 d.	-	7	4	2	28	41
Gautinos sumos, atėmus nurašymą, 2024 m. gruodžio 31 d.	-	-	-	-	26	26

14 Įstatinis kapitalas ir rezervai

2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovės ir Grupės įstatinį akcinį kapitalą sudarė atitinkamai 7.932.923 ir 8.061.414 paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 1,45 euro. Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos. Bendrovė 2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. atitinkamai turėjo 21.011 ir 107.480 savų akcijų (0,26% ir 1,33% įstatinio kapitalo).

Nuo 2025 m. spalio 14 d. iki 2025 m. spalio 20 d. Bendrovė vykdė savų akcijų supirkimą per oficialaus siūlymo rinką. Maksimalus superkamų akcijų kiekis – 73.000 vnt. Supirkimo kaina – 3,00 euro už akciją, nustatyta pagal olandiško aukciono taisykles. Buvo supirkta 21.011 vnt. akcijų už 63 tūkst. eurų, įskaitant tarpininkavimo mokesčius. Už akcijas atsiskaityta 2025 m. spalio 22 d.

Nuo 2024 m. gruodžio 4 d. iki 2024 m. gruodžio 10 d. Bendrovė vykdė savų akcijų supirkimą per oficialaus siūlymo rinką. Maksimalus superkamų akcijų kiekis – 100.000 vnt. Supirkimo kaina – 2,50 euro už akciją, nustatyta pagal olandiško aukciono taisykles. Buvo supirkta 45.759 vnt. akcijų už 115 tūkst. eurų, įskaitant tarpininkavimo mokesčius. Už akcijas atsiskaityta 2024 m. gruodžio 12 d.

Nuo 2024 m. gruodžio 16 d. iki 2024 m. gruodžio 20 d. Bendrovė vykdė savų akcijų supirkimą per oficialaus siūlymo rinką. Maksimalus superkamų akcijų kiekis – 100.000 vnt. Supirkimo kaina – 2,70 euro už akciją, nustatyta pagal olandiško aukciono taisykles. Buvo supirkta 61.721 vnt. akcijų už 167 tūkst. eurų, įskaitant tarpininkavimo mokesčius. Už akcijas atsiskaityta 2024 m. gruodžio 27 d.

Akcininkų sprendimu buvo anuliuotos 107.480 įsigytos savosios akcijos, o rezervas savoms akcijoms įsigyti sumažintas 126 tūkst. eurų, viso savų akcijų atšaukta už 282 tūkst. eurų, įstatinis kapitalas sumažintas 156 tūkst. eurų. Įstatinio kapitalo pakeitimai įregistruoti Juridinių asmenų registre 2025 m. rugpjūčio 21 d. Bendras įstatinis paprastųjų akcijų skaičius nuo 2025 m. rugpjūčio 21 d. yra 7.932.923 vnt. vienos akcijos nominali vertė 1,45 Eur, Bendrovės įstatinis kapitalas lygus Eur. 11 533 205.

Privalomasis rezervas

Privalomasis rezervas yra privalomas pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus. Į jį privaloma kasmet pervesti ne mažiau kaip 5 % grynojo pelno, apskaičiuojamo pagal įstatymų nustatyta tvarka parengtas finansines ataskaitas, kol rezervas pasieks 10 % įstatinio kapitalo. Šis rezervas gali būti panaudotas tik sukauptiems nuostoliams padengti.

Savų akcijų įsigijimo rezervas

Savų akcijų įsigijimo rezervas yra sudaromas savų akcijų įsigijimui, kad būtų galima palaikyti jų likvidumą ir valdyti kainos svyravimus. Jis yra sudaromas iš paskirstytinojo pelno visuotinio akcininkų susirinkimo metu akcininkams nusprendus. Rezervas negali būti naudojamas įstatinio kapitalo didinimui. Rezervo dydis negali kisti, kai Bendrovė įsigyja savų akcijų, bet jis sumažinamas, kai savos akcijos yra anuliuojamos. Visuotiniame akcininkų susirinkime akcininkai gali nuspręsti sumas, nepanaudotas savų akcijų įsigijimui, pervesti į nepaskirstytąjį pelną.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

15 Dividendai

Dividendų už 2024 m. po 0,09 euro už akciją (bendra dividendų suma 716 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2025 m. balandžio 30 d.

Dividendų už 2023 m. po 0,09 euro už akciją (bendra dividendų suma 726 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2024 m. balandžio 30 d.

16 Gautos paskolos

	Grupė		Bendrovė	
	2025 m.	2024 m.	2025 m.	2024 m.
Ilgalaikės				
Ilgalaikės banko paskolos	14.526	15.192	14.526	15.192
Kitos ilgalaikės paskolos	-	1.000	-	-
	14.526	16.192	14.526	15.192
Trumpalaikės				
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	729	752	729	752
Kitos trumpalaikės paskolos	2,828	38	-	-
Paskolos iš susijusių šalių	-	-	-	-
	3.557	790	729	752
Gautų paskolų iš viso	18.083	16.982	15.255	15.944

Visos paskolos yra denominuotos eurais.

Gautos paskolos su fiksuota ar kintama palūkanų norma (kintamos palūkanų normos peržiūrėjimo periodas – kas 6 mėnesius buvo tokios:

Palūkanų norma:

	Grupė		Bendrovė	
	2025 m.	2024 m.	2025 m.	2024 m.
Fiksuota	2.836	1.066	8	28
Kintama	15.247	15.916	15.247	15.916
	18.083	16.982	15.255	15.944

Turto, įkeisto bankams paskolos grąžinimui užtikrinti, apskaitinės vertės:

	Grupė		Bendrovė	
	2025 m.	2024 m.	2025 m.	2024 m.
Investicinis turtas (11 pastaba)	42.671	36.631	42.671	36.631
Pinigai	420	234	420	234

Gautoms paskoloms taikomas apskaičiuotųjų palūkanų normų svertinis vidurkis:

	Grupė		Bendrovė	
	2025 m.	2024 m.	2025 m.	2024 m.
Gautos paskolos	5,65%	6,66%	5,09%	6,58%

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. visos Grupės įmonės vykdė bankų paskolų sutartyse nustatytus rodiklius.

2025 gegužės 29 d. ir 2025 m. spalio 9 d. Grupė pasiskolino iš AB „Invalda INVL“ atitinkamai 1.300 tūkst. eurų ir 300 tūkst. eurų. Metinė palūkanų norma 10 proc. Paskolų grąžinimo terminas 2026 m. sausio 31 d.

Grupė ir Bendrovė per 2025 m. atitinkamai gavo 1.600 tūkst. eurų ir nulį eurų ir bei grąžino 678 tūkst. eurų ir 678 tūkst. eurų

2024 m. birželio 27 d. Grupė pasiskolino iš AB „Invalda INVL“ ir jos dukterinės įmonės atitinkamai 800 tūkst. Eurų ir 800 tūkst. eurų. Metinė palūkanų norma 10 proc. Paskolos buvo trumpalaikės ir iki metų pabaigos grąžintos. Taip pat Grupė gavo iš trečiosios šalies 1.000 tūkst. eurų paskolų, kurių grąžinimo terminas 2026 m. liepos 31 d.

2024 m. lapkričio 7 d. „Dommo Biznesa Parks“ pardavus sandėlį buvo grąžinta 2023 m. gruodžio 21 d. paskola, gauta iš „OP Corporate Bank plc“ Latvijos filialo.

Grupė ir Bendrovė per 2024 m. atitinkamai gavo 3.150 tūkst. eurų ir nulį eurų ir bei grąžino 4.828 tūkst. eurų ir 580 tūkst. eurų.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

16 Gautos paskolos (tęsinys)

Grupei įsigijus AB „Pramogų Bankas“ ir vėliau ją sujungus su Bendrove perimta turima ilgalaikė AB Artea banko (buvęs AB Šiaulių Bankas) paskola, kuri šių ataskaitų sudarymo dieną buvo 1.472 tūkst. eurų. Galutinis kredito grąžinimo terminas 2028 m. birželio 27 d.

Įsipareigojimų, susijusių su finansine veikla, pokyčiai pateikti žemiau esančioje lentelėje:

	Grupė		Bendrovė	
	Gautos paskolos ir nuomos įsipareigojimai	Mokėtini dividendai (15, 17 pastabos)	Gautos paskolos ir nuomos įsipareigojimai	Mokėtini dividendai (15, 17 pastabos)
2023 m. gruodžio 31 d. likutis	19.056	454	15.352	454
Finansinės veiklos pinigų srautai	(3.178)	(722)	(1.816)	(722)
Palūkanų sąnaudos (8 pastaba)	1,265	-	966	-
Nuomos įsipareigojimų padidėjimas dėl indeksacijos ir pakeitimai	3	-	3	-
Paskolos, gautos įsigijus turto grupę (Grupė) ir po prijungimo (Bendrovė) (5 pastaba)	-	-	1.603	-
Patvirtinti dividendai	-	726	-	726
2024 m. gruodžio 31 d. likutis	17.146	458	16.108	458
Finansinės veiklos pinigų srautai	(40)	(709)	(1.640)	(709)
Palūkanų sąnaudos (8 pastaba)	982	-	792	-
Nuomos įsipareigojimų padidėjimas dėl indeksacijos ir pakeitimai	72	-	72	-
Paskolos, gautos įsigijus turto grupę (Grupė) ir po prijungimo (Bendrovė) (5 pastaba)	-	-	-	-
Patvirtinti dividendai	-	716	-	716
2025 m. gruodžio 31 d. likutis	18.160	465	15.332	465

17 Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai

Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai pateikti žemiau esančioje lentelėje:

	Grupė		Bendrovė	
	2025 m.	2024 m.	2025 m.	2024 m.
<u>Finansiniai įsipareigojimai</u>				
Mokėtini dividendai	465	458	465	458
Sėkmės mokestis (7, 2.19 pastabos)	-	-	-	-
Kitos mokėtinės sumos	60	88	259	176
	525	546	724	634
<u>Nefinansiniai įsipareigojimai</u>				
Mokėtinas darbo užmokestis ir socialinio draudimo įmokos	65	66	-	-
Mokėtini mokesčiai	83	28	78	22
Mokėtinas sėkmės mokestis	395	-	395	-
	543	94	473	22
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų iš viso	1.068	640	1.197	656

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

18 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. Vadovaujantis 24-uju TAS, AB „Invalda INVL“ ir jos kontroliuojamos įmonės (toliau - Kitos susijusios šalys) yra taip pat priskiriamos prie susijusių šalių.

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2025 m. ir susiję likučiai 2025 m. gruodžio 31 d.:

2025 m.

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			
Kitos susijusios šalys (apskaitos paslaugos)	-	41	-	-
Kitos susijusios šalys (paskolos)	-	84	-	1.683
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	-	5	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	721	-	415
	-	851	-	2.098

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2024 m. ir susiję likučiai 2024 m. gruodžio 31 d.:

2024 m.

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			
Kitos susijusios šalys (apskaitos paslaugos)	-	41	-	7
Kitos susijusios šalys (paskolos)	-	32	-	-
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	-	5	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	450	-	17
	-	528	-	24

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. Vadovaujantis 24-uju TAS, AB „Invalda INVL“ ir jos kontroliuojamos įmonės (toliau - Kitos susijusios šalys) yra taip pat priskiriamos prie susijusių šalių.

Bendrovės sandoriai su dukterinėmis įmonėmis per 2025 m. ir susiję likučiai 2025 m. gruodžio 31 d.:

2025 m.

Bendrovė

		Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos
	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių			
Paskolos, suteiktos dukterinėms įmonėms	-	-	2.246	-
Paskolų perleidimas grupės viduje	1.700	1.600	-	-
Nuoma	495	-	113	-
Kita	-	485	-	214
	2.195	2.085	2.359	214

Kaip aprašyta 2.7 pastaboje, Bendrovė vertina dukterinėms įmonėms suteiktas paskolas tikrąja verte ir atskirai nepripažįsta palūkanų pajamų.

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

18 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Bendrovės sandoriai su dukterinėmis įmonėmis per 2024 m. ir susiję likučiai 2024 m. gruodžio 31 d.:

2024 m.

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
Paskolos, suteiktos dukterinėms įmonėms	-	-	4.946	-
Paskolų perleidimas grupės viduje	3.008	2.041	-	-
Nuoma	485	-	-	-
Kita	-	320	-	90
	3.493	2.361	4.946	90

Bendrovės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2025 m. ir susiję likučiai 2025 m. gruodžio 31 d.:

2025 m.

Bendrovė

	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai (įskaitant atidėjinius) iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos (neįskaitant atidėjinių)
Kitos susijusios šalys (apskaitos paslaugos)	-	24	-	-
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	-	4	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	721	-	415
	-	749	-	415

Bendrovės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2024 m. ir susiję likučiai 2024 m. gruodžio 31 d.:

2024 m.

Bendrovė

	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai (įskaitant atidėjinius) iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos (neįskaitant atidėjinių)
Kitos susijusios šalys (apskaitos paslaugos)	-	24	-	4
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	-	3	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	450	-	17
	-	477	-	21

KONSOLIDUOTOSIOS IR BENDROVĖS 2025 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

18 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Suteiktų paskolų Grupės dukterinėms įmonėms judėjimai:

	Bendrovė	
	2025 m.	2024 m.
Likutis sausio 1 d.	4.946	8.593
Per metus suteiktos paskolos	-	-
Suteiktų paskolų susigrąžinimai	(1.600)	(5.615)
Suteiktų paskolų tikrosios vertės pokytis	(1.100)	1.971
Priskaičiuotos palūkanos	-	8
Gautos palūkanos	-	(11)
Likutis gruodžio 31 d.	2.246	4.946

Paskolų, gautų iš AB „Invalda INVL“ ir jos dukterinių įmonių, judėjimai:

	Grupė		Bendrovė	
	2025 m.	2024 m.	2025 m.	2024 m.
Likutis sausio 1 d.	-	-	-	-
Per metus suteiktos paskolos	1.600	1.600	-	-
Suteiktų paskolų susigrąžinimai	-	(1.600)	-	-
Priskaičiuotos palūkanos	84	32	-	-
Gautos palūkanos	-	(32)	-	-
Likutis gruodžio 31 d.	1.684	-	-	-

Vadovybės darbo užmokestis apima trumpalaikes išmokas darbuotojams. Pagrindiniais Bendrovės ir Grupės vadovais yra laikomi valdymo įmonė ir investicinio komiteto nariai.

	Grupė		Bendrovė	
	2025 m.	2024 m.	2025 m.	2024 m.
Atlyginimai ir premijos	2	2	-	-
Valdymo mokestis (2.11 pastaba)	223	173	223	173
Sėkmės mokestis (2.11 pastaba) (atidėjinių pokytis)	498	277	498	277
Pagrindinių vadovų darbo užmokesčio iš viso	723	452	721	450

Per ataskaitinius metus pagrindiniams vadovams nebuvo suteikta jokių paskolų ir ataskaitinių metų pabaigoje nebuvo jokių jiems suteiktų paskolų negrąžintų likučių.

2025 m. Bendrovė išmokėjo UAB „Invalda INVL“ 170 tūkst. eurų dividendų, kitiems reikšmingą įtaką turintiems akcininkams Bendrovė išmokėjo 264 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius.

2024 m. Bendrovė išmokėjo UAB „INVL Life“ 170 tūkst. eurų dividendų, kitiems reikšmingą įtaką turintiems akcininkams Bendrovė išmokėjo 264 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius.

19 Atlygis auditoriams

	Grupė		Bendrovė	
	2025 m.	2024 m.	2025 m.	2024 m.
Atlygis už Bendrovės ir Grupės auditą	31	30	31	30

Nuo 2024 m. Grupės ir Bendrovės auditą atliko UAB „BDO auditas ir apskaita“. 2025 m. ir 2024 m. UAB „BDO auditas ir apskaita“ neteikė ne audito paslaugų (įskaitant kitas užtikrinimo paslaugas ir mokesčių konsultavimo paslaugas).

20 Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio.

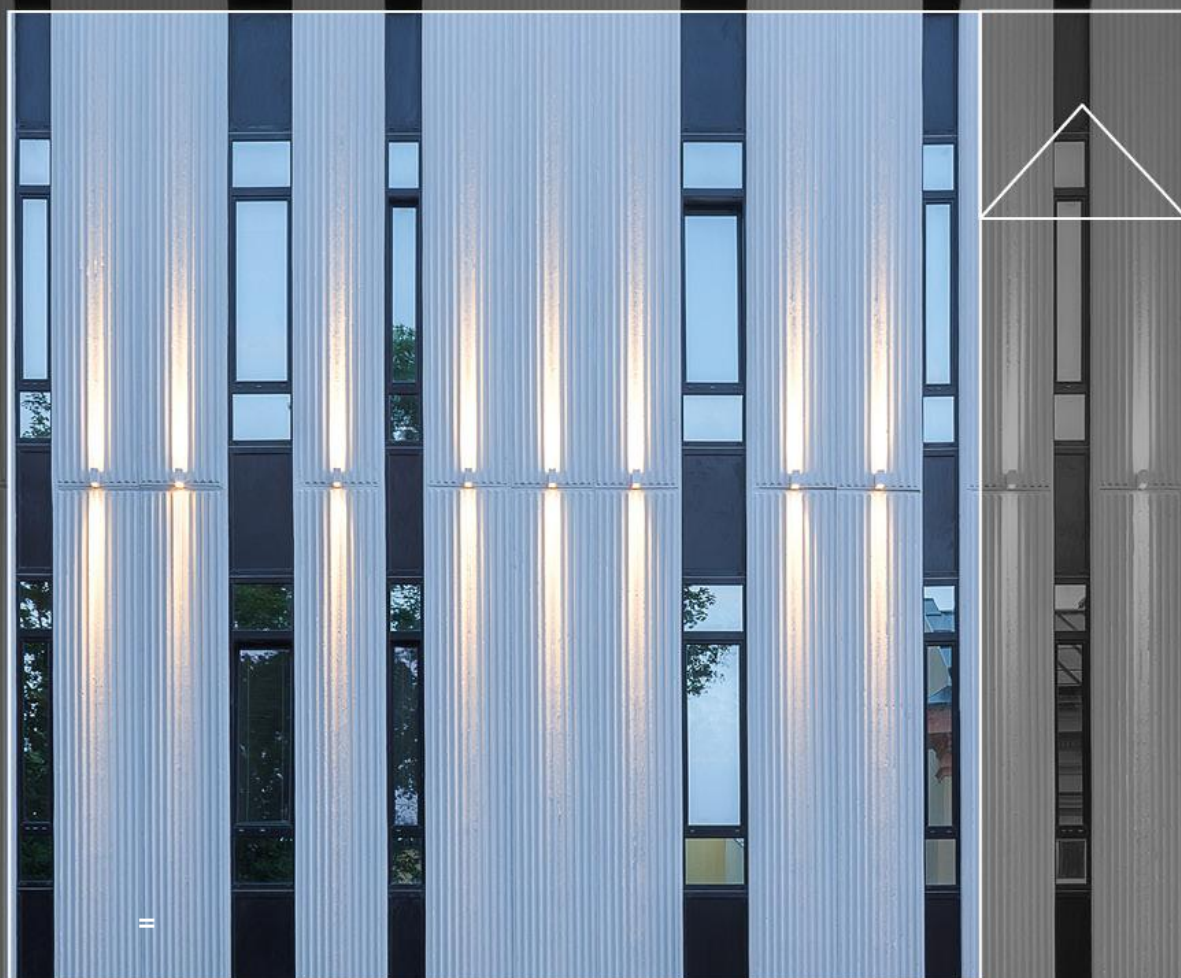
2026 m. kovo 3 d. Bendrovė pasirašė susitarimą su AB Artea bankas dėl kreditavimo sutarties pakeitimo. Pagal pasirašytą susitarimą maksimali kredito suma padidinta iki 23,1 mln. eurų. Pagal šį susitarimą Bendrovei suteikiamas papildomas iki 8 mln. eurų kreditas. Taip pat pratęstas galutinis kredito grąžinimo terminas nuo 2028 m. birželio 27 d. iki 2031 m. kovo 2 d.



BALTIC
REAL ESTATE

2025 METŲ KONSOLIDUOTOJI METINĖ VADOVYBĖS ATASKAITA

Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės
„INVL Baltic Real Estate“



TURINYS

I. BENDRA INFORMACIJA	54
1. Teisinis reglamentavimas ir informacijos turinys	54
2. Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengta vadovybės ataskaita	54
3. Pagrindiniai duomenys apie Emitentą ir jo įmonių grupę	54
3.1. Informacija apie Emitentą	54
3.2. Bendrovės tikslai, filosofija ir veiklos principai	55
3.3. Informacija apie įmonių grupę	55
3.3.1. 2025 m. gruodžio 31 d. „INVL Baltic Real Estate“ grupės įmonės	55
II. FINANSINĖ INFORMACIJA IR SVARBŪS ĮVYKIAI	62
4. Svarbių grupės įvykių, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga	62
4.1. „INVL Asset Management“ nekilnojamojo turto fondo valdytojo Vytauto Bakšinsko komentaras	62
4.2. Veiklos aplinka	62
4.3. Pagrindiniai „INVL Baltic Real Estate“ duomenys	63
4.4. Pagrindiniai „INVL Baltic Real Estate“ veiklos rezultatai	63
4.5. Finansiniai rodikliai*	64
4.6. INVL Baltic Real Estate“ grynųjų aktyvų vertė	64
4.7. Svarbūs ataskaitinio laikotarpio Emitento ir grupės įvykiai, jų poveikis finansinėms ataskaitoms	66
5. Svarbūs Emitento ir grupės įvykiai, įvykę po ataskaitinio laikotarpio pabaigos	67
6. Emitento ir įmonių grupės praėjusio laikotarpio įvertinimas bei ateities veiklos planai ir prognozės	67
6.1. Išsikeltų tikslų įgyvendinimo įvertinimas	67
6.2. Veiklos planai ir prognozės	67
III. INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS	68
7. Emitento įstatų pakeitimų tvarka	68
8. Įstatinio kapitalo struktūra	68
8.1. Įstatinio kapitalo pokyčiai	68
8.2. Informacija apie savas akcijas	68
9. Prekyba Emitento vertybiniais popieriais bei reikšminga finansine investicija laikomais vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose	69
9.1. lentelė. „INVL Baltic Real Estate“ akcijų, įtrauktų į prekybą reguliuojamoje rinkoje, pagrindinės charakteristikos	69
9.2. lentelė. Prekyba „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis	69
9.3. lentelė. Prekyba „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis 2021 m. – 2025 m.	70
9.4. lentelė. Akcijų kapitalizacija 2021 m. – 2025 m.	70
10. Akcininkai	72
10.1. Informacija apie Bendrovės akcininkus	72
10.2. Akcijų suteikiamos teisės ir pareigos	73
11. Dividendai	74
11.1. Lentelė. Su akcijomis susiję rodikliai*	74
IV. EMITENTO VALDYMO ORGANAI	76
12. Struktūra, organų įgaliojimai, organų narių paskyrimas ir pakeitimų tvarka	76
12.1. Visuotinis akcininkų susirinkimas	76
12.2. Valdymo įmonė ir investicinis komitetas	78

13. Informacija apie Valdymo įmonės valdybos narius, generalinį direktorių, Investicinio komiteto narius, bei Bendrovės Stebėtojų tarybos narius.....	80
13.1. Emitento valdymo organai	80
14. Informacija apie bendrovės audito komitetą	84
14.1. Bendrovės audito komiteto nariai	84
15. Informacija apie Emitento sumokėtą valdymo mokesčių, priskaičiuotas pinigų sumas, kitą perleistą turtą ir suteiktas garantijas valdymo organams ir buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei.....	86
V. KITA INFORMACIJA	87
16. Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais.....	87
17. Informacija apie Emitento filialus ir atstovybes	87
18. Pagrindinės rizikos ir netikėtumai	87
18.1. Bendri verslo srities, kurioje veikia grupė, rizikos veiksniai	87
18.2. Grupei būdingi rizikos veiksniai	88
18.3. Rizikos veiksniai, susiję su bendrovės akcijomis (investicijas į jas)	89
18.4. Kitos rizikos.....	90
18.5. Svarbiausi rizikos veiksniai ataskaitiniu laikotarpiu	91
18.6. Įmonių grupės vidaus kontrolės ir rizikos valdymo sistemų, susijusių su konsoliduotųjų finansinių ataskaitų sudarymu, pagrindiniai požymiai	91
18.7. Informacija apie finansinės rizikos valdymo tikslus, naudojamas apsidraudimo priemonės, kurioms taikoma apsidraudimo sandorių apskaita, ir įmonių grupės kainų rizikos, kredito rizikos, likvidumo rizikos ir pinigų srautų rizikos mastą, kai įmonių grupė naudoja finansines priemones ir tai yra svarbu vertinant įmonių grupės turtą, nuosavą kapitalą, įsipareigojimus, pajamas ir sąnaudas.	92
19. Emitento ir įmonių grupės nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su aplinkosaugos, išskiriant veiksmus dėl klimato, personalo, kovos su korupcija ir kyšininkavimu, atskirai išskiriant užsienio pareigūnų papirkimą sudarant tarptautinius verslo sandorius, klausimais susijusi informacija	92
19.1. Darbuotojai	92
19.2. Aplinkosauga ir veiksmai dėl klimato kaitos	92
19.3. Informacija apie emitento ir įmonių grupės tyrimų ir plėtros veiklą	93
19.4. Kova su korupcija ir kyšininkavimu, užsienio pareigūnų papirkimas sudarant tarptautinius verslo sandorius	93
19.5. Pagrindiniai nematerialieji ištekliai.....	93
20. Informacija apie Bendrovės ir jos organų narių, sudarytų komitetų narių ar darbuotojų susitarimus, kuriuose numatyta kompensacija, jei jie atsistatydintų arba būtų atleisti be pagrįstos priežasties arba jei jų darbas baigtųsi dėl Emitento kontrolės perėmimo (oficialaus siūlymo)	93
21. Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas	93
22. Informacija apie reikšmingus susitarimus, kurių šalis yra Emitentas ir kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus Emitento kontrolei, ir jų poveikis, išskyrus atvejus, kai dėl susitarimų pobūdžio jų atskleidimas padarytų rimtą žalą Emitentui....	93
23. Informacija apie bet kurias darbuotojų akcijų suteikimo schemas kontrolės sistemas, kai kontrolės teisėmis darbuotojai tiesiogiai nesinaudoja.....	94
24. Informacija apie susijusių šalių sandorius.....	94
25. Informacija apie per ataskaitinį laikotarpį Emitento vardu sudarytus žalingus sandorius.....	94
26. Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie konsoliduotose ir Bendrovės metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis..	94
27. Informacija apie esminius investuotojams skirtos informacijos, teikiamos vadovaujantis AKISVĮ 18 straipsniu, pasikeitimus.	94
28. Informacija apie audito įmonę	94
29. Duomenys apie viešai skelbtą informaciją	94
29.1. lentelė. Skelbtos informacijos santrauka	95
29.2. lentelė. Pranešimų apie Bendrovės vadovų sandorius, sudarytus 2025 metais, suvestinė	96
1 PRIEDAS. INFORMACIJA APIE GRUPĖS ĮMONES, JŲ KONTAKTINIAI DUOMENYS	97

2 PRIEDAS. BENDROVIŲ VALDYSENOS ATASKAITA.....	98
3 PRIEDAS. INFORMACIJA APIE BENDROVĖS VALDYSENĄ.....	111
4 PRIEDAS. BENDROVĖS VEIKLOS IR FINANSINIŲ RODIKLIŲ FORMULĖS BEI APIBRĖŽIMAI	113
5 PRIEDAS. BENDROVĖS INFORMACIJA APIE ATLYGĮ	117

I. Bendra informacija

1. Teisinis reglamentavimas ir informacijos turinys

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – **Bendrovė, Emitentas** arba „**INVL Baltic Real Estate**“) metinę konsoliduotąją vadovybės ataskaitą parengė, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymu, Lietuvos Respublikos alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų įstatymu (toliau – **AKISVĮ**), Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, Lietuvos banko valdybos patvirtintomis Informacijos atskleidimo taisyklėmis bei Informacijos atskleidimo gairėmis. Metinės konsoliduotosios vadovybės ataskaitos forma nustatyta vadovaujantis Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymu.

Bendrovė informuoja, kad informacija šioje konsoliduotoje metinėje vadovybės ataskaitoje yra suskirstyta į penkias (V) dalis, atskleidžiančias bendrąją informaciją apie Bendrovę, informaciją apie Bendrovės vertybinius popierius, Bendrovės vadovus, Bendrovės bei grupės veiklą bei kitą Bendrovės vertinimu reikalingą atskleisti informaciją. Bendrovė pažymi, kad metinėje konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje pateikiama informacija yra reikšminga Bendrovės veiklos rezultatams, būklei bei veiklos poveikiui suprasti.

2. Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengta vadovybės ataskaita

Ataskaita apima „INVL Baltic Real Estate“ finansinį laikotarpį nuo 2025 m. sausio 1 d. iki 2025 m. gruodžio 31 d. Ataskaitoje taip pat atskleidžiama svarbi informacija nuo ataskaitinio laikotarpio pabaigos iki ataskaitos išleidimo.

3. Pagrindiniai duomenys apie Emitentą ir jo įmonių grupę

3.1. Informacija apie Emitentą

Pavadinimas	Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“
Įmonės kodas	152105644
Registracijos adresas	Gynėjų g. 14, 01110, Vilnius
Telefonas	+370 5 279 0601
Elektroninis paštas	breinfo@invl.com
Interneto tinklalapis	www.invlbalticrealestate.lt
LEI kodas	529900GSTE0HKA0R1M59
Teisinė forma	akcinė bendrovė
Bendrovės tipas	uždarojo tipo investicinė bendrovė
Įregistravimo data ir vieta	1997-01-28; Juridinių asmenų registras
Priežiūros institucijos pritarimo kolektyvinio investavimo subjekto sudarymo dokumentams data	2016-12-22
Registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys apie bendrovę	Juridinių asmenų registras
Valdymo įmonė	UAB „INVL Asset Management“, kodas 126263073, Valdymo įmonės, veikiančios pagal AKISVĮ, licencija Nr. 3
Depozitoriumas	AB „SEB bankas“, kodas 112021238, banko licencijos Nr. 2

3.2. Bendrovės tikslai, filosofija ir veiklos principai

„INVL Baltic Real Estate“ – investicijų į nekilnojamąjį turtą bendrovė, įkurta 1997 m. sausio 28 d., ankstesnis pavadinimas – AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“. 2015 m. rugpjūčio 17 d. prie Bendrovės buvo prijungta jos patronuojančioji įmonė, tad Bendrovė perėmė visas pastarosios įmonės teises ir pareigas.

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas „INVL Baltic Real Estate“ išdavė uždarojo tipo investicinės bendrovės veiklos licenciją, suteikiančią teisę verstis uždarojo tipo investicinės bendrovės veikla pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą. Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė veiks 30 metų nuo UTIB licencijos gavimo, jos veiklos terminas gali būti papildomai pratęstas ne ilgiau kaip 20 metų. Gavus licenciją, Bendrovės valdymas perduotas valdymo įmonei „INVL Asset Management“ (toliau – **Valdymo įmonė**), atliekančiai valdybos ir vadovo funkcijas. Stebėtojų taryba Bendrovėje nėra sudaroma. Bendrovėje valdymo organai nėra sudaromi.

Remiantis „INVL Baltic Real Estate“ įstatais, Bendrovės valdymą perėmusi Valdymo įmonė sudarė Investicinį komitetą (toliau – **Investicinis komitetas**), kuris, atsižvelgdamas į jam Valdymo įmonės suteiktus įgaliojimus, taip pat dalyvauja Bendrovės valdyme.

„INVL Baltic Real Estate“ siekia užtikrinti nuomos pajamų augimą ir uždirbti iš investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą. Bendrovei priklausančios įmonės yra investavusios į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą – verslo centrus ir sandėliavimo ir gamybos paskirties objektus strategiškai patraukliose lokacijose Lietuvoje bei Latvijoje. Objektai pasižymi aukštais užimtumo rodikliais bei generuoja stabilius finansinius srautus. Be to, dauguma jų turi tolesnio vystymo potencialą.

„INVL Baltic Real Estate“ akcijos į Nasdaq Vilnius Baltijos Papildomąjį prekybos sąrašą įtrauktos nuo 2014 m. birželio 4 d. Bendrovėje galioja 2020 m. balandžio 9 d. patvirtinta dividendų politika, kurioje numatoma, kad kasmet bus mokama ne mažiau kaip 0,09 euro dividendų akcijai. Pažymima, kad vadovaujantis dividendų mokėjimo politikos nuostatomis, Bendrovė gali skirti tiek mažesnius, tiek didesnius dividendus nei numatyta akcijai.

3.3. Informacija apie įmonių grupę

„INVL Baltic Real Estate“ portfelio įmonėms – jos nurodytos žemiau pateiktoje schemoje – ataskaitiniu laikotarpiu priklausė 5 nekilnojamojo turto objektai Vilniuje ir Rygoje. 4 iš 5 šiuo metu Bendrovei priklausančių objektų duoda nuomos pajamas, dauguma turi tolesnio vystymo perspektyvas.

Bendrovės valdomų nekilnojamojo turto objektų skaičius lyginant su 2024 m. ataskaitiniu laikotarpiu pasikeitė – 2024 m. lapkričio 29 d. Bendrovės dukterinės įmonės Latvijoje SIA Dommo Grupa ir SIA Dommo Biznesa Parks pasirašė nekilnojamojo turto priėmimo – perdavimo aktą su SIA Bohnenkamp, kuriuo užbaigė sandorį dėl Bendrovės dukterinei įmonei SIA Dommo Grupa priklausančio 2,9 ha žemės sklypo, esančio adresu Franču iela 1, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127, Latvija, ir jame esančio 12 800 kv. m. sandėlio, priklausančio SIA Dommo Biznesa Parks, pardavimo. Bendrovė, užbaigus sandorį, Latvijoje toliau valdo 52 ha ploto žemės sklypus, priklausančius Bendrovės dukterinei įmonei SIA Dommo Grupa, kurie šiuo metu papildomų nuomos pajamų negeneruoja ir yra skirti tolimesniam vystymui arba pardavimui ateityje.

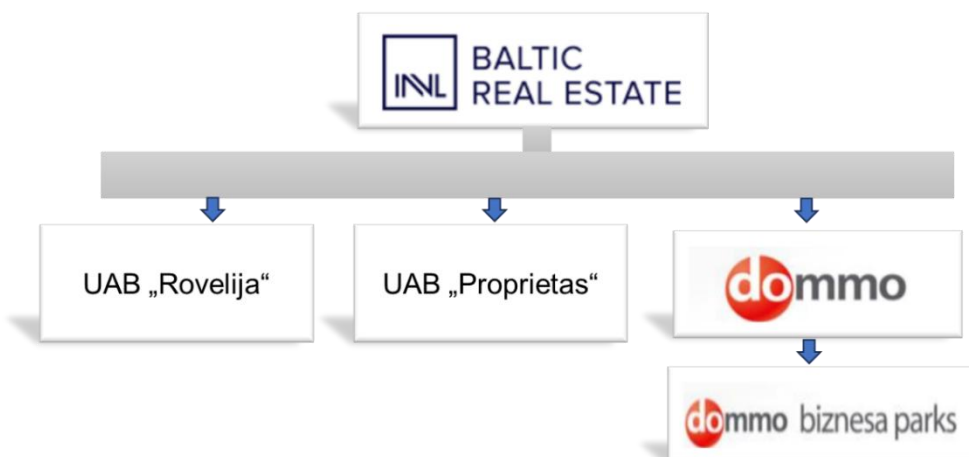
2025 m. birželio 5 d. buvo užbaigtas SIA Dommo Biznesa Parks reorganizavimas. SIA Dommo Biznesa Parks buvo prijungta prie SIA Dommo Grupa.

„INVL Baltic Real Estate“ siekia uždirbti iš investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, užtikrindama nuomos pajamų augimą bei nuosekliai plėtodama esamo nekilnojamojo turto potencialą, išnaudojant objektų lokaciją.

3.3.1. 2025 m. gruodžio 31 d. „INVL Baltic Real Estate“ grupės įmonės

Bendrovė	Registracijos duomenys	Bendrovės tiesiogiai ir netiesiogiai valdomų akcijų (balsų) dalis (%)	Veiklos pobūdis	Kontaktiniai duomenys
UAB „Rovelija“	Kodas 302575846 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2010-12-20	100	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. +370 5 279 0601 breinfo@invl.com
UAB „Proprietas“	Kodas 303252098 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2014-02-27	100	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. +370 5 279 0601 breinfo@invl.com
DOMMO grupa SIA	Kodas 40003733866 Adresas Lapegles, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127 Latvija	100	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. +370 5 279 0601 breinfo@invl.com

Teisinė forma – uždaroji akcinė
bendrovė
Įregistruota 2005-03-17



3.3.2. pav. „INVL Baltic Real Estate“ supaprastinta grupės struktūra iki 2025 m. birželio 5 d.



3.3.3. pav. „INVL Baltic Real Estate“ supaprastinta grupės struktūra nuo 2025 m. birželio 6 d.

3.3.4. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Vilniuje



3.3.4. pav. „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Vilniuje

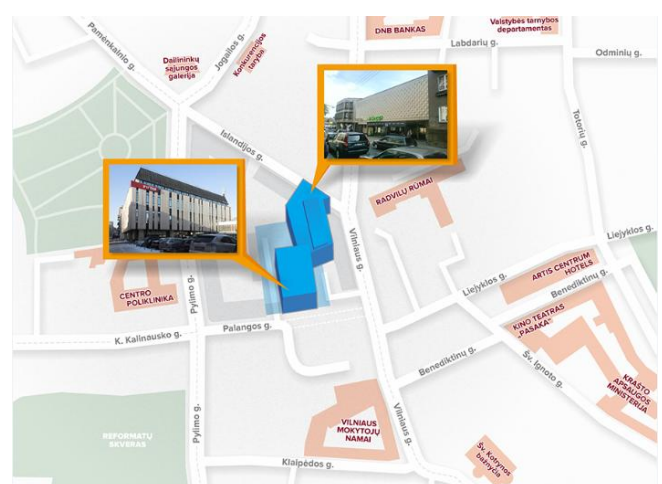
Biurų pastatas Vilniaus centre, Palangos g. 4 / Vilniaus g. 33 PLOTAS 10 000 KV.M.

Verslo centras įsikūręs vienoje judriausių Vilniaus senamiesčio vietų, tarp Vilniaus, Pamėnkalnio, Islandijos ir Palangos gatvių.

Vilniaus senamiestis – viena iš svarbiausių miesto bei jo centro sudėtinių dalių, seniausioji Vilniaus miesto dalis, esanti kairiajame Nerio krante. Senamiesčio teritorija – saugoma ir tvarkoma pagal specialiuosius paveldo saugos reikalavimus, palaikomas smulkusis verslas ir gyvenamoji funkcija. Teritorijoje yra uždara, saugoma automobilių aikštelė ir požeminis garažas, galimas patogus susisiekimas visuomeniniu transportu.

Verslo centre veikia daugiau kaip 2 000 kv. m užimanti „Talent Garden Vilnius“ bendradarystės erdvė. Iš viso erdvėje yra daugiau kaip 230 darbo vietų, daugiau kaip pusė iš jų yra privačiuose kabinetuose, taip pat įrengta 150 vietų moderni konferencijų salė.

Šalia – Radvilų rūmai, Mokytojų namai, Lietuvos technikos biblioteka, Šv. Kotrynos bažnyčia ir kiti kultūriniai objektai, kavinės, restoranai.

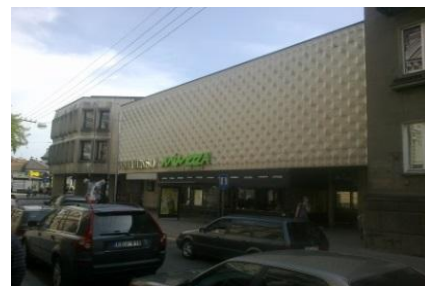


A korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	5 100 kv. m
Nuomojamas plotas	4 000 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,49 ha (bendras komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2025 m. gruodžio pab.	10,2 mln. EUR
Užimtumas 2025 m. gruodžio mėn. pab.	90 proc. (bendras komplekso užimtumas)


B korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	4 900 kv. m
Nuomojamas plotas	2 900 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,49 ha (bendras komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2025 m. gruodžio pab.	9,9 mln. EUR
Užimtumas 2025 m. gruodžio mėn. pab.	90 proc. (bendras komplekso užimtumas)
Adresas	Palangos g. 4/Vilniaus g. 33, Vilnius.



Pagrindiniai nuomininkai

Talent Garden Vilnius, TransferGo,
AB Telia LT, Uncle Sam's.



2019 m. gruodžio 12 d. duris atvėrė „Talent Garden Vilnius“ įsikūręs daugiau kaip 2 000 kv. m. ploto erdvėje Vilniaus gatvėje (Vilniaus g. 33). Erdvėje įsikūrė ir pirmasis šalyje Startuolių muziejus, kurį įrėngė Vilniaus miesto turizmo ir verslo agentūra „Go Vilnius“. Iš viso erdvėje yra daugiau kaip 230 darbo vietų, daugiau kaip pusė iš jų yra privačiuose kabinetuose, taip pat įrengta 150 vietų moderni konferencijų salė.

Daugiau apie projektą: <http://talentgardenvilnius.lt/>



„ŽYGIO VERSLO CENTRAS“
PLOTAS 3 300 KV.M.



Žygio verslo centras – geltonų plytų autentiškos XIX a. architektūros renovuotas biurų pastatas, puikiai pritaikytas modernaus biuro veiklai.

Pastatas stovi Šiaurės miestelyje – strategiškai patrauklioje, judrioje Vilniaus dalyje, lengvai pasiekiamoje tiek automobiliu, tiek viešuoju transportu.

Šalia įsikūrę prekybos bei verslo centrai, bankai, Valstybinė mokesčių inspekcija, Sodra, Užimtumo tarnyba, medicinos klinikos, įvairios verslo paslaugas teikiančios įmonės, pritraukiančios didelius žmonių srautus.

Netoliese veikia keturi dideli prekybos centrai: „Domus galerija“, „Ogmios miestas“, „Hyper Rimi“, „Banginis-Senukai“. Atstumas iki Vilniaus miesto centro apie 3,5 km. Šalia pastato įrengta uždara 70 vietų automobilių stovėjimo aikštelė.



Pagrindiniai duomenys:

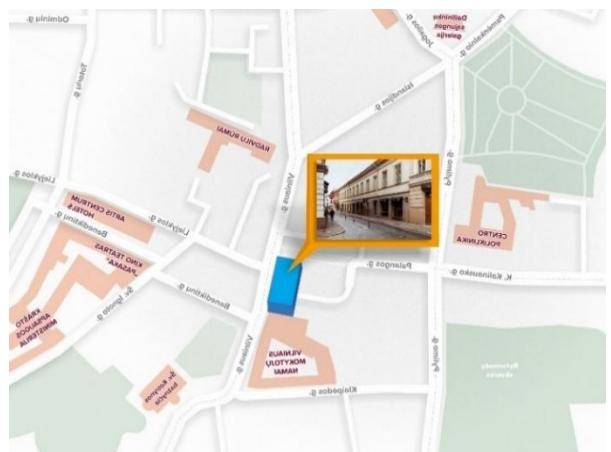
Bendras plotas	3 300 kv. m
Nuomojamas plotas	2 900 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,4 ha
Turto rinkos vertė 2025 m. gruodžio pab.	4,0 mln. EUR
Užimtumas 2025 m. gruodžio mėn. pab.	100 proc.
Adresas:	Žygio g. 97A, Vilnius.
Pagrindiniai nuomininkai:	Mokykla „Žiniukas“



pradinė mokykla
„ŽINIUKAS“
vaikai gali daugiau

Pastatas Vilniaus centre, Vilniaus g. 37
PLOTAS 2 300 KV.M.

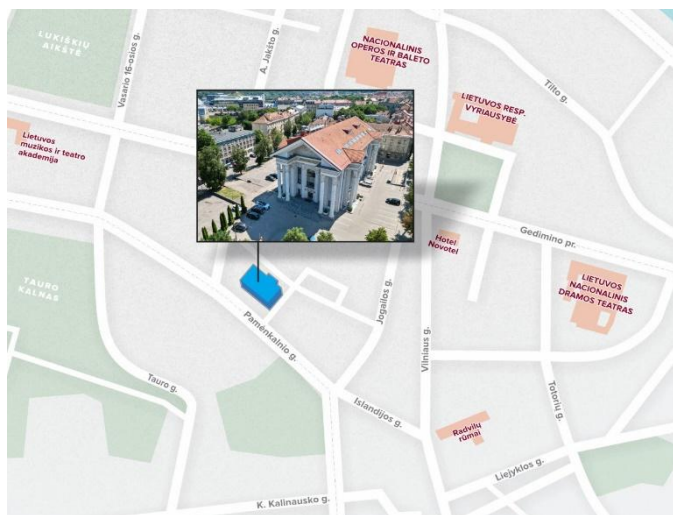
Pastatas yra išsidėstęs prestižinėje Vilniaus miesto dalyje, Senamiesčio seniūnijoje. Kuri yra viena iš svarbiausių miesto bei jo centro sudėtinųjų dalių, esanti kairiajame Nerio krante. Nekilnojamo turto objektas yra netoli Gedimino prospekto, kuris yra laikoma bene prestižiškiausia gatve Vilniaus mieste. Pastato aplinkoje dominuoja miesto centrui būdingos architektūros senesnės statybos pastatai, kuriuose įrengtos įvairios komercinės patalpos, viešbučiai, gausu kavinių, restoranų bei kitų pramogų ir lankytinų vietų.



Pagrindiniai duomenys:		
Bendras plotas	2 300 kv. m	
Nuomojamas plotas	2 300 kv. m	
Žemės sklypo plotas	0,16 ha	
Turto rinkos vertė 2025 m. gruodžio pab.	14,3 mln. EUR	
Užimtumas 2025 m. gruodžio mėn. pab.	91 proc.	
Adresas:	Vilniaus g. 37, Vilnius.	

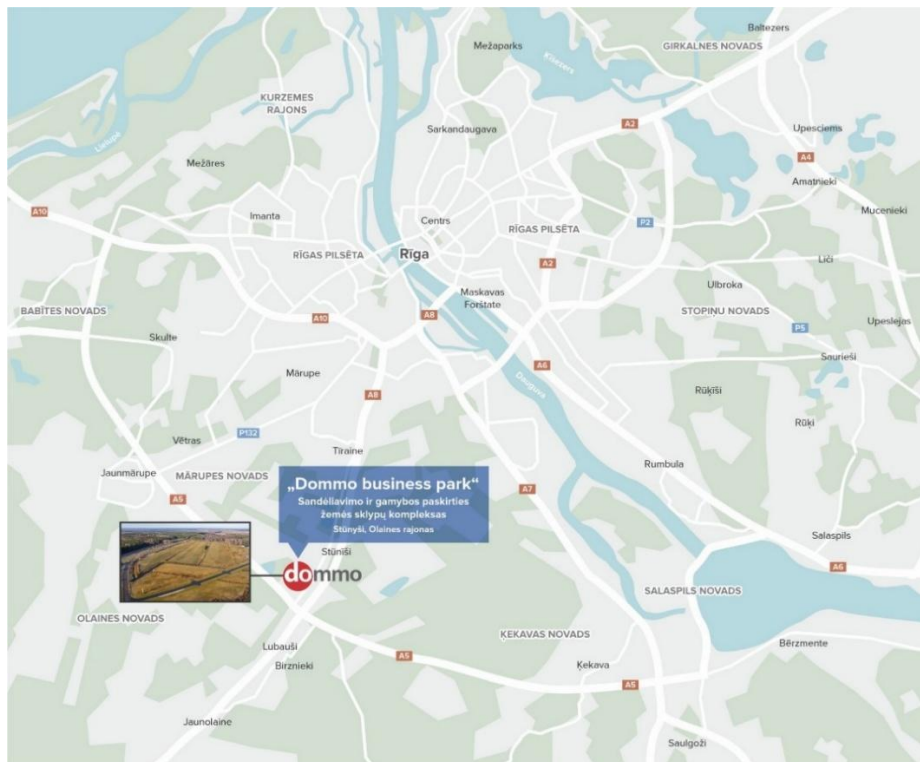
Pramogų banko pastatas, A. Stulginskio g. 8 PLOTAS 4 100 KV.M.

Pastatas yra patrauklioje ir patogioje Vilniaus miesto vietoje – Naujamiesčio ir Senamiesčio seniūnijų sandūroje. Jis yra apie 200 metrų nutolęs nuo komerciškai itin patrauklaus Gedimino prospekto, kuris sutraukia didelius pėsčiųjų srautus bei palei kurį įsikūrę gausybė komercinių objektų. Pastatas yra kultūros paveldo objektas, kuriame anksčiau veikė „Pergalės“ kino teatras. Kino teatras pastatytas 1951 m. pagal Giovanni Ripa-Angioletto patobulintą tipinį projektą, su erdviu neoklasicistiniu interjeru. Objekto požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje ir šalia esančioje aikštelėje iš viso yra 50 parkavimo vietų, o tai yra didelis skaičius centrinėje Vilniaus miesto dalyje. Bendrovė pastatą įsigijo 2023 m. birželio mėnesį. Šiuo metu čia veikia Nesės kazino, vykdomos kitos komercinės veiklos. Bendrovė pradėjo ruošti pastato atnaujinimo projektą, ateityje siekdamą kuo geriau patenkinti potencialių nuomininkų poreikius.



Pagrindiniai duomenys:		
Bendras plotas	4 100 kv. m	
Nuomojamas plotas	2 900 kv. m	
Žemės sklypo plotas	0,24 ha	
Turto rinkos vertė 2025 m. gruodžio mėn. pab.	4,3 mln. EUR	
Užimtumas 2025 m. gruodžio mėn. pab.	73 proc.	
Adresas:	A. Stulginskio g. 8	

3.3.5. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Rygoje

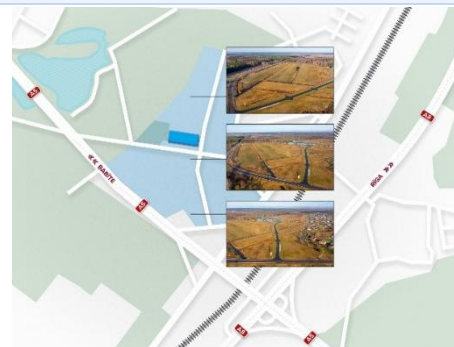


3.3.5. pav. AB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Rygoje

SANDĖLIAVIMO IR GAMYBOS PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPŲ KOMPLEKSAS „DOMMO BUSINESS PARK“ PLOTAS 52 ha.

Teritorija yra strategiškai geroje vietoje, kelio į Jelgavą dešinėje pusėje, priešais sankryžą su Jūrmala – Talinas aplinkkelio. Iki Rygos centro ir oro uosto yra 13 km, jūrų uosto – 16 km.

Teritorija tinkama logistikos centrams vystyti.



Pagrindiniai duomenys:

Žemės sklypo plotas	51,80 ha
Turto rinkos vertė 2025 m. gruodžio mėn. pab.	5,1 mln. EUR
Adresas:	Stūņši, Olaines rajons.



II. Finansinė informacija ir svarbūs įvykiai

4. Svarbių grupės įvykių, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga

4.1. „INVL Asset Management“ nekilnojamojo turto fondo valdytojo Vytauto Bakšinsko komentaras



INVL Baltic Real Estate konsoliduotos gryniosios nuomos pajamos (angl. net operating income) iš nuosavų objektų per 2025 m. sudarė 2,6 mln. eurų arba 5,2 proc. mažiau nei atitinkamu laikotarpiu 2024 metais (2,8 mln. eurų). INVL Baltic Real Estate konsoliduotos pajamos siekė 4,1 mln. eurų arba 2,8 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu 2024 metais (4 mln. eurų), iš jų konsoliduotos nuomos pajamos iš nuosavų objektų padidėjo 4,3 proc. iki 2,6 mln. eurų. Nuomos pajamų padidėjimą lėmė 2025 m. Vilniaus g. 37 objekto eksploatacijos pradžia, kiti INVL Baltic Real Estate valdomi objektai ir toliau išlaikė aukštą patalpų užimtumo lygį.

Metų grynasis pelnas sudarė 3,7 mln. eurų arba 34 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu 2024 metais. Įtakos pelno didėjimui turėjo Palangos g. 4 / Vilniaus g. 33 bei Vilniaus g. 37 objektų vertės augimas. Balandžio pabaigoje gautas Palangos g. 4 / Vilniaus g. 33 objekto rekonstrukcijos darbų statybos leidimas yra daugiau nei penkių metų trukmės atkaklaus darbo rezultatas, kuris ne tik turi reikšmingos įtakos bendrovės finansiniams rezultatams, bet ir leis ateityje iš esmės atnaujinti ir išplėsti valdomus pastatus.

Vilniaus g. 37 objekto rekonstrukcijos projektas buvo sudėtingas ir pareikalavo daug pastangų siekiant išsaugoti vertingąsias pastato savybes, todėl ypatingai džiaugiamės, jog pavyko ne tik sukurti išskirtinį objektą Vilniaus senamiestyje, bet ir suburti puikius nuomininkus. Pastate įsikūrė restoranas Saint-Malo, baras Drops, kavinė Habits, biurų paskirties patalpas nuomojasi Market Pay Denmark Aps filialas, Aggressive capital ir kiti nuomininkai. Objekto užimtumas gruodžio pabaigoje siekė 91 proc., o objekto vertė pasiekė 14,3 mln. Eurų.

Didžiausio INVL Baltic Real Estate valdomo objekto – biurų pastato Palangos g. 4, kuriame įsikūrusi bendrovės valdoma bendradarbystės erdvė „Talent Garden Vilnius“, gryniosios nuomos pajamos 2025 m. sudarė 1,5 mln. eurų, arba 10,3 proc. mažiau nei atitinkamu laikotarpiu praėjusiais metais (1,7 mln. eurų). Gruodžio pabaigoje objekto užimtumas siekė 90 proc.

„Žygio verslo centro“ nuomos pajamos sudarė 0,38 mln. eurų arba 0,6 proc. mažiau nei atitinkamu laikotarpiu 2024 metais (0,39 mln. eurų). Įtakos nuomos pajamų mažėjimui turėjo trumpalaikiai nuomininkų pasikeitimai metų pradžioje. Gruodžio pabaigoje objekto užimtumas buvo 100 proc.

„Pramogų banko“ pastato pertvarkos projektavimo darbai pasiekė finalinį etapą – 2026 metų pradžioje pradėjome pastato kapitalinio remonto darbus, kuriuos užbaigus planuojame iš esmės atnaujinti pastato erdves, kuriose įsikurs bendradarbystės erdvė „Talent Garden Vilnius“.

INVL Baltic Real Estate valdomo nekilnojamojo turto vertė 2025 metų gruodžio pabaigoje sudarė 47,8 mln. eurų ir buvo 12,2 proc. didesnė nei praėjusių metų pabaigoje (42,6 mln. eurų).

4.2. Veiklos aplinka

2025 m. Vilniaus biurų rinka pasižymėjo aiškiu kontrastu tarp pirmojo ir antrojo metų pusmečių. Metų pradžioje rinką papildė palyginti nedidelė naujų biurų pasiūla – apie 10 000 kv. m. Tai daugiausia buvo mažesnio masto projektai ir rekonstrukcijos: „Avia Solutions Group“ miestelio pastatas šalia oro uosto, rekonstruotas verslo centras Vilniaus g. 37 bei keli smulkesni konversijos projektai. Toks ribotas pasiūlos augimas atspindėjo bendrą rinkos kryptį – plėtotojai veikė atsargiau, orientuodamiesi į gerą lokaciją, energetinį efektyvumą ir aiškiai apibrėžtą nuomininkų poreikį.

Per metus bendras modernių biurų fondas Vilniuje išaugo iki maždaug 1,3 mln. kv. m. Didžiausias pasiūlos šuolis fiksuotas antrąjį pusmetį, kai rinką papildė daugiau nei 117 000 kv. m. naujų biurų ploto. Tarp reikšmingiausių metų projektų – HERO (31 500 kv. m.), Business Stadium Central (23 000 kv. m.), Konstitucijos pr. 14A (19 000 kv. m.), Švitrigailos g. 19 (8 900 kv. m.), Jasinskio g. 2 (7 300 kv. m.), Šv. Jokūbo kvartalas (apie 2 400 kv. m. biurų) bei pirmasis „Tech Zity Vilnius“ etapas (~15 500 kv. m.). Dauguma šių projektų rinkai buvo siūlomi dar iki oficialaus atidarymo, todėl konkurencija dėl nuomininkų išaugo dar metų eigoje.

Nuomininkų aktyvumas 2025 m. išliko didesnis nei 2024 m. Per metus Vilniuje sudaryta apie 80–85 tūkst. kv. m. naujų nuomos sandorių. Aktyviausi buvo finansinių, teisinių paslaugų sektoriai, viešojo sektoriaus institucijos bei bendradarbystės erdvių operatoriai. Ryški metų tendencija – įmonių perėjimas prie mažesnių, efektyviau suplanuotų biurų, pritaikytų hibridinio darbo modeliui. A klasės biurai, ypač centriniame verslo rajone, išlaikė didžiausią patrauklumą dėl prestižinės lokacijos, gero susisiekimo ir tvarių sprendimų.

Nepaisant reikšmingos naujos pasiūlos metų pabaigoje, bendras vakansijos lygis Vilniuje 2025 m. išliko kontroliuojamas ir svyravo apie 8,5–9%. A klasės patalpų neužimtumas metų pabaigoje siekė apie 7–8%, B klasės – apie 9–10%. Tai rodo, kad rinka iš esmės gebėjo absorbuoti naujus projektus, nors kai kuriuose objektuose nuomininkų pritraukimas užtruko ilgiau.

Kauno biurų rinkoje 2025 m. stebėtas nedidelis vakansijos augimas – nuo maždaug 3,7% iki 4,5%. Dėl ribotos naujos pasiūlos rinkos pokyčius daugiausia lėmė pavieniai didesni nuomininkų sprendimai. Klaipėdoje vakansija išliko stabili – apie 6%, tačiau dėl mažesnio rinkos masto net ir nedidelės nuomos sutartys čia turėjo pastebimą įtaką bendriems rodikliams.

Nuomos kainos 2025 m. iš esmės išliko stabilios. Vilniuje A klasės biurų nuomos kainos siekė 16–20 Eur/kv. m., B klasės – 10–15,5 Eur/kv. m. Kaune A klasės biurai nuomoti už 16–19 Eur/kv. m., B klasės – už 10–14 Eur/kv. m. Nors kainų augimas nebuvo fiksuotas, metų pabaigoje išryškėjo nuomininkų derybinės galios stiprėjimas.

Atsižvelgiant į didelę naujos pasiūlos apimtį, plėtotojai vis dažniau taikė papildomas paskatas: patalpų įrengimo finansavimą, „rent-free“ laikotarpius, lanksčias nuomos sąlygas. Tai tapo svarbiu konkurenciniu įrankiu, ypač naujuose ar dar pilnai neužpildytuose projektuose.

Šaltiniai:

<https://ober-haus.lt>

<https://colliers.com/en-lt>

<https://cbre.lv/lithuania/>

4.3. Pagrindiniai „INVL Baltic Real Estate“ duomenys

Mln. EUR	Grupė			Bendrovė		
	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
Valdomas bendras plotas	32 200 kv. m	19 300 kv. m	19 600 kv. m	15 300 kv. m	19 300 kv. m	19 600 kv. m
Valdomas nuomojamas plotas	25 800 kv. m	12 700 kv. m	15 000 kv. m	10 050 kv. m	12 700 kv. m	15 000 kv. m
Nekilnojamojo turto vertė	42,06	42,57	47,77	27,55	37,91	42,70
Investicijos į dukterines įmones (įskaitant suteiktas paskolas joms)	-	-	-	11,32	5,27	2,59
Pinigai	1,28	1,84	0,80	0,36	0,27	0,48
Kitas turtas	1,22	0,94	0,61	1,45	0,69	0,54
Turtas	44,56	45,35	49,18	40,68	44,14	46,31
Nuosavas kapitalas	23,52	25,25	28,14	23,52	25,25	28,14
Paskolos iš kredito įstaigų	18,64	15,94	15,26	14,94	15,94	15,26
Kiti įsipareigojimai	2,4	4,16	5,78	2,22	2,95	2,91
Nuosavas kapitalas ir įsipareigojimai	44,56	45,35	49,18	40,68	44,14	46,31
Vienai akcijai tenkantis nuosavas kapitalas	2,92 euro	3,17 euro	3,55 euro	-	-	-

4.4. Pagrindiniai „INVL Baltic Real Estate“ veiklos rezultatai

Mln. EUR	Grupė			Bendrovė		
	2023 01 01 – 2023 12 31	2024 01 01 – 2024 12 31	2025 01 01 – 2025 12 31	2023 01 01 – 2023 12 31	2024 01 01 – 2024 12 31	2025 01 01 – 2025 12 31
Pajamos (apyvarta)	3,63	3,99	4,10	1,85	2,00	3,08
iš jų nuosavų patalpų nuomos pajamos	2,22	2,46	2,57	1,84	1,99	3,05
iš jų kitos pajamos	1,41	1,53	1,53	0,01	0,01	0,03
Investicinio turto perkainojimas	(0,2)	2,45	3,42	(0,2)	0,7	3,02
Grynosios nuomos pajamos iš nuosavų objektų*	2,42	2,77	2,62	-	-	-
Pelnas iki apmokestinimo	0,71	2,78	3,67	0,70	2,74	3,67
Grynasis pelnas	0,70	2,74	3,67	0,70	2,74	3,67

Grynasis pelnas akcijai	0,09 euro	0,34 euro	0,46 euro	0,09 euro	0,34 euro	0,46 Euro
-------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

* Bendrovė internetiniame puslapyje skelbia savo veikloje naudojamus veiklos bei finansinių rodiklių apibrėžimus bei formules (Alternatyvius veiklos rodiklius (AVR)). Bendrovė investuotojų patogumui AVR rodiklius pateikia ir konsoliduotosios metinės vadovybės ataskaitos 4 priede, o internetiniame puslapyje rodiklius skelbia skiltyje „Investuotojams“ → „Finansinė informacija ir ataskaitos“. Nuoroda internetiniame puslapyje: <https://bre.invl.com/investuotojams/finansine-informacija/>

„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos pajamos (apyvarta) 2025 metais siekė 4,1 mln. eurų arba 2,8 proc. daugiau nei 2024 metais (4 mln. eurų), o nuosavų objektų konsoliduotos nuomos pajamos padidėjo 4,3 proc. iki 2,6 mln. eurų.

4.5. Finansiniai rodikliai*

Mln. EUR	Grupė			Bendrovė		
	2023 m.	2024 m.	2025 m.	2023 m.	2024 m.	2025 m.
Nuosavybės grąža (ROE), %	2,97	11,23	13,74	2,97	11,23	13,74
Turto grąža (ROA), %	1,67	6,09	7,76	1,76	6,46	8,11
Skolos koeficientas	0,47	0,44	0,43	0,42	0,43	0,39
Skolos – nuosavybės koeficientas	0,90	0,80	0,75	0,73	0,75	0,65
Sverto rodiklis	0,42	0,37	0,38	0,38	0,38	0,34
Bendras likvidumo koeficientas	0,90	1,00	0,20	0,87	0,39	0,32
Pelno iki apmokestinimo pelningumas, %	19,75	69,56	89,50	37,76	136,74	119,06
Normalizuotas veiklos pelnas, tūkst. Eur	1 584	1 828	1 709	969	1 149	1 772
Normalizuoto veiklos pelno marža, %	43,62	45,79	41,64	52,35	57,36	57,53
Paskolos santykis su investiciniu turtu, %	44,33	39,89	37,86	-	-	-
Palūkanų padengimo rodiklis	1,53	1,45	1,74	-	-	-
Banko paskolų aptarnavimo padengimo rodiklis	1,14	0,41	1,16	-	-	-
Grynojo pelno marža, %	19,25	68,61	89,35	37,76	136,74	119,06
Grynasis pelnas, tenkantis vienai akcijai (EPS), Eur	0,09	0,34	0,46	0,09	0,34	0,46
Kainos ir pelno vienai akcijai santykis (P/E)	23,33	7,76	7,13	23,33	7,76	7,13

* Bendrovė internetiniame puslapyje skelbia savo veikloje naudojamus veiklos bei finansinių rodiklių apibrėžimus bei formules (Alternatyvius veiklos rodiklius (AVR)). Bendrovė investuotojų patogumui AVR rodiklius pateikia ir konsoliduotosios metinės vadovybės ataskaitos 4 priede, o internetiniame puslapyje rodiklius skelbia skiltyje „Investuotojams“ → „Finansinė informacija ir ataskaitos“. Nuoroda internetiniame puslapyje: <https://bre.invl.com/investuotojams/finansine-informacija/>

4.6. INVL Baltic Real Estate“ gryųjų aktyvų vertė

Gryųjų aktyvų vertė (toliau – **GAV**) yra apskaičiuojama iš Bendrovės turto atimant įsipareigojimus, įskaitant valdymo mokesčio įsipareigojimus ir Sėkmės mokesčio įsipareigojimus.

Šis dydis yra naudojamas apskaičiuojant Bendrovės akcijos vertę, kuri lygi Bendrovės GAV, padalintai iš Bendrovės išleistų ir apmokėtų akcijų skaičiaus. Į išleistų ir apmokėtų akcijų skaičių neįtraukiamos:

- Bendrovės įsigytos savos akcijos;
- Bendrovės akcijos, kurias Bendrovė įsigyja pagal pateiktą, tačiau neįvykdytą pavedimą, įgyvendinant akcijų išpirkimą, kurių atžvilgiu pagal TAS reikalavimus Bendrovės finansinėje apskaitoje buvo pripažintas įsipareigojimas šių akcijų pirkimui.

Akcijos vertė nustatoma keturių skaičių po kablelio tikslumu ir apvalinama pagal matematines taisykles.

Bendrovės GAV skaičiuojama ir skelbia kas ketvirtį, su išimtimis, kurios numatytos Bendrovės įstatuose. Informacija apie Bendrovės grynujų aktyvų vertę atnaujinama kas ketvirtį: pirmojo ir trečiojo ketvirčio duomenys pateikiami per mėnesį nuo laikotarpio pabaigos, pusmečio – per du mėnesius, o metų – per keturis mėnesius nuo laikotarpio pabaigos.

Data	Akcijai tenkanti grynujų aktyvų vertė, EUR	Grynujų aktyvų vertė, EUR	Perskaiciuota akcijai tenkanti grynujų aktyvų vertė, EUR*	Paskirti dividendai akcijai, EUR*
2016 11 30**	0,4203	27 633 382	2,1014	
2016 12 31	0,4726	31 072 202	2,3629	
2017 03 31	0,4781	31 431 866	2,3903	
2017 06 30	0,4838	31 811 344	2,4191	0,06
2017 09 30	0,4924	32 374 388	2,4619	
2017 12 31	0,5150	33 860 074	2,5749	
2018 03 31	2,4984	32 853 366	2,4984	0,13
2018 06 30	2,5900	34 058 027	2,5900	
2018 09 30	2,6147	34 382 903	2,6147	
2018 12 31	2,6859	35 319 397	2,6859	
2019 03 31	2,7033	35 548 100	2,7033	
2019 06 30	2,6850	35 307 971	2,6850	0,13
2019 09 30	2,7185	35 748 715	2,7185	
2019 12 31	3,3479	44 024 833	3,3479	
2020 03 31	3,3786	44 428 162	3,3786	
2020 04 30***	1,8526	24 361 588	1,8526	1,55
2020 06 30	1,8678	24 561 436	1,8678	
2020 09 30****	2,2270	23 602 043	2,2270	
2020 11 30*****!	2,2103 (patikslinta: 2,2043)	28 843 807 (patikslinta: 28 765 348)	2,2103 (patikslinta: 2,2043)	
2020 12 31!	2,2124 (patikslinta: 2,2095)	28 870 287 (patikslinta: 28 832 682)	2,2124 (patikslinta: 2,2095)	
2021 03 31	2,2295	17 972 963	2,2295	
2021 06 30	2,1874	17 633 254	2,1874	0,12
2021 09 30	2,2362	18 027 324	2,2362	
2021 12 31	2,5164	20 285 578	2,5164	
2022 03 31	2,5229	20 337 844	2,5229	
2022 06 30	2,6294	21 196 770	2,6294	0,12
2022 09 30	2,6565	21 415 199	2,6565	
2022 12 31	2,9203	23 542 037	2,9203	
2023 03 31	2,9454	23 744 205	2,9454	
2023 06 30	2,8642	23 089 203	2,8642	0,09
2023 09 30	2,8873	23 275 355	2,8873	
2023 12 31	2,9169	23 514 460	2,9169	
2024 03 31	2,944	23 732 663	2,944	
2024 06 30	2,9291	23 612 882	2,9291	0,09
2024 09 30	2,9533	23 807 802	2,9533	
2024 12 31	3,1741	25 246 423	3,1741	

2025 03 31	3,192	25 388 886	3,192	
2025 06 30	3,4567	27 494 280	3,4567	0,09
2025 09 30	3,4929	27 782 008	3,4929	
2025 12 31	3,5465	28 134 307	3,5465	

*Grynųjų aktyvų vertė akcijai bei paskirti dividendai perskaičiuoti, akcijos nominaliai vertei esant 1,45 euro

** Pirmoji akcijai tenkanti grynųjų aktyvų vertė – EUR 2,1014, perskaičiuota akcijos nominaliai vertei esant 1,45 euro.

*** Vadovaujantis 2020 m. balandžio 9 d. Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu dėl Bendrovės savų akcijų išpirkimo dėl Bendrovės esminių dokumentų pakeitimo, skelbiama Bendrovės 2020 m. balandžio 30 d. grynųjų aktyvų vertė, pagal kurią buvo išperkamos Bendrovės akcijos iš to pageidaujančių Susirinkime dėl esminių Bendrovės dokumentų pakeitimų nebalsavusių Bendrovės akcininkų.

**** Jei 2020 rugsėjo 30 d. Bendrovės grynųjų aktyvų vertei skaičiuoti būtų naudotas išperkamų akcijų įsipareigojimas, paskaičiuotas pagal faktiškai privalomai išperkamų akcijų kiekį, o ne pagal viso pateiktų išpirkimui pavedimo akcijų kiekį, tai grynųjų aktyvų vertė siektų 28 143 520 EUR arba 2,1567 EUR akcijai.

***** Vadovaujantis 2020 m. gruodžio 23 d. Bendrovės skelbimu dėl Bendrovės neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo šaukimo, kuris įvyko 2021 m. sausio 14 d., Bendrovės akcininkams priėmus sprendimus numatytus susirinkimo darbotvarkėje, turi būti vykdomas Bendrovės akcijų išpirkimo procesas dėl Bendrovės esminių dokumentų pakeitimo, todėl buvo skelbiama Bendrovės 2020 m. lapkričio 30 d. grynųjų aktyvų vertė, pagal kurią išperkamos Bendrovės akcijos iš to pageidaujančių ir susirinkime už esminius Bendrovės dokumentų pakeitimus nebalsavusių Bendrovės akcininkų.

! Bendrovės Valdymo įmonė UAB „INVL Asset Management“, vykdydama įprastines veiklos kontrolės priemones, nustatė, kad nustatant Bendrovės grynųjų aktyvų vertę 2020 m. lapkričio 30 d. ir 2020 m. gruodžio 31 d. įvyko klaida. Atsižvelgiant į tai, pateikiamos patikslintos Bendrovės grynųjų aktyvų vertės: (i) Bendrovės grynųjų aktyvų vertė, 2020 m. lapkričio 30 d. buvo 28 765 348 eurų arba 2,2043 euro akcijai. Skirtumas nuo anksčiau skelbtos grynųjų aktyvų vertės – 0,27 proc. (ii) Bendrovės grynųjų aktyvų vertė 2020 m. gruodžio 31 d. buvo 28 832 682 eurų arba 2,2095 euro akcijai. Skirtumas nuo anksčiau skelbtos grynųjų aktyvų vertės – 0,13 proc. Šis Bendrovės grynųjų aktyvų vertės neatitikimas neigiamų pasekmių Bendrovės akcininkams nesukėlė. Nuo 2021 m. sausio 25 d. iki 2021 m. kovo 25 d. vykęs Bendrovės akcijų išpirkimas, buvo vykdomas pagal 2020 m. lapkričio 30 d. grynųjų aktyvų vertę, kurį buvo didesnė 0,27 proc. nei aukščiau nurodyta patikslinta Bendrovės 2020 m. lapkričio 30 d. grynųjų aktyvų vertė. Skirtumas tarp nekorektiškos ir vykusio akcijų išpirkimo metu taikytos grynųjų aktyvų vertės Bendrovei buvo kompensuotos Bendrovės Valdymo įmonės.

4.7. Svarbūs ataskaitinio laikotarpio Emitento ir grupės įvykiai, jų poveikis finansinėms ataskaitoms

4.7.1. Svarbūs Emitento įvykiai

Investicinė veikla

- 2025 m. balandžio 30 d. Vilniaus miesto savivaldybė išdavė rekonstrukcijos statybos leidimą „INVL Baltic Real Estate“ valdomam turtui, esančiam adresu Palangos g. 4 / Vilniaus g. 33, Vilniuje.

Valdymas

- 2025 m. rugpjūčio 29 d. Juridinių asmenų registre buvo įregistruota Bendrovės nauja įstatų redakcija. Ji buvo patvirtinta 2025 m. balandžio 30 d. vykusiam Bendrovės akcininkų susirinkime. Įregistravus naują Bendrovės įstatų redakciją, pasibaigė Bendrovės įstatinio kapitalo mažinimo procedūra, kurios metu buvo anuliuoti per akcijų išpirkimo procesus Bendrovės įsigyti 107 480 vnt. savų paprastųjų vardinių akcijų, kas sudarė 1,33 proc. visų Bendrovės išleistų akcijų.

Informacija, susijusi su dividendų skyrimu ir išmokėjimu

- 2025 m. balandžio 30 d. įvykęs eilinis visuotinis „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimas nusprendė skirti 0,09 eurų dividendų vienai akcijai. Dividendus gavo tie asmenys, kurie 2025 m. gegužės 15 d. pabaigoje buvo Bendrovės akcininkais. Bendrovė informavo, kad dividendai buvo mokami nuo 2025 m. gegužės 30 d.

Kiti svarbūs įvykiai

- Valdymo įmonė atsižvelgdama į tai, kad Bendrovėje yra sudarytas ir nepanaudotas 2,4 mln. Eurų rezervas savoms akcijoms įsigyti ir vadovaujantis Bendrovės 2025 m. balandžio 30 d. įvykusio visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu, nusprendė supirkti Bendrovės paprastąsias vardines 1,45 euro nominalios vertės akcijas per AB „Nasdaq Vilnius“ vertybinių popierių biržos oficialaus siūlymo rinką.
Pasibaigus savų akcijų supirkimui, Bendrovė įsigijo 21 011 vnt. akcijų, už kurias sumokėjo 63 033,00 eurų (be tarpininkavimo mokesčių). Akcijų supirkimui, per kurį galėjo būti maksimaliai supirkta 73 000 vnt. akcijų, pasiūlyta 21 011 vnt. akcijų. Galutinė akcijų supirkimo kaina, kuri buvo nustatyta olandiško aukciono principu – 3,00 euro už vieną akciją. Atsiskaitymas už supirktas akcijas įvyko 2025 m. spalio 22 dieną.

Bendrovė visą viešai skelbiama informaciją skelbia Nasdaq Vilnius internetiniame puslapyje ([nuoroda](#)), Centrinėje reglamentuojamos informacijos bazėje ([nuoroda](#)), o taip pat Bendrovės internetiniame puslapyje (internetiniame Bendrovės puslapyje skiltis „Investuotojams“ → „Reglamentuojama informacija“. Nuoroda: <https://bre.invl.com/naujienuos/?cat=7>)

4.7.2. Svarbūs grupės įvykiai

Grupės ataskaitiniu laikotarpiu vykdė įprastą veiklą, svarbių įvykių nebuvo užfiksuota.

5. Svarbūs Emitento ir grupės įvykiai, įvykę po ataskaitinio laikotarpio pabaigos

Pradėta buvusio „Pramogų banko“ pertvarka į „Talent Garden Vilnius“ erdvę. Bendrovė buvusiame „Pramogų banko“, o anksčiau – „Pergalės“ kino teatro pastate atidarys antrąją bendradarbystės erdvę „Talent Garden Vilnius“. Sostinės A. Stulginskio gatvėje esančio pastato pertvarkos darbai prasidėjo sausį, o nuomininkams antroji „Talent Garden Vilnius“ erdvė atsivers 2026 metų pabaigoje.

2026 m. kovo 3 d. pasirašytas susitarimas su AB Artea banku dėl kredito sutarties pakeitimo, kuriuo Bendrovei suteikiamas papildomas iki 8 mln. eurų kreditas ir pratęstas galutinis kredito grąžinimo terminas iki 2031 m. kovo 2 d. Papildomas finansavimas bus naudojamas pastato, esančio A. Stulginskio g. 8, Vilniuje, kapitaliniam remontui bei kitiems su Bendrovės veikla susijusiems finansiniams įsipareigojimams.

6. Emitento ir įmonių grupės praėjusio laikotarpio įvertinimas bei ateities veiklos planai ir prognozės

6.1. Išsikeltų tikslų įgyvendinimo įvertinimas

„INVL Baltic Real Estate“ pavyko įgyvendinti esminius tikslus – pagerinti bendrovės veiklos rezultatus, taip pat sėkmingai tęsti „Talent Garden Vilnius“ bendradarbystės erdvės veiklą.

6.2. Veiklos planai ir prognozės

„INVL Baltic Real Estate“ sieks ir toliau uždirbti iš investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, užtikrinant nuomos pajamų augimą, kaštų optimizavimą. „INVL Baltic Real Estate“ valdomo turto savybės leidžia pagrįstai tikėtis nuolatinio turto vertės augimo.

III. Informacija apie vertybinius popierius

7. Emitento įstatų pakeitimų tvarka

Vadovaujantis Bendrovės įstatais, „INVL Baltic Real Estate“ įstatai keičiami visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu, priimtu balsų dauguma, ne mažesne kaip 3/4 visų susirinkime dalyvaujančių akcininkų akcijų suteikiamų balsų (išskyrus Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytas išimtis ir išimtis numatytas Bendrovės įstatuose).

Ataskaitiniu laikotarpiu įstatai buvo keisti vieną kartą:

- 2025 m. rugsėjo 22 d. Bendrovė gavo Lietuvos banko pranešimą, kuriuo informuojama, kad Bendrovei leista pakeisti Bendrovės įstatus. 2025 m. rugpjūčio 29 d. Juridinių asmenų registre buvo įregistruota nauja Bendrovės įstatų redakcija. Ji buvo patvirtinta 2025 m. balandžio 30 d. vykusiame Bendrovės akcininkų susirinkime.

Šiuo metu galioja 2025 m. rugpjūčio 29 d. įstatų redakcija.

Įstatai yra paskelbti bendrovės tinklalapyje (*internetiniame Bendrovės puslapyje skiltis „Investuotojams“ → „Teisiniai dokumentai“ → „Įstatai“*). Nuoroda <https://bre.invl.com/lt/lt/investuotojams/dokumentai/teisiniai-dokumentai/istatai>

8. Įstatinio kapitalo struktūra

8.1. Įstatinio kapitalo pokyčiai

8.1.1. lentelė. „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo struktūra 2025 m. gruodžio 31 d.

Akcijų klasė	Akcijų skaičius ir bendras akcijų suteikiamų balsavimo tiesių kiekis, vnt.	Nominali vertė, EUR	Bendra nominali vertė ir įstatinis kapitalas, EUR	Dalis įstatiniame kapitale, proc.
Paprastosios vardinės akcijos	7 953 934	1,45	11 533 204,30	100

Visos akcijos yra pilnai apmokėtos. Akcijų perleidimui apribojimai netaikomi.

8.2. Informacija apie savas akcijas

8.2.1. Akcijų supirkimas

2022 m. balandžio 12 d. įvykęs Bendrovės eilinis visuotinis akcininkų susirinkimas priėmė sprendimą dėl savų akcijų supirkimo, kuris galioja 18 mėnesių nuo šio sprendimo priėmimo dienos. Maksimali vienos akcijos įsigijimo kaina – paskutinė paskelbta „INVL Baltic Real Estate“ grynujų aktyvų vertė vienai akcijai, minimali vienos akcijos įsigijimo kaina – 1,45 euro.

2023 m. balandžio 18 d. įvykęs Bendrovės eilinis visuotinis akcininkų susirinkimas priėmė sprendimą dėl savų akcijų supirkimo, kuris galioja 18 mėnesių nuo šio sprendimo priėmimo dienos. Maksimali vienos akcijos įsigijimo kaina – paskutinė paskelbta „INVL Baltic Real Estate“ grynujų aktyvų vertė vienai akcijai, minimali vienos akcijos įsigijimo kaina – 1,45 euro.

2024 m. balandžio 30 d. įvykęs Bendrovės eilinis visuotinis akcininkų susirinkimas priėmė sprendimą dėl savų akcijų supirkimo, kuris galioja 18 mėnesių nuo šio sprendimo priėmimo dienos. Maksimali vienos akcijos įsigijimo kaina – paskutinė paskelbta „INVL Baltic Real Estate“ grynujų aktyvų vertė vienai akcijai, minimali vienos akcijos įsigijimo kaina – 1,45 euro. 2024 m. Bendrovė, remdamasi informacija apie Bendrovėje sudarytą ir nepanaudotą 2,5 mln. eurų rezervą savoms akcijoms įsigyti ir vadovaudamasi 2024 m. balandžio 30 d. įvykusio visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu, savų akcijų išpirkimo procedūrą vykdė du kartus:

- Pasibaigus pirmajam savų akcijų supirkimui, vykusiam 2024 m. gruodžio 4-10 d., Bendrovė įsigijo 45 759 vnt. akcijų, už kurias sumokėjo 114 397,50 eurų (be tarpininkavimo mokesčių). Akcijų supirkimui, per kurį galėjo būti maksimaliai supirktas 100 000 vnt. akcijų, pasiūlyta 45 759 vnt. akcijų. Galutinė akcijų supirkimo kaina, kuri buvo nustatyta olandiško aukciono principu – 2,50 euro už vieną akciją. Atsiskaitymas už supirktas akcijas įvyko 2024 m. gruodžio 12 dieną.
- Antrojo savų akcijų supirkimo, vykusio 2024 m. gruodžio 16-20 d., metu Bendrovė įsigijo 61 721 vnt. akcijų, už kurias sumokėjo 166 646,70 eurų (be tarpininkavimo mokesčių). Akcijų supirkimui, per kurį galėjo būti maksimaliai supirktas 100 000 vnt. akcijų, pasiūlyta 61 721 vnt. akcijų. Galutinė akcijų supirkimo kaina, kuri buvo nustatyta olandiško aukciono principu – 2,70 euro už vieną akciją. Atsiskaitymas už supirktas akcijas įvyko 2024 m. gruodžio 27 dieną.

2025 m. balandžio 30 d. įvykęs Bendrovės eilinis visuotinis akcininkų susirinkimas priėmė sprendimą dėl savų akcijų supirkimo, kuris galioja 18 mėnesių nuo šio sprendimo priėmimo dienos. Maksimali vienos akcijos įsigijimo kaina – paskutinė paskelbta „INVL

Baltic Real Estate“ grynųjų aktyvų vertė vienai akcijai, minimali vienos akcijos įsigijimo kaina – 1,45 euro. 2025 m. Bendrovė, remdamasi informacija apie Bendrovėje sudarytą ir nepanaudotą 2,4 mln. eurų rezervą savoms akcijoms įsigyti ir vadovaujantis Bendrovės 2025 m. balandžio 30 d. įvykusio visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu, savų akcijų išpirkimo procedūrą vykdė vieną kartą:

- Pasibaigus savų akcijų supirkimui, vykusiam 2025 m. spalio 14-20 d., Bendrovė įsigijo 21 011 vnt. akcijų, už kurias sumokėjo 63 033,00 eurų (be tarpininkavimo mokesčių). Akcijų supirkimui, per kurį galėjo būti maksimaliai supirkta 73 000 vnt. akcijų, pasiūlyta 21 011 vnt. akcijų. Galutinė akcijų supirkimo kaina, kuri buvo nustatyta olandiško aukciono principu – 3,00 euro už vieną akciją. Atsiskaitymas už supirktas akcijas įvyko 2025 m. spalio 22 dieną. Akcijų įsigijimo priežastis – sumažinti Bendrovės įstatinį kapitalą, anuliuojant Bendrovės įsigytas akcijas.

2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovės turimų savų akcijų skaičius išliko siekė 21 011 vnt., kurių kiekvienos nominali vertė yra 1,45 EUR bei kurios sudaro 0,26 proc. Bendrovės įstatinio kapitalo dalies.

9. Prekyba Emitento vertybiniais popieriais bei reikšminga finansine investicija laikomais vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose

9.1. lentelė. „INVL Baltic Real Estate“ akcijų, įtrauktų į prekybą reguliuojamoje rinkoje, pagrindinės charakteristikos

Akcijų kiekis, vnt.	7 953 934
Bendras akcijų suteikiamų balsavimo teisių kiekis, vnt.	7 953 934
Balsų skaičius, skaičiuojant visuotinio akcininkų susirinkimo kvorumą (vnt.)	7 932 923
Vienos akcijos nominali vertė, EUR	1,45
Bendra nominali vertė, EUR	11 533 204,30
ISIN kodas	LT0000127151
LEI kodas	529900GSTEOHKA0R1M59
Trumpinys	INR1L
Birža	Nasdaq Vilnius
Prekybos sąrašas	Baltijos Papildomasis prekybos sąrašas
Listingavimo pradžia	2014-06-04
Įtraukta į indeksus	OMX VILNIUS INDEX (VILSE) STOXX Global Total Market Price Index (TW1P) STOXX All Europe Total Market Price Index (TE1P) OMX Baltic Benchmark Gross Index (OMXBBGI) STOXX EU Enlarged TMI (Price) EUR (EUETMP) OMX Baltic Benchmark Price Index (OMXBBPI) OMX Baltic Benchmark Capped Price Index (OMXBBCPP) OMX Baltic All Share Gross Index (OMXBGI) OMX Baltic All Share Price Index (OMXBPI) OMX Baltic Real Estate PI (B8600PI) OMX Baltic Real Estate GI (B8600GI) OMX Baltic Benchmark Capped Gross Index (OMXBBCPG)

Bendrovė 2016-03-01 pasirašė sutartį su AB Artea bankas dėl rinkos formavimo paslaugos.

9.2. lentelė. Prekyba „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis

Ataskaitinis periodas	Kaina, eurai			Apyvarta, eurai			Pask. sesijos data	Bendra apyvarta	
	didž.	maž.	pask. sesijos	didž.	maž.	pask. sesijos		vnt.	eurai
2021 m. I ketv.	2,32	2,18	2,24	308 35,24	100,7	657,98	2021.03.31	80 538	264 296,22

2021 m. II ketv.	2,47	2,22	2,34	28 996,17	23,4	386,8	2021.06.30	154 950	270 999,82
2021 m. III ketv.	2,42	2,24	2,31	13 509,77	2,31	2,31	2021.09.30	48 870	113 758,93
2021 m. IV ketv.	2,35	2,25	2,33	12 083,66	2,29	3 476,06	2021.12.30	25 208	57 815,25
2022 m. I ketv.	2,35	1,63	2,31	9 345,03	2,27	2,31	2022.03.31	46 043	103 435,83
2022 m. II ketv.	2,38	2,10	2,16	11 676,14	18,24	2 242,08	2022.06.30	39 685	88 619,18
2022 m. III ketv.	2,22	1,98	2,10	5 185,96	4,2	4,2	2022.09.30	19 744	42 517,04
2022 m. IV ketv.	2,22	2,00	2,14	13 243,44	2,08	455,54	2022.12.30	28 723	60 687,76
2023 m. I ketv.	2,24	2,12	2,24	4 342,32	2,18	15,68	2023.03.31	22 788	49 958,28
2023 m. II ketv.	2,28	2,08	2,1	7 338,08	2,16	265,62	2023.06.30	25 851	56 668,3
2023 m. III ketv.	2,14	2,00	2,1	53 225,02	2,12	10,5	2023.09.29	46 429	97 737,24
2023 m. IV ketv.	2,1	1,98	2,1	38 421,79	2,04	2,1	2023.12.29	18 785	38 421,79
2024 m. I ketv.	2,1	2,04	2,08	2 199,96	2,06	210,08	2024.03.28	7 734	16 019,64
2024 m. II ketv.	2,1	1,98	2,08	5 981,06	2,02	2,08	2024.06.28	22 400	45 472,42
2024 m. III ketv.	2,2	2,00	2,2	7 919,12	4,08	330	2024.09.30	25 122	52 226,6
2024 m. IV ketv.	2,68	2,2	2,64	13 374,76	2,2	2,64	2024.12.30	46 368	112 250,26
2025 m. I ketv.	2,90	2,54	2,76	7 242,56	2,84	-	2025.03.31	20 528	56 007,12
2025 m. II ketv.	2,84	2,42	2,76	6 964,3	2,76	279,52	2025.06.30	30 040	80 143,22
2025 m. III ketv.	2,82	2,7	2,8	8 154,58	5,6	64,46	2025.09.30	23 725	65 328,4
2025 m. IV ketv.	3,28	2,82	3,28	9 093,62	6,28	68,88	2025.12.30	27 229	83 265,28

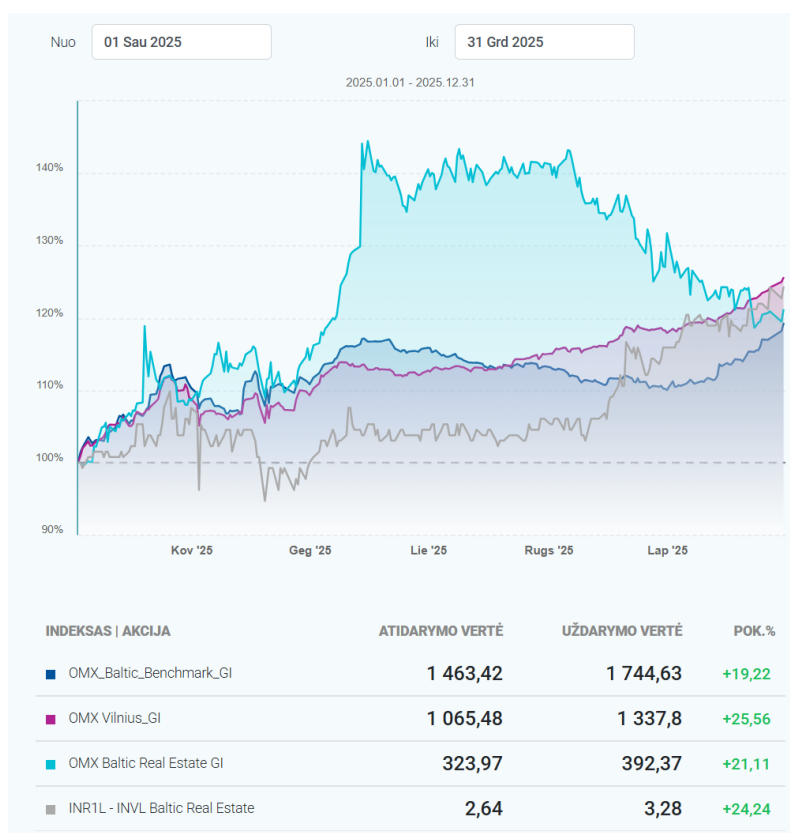
9.3. lentelė. Prekyba „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis 2021 m. – 2025 m.

	2021 m.	2022 m.	2023 m.	2024 m.	2025 m.
Akcijų kaina, eurai:					
<i>atidarymo</i>	2,22	2,33	2,12	2,1	2,64
<i>aukščiausia</i>	2,45	2,38	2,28	2,68	3,28
<i>žemiausia</i>	2,2	1,63	1,98	1,98	2,42
<i>vidutinė</i>	2,28	2,20	2,13	2,22	2,80
<i>paskutinė</i>	2,33	2,14	2,10	2,64	3,28
Akcijų apyvarta, vnt.	309 566	134 196	113 844	101 624	101 522
Akcijų apyvarta, eurai	706 870,22	295 269,81	242 785,61	225 968,92	284 744,02
Bendras sandorių skaičius, vnt.	2 451	1 971	1 426	1 388	1 176

9.4. lentelė. Akcijų kapitalizacija 2021 m. – 2025 m.

Paskutinė sesijos data	Balsavimo teisę turinčių akcijų kiekis, vnt.	Paskutinė mokėta kaina, eurai	Kapitalizacija, eurai
2021-03-31	8 061 414	2,24	18 057 567,36
2021-06-30	8 061 414	2,34	18 863 708,76
2021-09-30	8 061 414	2,31	18 621 866,34

2021-12-30	8 061 414	2,33	18 783 094,62
2022-03-31	8 061 414	2,31	18 621 866,3
2022-06-30	8 061 414	2,16	17 412 654,2
2022-09-30	8 061 414	2,10	16 928 969,4
2022-12-30	8 061 414	2,14	17 251 426
2023-03-31	8 061 414	2,24	18 057 567,4
2023-06-30	8 061 414	2,1	16 928 969,4
2023-09-29	8 061 414	2,1	16 928 969,4
2023-12-29	8 061 414	2,1	16 928 969,4
2024-03-28	8 061 414	2,08	16 767 741,1
2024-06-28	8 061 414	2,08	16 767 741,1
2024-09-30	8 061 414	2,2	17 735 110,8
2024-12-30	7 953 934	2,64	20 998 385,8
2025-03-31	7 953 934	2,76	21 952 857,84
2025-06-30	7 953 934	2,76	21 952 857,84
2025-09-30	7 953 934	2,8	22 271 015,20
2025-12-30	7 932 923	3,28	26 019 987,44



9.1. pav. „INVL Baltic Real Estate“ akcijų kainos ir indeksų pokytis¹ (šaltinis Nasdaq Baltic, Baltijos rinkos indeksai)

¹ Baltijos šalių akcijų lyginamąjį indeksą (OMX Baltic Benchmark) (OMXBB – PI, GI, CAP) sudaro didžiausių ir likvidžiausių bendrovių iš visų pramonės sektorių, atstovaujamų Nasdaq Baltijos šalių rinkoje, akcijos. OMX Baltic Real Estate GI indeksas – sudaromas Baltijos šalių lygmeniu. Sektoriniai indeksai yra sukurti naudojantis



9.2. pav. „INVL Baltic Real Estate“ akcijų kainos pokytis

10. Akcininkai

10.1. Informacija apie Bendrovės akcininkus

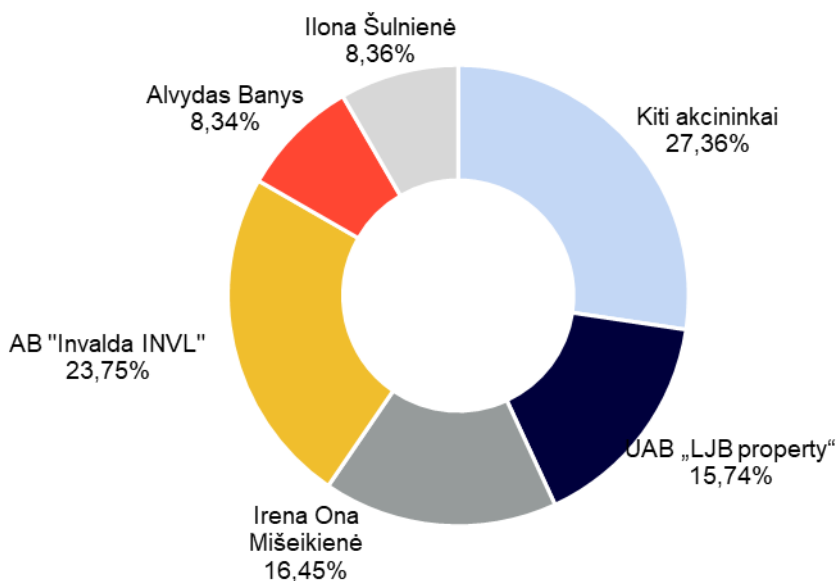
Bendras „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų skaičius 2025 m. gruodžio 31 d. buvo 3 844. Bendrovėje akcininkų, turinčių specialias kontrolės teises, nėra.

10.1.1. Lentelė. Akcininkai, 2025 m. gruodžio 31 d. nuosavybės teise turėję ar valdę daugiau kaip 5 procentus „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo ir balsų.

Akcininko vardas, pavardė įmonės kodas, pavadinimas, adresas	Nuosavybės teise turimų akcijų skaičius, vnt.	Įstatinio kapitalo dalis ir nuosavybės teise priklausančių akcijų suteikiami balsai, proc.	Netiesiogiai turimi balsai, proc.	Balsų dalis iš viso, proc.
UAB „LJB property“, kodas 300822529	1 251 695	15,74	0	15,74
Alvydas Banys	663 640	8,34	15,74 ²	24,08
Irena Ona Mišeikienė	1 308 596	16,45	0	16,45
AB „Invalda INVL“, kodas 121304349	1 889 123	23,75	0	23,75
Ilona Šulnienė	664 710	8,36	0	8,36

FTSE grupės administruojamu pramonės klasifikavimo standartu (Industry Classification Benchmark (ICB)), ir kiekvienas iš jų parodo konkrečiam sektoriui būdingas tendencijas ir leidžia palyginti tame sektoriuje veikiančias Nasdaq Baltijos šalių bendroves

² Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 16 str. 1 d., laikoma, kad Alvydas Banys turi kontroliuojamas UAB „LJB property“ balsus.



10.1.1. pav. Akcininkų turimi balsai 2025 m. gruodžio 31 d.

10.2. Akcijų suteikiamos teisės ir pareigos

10.2.1. Akcininkų teisės

Bendrovės akcininkai turi šias turtines ir neturtines teises:

- gauti Bendrovės pelno dalį (dividendą);
- gauti Bendrovės lėšų, kai Bendrovės įstatinis kapitalas mažinamas siekiant akcininkams išmokėti Bendrovės lėšų;
- neatlygintinai gauti akcijų, kai įstatinis kapitalas didinamas iš Bendrovės lėšų, išskyrus teisės aktuose nustatytas išimtis;
- pirmumo teise įsigyti Bendrovės išleidžiamų akcijų ar konvertuojamųjų obligacijų, išskyrus atvejį, kai visuotinis akcininkų susirinkimas teisės aktų nustatyta tvarka nusprendžia pirmumo teisę visiems akcininkams atšaukti;
- įstatymų nustatytais būdais skolinti Bendrovei tačiau Bendrovė, skolindamasi iš savo akcininkų, neturi teisės įkeisti akcininkams savo turto. Bendrovei skolinantis iš akcininko, palūkanos negali viršyti paskolos davėjo gyvenamojoje ar verslo vietoje esančių komercinių bankų vidutinės palūkanų normos, galiojusios paskolos sutarties sudarymo momentu. Tokiu atveju Bendrovei ir akcininkams draudžiama susitarti dėl didesnių palūkanų dydžio;
- gauti likviduojamos Bendrovės turto dalį;
- kitas įstatymų nustatytas turtines teises;
- dalyvauti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose;
- iš anksto pateikti Bendrovei klausimų, susijusių su visuotinių akcininkų susirinkimų darbotvarkės klausimais;
- pagal akcijų suteikiamas teises balsuoti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose;
- gauti Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nurodytą informaciją apie Bendrovę;
- kreiptis į teismą su ieškiniu, prašydami atlyginti Bendrovei žalą, kuri susidarė dėl Bendrovės vadovo ir valdybos narių pareigų, nustatytų šiame ir kituose įstatymuose, taip pat Bendrovės įstatuose, nevykdymo ar netinkamo vykdymo, taip pat kitais įstatymų nustatytais atvejais;
- gauti Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nurodytą informaciją apie akcinę bendrovę, kurios akcijomis leista prekiauti reguliuojamoje rinkoje;
- parduoti arba kitokiu būdu perleisti visas arba dalį Akcijų kitų asmenų nuosavybėn antrinėje rinkoje arba Bendrovei, jai vykdant Akcijų supirkimą;
- Įstatuose nustatyta tvarka gauti dalį Bendrovės lėšų, išmokamų visuotiniam Akcininkų susirinkimui priėmus sprendimą išpirkti dalį Akcijų.
- kitas įstatymuose ir Bendrovės įstatuose nustatytas neturtines teises.

10.2.2. Akcininkų pareigos

Akcininkai neturi kitų turtinių įsipareigojimų Bendrovei, išskyrus įsipareigojimą nustatyta tvarka apmokėti visas pasirašytas akcijas emisijos kaina. Jeigu visuotinis akcininkų susirinkimas priima sprendimą padengti Bendrovės nuostolius papildomais akcininkų įnašais, tai akcininkai, balsavę „už“, privalo juos mokėti. Akcininkai, kurie nedalyvavo visuotiniame akcininkų susirinkime arba balsavo prieš tokį sprendimą, turi teisę papildomų įnašų nemokėti.

Asmuo, įsigijęs visas bendrovės akcijas, arba įgijęs dalį akcinės bendrovės akcijų iš šios akcinės bendrovės visų akcijų savininko, apie akcijų įsigijimą ar perleidimą ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo sandorio sudarymo turi pranešti Bendrovei. Pranešime turi būti nurodytas įgytų akcijų skaičius, įskaitant akcijų skaičių pagal klases, kai įgyjama skirtingų klasių akcijų, jų nominali vertė ir duomenys apie akcijas perleidusį ir jas įgijusį asmenį (fizinio asmens vardas, pavardė, asmens kodas ir adresas korespondencijai; juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, kodas ir buveinė ir juridinio asmens atstovo vardas, pavardė, asmens kodas, adresas korespondencijai). Kartu su pranešimu pateikiamas ir akcijų įgijimą patvirtinantis dokumentas ar jo išrašas. Jeigu pateikiamas dokumento išrašas, jame turi būti nurodytos sandorio šalys, sandorio objektas ir akcijų įgijimo data.

Sutartims tarp Bendrovės ir visų jos akcijų savininko privaloma paprasta rašytinė forma, išskyrus atvejus, kai Civilinis kodeksas nustato privalomą notarinę formą.

Akcininkas turi grąžinti Bendrovei dividendą, taip pat bet kokią kitą išmoką, susijusią su akcininko turtinių teisių įgyvendinimu, jeigu jis buvo išmokėtas pažeidžiant Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo imperatyvias normas ir Bendrovė įrodo, kad akcininkas tai žinojo ar turėjo žinoti.

Kiekvienas akcininkas turi teisę įgalioti fizinį ar juridinį asmenį atstovauti jam palaikant santykius su Bendrove ir kitais asmenimis.

11. Dividendai

Sprendimą mokėti dividendus ir mokamo dividendo dydį nustato bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas. Bendrovė paskirtus dividendus išmoka per 1 mėnesį nuo sprendimo paskirstyti pelną priėmimo dienos.

Dividendus turi teisę gauti tie asmenys, kurie buvo bendrovės akcininkai dešimtos darbo dienos, po atitinkamą sprendimą priėmusio visuotinio akcininkų susirinkimo, pabaigoje.

2025 m. dividendų apmokestinimo tvarka³:

- Lietuvos Respublikos rezidentams fiziniams asmenims ir užsienio šalių rezidentams fiziniams asmenims taikant 15 proc. gyventojų pajamų mokesčio tarifą;
- Lietuvos Respublikos rezidentams juridiniams asmenims ir užsienio šalių rezidentams juridiniams asmenims taikant 16 proc. pelno mokesčio tarifą (nuo 2026 m. bus taikomas 17 proc. tarifas), jeigu kitaip nenumato įstatymai.

2020 m. balandžio 9 d. Bendrovės akcininkų susirinkimas patvirtino naujos redakcijos dividendų mokėjimo politiką, pagal kurią kasmet bus mokama 0,09 euro dividendų akcijai.

2025 m. balandžio 30 d. įvykęs eilinis visuotinis „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimas nusprendė skirti 0,09 euro dividendų vienai akcijai.

Dividendus gavo tie asmenys, kurie dešimtos darbo dienos po sprendimą dėl dividendų mokėjimo priėmusio visuotinio akcininkų susirinkimo pabaigoje, t. y. 2025 m. gegužės 15 d. buvo „INVL Baltic Real Estate“ akcininkai.

Už 2024 m. Bendrovės dividendai buvo pradėti mokėti nuo 2025 m. gegužės 30 d. Dividendai buvo pervesti tiems Bendrovės akcininkams, kurie buvo nurodę galiojančias atsiskaitomąsias banko sąskaitas.

Bendrovė savo internetiniame puslapyje, skiltyje „Investuotojams“ skelbia aktualią su Bendrovės išmokėtais dividendais susijusią informaciją, taip pat dividendų mokėjimo tvarką.

11.1. Lentelė. Su akcijomis susiję rodikliai*

Bendrovės	2021 m.	2022 m.	2023 m.	2024 m.	2025 m.
Akcijos buhalterinė vertė**, EUR	2,52	2,92	2,92	3,17	3,55
Kainos ir buhalterinės vertės santykis (P/Bv)	0,93	0,73	0,72	0,83	0,92
Dividendų pajamingumas, proc.	5,20	5,61	4,29	3,41	3,21

³ Ši informacija neturi būti traktuojama kaip mokesčių konsultacija.

Dividendai / grynasis pelnas	0,28	0,23	1,04	0,27	0,2
------------------------------	------	------	------	------	-----

*Bendrovė internetiniame puslapyje skelbia savo veikloje naudojamus veiklos bei finansinių rodiklių apibrėžimus bei formules (Alternatyvius veiklos rodiklius (AVR)). Bendrovė investuotojų patogumui AVR rodiklius pateikia ir konsoliduotosios metinės vadovybės ataskaitos 4 priede, o internetiniame puslapyje rodiklius skelbia skiltyje „Investuotojams“ → „Finansinė informacija ir ataskaitos“. Nuoroda internetiniame puslapyje: <https://bre.invl.com/investuotojams/finansine-informacija/>

**Pateikiami duomenys akcijos nominaliai vertei esant 1,45 euro.



11.1.1. pav. Grynujų aktyvų vertės augimas, EUR/vnt. bei skirti dividendai akcijai

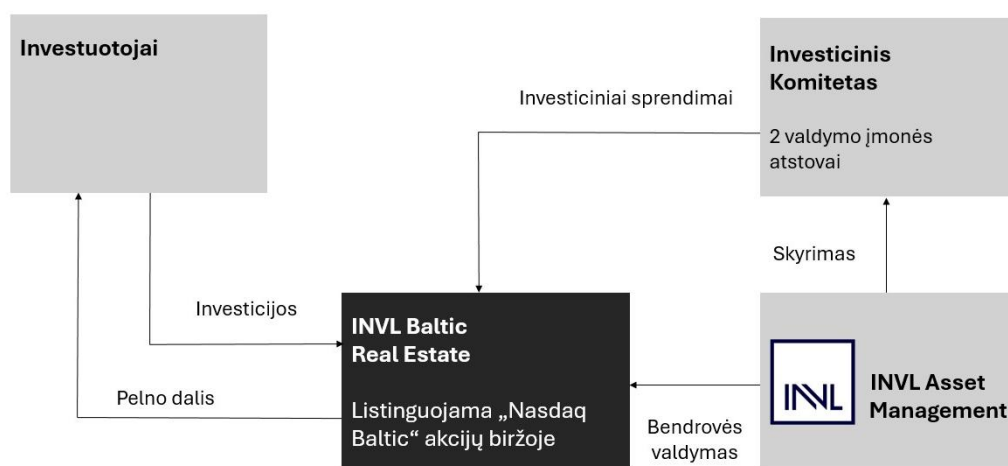
IV. Emitento valdymo organai

12. Struktūra, organų įgaliojimai, organų narių paskyrimas ir pakeitimų tvarka

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankui išdavus uždarojo tipo investicinės bendrovės (UTIB) licenciją „INVL Baltic Real Estate“ valdymas perduotas Valdymo įmonei „INVL Asset Management“, kuri taip pat vykdo valdybos ir vadovo funkcijas. Bendrovėje valdymo organai nėra sudaromi.

Siekiant veiklos efektyvumo ir investicijų kontrolės, Valdymo įmonės sprendimu sudarytas „INVL Baltic Real Estate“ investicinis komitetas.

Valdymo įmonė yra atsakinga už aukščiausio Bendrovės valdymo organo – visuotinio akcininkų susirinkimo – sušaukimą ir organizavimą.



12.1. pav. Bendrovės valdymo struktūra.

Detali informacija apie Bendrovės valdymo struktūrą iki UTIB licencijos pateikiama „INVL Baltic Real Estate“ 2016 m. konsoliduotame metiniame pranešime, paskelbtame Bendrovės interneto puslapyje skiltyje „Investuotojams“.

12.1. Visuotinis akcininkų susirinkimas

12.1.1. Visuotinio akcininkų susirinkimo kompetencija

Visuotiniame akcininkų susirinkime ar pakartotiniame visuotiniame akcininkų susirinkime turi teisę dalyvauti ir balsuoti asmenys, visuotinio akcininkų susirinkimo apskaitos dienos (penktosios darbo dienos iki susirinkimo) pabaigoje buvę Bendrovės akcininkais, asmeniškai, išskyrus įstatymų nustatytas išimtis, arba jų įgalioti asmenys, arba asmenys, su kuriais sudaryta balsavimo teisės perdavimo sutartis. Akcininko teisė dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime taip pat apima teisę kalbėti ir klausti.

Visuotinis Akcininkų susirinkimas gali priimti sprendimus ir laikomas įvykusi, nepaisant to, kiek balsų suteikia jame dalyvaujantiems Akcininkams priklausančios akcijos. Eilinis visuotinis akcininkų susirinkimas turi įvykti kasmet ne vėliau kaip per 4 mėnesius nuo finansinių metų pabaigos.

Vadovaujantis Bendrovės įstatais bei Akcinių bendrovių įstatymu, visi Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimai yra priimami $\frac{3}{4}$ susirinkime dalyvaujančių akcininkų akcijų suteikiamų balsų dauguma, išskyrus žemiau nurodytus sprendimus, kurie priimami $\frac{2}{3}$ susirinkime dalyvaujančių akcininkų akcijų suteikiamų balsų dauguma, o būtent sprendimus:

- rinkti ir atšaukti atestuotą auditorių ar audito įmonę ir nustatyti audito paslaugų apmokėjimo sąlygas;
- tvirtinti metinius ir tarpinių finansinių ataskaitų rinkinius;
- dėl Bendrovės veiklos termino pratęsimo ir su tuo susijusio Įstatų pakeitimo.

Žemiau nurodyti Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimai gali būti priimami tik atsižvelgus į Valdymo įmonės valdybos ir (arba) Investicinio komiteto pateiktas rekomendacijas ir įvertinus Valdymo įmonės nurodytas atitinkamo sprendimo pasekmes, būtent sprendimai dėl:

- Bendrovės įstatų keitimo;

- Bendrovės pelno (nuostolio) paskirstymo;
- Akcijų išpirkimo;
- rezervų sudarymo, naudojimo, sumažinimo ir naikinimo;
- įstatinio kapitalo didinimo arba mažinimo;
- pritarimo sandoriams, darantiems reikšmingą įtaką Bendrovei, Bendrovės sandorių su susijusiomis šalimis politikoje nustatyta tvarka;
- Bendrovės reorganizavimo, atskyrimo ar pertvarkymo;
- Bendrovės jungimo su kitais kolektyvinio investavimo subjektais;
- sutarties su Depozitoriumu tvirtinimo, įgalioto asmens Bendrovės vardu pasirašyti patvirtintą sutartį su Depozitoriumu paskyrimo, Depozitoriumo pakeitimo;
- Bendrovės likvidavimo ar Bendrovės veiklos termino pratęsimo;
- Bendrovės restruktūrizavimo.

Dėl sprendimų šiais nurodytais klausimais projektų savo rekomendacijas Valdymo įmonė privalo pateikti kartu su skelbiama Valdymo įmonės siūlomais sprendimų projektais. Valdymo įmonės valdyba nustato kuriais klausimais rekomendacijas teikia Bendrovės investicinis komitetas.

Tuo atveju, jeigu sprendimų projektus siūlo ne Valdymo įmonė, o akcininkai, Valdymo įmonė privalo ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo tokio sprendimų projekto pateikimo Bendrovei parengti atitinkamą rekomendaciją ir paskelbti ją tokiu būdu, kaip skelbiami sprendimų projektai. Bet kuriuo atveju Valdymo įmonės rekomendacijos dėl visų sprendimų projektų atitinkamais darbotvarkės klausimais privalo būti paskelbtos ne vėliau kaip per 3 darbo dienas iki visuotinio akcininkų susirinkimo dienos.

Numatyta, jog jei visuotinis akcininkų susirinkimas priima sprendimą nesivadovaudamas Valdymo įmonės pateiktomis rekomendacijomis, Valdymo įmonė nėra atsakinga, jeigu dėl tokių sprendimų pažeidžiami Bendrovės valdymo reikalavimai ar kyla kitų neigiamų pasekmių.

12.1.2. „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimų organizavimo tvarka

Susirinkimo sušaukimo iniciatyvos teisę turi Valdymo įmonė bei akcininkai, kuriems priklausančios akcijos suteikia ne mažiau kaip 1/10 visų balsų visuotiniame akcininkų susirinkime.

Visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimą organizuoja Valdymo įmonė.

Su Susirinkimo darbotvarke susijusiais dokumentais, sprendimų dėl kiekvieno darbotvarkės klausimo projektais, dokumentais, kurie turi būti pateikti visuotiniam akcininkų susirinkimui, ir kita informacija, susijusia su akcininko teisių įgyvendinimu, akcininkai gali susipažinti Bendrovės interneto svetainėje <https://bre.invl.com/> meniu punkto skiltyje *Investuotojams*, o taip pat Bendrovės patalpose, esančiose Gynėjų g. 14, Vilniuje (toliau – **Bendrovės patalpos**) darbo valandomis. Telefonas pasiteirauti +370 5 279 0601.

Akcininkai turi teisę:

- siūlyti papildyti visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę, su kiekvienu siūlomu papildomu klausimu pateikdami visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimo projektą arba, kai sprendimo priimti nereikia, - akcininko paaiškinimą (šią teisę turi akcininkai, kuriems priklausančios akcijos suteikia ne mažiau kaip 1/20 visų balsų). Siūlymas papildyti darbotvarkę pateikiamas raštu registruotu paštu Bendrovei adresu Gynėjų g. 14, Vilnius arba įteikiant pasirašytinai Bendrovės atstovui Bendrovės patalpose darbo valandomis, arba elektroniniu paštu adresu breinfo@invl.com. Darbotvarkė papildoma, jeigu siūlymas gaunamas ne vėliau kaip likus 14 dienų iki visuotinio akcininkų susirinkimo. Jeigu visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkė bus papildyta, apie jos papildymą Bendrovė ne vėliau kaip likus 10 dienų iki visuotinio akcininkų susirinkimo praneš tais pačiais būdais kaip apie Susirinkimo sušaukimą;
- siūlyti sprendimų projektus dėl klausimų, kurie yra įtraukti ar bus įtraukti į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę, bet kuriuo metu iki visuotinio akcininkų susirinkimo dienos (raštu registruotu paštu Bendrovei adresu Gynėjų g. 14, Vilnius arba įteikiant pasirašytinai Bendrovės atstovui Bendrovės patalpose darbo valandomis, arba elektroniniu paštu adresu breinfo@invl.com) ar raštu susirinkimo metu (šią teisę turi akcininkai, kuriems priklausančios akcijos suteikia ne mažiau kaip 1/20 visų balsų);
- iš anksto pateikti Bendrovei klausimus, susijusius su visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkės klausimais, ne vėliau kaip likus 3 darbo dienoms iki visuotinio akcininkų susirinkimo, raštu registruotu paštu Bendrovei adresu Gynėjų g. 14, Vilnius, įteikiant pasirašytinai Bendrovės atstovui Bendrovės patalpose darbo valandomis, ar išsiunčiant klausimus Bendrovei elektroniniu paštu adresu breinfo@invl.com. Visi atsakymai į akcininkų iš anksto Bendrovei pateiktus klausimus, susijusius su visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkės klausimais, pateikiami visuotiniame akcininkų susirinkime arba vienu metu visiems Bendrovės akcininkams iki visuotinio akcininkų susirinkimo. Į klausimus gautus elektroniniu paštu Bendrovė pasilieka teisę atsakyti tiems akcininkams, kurių tapatybę bus galima nustatyti ir kurių užduoti klausimai yra nesusiję su Bendrovės konfidencialia informacija ar komercine paslaptimi.

Akcininkas, dalyvaujantis Susirinkime ir turintis teisę balsuoti, privalo pateikti asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą. Asmuo, kuris nėra akcininkas, be šio dokumento, turi pateikti dokumentą, patvirtinantį teisę balsuoti Susirinkime. Reikalavimas pateikti asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą netaikomas, kai balsuojama raštu, užpildant bendrąjį balsavimo biuletenį.

Kiekvienas akcininkas turi teisę įgalioti fizinį arba juridinį asmenį dalyvauti ir balsuoti jo vardu Susirinkime. Susirinkime įgaliotinis turi tokias pačias teises, kokias turėtų jo atstovaujamas akcininkas, nebent įgaliotiniui išduotas įgaliojimas ar įstatymai nurodytų siauresnes įgaliotinio teises. Įgalioti asmenys turi turėti asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą ir įstatymų nustatyta tvarka patvirtintą įgaliojimą, kurį turi pateikti ne vėliau kaip iki Susirinkimo registracijos pradžios. Bendrovė nenustato specialios įgaliojimo formos. Fizinio asmens išduotas įgaliojimas turi būti patvirtintas notaro. Užsienyje išduotas įgaliojimas turi būti išverstas į lietuvių kalbą ir legalizuotas įstatymų nustatyta tvarka. Susirinkime taip pat gali dalyvauti bei balsuoti asmenys, su kuriais akcininkai yra sudarę balsavimo teisės perleidimo sutartis.

Akcininkas gali elektroninių ryšių priemonėmis įgalioti fizinį ar juridinį asmenį dalyvauti ir balsuoti jo vardu Susirinkime. Toks įgaliojimas notaro netvirtinamas. Elektroninių ryšių priemonėmis išduotą įgaliojimą akcininkas turi patvirtinti elektroniniu parašu, sukurtu saugia parašo formavimo programine įranga ir patvirtintu Lietuvos Respublikoje galiojančiu kvalifikuotu sertifikatu. Apie elektroninių ryšių priemonėmis duotą įgaliojimą akcininkas privalo pranešti Bendrovei elektroniniu paštu breinfo@invl.com ne vėliau kaip paskutinę darbo dieną iki Susirinkimo. Elektroninių ryšių priemonėmis duotas įgaliojimas ir pateiktas pranešimas turi būti rašytiniai ir gali būti pateikiami Bendrovei elektroninių ryšių priemonėmis, jeigu užtikrinamas perduodamos informacijos saugumas ir galima nustatyti akcininko tapatybę. Pateikdamas Bendrovei pranešimą, akcininkas turi nurodyti internetinį adresą, iš kurio gali būti nemokamai atsisiunčiama akcininko elektroninio parašo tikrinimo programinė įranga.

Akcininkas arba jo įgaliotinis gali balsuoti raštu užpildydamas bendrąjį balsavimo biuletenį. Bendrojo balsavimo biuletenio forma pateikiama Bendrovės interneto svetainėje <https://bre.invl.com/> meniu punkto skiltyje Investuotojams. Jeigu akcininkas reikalauja, Bendrovė ne vėliau kaip likus 10 dienų iki visuotinio akcininkų susirinkimo, neatlygintinai išsiunčia bendrąjį balsavimo biuletenį registruotu laišku arba įteikia jį asmeniškai pasirašytinai. Užpildytas bendrasis balsavimo biuletenis turi būti pasirašytas akcininko arba jo įgaliojimo asmens. Užpildytas ir akcininko arba kito asmens, turinčio teisę balsuoti, pasirašytas bendrasis balsavimo biuletenis ir teisę balsuoti patvirtinantis dokumentas turi būti pateikiami Bendrovei raštu ne vėliau kaip paskutinę darbo dieną iki susirinkimo, juos siunčiant registruotu paštu adresu Gynėjų g. 14, LT-01110 Vilnius, arba pristatant Bendrovei pasirašytinai darbo dienomis į Bendrovės buveinę aukščiau nurodytu adresu. Galiojančiais bus laikomi tie tinkamai užpildyti balsavimo biuleteniai, kurie bus gauti iki Susirinkimo.

Kad akcininkams būtų patogiu rasti informaciją apie šaukiamą susirinkimą, siūlomus sprendimų projektus, balsavimo biuletenius ir pan., taip pat sužinoti įvykusių akcininkų susirinkimų priimtus sprendimus, Bendrovės tinklalapyje skiltyje Investuotojams yra sukurta Akcininkų susirinkimų skiltis.

Ataskaitiniu laikotarpiu įvyko 1 (vienas) bendrovės akcininkų susirinkimas.

2025 m. balandžio 30 d. akcininkai buvo supažindinti su:

- konsoliduotąją 2024 m. metinę vadovybės ataskaitą;
- nepriklausomo auditoriaus išvadą apie Bendrovės finansines ataskaitas ir konsoliduotąją metinę vadovybės ataskaitą;
- su Bendrovės investicinio komiteto rekomendacija dėl pelno (nuostolių) paskirstymo projekto (įskaitant rezervų sudarymą), įstatų pakeitimo, bei su tuo susijusio įstatinio kapitalo mažinimo ir atlygio ataskaitos projekto;
- su Bendrovės valdymo įmonės UAB „INVL Asset Management“ pranešimu dėl akcijų supirkimo kainos, įstatinio kapitalo mažinimo ir su tuo susijusių Bendrovės įstatų pakeitimų; ir
- su Bendrovės audito komiteto veiklos ataskaita.

Susirinkimo metu Bendrovės akcininkai:

- pritarė Bendrovės atlygio ataskaitai;
- patvirtino konsoliduotąjį ir Bendrovės 2024 metų finansinių ataskaitų rinkinius;
- priėmė sprendimą dėl Bendrovės pelno paskirstymo;
- pritarė Bendrovės įstatinio kapitalo mažinimui;
- patvirtino naują Bendrovės įstatų redakciją;
- nustatė Bendrovės savų akcijų įsigijimo tvarką;
- išrinko audito komiteto narius; ir
- patvirtino naują Audito komiteto nuostatų redakciją.

12.2. Valdymo įmonė ir investicinis komitetas

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankui išdavus uždarojo tipo investicinės bendrovės (UTIB) licenciją „INVL Baltic Real Estate“ valdymas perduotas Valdymo įmonei „INVL Asset Management“, todėl, vadovaujantis Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nustatytos valdybos ir Bendrovės vadovo teisės ir pareigos perduodamos Valdymo įmonei.

Valdymo įmonė yra atsakinga už Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimą ir organizavimą, tinkamą viešai neatskleistos informacijos pranešimą teisės aktų nustatyta tvarka, Bendrovės veiklos organizavimą, tinkamą informacijos apie Bendrovės veiklą tvarkymą ir kitų Valdymo įmonei priskirtų funkcijų atlikimą.

Valdymo įmonė turi teisę:

- atlikti visus Bendrovės valdymo organų veiksmus ir kitus veiksmus, priskirtus Valdymo įmonės kompetencijai pagal galiojančius teisės aktus ir (arba) Bendrovės įstatus;
- gauti valdymo mokestį ir Sėkmės mokestį, kaip šie mokesčiai apibrėžti Bendrovės įstatuose;

- sudaryti ir vykdyti Bendrovės sąskaita ir interesais sandorius, susijusius su Bendrovės turto valdymu;
- jei tokį sandorį sudaryti būtina, veikiant geriausiomis Bendrovei ir akcininkams sąlygomis ir jų interesais, vykdydama Valdymo įmonei Bendrovės įstatuose priskirtas pareigas, perleisti Bendrovės turtą Valdymo įmonei ir (arba) jos vadovams ir (arba) darbuotojams ir (arba) jų sutuoktiniams;
- jei tokį sandorį sudaryti būtina, veikiant geriausiomis Bendrovei ir akcininkams sąlygomis ir jų interesais, vykdydama Valdymo įmonei Bendrovės įstatuose priskirtas pareigas, Bendrovės sąskaita įsigyti turtą iš Bendrovės įstatuose nurodytų asmenų;
- daryti Bendrovės įstatuose numatytus atskaitymus iš Bendrovės turto;
- gavusi visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimą, pavesti dalį savo valdymo funkcijų atlikti įmonei, turinčiai teisę teikti atitinkamas paslaugas;
- atlikti kitas Bendrovės įstatuose ir Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytas teises.

Valdymo įmonė privalo:

- sąžiningai, teisingai ir profesionaliai veikti geriausiomis Bendrovei ir jos akcininkams sąlygomis ir jų interesais bei užtikrinti rinkos vientisumą;
- veikti rūpestingai, profesionaliai ir atsargiai;
- turėti ir naudoti veiklai reikalingas priemones ir procedūras;
- turėti patikimas administravimo ir apskaitos procedūras, elektroninių duomenų apdorojimo kontrolės ir apsaugos priemones bei tinkamą vidaus kontrolės mechanizmą, įskaitant Valdymo įmonės darbuotojų sudaromų asmeninių finansinių priemonių sandorių ir Valdymo įmonės sąskaita sudaromų finansinių priemonių sandorių taisykles;
- užtikrinti, kad priimtų investicinių sprendimų, sudarytų sandorių dokumentai ir informacija būtų saugomi ne trumpiau kaip 10 metų nuo investicinio sprendimo priėmimo, sandorio įvykdymo ar operacijos įvykdymo dienos, jeigu teisės aktai nenustato ilgesnio dokumentų saugojimo termino;
- turėti tokią organizacinę struktūrą, kad būtų išvengta interesų konfliktų. Kai interesų konfliktų išvengti neįmanoma, Valdymo įmonė privalo užtikrinti, kad su akcininkais būtų elgiamasi sąžiningai;
- realizuodama Bendrovės įstatuose numatytas Valdymo įmonės teises perleisti ir (arba) įgyti atitinkamą turtą Bendrovės sąskaita, laikantis Bendrovės įstatuose numatytų reikalavimų;
- užtikrinti, kad sprendimus dėl Bendrovės valdymo priimančias asmenys turėtų Priežiūros institucijos nustatytą kvalifikaciją ir patirtį, būtų neprikaištingos reputacijos;
- užtikrinti, jog Bendrovės turtas būtų investuojamas laikantis Bendrovės įstatuose nustatytos investavimo strategijos ir Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytų reikalavimų;
- teisės aktų numatyta tvarka parengti prospektą, pagrindinės informacijos investuotojams dokumentą, metines ir pusmetines ataskaitas;
- vykdyti kitas Bendrovės įstatuose ir Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytas pareigas.

Bendrovės valdymo sutartį su Valdymo įmone tvirtina visuotinis akcininkų susirinkimas. Šiuo metu galioja 2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu patvirtinta ir pasirašyta „INVL Baltic Real Estate“ ir Valdymo įmonės valdymo sutartis.

Valdymo įmonė gali būti keičiama Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu.

Valdymo įmonė gali būti keičiama visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu tais atvejais, kai:

- Valdymo įmonė likviduojama;
- Valdymo įmonė restruktūrizuojama;
- Valdymo įmonei iškelta bankroto byla;
- Priežiūros institucijai priėmus sprendimą apriboti ar panaikinti Valdymo įmonės licencijoje numatytas teises, susijusias su investicinių bendrovių valdymu;
- Valdymo įmonė padaro esminį sutarties, Bendrovės įstatų ar teisės aktų pažeidimą;
- kitais, teisės aktų nenumatytais atvejais.

Valdymo įmonė yra keičiama gavus išankstinį Lietuvos banko leidimą.

Valdymo įmonėje, užtikrinant UTIB „INVL Baltic Real Estate“ valdymą, veikia vadovas, valdyba bei jos sprendimu sudarytas Investicinis komitetas.

Nuo 2023 m. gruodžio 1 d. iki 2025 m. sausio 6 d. Valdymo įmonės „INVL Asset Management“ vadovu buvo Paulius Žurauskas. Nuo 2025 m. sausio 7 d. iki 2025 m. kovo 31 d. Valdymo įmonės laikinuoju generaliniu direktoriumi buvo paskirtas Audrius Matikiūnas. Nuo 2025 m. balandžio 1 d. Valdymo įmonės „INVL Asset Management“ generaliniu direktoriumi yra Andrius Načajus.

Valdymo įmonės valdyba savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais, Bendrovės įstatais, visuotinių akcininkų susirinkimų sprendimais, valdybos sprendimais ir Valdybos darbo reglamentu.

Bendrovės Valdymo įmonės valdybos veikla koncentruota į Bendrovės strateginių tikslų nustatymą ir įgyvendinimą, atsižvelgiant į siekius didinti akcininkų nuosavybę bei užtikrinti, kad būtų gerbiamos ne tik akcininkų, bet ir kitų Bendrovės veikloje dalyvaujančių ar su ja susijusių asmenų (darbuotojų, kreditorių, tiekėjų, klientų, vietos bendruomenės) teisės ir interesai.

Valdymo įmonės valdybos darbo tvarka, valdybos narių teisės ir pareigos aprašytos Valdybos darbo reglamente.

Siekiant veiklos efektyvumo ir investicijų kontrolės, Valdymo įmonės 2016 m. gegužės 6 d. valdybos sprendimu sudarytas „INVL Baltic Real Estate“ Investicinis komitetas.

Investicinis komitetas – kolegialus investicinių ir valdymo sprendimų priėmimo organas, atsakingas už sprendimų dėl Bendrovės turto valdymo priėmimą bei Bendrovės interesų atstovavimą ir apsaugą. Remiantis Bendrovės įstatais, Investicinį komitetą turi sudaryti ne daugiau kaip 3 (trys) nariai, kuriais skiriami Valdymo įmonės atstovai (Valdymo įmonės darbuotojai, valdymo organų nariai, kiti Valdymo įmonės valdybos sprendimu paskirti asmenys). Investicinio komiteto nariai yra skiriami Valdymo įmonės sprendimu. Investicinio komiteto narius skiria ir atšaukia iš pareigų Valdymo įmonės valdyba. Visoms Bendrovės investicijoms ir jų pardavimui turi būti priimtas Investicinio komiteto sprendimas.

Investicinio komiteto sudarymo tvarka, atsakomybė, funkcijos, sprendimų priėmimo tvarka ir procedūros yra aprašytos Investicinio komiteto nuostatuose.

Investicinio komiteto narius bei pirmininką skiria ir atšaukia iš pareigų Valdymo įmonės valdyba.

Per 2025 m. vyko 35 Bendrovės Investicinio komiteto posėdžiai.

13. Informacija apie Valdymo įmonės valdybos narius, generalinį direktorių, Investicinio komiteto narius, bei Bendrovės Stebėtojų tarybos narius

13.1. Emitento valdymo organai

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankui išdavus uždarojo tipo investicinės bendrovės (UTIB) licenciją „INVL Baltic Real Estate“ valdymas perduotas Valdymo įmonei, kuri taip pat vykdo valdybos ir vadovo funkcijas. Bendrovėje valdymo organai nėra sudaromi.

Nuo 2023 m. gruodžio 1 d. iki 2025 m. sausio 6 d. Valdymo įmonės „INVL Asset Management“ vadovu buvo Paulius Žurauskas. Nuo 2025 m. sausio 7 d. iki 2025 m. kovo 31 d. Valdymo įmonės laikinuoju generaliniu direktoriumi buvo paskirtas Audrius Matikiūnas. Nuo 2025 m. balandžio 1 d. Valdymo įmonės „INVL Asset Management“ generaliniu direktoriumi yra Andrius Načajus.

Valdymo įmonės valdybą sudaro Darius Šulnis (valdybos pirmininkas), Vytautas Plunksnis ir Asta Jovaišienė.

Šiuo metu investicinį komitetą sudaro 2 nariai: Vytautas Bakšinskas ir Andrius Daukšas.



Darius Šulnis - Valdymo įmonės valdybos pirmininkas
Pagrindinė darbovietė – AB „Invalda INVL“ (kodas 121304349, Gynėjų g. 14, Vilnius) Bendrovės vadovas

Išsilavinimas, kvalifikacija

Vilniaus universitetas, Ekonomikos fakultetas, apskaitos ir audito magistro laipsnis.
Finansų maklerio licencija (generalinė) Nr. A109.
Duke universitetas JAV, verslo administravimo magistras (Global Executive MBA).

Darbo patirtis

2015 – 2017 m. spalio mėn. UAB „INVL Asset Management“ – Generalinis direktorius
Nuo 2013 m. gegužės mėn. perrinktas AB „Invalda INVL“ vadovu
2011 – 2013 m. AB „Invalda“ – Patarėjas
2006 – 2011 m. AB „Invalda“ – Prezidentas
2002 – 2006 m. UAB „Invalda Real Estate“ (dabartinis pavadinimas UAB „Inreal valdymas“) – Direktorius
1994 – 2002 m. AB FMĮ „Finasta“ – Direktorius.

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos

-

**Dalyvavimas kitų
įmonių veikloje**

AB „Invalda INVL“ (kodas 121304349, Gynėjų g. 14, Vilnius) – Bendrovės vadovas
 AB „Artea bankas“ (kodas 112025254, Tilžės g. 149, Šiauliai) – Stebėtojų tarybos narys
 UAB „Litagra“ (kodas 304564478, Savanorių pr. 173, Vilnius) – Valdybos narys
 UAB „Galinta“ (kodas 134568135, Veiverių g. 51C, Kaunas) – Valdybos narys
 UAB FERN Group (kodas 306110392, Granito g. 3-101, Vilnius) – Stebėtojų tarybos pirmininkas
 UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL Private Equity Fund II“ – Investicinio komiteto narys
 UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL Baltic Sea Growth Fund“ – Investicinio komiteto narys, vadovaujantysis partneris
 DANUVIUS INVEST RO SRL (kodas J2025026079007, Str. 1 Mai 1 B Cod 515850, Rumunija) – Valdybos narys



Asta Jovaišienė – Valdymo įmonės valdybos narė
Pagrindinė darbovietė – UAB FMĮ „INVL Financial Advisors“ (kodas 304049332, Gynėjų g. 14, Vilnius) INVL Šeimos biuro vadovė, Valdybos narė

**Išsilavinimas,
kvalifikacija**

Vilniaus universitetas, ekonomikos bakalauro kvalifikacinis laipsnis
 Vilniaus universitetas, ekonomikos magistro kvalifikacinis laipsnis

Darbo patirtis

Nuo 2015 m. UAB FMĮ „INVL Financial Advisors“ – INVL Šeimos biuro vadovė
 2013 – 2015 m. AB bankas „Finasta“ – Gerovės valdymo departamento vadovė, gerovės valdytoja
 2011 – 2015 m. AB bankas „Finasta“ – Gerovės valdymo departamento vadovė, gerovės valdytoja
 2006 – 2011 m. AB FMĮ Finasta (Dabar UAB FMĮ „INVL Financial Advisors“) – investicijų konsultantė

**Turimos „INVL Baltic
Real Estate“ akcijos**

500 vnt.

**Dalyvavimas kitų
įmonių veikloje**

UAB FMĮ „INVL Financial Advisors“ (kodas 304049332, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva) – šeimos biuro vadovė, valdybos narė
 AS „INVL atklātais pensiju fonds“ (kodas 40003377918, Elizabetes iela 10B-1, Rīgā, Latvija) – Stebėtojų tarybos narė
 IPAS „INVL Asset Management“ (kodas 40003605043, Elizabetes iela 10B-1, Rīgā, Latvija) – Stebėtojų tarybos narė
 Lietuvos šeimos turto valdytojų asociacija (kodas 306720940, Palangos g. 4-101, Vilnius) – Valdybos pirmininkė



Vytautas Plunksnis – Valdymo įmonės valdybos narys
Pagrindinė darbovietė – UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) Privataus kapitalo padalinio vadovas

**Išsilavinimas,
kvalifikacija**

Kauno Technologijos universitetas, vadybos bakalauro laipsnis
 Finansų maklerio licencija (generalinė) Nr. G091

Darbo patirtis

Nuo 2016 m. UAB „INVL Asset Management“ – Privataus kapitalo padalinio vadovas
 2009 - 2015 m. AB „Invalda INVL“ – Investicijų valdytojas
 2006 - 2009 m. UAB „Finasta Asset Management“ – Analitikas, fondų valdytojas, strateginis analitikas
 2004 m. ELTA redaktorius (verslo naujienos)
 2002-2004 m. „Baltic News Service“ – Verslo žurnalistas

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos 1 000 vnt.

**Dalyvavimas kitų
įmonių veikloje**

UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL Baltic Sea Growth Fund“ - Investicinio komiteto narys, Partneris
 UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL Private Equity Fund II“ - Investicinio komiteto narys, Partneris
 UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL BSGF Co-Invest Fund II“ - Fondo valdytojas
 AS „Eco Baltia“ (kodas 40103435432, Latgales str. 240-3, Rīga, Latvija) - Stebėtojų tarybos pirmininkas
 SIA „Eco Baltia vide“ (kodas 40003309841, Getliņu str. 5, Rumbula, Stopiņu Parish, Ropazu Municipality, LV-2121, Latvija) - Stebėtojų tarybos narys
 UTIB „INVL Technology“ (kodas 300893533, Gynėjų g. 14, Vilnius) - Investicinio komiteto narys
 Norway Registers Development AS (uždaroji akcinė bendrovė, kodas NO 985 221 405 MVA, Lokketangen 20 B, 1337 Sandvika, Norvegija) - Valdybos narys
 UAB NRD CS (kodas 303115085, Gynėjų g. 14, Vilnius) - Valdybos narys
 UAB „Novian Systems“ (kodas 125774645, Gynėjų g. 14, Vilnius) - Valdybos pirmininkas
 NRD Companies AS (uždaroji akcinė bendrovė, kodas NO 921 985 290 MVA, Lokketangen 20 B, 1337 Sandvika, Norvegija) - Valdybos narys
 Norway Registers Development AS (kodas NO-985 221 405, Loekketangen 20B, Sandvika, NO-30, 1337, Norvegija) - Valdybos narys
 BC MAIB S.A. (kodas 1002600003778, Constantin Tănase str. 9/1, Kišiniovas, Moldova) - Stebėtojų tarybos pirmininkas
 Metal-Plast Spółka z.o.o. (kodas 0001007622, Brzozie Lubawskie 95b, 13-306 Kurzętnik, Warmińsko-Mazurskie, Lenkija) - Stebėtojų tarybos narys
 DANUVIUS INVEST RO SRL (kodas 1610488, Str. 1 Mai 1 Cod 515800, Rumunija) - Valdybos narys
 Asociacija „Investuotojų Asociacija“ (kodas 302351517, Konstitucijos pr. 23, Vilnius) - Valdybos pirmininkas
 Eesti Keskkonnateenused AS (kodas 10277820, Artelli 15, Talinas, 10621, Estija) - Stebėtojų tarybos pirmininkas

Paulius Žurauskas - Valdymo įmonės generalinis direktorius (nuo 2023 m. gruodžio 1 d. - iki 2025 m. sausio 6 d.)

Audrius Matikiūnas - laikinai einantis Valdymo įmonės generalinio direktoriaus pareigas (nuo 2025 m. sausio 7 d. - 2025 m. kovo 31 d.)



Andrius Načajus - Valdymo įmonės generalinis direktorius (nuo 2025 m. balandžio 1 d.)
Pagrindinė darbovietė - UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius)
 Generalinis direktorius

**Išsilavinimas,
kvalifikacija**

Stokholmo aukštoji ekonomikos ir verslo mokykla Rygoje, ekonomikos ir verslo administravimo bakalauras
 Stokholmo aukštoji ekonomikos ir verslo mokykla Stokholme, tarptautinio verslo ir ekonomikos magistras

Darbo patirtis

2024 - 2025 UAB Koncernas "Achemos Grupė" - Finansų direktorius
 2019 - 2023 "Luminor bank", AS - Lietuvos skyriaus vadovas
 2017 - 2019 AB "Luminor bankas" - Administracijos vadovas

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos

-

**Dalyvavimas kitų
įmonių veikloje**

UAB FMĮ „INVL Financial Advisors“ (kodas 304049332, Gynėjų g. 14, Vilnius) - Valdybos narys

AS „INVL atklątais pensijų fonds“ (kodas 40003377918, Elizabetes iela 10B-1, Rīgā, Latvija) – Stebėtojų tarybos narys
 IPAS „INVL Asset Management“ (kodas 40003605043, Elizabetes iela 10B-1, Rīgā, Latvija) – Stebėtojų tarybos narys
 UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius) valdomo fondo „INVL Defense Infrastructure Fund I“ – Investicinio komiteto narys



Vytautas Bakšinskas – Investicinio komiteto pirmininkas
Pagrindinė darbovietė – UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius)
 Nekilnojamojo turto fondo valdytojas

Darbo patirtis

Nuo 2017 m. sausio 2 d. – UAB „INVL Asset Management“ Nekilnojamojo turto fondo valdytojas
 2016 m. – 2016 m. gruodis – UAB „Dizaino institutas“ direktorius
 2016 m. – 2016 m. gruodis – UAB „Variagis“ direktorius
 2014 m. – 2016 m. gruodis – UAB „Riešės investicija“ direktorius
 2013 m. – 2016 m. gruodis – UAB „Tripolio valda“ direktorius
 2013 m. – 2016 m. gruodis – UAB „Paralelių valda“ direktorius
 2013 m. – 2016 m. gruodis – UAB „Dipolio valda“ direktorius
 2013 m. – 2016 m. gruodis – UAB „Etanija“ direktorius
 2012 m. – 2016 m. gruodis – UAB „Justiniškių valda“ direktorius
 2011 m. – 2016 m. gruodis – UAB „Inreal valdymas“ nuomos skyriaus vadovas
 2015 m. birželis – 2016 m. sausis – UAB „Elniakampio namai“ direktorius
 2014 m. kovas – 2016 m. birželis – UAB „Akvilas“ direktorius
 2014 m. kovas – 2015 m. liepa – UAB „Aikstentis“ direktorius
 2014 m. kovas – 2015 m. liepa – UAB „Trakų kelias“ direktorius
 2013 m. sausis – 2013 m. vasaris – UAB „Naujoji švara“ projektų vadovas
 2010 m. balandis – 2013 m. vasaris – UAB „Sago“ projektų vadovas
 2008 m. lapkritis – 2011 m. rugpjūtis – UAB „Inreal valdymas“ projektų vadovas
 2007 m. sausis – 2008 m. spalio – UAB „Inreal valdymas“ projektų vadovo asistentas

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos

-

Dalyvavimas kitų įmonių veikloje

UAB „Proprietas“ (kodas 303252098, Gynėjų g. 14, Vilnius) – Direktorius
 UAB „Rovelija“ (kodas 302575846, Gynėjų g. 14, Vilnius) – Direktorius



Andrius Daukšas – Investicinio komiteto narys
Pagrindinė darbovietė – UAB „INVL Asset Management“ (kodas 126263073, Gynėjų g. 14, Vilnius)
 Investicijų valdytojas

Išsilavinimas, kvalifikacija

Bankininkystės magistro laipsnis Vilniaus universiteto ekonomikos fakultetas.
 Finansų maklerio licencija (generalinė) Nr. G311.

Darbo patirtis

Nuo 2016 m. gruodžio mėn. – UAB „INVL Asset Management“ Investicijų valdytojas
 2016 m. sausis – 2016 m. gruodis – AB „INVL Baltic Real Estate“ direktoriaus pavaduotojas

	2014 m. gruodis – 2016 m. sausis – AB „INVL Baltic Real Estate“ direktorius 2010 m. kovas – 2016 m. gruodis – „Invalda INVL“ investicijų valdytojas 2008 – 2010 m. banko „Finasta“ Iždo departamento direktorius 2004 – 2008 m. – FMĮ „Finasta“ vertybinių popierių apskaitininkas, vėliau - vertybinių popierių apskaitos skyriaus vadovas
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	29 219 vnt.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UAB „IPPG“ (kodas 301673796, Gynėjų g. 14, Vilnius) – Direktorius AB „Vernitas“ (kodas 193052526, Stoties g. 16, Marijampolė) – Stebėtojų tarybos narys

14. Informacija apie bendrovės audito komitetą

„INVL Baltic Real Estate“ audito komitetas nuo 2025 balandžio 30 d. sudaromas iš trijų narių. Audito komiteto narius Bendrovės akcininkų ar valdymo įmonės teikimu renka ir atšaukia visuotinis akcininkų susirinkimas. Audito komitetas renkamas ketverių metų kadencijai.

Pagrindinės Audito komiteto funkcijos:

- stebėti Bendrovės finansinės ir tvarumo atskaitomybės procesus ir teikti rekomendacijas dėl jų patikimumo užtikrinimo;
- stebėti, ar Valdymo įmonė tinkamai atsižvelgia į audito įmonės teikiamas rekomendacijas ir pastabas;
- stebėti Bendrovės vidaus kokybės kontrolės, rizikos valdymo ir vidaus audito sistemų veiksmingumą, taip pat korupcijos, pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos priemones, turinčių įtakos Bendrovės finansinei atskaitomybei, nepažeidžiant vidaus audito nepriklausomumo;
- stebėti finansinių ataskaitų ir tvarumo atskaitomybės audito atlikimą, atsižvelgiant į trūkumus ir išvadas;
- teikti nuomonę dėl sandorių su Bendrovės susijusia šalimi, pagal ABĮ 37(2) straipsnio 1 ir 5 dalis, taip pat teikti vertinimą dėl pagal ABĮ 37(2) straipsnio 11 ir 12 dalyse numatytų sandorių ir, vykdyti kitas prievoles, jei tokios būtų nustatytos Bendrovės valdymo įmonės patvirtinta tvarka ir sąlygomis, kurių Bendrovės valdymo įmonė turi parengti vadovaujantis ABĮ 37(2) straipsnio 11 dalimi;
- peržiūrėti ir stebėti auditorių ar audito įmonių arba nepriklausomų užtikrinimo paslaugų teikėjų nepriklausomumą, siekiant išvengti interesų konfliktų;
- teikti Bendrovės visuotiniam akcininkų susirinkimui rekomendacijas, susijusias su išorės audito įmonės parinkimu, skyrimu, pakartotiniu skyrimu ir atšaukimu bei su sutarties su išorės audito įmone sąlygomis;
- stebėti išorės audito atlikimo procesą.

Audito komitetas apie savo veiklą atsiskaito Bendrovės eiliniam visuotiniam akcininkų susirinkimui, pateikdamas jam rašytinę ataskaitą už veiklą per paskutinius finansinius metus.

Audito komiteto narys turi teisę atsistatydinti pateikęs apie tai rašytinį pranešimą Valdymo įmonei prieš 14 (keturiolika) dienų. Valdymo įmonė, gavusi Audito komiteto nario pranešimą apie atsistatydinimą ir įvertinusi visas su tuo susijusias aplinkybes, gali priimti sprendimą arba sušaukti neeilinį visuotinį akcininkų susirinkimą, kuris išrinktų naują Audito komiteto narį, arba klausimą dėl Audito komiteto nario rinkimų atidėti iki artimiausio Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo. Naujas narys bet kuriuo atveju renkamas iki veikiančio Audito komiteto kadencijos pabaigos.

14.1. Bendrovės audito komiteto nariai

2025 m. balandžio 30 d. vykusiam akcininkų susirinkime, atsižvelgiant į tai, kad 2025 m. baigiasi Bendrovės audito komiteto narių kadencija, į Bendrovės audito komitetą ketverių metų kadencijai buvo perrinkti UAB „Moore Stephens Vilnius“ partnerė ir auditorė Danguolė Prancėnienė, bei individualią konsultacinę veiklą vykdančią, buvusią UAB „Biotechpharma“ vykdomąjį direktorių Tomas Bubinas. Taip pat į komitetą buvo išrinktas UAB „Lea finansai“ steigėjas ir direktorius Andrius Lenickas.



Tomas Bubinas –
Nepriklausomas audito komiteto narys (nepriklausomumo statusą turėtų išlaikyti pagal teisės aktus iki 2026 m. gruodžio 23 d.)

Kadencijos laikotarpis 2025 – 2029 m.

Išsilavinimas, kvalifikacija

2005 m. Baltic Management Institute (BMI) verslo administravimo magistras
2000 m. Licencijuotųjų ir atestuotųjų apskaitininkų asociacijos (Association of Chartered Certified Accountants, ACCA) narys
1997 m. Lietuvos atestuotasis auditorius
1993 m. Vilniaus universitetas, ekonomikos magistras

Darbo patirtis

Nuo 2022 m. individuali konsultacinė veikla
2013 m. – 2022 m. UAB „Biotechpharma“ – Vykdomasis direktorius
2010 m. – 2012 m. „TEVA Biopharmaceuticals USA“ – Vyresnysis direktorius
2004 m. – 2010 m. „Teva Pharmaceuticals“ – Finansų vadovas Baltijos šalims
2001 m. – 2004 m. „Sicor Biotech“ – Finansų direktorius
1999 m. – 2001 m. „PricewaterhouseCoopers“ – Vyresnysis vadybininkas
1994 m. – 1999 m. „Coopers & Lybrand“ – Vyresnysis auditorius, vadybininkas

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos

-



Danguolė Pranckėnienė –
Nepriklausoma audito komiteto narė

Kadencijos laikotarpis

2025 – 2029 m.

Išsilavinimas, kvalifikacija

1996 m. Vilniaus Gedimino Technikos universitetas, Verslo administravimo magistras
1981 m. Vilniaus universitetas, Ekonomikos magistro laipsnis
The International Coach Union (ICU), profesionalios koučerės vardas, pažymėjimo Nr. LT-51.
Lietuvos Respublikos Finansų ministerija, auditoriaus vardas, pažymėjimo Nr. 000345.

Darbo patirtis

Nuo 1997 m. UAB „Moore Mackonis“ (ankstesni pavadinimai „Moore Stephens Vilnius“ ir „Verslo auditas“) – Partnerė
1996 m. – 1997 m. UAB „Deloitte & Touche“ – Audito vadybininkė
1995 m. – 1996 Vilniaus Gedimino Technikos universitetas – Lektorė
1982 m. – 1983 m. Vilniaus universitetas – Lektorė

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos

-



Andrius Lenickas –
Nepriklausomas audito komiteto narys

Kadencijos laikotarpis

2025 – 2029 m.

Išsilavinimas, kvalifikacija

Baltic Management Institute (BMI) verslo administravimo magistras
Licencijuotųjų ir atestuotųjų apskaitininkų asociacijos (ACCA) diplomas
Vilniaus universitetas, ekonomikos magistras

Darbo patirtis

Nuo 2023 m. UAB Lea finansai, steigėjas ir direktorius
2013 – 2022 m. UAB AL holdingas – grupės finansų ir administracijos direktorius
2010 – 2013 m. UAB Euroapothea – generalinis direktorius
2007 – 2010 m. UAB Sanofi Lietuva finansų vadovas Baltijos šalims
2002 – 2006 m. Advokatų kontora Lawin (šiuo metu Ellex Valiūnas) finansų ir administracijos direktorius
1999 – 2001 m. „PricewaterhouseCoopers UK“ – vyresnysis auditorius, vadybininkas
1996 – 1999 m. „Coopers & Lybrand“ – auditorius, vyresnysis auditorius
1993-1995 m. Balticbankas – klientų vadybininkas

**Turimos „INVL Baltic
Real Estate“ akcijos**

15. Informacija apie Emitento sumokėtą valdymo mokestį, priskaičiuotas pinigų sumas, kitą perleistą turtą ir suteiktas garantijas valdymo organams ir buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankui AB „INVL Baltic Real Estate“ išdavus uždarojo tipo investicinės bendrovės licenciją, „INVL Baltic Real Estate“ valdybos ir vadovo įgaliojimai yra perduoti turto valdymo bendrovei „INVL Asset Management“.

Valdymo įmonei mokamas valdymo mokestis (toliau – **Valdymo mokestis**) yra atlygis už Bendrovės turto valdymą, kuris turi būti mokamas už kiekvieną kalendorinių metų ketvirtį. 2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovės akcininkų susirinkimo sprendimu, Valdymo mokestis už kiekvieną kalendorinių metų ketvirtį siekia 0,25 proc. nuo Bendrovės vidutinės svertinės kapitalizacijos. Papildomai Valdymo įmonei mokamas Sėkmės mokestis Įstatuose nustatyta tvarka. Per ataskaitinį laikotarpį Valdymo įmonei buvo priskaičiuota 223 tūkst. eurų Valdymo mokesčio bei 395 tūkst. eurų mokėtino sėkmės mokesčio (2024 m. – 173 tūkst. eurų valdymo mokesčio bei nulis eurų mokėtino sėkmės mokesčio, 2023 m. – 172 tūkst. eurų bei nulis eurų mokėtino sėkmės mokesčio, 2022 m. – 176 tūkst. eurų valdymo mokesčio bei nulis eurų mokėtino sėkmės mokesčio, 2021 m. – 209 tūkst. eurų valdymo mokesčio bei 1 516 tūkst. eurų mokėtino sėkmės mokesčio).

Valdymo įmonės valdybos nariai ir investicinio komiteto nariai negauna atlygio už šias pareigas, jiems yra mokamas darbo užmokestis numatytas pagal darbo sutartį su Valdymo įmone.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymo 25 straipsniu, Bendrovė nuo 2020 m. skelbia informaciją apie atlygį, su kuria galima susipažinti Bendrovės 2025 m. metinės konsoliduotos vadovybės ataskaitos priede Nr. 5.

Kadangi Bendrovė pati darbuotojų neturi, konsoliduotosios metinės vadovybės ataskaitos priede Nr. 5 yra skelbiama „INVL Baltic Real Estate“ vadovais laikomų Valdymo įmonės generalinio direktoriaus, Valdymo įmonės valdybos narių bei Valdymo įmonės paskirtų UTIB Investicinio komiteto narių (toliau – Vadovybė) atlygiai, kurie skaičiuojami pagal Valdymo įmonės valdymo pajamų (įtraukiant valdymo ir sėkmės mokesčių pajamas), gautų iš Bendrovės, proporciją nuo visų Valdymo įmonės pajamų. Investicinio komiteto narių atlygiai skaičiuojami pagal faktiškai Bendrovės valdymui skiriamą laiko dalį (plačiau metinės vadovybės ataskaitos priede Nr. 5).

Ataskaitiniu laikotarpiu Bendrovės Valdymo įmonės valdybos nariams ir investicinio komiteto nariams išmokėta 4 135 eurų dividendų, atskaičius mokesčius. Bendrovės valdymo organams nebuvo perleista turto ar suteikta garantijų. Bendrovė tantjemų valdymo organams neskyrė. Specialių išmokų bendrovės valdymo organams taip pat nebuvo skirta. Bendrovės grupės įmonės „INVL Baltic Real Estate“ valdymo organams, direktoriams tantjemų neskyrė.

Per 2025 metus Grupė ir Bendrovė buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei už paslaugas atitinkamai sumokėjo 41 tūkst. eurų ir 24 tūkst. eurų atlygį (2024 m. atitinkamai sumokėjo 41 tūkst. eurų ir 24 tūkst. Eurų atlygį).

V. Kita Informacija

16. Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais

„INVL Baltic Real Estate“ yra pasirašiusi sutartis su šiais viešosios apyvartos tarpininkais:

- AB „Artea bankas (Tilžės g. 149, LT-76348, Šiauliai, tel. +370 610 44447) – sutartį dėl vertybinių popierių apskaitos tvarkymo, sutartį dėl rinkos formavimo paslaugos ir paslaugų sutartį dėl dividendų mokėjimo.
- AB SEB bankas (Gedimino pr. 12, LT-01103, Vilnius, tel. +370 5 268 2800) – sutartį dėl depozitoriumo paslaugų.

17. Informacija apie Emitento filialus ir atstovybes

„INVL Baltic Real Estate“ nėra įsteigusi filialų ar atstovybių.

18. Pagrindinės rizikos ir netikėtumai

Šioje dalyje pateikiama informacija apie rizikos veiksnius neturėtų būti laikoma išsamiu ir visus aspektus apimančiu rizikos veiksnių, susijusių su UTIB „INVL Baltic Real Estate“ vertybiniais popieriais, aprašymu. Pateikiame tik pagrindines rizikas bei jų aprašymus. Išsamus rizikų sąrašas yra skelbiamas Bendrovės internetiniame tinklalapyje.

18.1. Bendri verslo srities, kurioje veikia grupė, rizikos veiksniai

Bendroji rizika

Investicijų į nekilnojamąjį turtą vertė gali svyruoti trumpuoju laikotarpiu, priklausomai nuo bendros ekonominės situacijos, nekilnojamo turto nuomos ir pardavimo kainų, paklausos ir pasiūlos svyravimų. Investicijos į nekilnojamąjį turtą turėtų būti atliekamos vidutiniu ar ilguoju laikotarpiu tam, kad investuotojas galėtų išvengti trumpalaikės kainų svyravimo rizikos. Investicijos į nekilnojamąjį turtą susijusios su didesne, nei vidutine rizika. Investicijas atlikus nepelningai ar susiklosčius kitoms nepalankios aplinkybėms (negalėjimas laiku sumokėti kreditoriams), Bendrovei gali būti iškeltos bankroto procedūros. Akcijų išpirkimas yra ribotas, t. y., akcininkas negali reikalausti, kad Bendrovė ar Valdymo įmonė, kuri perėmė valdymą, išpirktų akcijas. Tačiau akcininkas turės galimybę parduoti akcijas antrinėje rinkoje.

Nekilnojamojo turto vystymo rizika

Bendrovės vystomi nekilnojamojo turto projektai gali užtrukti ilgiau nei planuota arba kainuoti daugiau nei planuota, dėl ko gali sumažėti Bendrovės investicijų grąža. Valdydama šią riziką Bendrovė skirs pakankamai resursų nekilnojamojo turto vystymo projektų biudžetų bei vykdymo terminų kontrolei.

Infliacijos bei defliacijos rizika

Egzistuoja rizika, kad esant inflacijai akcijos vertė augs lėčiau nei inflacija, kas lemtų mažesnę nei inflacija grąžą. Tokiu atveju Bendrovės akcijas rinkoje pardavusių asmenų reali grąža iš akcijų vertės padidėjimo gali būti mažesnė nei tikėtasi. Defliacijos atveju kiltų rizika, kad Bendrovės investicijų vertė sumažės dėl bendrojo kainų lygio mažėjimo. Valdant šią riziką bus siekiama užtikrinti efektyvią Bendrovės veiklą ir komunikaciją taip didinant jos akcijų patrauklumą platesniam ratui investuotojų.

Makroekonominė aplinka

Nekilnojamo turto plėtra yra linkusi atkartoti bendruosius makroekonominės aplinkos pokyčius. Palūkanos, nedarbas, infliacija, privatus vartojimas, kapitalo išlaidos ir kiti makroekonominiai veiksniai daro reikšmingą įtaką nekilnojamo turto plėtrai, taigi, ir Grupės potencialiam pelnui.

Palankūs poslinkiai makroekonominėje aplinkoje didina nekilnojamo turto paklausą, leidžia nekilnojamo turto bendrovėms didinti nekilnojamo turto nuomos įkainius ir kitas kainas, susijusias su Grupės veikla. Nepalankūs poslinkiai didina spaudimą nekilnojamo turto kainų, nuomos įkainių ir pelningumo kritimui. Taigi, Grupės rezultatai priklauso nuo bendros makroekonominės aplinkos, ir neigiami jos pasikeitimai gali iššaukti būtinybę persvarstyti Grupės plėtros planus, mažinti Grupės turto kainą ir nuomą, ar sąlygoti kitus pokyčius, susijusius su Grupės turtu, kurie gali turėti ženklią neigiamą įtaką Grupės verslui, veiklos rezultatams, finansinei padėčiai ir pelningumui.

Nekilnojamo turto sektoriaus cikliškumas

Nekilnojamo turto plėtra yra cikliškas sektorius. Su nekilnojamo turto susijusių sandorių skaičius ženkliai svyruoja priklausomai nuo nekilnojamo turto ciklo etapo. Cikliškumas Baltijos šalyse buvo santykinai aukštas, nes po greito kainų augimo, sąlygotos pigaus finansavimo galimybių, sekė staigus nuosmukis ir finansinė krizė. Ateityje, Baltijos nekilnojamo turto rinka gali vėl atgauti prarastą augimą, dėl kurio vėl gali įvykti kainų lygio infliacija, po kurios sektų rinkos perkaitimas ir spaudimas mažinti kainas, ir taip prasidėtų naujas nekilnojamo turto ciklas.

18.2. Grupei būdingi rizikos veiksniai

Vadovybės ir žmogiškųjų išteklių rizika

Bendrovės investavimo sėkmė didele dalimi priklausys nuo Valdymo įmonėje už Bendrovės valdymą atsakingų žmonių priimtų sprendimų bei nuo minėtų žmonių patirties ir sugebėjimų. Nėra garantijų, kad tie patys asmenys visą laiką bus atsakingi už Bendrovės valdymą, tačiau bus dedamos pastangos, kad Bendrovės veikla visą laiką rūpintųsi atitinkamą kvalifikaciją turintys asmenys.

Priklausomybė nuo išorinio finansavimo

Šiuo metu Grupės pinigų įplaukos yra pakankamos finansuoti operacines pinigų išmokas bei mokėti mėnesines banko paskolų grąžinimo įmokas ir palūkanas. Tačiau tolimesnei Grupės veiklos plėtrai reikės ženklių kapitalo įnašų, siekiant finansuoti įsigijimų išlaidas. Dėl šios priežasties, nesant tinkamo išorinio finansavimo, gali būti ribojami Grupės augimo planai, ir ji gali atsidurti nepalankioje konkurencinėje padėtyje, lyginant su tinkamai finansuojamomis analogiškoms organizacijomis. Nepavykus gauti išorinio finansavimo, gali prireikti priverstinai parduoti turtą nepalankiomis kainomis, ar netgi paskelbti bankrotą, kas gali turėti esminės neigiamos įtakos Grupės verslui, veiklos rezultatams ar finansinei padėčiai bei sumažinti akcininkų turto vertę.

Rizika, susijusi su nuomos sutartimis

Grupės nuomos sutartis galima padalinti į dvi kategorijas: neatšauktinos fiksuotos trukmės nuomos sutartys, ir atšauktinos nuomos sutartys, sudarytos konkrečiai nenurodytam laikotarpiui. Atšauktinų nuomos sutarčių atveju, nuomininkai, norėdami atšaukti nuomos sutartį, privalo pranešti administratoriui apie tai prieš 1-6 mėnesius.

Grupė sieks naudoti abi sutarčių rūšis, priklausomai nuo padėties rinkoje ir atitinkamo turto. Nepaisant to, yra pavojus, kad didelius skaičius nuomos sutarčių, sudarytų konkrečiai nenurodytam laikotarpiui, gali būti nutrauktas per trumpą laikotarpį. Grupė siekia pratęsti fiksuotos trukmės nuomos sutartis lanksčiai bendradarbiaudama su nuomininkais. Tačiau nėra garantijų, kad Grupei tai sėkmingai pavyks. Siekdama užkirsti kelią nuomininkams nutraukti nuomos sutartis, Grupė taip pat gali būti priversta sutikti mažinti nuomos mokesčius. Grupei mokėtinų nuompinigių sumažinimas pagal didelį nuomos sutarčių skaičių ir/ar didelio skaičiaus nuomos sutarčių nutraukimas vienu metu gali turėti esminį neigiamą poveikį Grupės verslui, veiklos rezultatams ir finansinei padėčiai.

Pasikliovimas Bendrovės turto administratoriumi

2013 m. sausio 2 d. Bendrovė sudarė sutartį su trečiąja šalimi dėl Bendrovės turto portfelio valdymo ir turto administravimo paslaugų. Sutartis baigė galioti 2018 m. sausio 1 d., Bendrovės dukterinei įmonei UAB „Proprietas“ ir Bendrovei pasirašius turto administravimo sutartį. Išsamus pastatų, administruojamų pagal šią sutartį sąrašas, yra pateiktas bendrovės konsoliduotosios metinės vadovybės ataskaitos 3.3 skirsnyje „Informacija apie Įmonių grupę“. Remiantis šia sutartimi, UAB „Proprietas“, kaip turto administratorius, įsipareigoja didinti Bendrovės vertę ir išlaikyti aukštą paslaugų, teikiamų pastatų nuomininkams ir darbuotojams, kokybę. Pasikeitus administravimo kainoms rinkoje, su administratoriumi gali būti sudarytos naujos sutartys mažiau palankiomis sąlygomis, kurios gali tiesiogiai įtakoti Bendrovės sąnaudų padidėjimą.

Palūkanų normos rizika

Kyla rizika, kad padidėjus bazinėms palūkanų normoms brangs paskolų, susijusių su Bendrovės ir Grupės investicijomis, aptarnavimas, todėl gali sumažėti Bendrovės ir Grupės investicijų grąža. Siekiant mažinti šią riziką, Valdymo įmonė sieks, kad Bendrovė ir Grupė gautų daugumą paskolų su fiksuotomis palūkanomis. Jeigu tai atrodytų būtina, Bendrovė ir Grupė apdraus palūkanų normos riziką sudarydama išvestinių finansinių priemonių sutartis.

Sveto naudojimo rizika

Sveto rizika susijusi galimu nekilnojamo turto objektų, įsigytu su skolintais pinigais, nuvertėjimu. Finansinis svetas padidina galimo investicijų nuvertėjimo neigiamą įtaką Bendrovės ir Grupės grynojo turto vertei. Kuo didesnis svetas, tuo didesnė ši įtaka. Šios rizikos valdymui Valdymo įmonė sieks naudoti tokio lygio finansinį svertą, kurį būtų galima pagrįstai tikėtis refinansuoti ir pasikeitus makroekonominiai padėčiai, ir kuris nekeltų didelės grėsmės Bendrovės ir Grupės mokumui investicijų nuvertėjimo atveju.

Kredito rizika

Bendrovė yra suteikusi ir gali suteikti paskolas kitoms bendrovėms, todėl, pablogėjus šių bendrovių finansinei būklei, yra rizika, kad Bendrovė neatgaus visų jos suteiktų paskolų. Valdymo įmonė sieks, kad Bendrovė imtųsi pagrįstų ir ekonomiškai pateisinamų priemonių vertindama sudaromų sandorių šalį ir jų gebėjimą tinkamai vykdyti prisiimtus įsipareigojimus.

Bendrovės likvidumo rizika

Tai yra rizika patirti nuostolius dėl mažo rinkos likvidumo, kai tampa sunku parduoti turtą pageidaujamu metu už pageidaujamą kainą. Siekdama suvaldyti šią riziką, Bendrovė nuolat stebės nekilnojamo turto rinką, iš anksto pasirengs turto pardavimo procesui, ir šiuo būdu sumažins likvidumo riziką. Įsigydami akcijas akcininkai taip pat prisiima vertybinių popierių likvidumo riziką – jeigu kristų akcijų paklausa ar akcijos būtų išbrauktos iš vertybinių popierių biržų prekybos sąrašo, investuotojai susidurtų su jų realizavimo sunkumais. Pablogėjus Bendrovės finansinei padėčiai, gali sumažėti akcijų paklausa ar kaina. Likvidumo rizika taip pat apima pinigų srauto sutrikdymo riziką, kuri gali kilti Bendrovei dėl pavėluotų mokėjimų ir/ar visiško piniginių įsipareigojimų nevykdymo nuomininkams tapus nemokiais. Valdydama šią riziką Valdymo įmonė imsis priemonių, kad Bendrovė turėtų pakankamai informacijos apie padėtį rinkoje ir priimtų sprendimus dėl Bendrovės investicijų realizavimo, į ją atsižvelgdama.

Bendra investicijų rizika

Investicijų į nekilnojamą turtą vertė gali kisti trumpuoju laikotarpiu, priklausomai nuo bendrų ekonominių sąlygų, nekilnojamo turto nuomos ir pirkimo kainų, paklausos ir pasiūlos svyravimų, kt. Investicijos į nekilnojamą turtą turėtų būti vykdomos vidutiniu ir ilguoju laikotarpiu, kad investuotojas galėtų išvengti kainų svyravimo trumpuoju laikotarpiu. Investavimas į nekilnojamą turtą yra susijęs su didesne, nei vidutine rizika. Grupės nepasiteisinusios investicijos ar investicijos, atliktos neigiamoje aplinkybių įtakoje (negalėjimas sumokėti kreditoriams), gali daryti reikšmingą poveikį Grupės veiklos rezultatams ir finansinei padėčiai, ar, blogiausio scenarijaus atveju, nulemti bankroto procedūros inicijavimą.

Investicijų diversifikacijos rizika

Tai yra rizika, kad viena bloga investicija gali daryti didelį poveikį Bendrovės rezultatams. Siekdama sumažinti šią riziką, Bendrovė savo portfelyje turės pakankamą skaičių įvairių nekilnojamo turto objektų ir šiuo būdu išlaikys tinkamą diversifikacijos lygį. Mažindama šią riziką Bendrovė savo portfelyje turės pakankamą skaičių skirtingų nekilnojamojo turto objektų, taip išlaikydama tinkamą diversifikacijos lygį.

Nuomininkų rizika

Bendrovė sieks išnuomoti nekilnojamo turto objektus kaip galima aukštesnėmis kainomis. Nors šiuo metu nuompinigiai mokami laiku (nuomininkų nepadengti įsipareigojimai šiuo metu yra labai nedideli ir nėra reikšmingi Bendrovės veiklai), yra rizika, kad pasikeitus (pablogėjus) nuomininkų ekonominei padėčiai, nuomininkai nevykdys savo įsipareigojimų – tai turėtų neigiamos įtakos Bendrovės pelno ir pinigų srautams. Dėl laiku nevykdomos didelės įsipareigojimų dalies gali sutrikti Bendrovės įprastinė veikla, gali prireikti ieškoti papildomų finansavimo šaltinių, kurie ne visuomet gali būti prieinami. Nepavykus uždirbti numatytų pajamų iš nuomos ar išlaikyti didelį pastatų užimtumo procentą, gali iškilti sąnaudų, kurių nekompensuoja nuolatiniai nuomininkai, problema. Ši rizika gali pasireikšti ženkliai nuomojamų patalpų pasiūlos padidėjimu ir paklausos sumažėjimu, nuomos kainų kritimu. Nepavykus išnuomoti patalpų už planuojamas kainas ar planuotomis apimtimis, taip pat nuomininkams nutraukus nuomos sutartis, Bendrovės pajamos gali sumažėti, o fiksuotos sąnaudos – likti tokios pačios. Atitinkamai, sumažėtų Bendrovės pelnas. Siekdama išvengti tokių situacijų Valdymo įmonė nuolat stebės santykių su Bendrovės turto nuomininkais statusą, kad nuomininkai, keliantys atsiskaitymų grėsmę būtų laiku keičiami nuomininkais, kurie keltų mažesnę atitinkamą riziką. Nepaisant to ši rizika nėra ir negali būti eliminuota.

Bendrovės turto vertinimo rizika

Bendrovės turtas bus vertinamas pagal Įstatuose nustatytas pagrindines taisykles bei Apskaitos politiką. Bendrovės turimo turto vertinimą atliks nepriklausomas vertintojas, tačiau toks turto vertinimas yra tik turto vertės nustatymas, kuris automatiškai nereiškia tikslios Bendrovės turimos investicijos realizavimo kainos, kuri priklauso nuo daugelio aplinkybių, pavyzdžiui, ekonominių ir kitų nekontroliuojamų sąlygų. Taigi Bendrovės turimų investicijų realizavimo kaina gali būti didesnė arba mažesnė nei turto vertintojo nustatyta turto vertė. Valdant šią riziką bus pasitelkiami tik aukštą paslaugų kokybę galintys užtikrinti turto vertintojai.

Konkurencijos rizika

Bendrovė, investuodama į investavimo objektus, konkuruos su kitais investuotojais, įskaitant, bet neapsiribojant, kitomis investicinėmis bendrovėmis ar nekilnojamojo turto investiciniais fondais. Taigi egzistuoja rizika, jog konkurencija su kitais investuotojais reikalaus, kad Bendrovė sudarytų sandorius mažiau palankiomis sąlygomis nei būtų kitais atvejais. Valdant šią riziką Valdymo įmonė sieks naudotis maksimaliai plačiu verslo kontaktų tinklu tam, kad būtų galimybė sudaryti sandorius, kurių žinomumas nebus pakankamai platus susidaryti reikšmingai konkurencijai.

18.3. Rizikos veiksniai, susiję su bendrovės akcijomis (investicijas į jas)

Rinkos rizika

Įsigyjant akcijas prisiimama rizika patirti nuostolius dėl nepalankių akcijų kainos pokyčių rinkoje. Akcijų kainos kritimą gali lemti neigiami Bendrovės turto vertės bei pelningumo pokyčiai, bendros akcijų rinkos tendencijos regione ir pasaulyje. Prekyba akcijomis gali priklausyti nuo maklerių ir analitikų komentarų bei skelbiamų nepriklausomų analizių apie Bendrovę ir jos veiklą. Analitikams pateikus nepalankią nuomonę apie akcijų perspektyvas, tai gali neigiamai paveikti ir akcijų kainą rinkoje. Neprofesionaliems investuotojams vertinant akcijas patariama kreiptis pagalbos į viešosios apyvartos tarpininkus arba kitus šios srities specialistus.

Dividendų mokėjimo rizika

Egzistuoja rizika, kad Bendrovė nemokės dividendų. Sprendimas mokėti dividendus priklausys nuo veiklos pelningumo, pinigų srautų, investicinių planų bei bendros finansinės situacijos ir kitų aplinkybių. Valdydama šią riziką, Valdymo įmonė sieks teisės aktų leidžiamais terminais informuoti Akcininkus apie Bendrovės finansinius rezultatus, kad Akcininkai atitinkamai galėtų planuoti savo pinigų srautus.

Bendrovės, kaip emitento, likvidumas nėra garantuotas

Gali būti, kad jei investuotojas nori skubiai parduoti Emitento vertybinius popierius (ypač didelę jų dalį), jų poreikis biržoje nebus pakankamas. Dėl to akcijų pardavimas gali užtrukti ilgiau ar investuotojas gali būti priverstas parduoti akcijas žemesne kaina. Analogiškos pasekmės gali iškilti pašalinus Bendrovės akcijas iš Nasdaq antrino sąrašo. Be to, jei Bendrovės finansinė padėtis pablogės, Bendrovės akcijų poreikis ir tuo pačiu jų kaina gali sumažėti.

18.4. Kitos rizikos

Interesų konfliktų rizika

Egzistuoja rizika, kad bus situacijų, kai Valdymo įmonės (ar su ja susijusių asmenų) ir Bendrovės ar Akcininkų interesai skirsis arba skirsis atskirų Akcininkų interesai, t. y. atsiras interesų konfliktas. Kai interesų konfliktų išvengti neįmanoma, Valdymo įmonė privalo užtikrinti, kad su Akcininkais būtų elgiamasi sąžiningai. Vadovaujantis kolektyvinio investavimo subjektų veiklos organizavimą reglamentuojančiais teisės aktais, Valdymo įmonė yra įgyvendinusi tinkamas interesų konfliktų vengimo priemones, kurios leidžia interesų konfliktų rizikos ir interesų konfliktų valdymo veiklą vykdyti nepriklausomai, siekiant išvengti arba sumažinti interesų konfliktų riziką ar tinkamai suvaldyti iškilusį interesų konfliktą. Valdymo įmonės darbuotojai privalo nedelsdami, vos tik tokia informacija jiems tapo žinoma, pranešti Investiciniam komitetui ir (arba) Patariamajam komitetui (jeigu pastarasis yra sudarytas) apie potencialų ar esamą interesų konfliktą. Investicinis komitetas, pritardamas investiciniams sprendimams, atsižvelgia į jiems pateiktą informaciją apie potencialius ar esamus interesų konfliktus. Investicinis komitetas apie jam žinomus interesų konfliktus nedelsdamas informuoja Valdymo įmonės vadovą ir valdybą. Paslaugų teikėjai Bendrovei ir (arba) Valdymo įmonei (kiek tai susiję su Bendrovės valdymu) gali teikti paslaugas kitiems kolektyvinio investavimo subjektams, kurie turi panašius investavimo tikslus, investavimo strategiją ir investavimo politiką kaip ir Bendrovė. Taigi, gali būti situacijų, kai bet kuris iš jų, vykdydamas savo veiklą ir teikdamas paslaugas Bendrovei, Bendrovės atžvilgiu turės galimą interesų konfliktą. Tokiose situacijose kiekvienas iš jų privalės veikti atsižvelgiant į sutarčių, kurias Bendrovė ir (ar) Valdymo įmonė Bendrovės naudai sudarė su jais, nuostatas (įskaitant konfidencialumo įsipareigojimus).

Rizika, susijusi su Bendrovės veiklos teisinio reguliavimo neapibrėžtumu.

Egzistuoja rizika, kad gali būti imamasi teisinių veiksmų prieš Bendrovę ir (arba) Valdymo įmonę, įskaitant, bet neapsiribojant, ginčijant uždarojo tipo investicinės bendrovės licencijos gavimą (leidimą patvirtinti Bendrovės steigimo dokumentus ir pasirinkti depozitoriumą), Valdymo įmonės įgaliojimus valdyti Bendrovę taip pat nukreipiant išieškojimą į Bendrovės turtą pagal Akcininkų ir (arba) Valdymo įmonės kreditorių prievoles arba iš Akcininkų ir (arba) Valdymo įmonės reikalaujant įvykdyti Bendrovės neįvykdytas prievoles.

Stambiųjų akcininkų rizika

Didžioji dalis (apie 80 proc.) Akcijų ir jų suteikiamų balsų priklauso keliems stambiems Akcininkams, kurie Įstatų įsigaliojimo dieną kontroliuoja AB „Invalda INVL“ ir Valdymo įmonę, todėl šie Akcininkai turi reikšmingą įtaką Bendrovės veiklai. Nėra jokių garantijų, kad šių Akcininkų pozicija visada sutaps su Valdymo įmonės, smulkiųjų akcininkų nuomone bei interesais.

Įstatymų bei reguliavimo pokyčių rizika

Egzistuoja rizika, kad pasikeitus Lietuvos Respublikos ar valstybių, kuriose investuojamas Bendrovės turtas teisės aktams, šie pokyčiai gali neigiamai paveikti Bendrovės investicijų apsaugą, jų pelningumą bei vertę arba teisės aktų pokyčiai gali kitaip neigiamai paveikti Bendrovės teises ir interesus. Atsižvelgiant į tai, Bendrovė investuos tik į turtą, esanti Europos Sąjungos valstybėse narėse. Valdant šią riziką bus siekiama turėti efektyvią reguliavimo stebėjimo sistemą ir dalyvauti asocijuotose verslo struktūrose, kurios gali daryti teisėtą įtaką teisėkūros procesams, reikšmingiems Bendrovei.

Mokesčių rizika

Egzistuoja rizika, kad pasikeitus šalies ekonominėms sąlygoms, politinei situacijai ar dėl kitų priežasčių, atsiras nauji Akcininkams ar Bendrovei taikomi mokesčiai arba padidės esamų mokesčių dydžiai, todėl gali sumažėti Akcijų kaina, likvidumas ir (arba) patrauklumas arba gali sumažėti Bendrovės investicijų vertė. Valdydama šią riziką Valdymo įmonė sieks organizuoti Bendrovės veiklą užtikrindama optimalų jai taikomą mokestinį režimą.

Sandorių su susijusiais asmenimis rizika

Bendrovė ir (arba) Kontroliuojamos bendrovės ir (arba) Nekilnojamojo turto bendrovės sudaro ir (arba) gali sudaryti tarpusavio sandorius, kuriuos mokesčių administratorius gali pripažinti neatitinkančiais tokiems sandoriams keliamų teisės aktuose numatytų reikalavimų (pvz. „ištiesios rankos taisyklės“ nesilaikymas). Tokiu atveju Bendrovei ir (arba) Kontroliuojamoms bendrovėms ir (arba) Nekilnojamojo turto bendrovėms gali tekti sumokėti atitinkamas teisės aktuose numatytas baudas ir (arba) palūkanas. Siekiant suvaldyti šią riziką Valdymo įmonė sieks vadovautis naujausia mokesčių administratoriaus pagrįstai artikuliuojama mokesčių teisės aktų taikymo praktika, tačiau negali būti laikoma, kad ši rizika yra eliminuota.

Geopolitinė rizika

Egzistuoja rizika, kad Bendrovės veiklai įtaką gali daryti geopolitiniai pokyčiai (pvz., valstybių konfliktai, kaimyninių valstybių vidaus konfliktai, sukilimai, karai) ir dėl to Bendrovės investicijų vertė gali sumažėti ar gali nepavykti realizuoti Bendrovės investicijų norimu laiku už pageidautiną kainą. Valdymo įmonės vykdomas įprastinis geopolitinės situacijos stebėjimas turėtų prisidėti prie šios rizikos valdymo.

Rizika, susijusi su teiginiais būsimuoju laiku

Teiginiai būsimuoju laiku grindžiami vertinimu, nuomone, lūkesčiais bei prognozėmis dėl ateities įvykių ir finansinių tendencijų, galimai darysiančių įtaką Bendrovės veiklai. Teiginiai būsimuoju laiku apima informaciją apie galimus ar numanamus Bendrovės veiklos rezultatus, investicijų strategiją, sutartinius santykius, skolinimosi planus, investavimo sąlygas, būsimo reguliavimo poveikį ir kitą informaciją. Bendrovė negali užtikrinti, kad teiginiai būsimuoju laiku teisingai ir išsamiai atitiks būsimuosius įvykius bei aplinkybes. Bendrovė, Valdymo įmonė ir jos darbuotojai neįsipareigoja patikslinti ar pakeisti teiginių būsimuoju laiku, išskyrus, kiek tai yra reikalaujama pagal įstatymus ir šiuos Įstatus. Akcininkų ar asmenų, ketinančių tapti Akcininkais suklaidinimo siekiama išvengti informuojant apie teiginių būsimuoju laiku sąlygiškumą.

Rizika, susijusi su Bendrovės galima atsakomybe

Egzistuoja rizika, kad Bendrovės veiklai ir Bendrovės bendram veiklos rezultatui neigiamą įtaką gali daryti reikalavimai ir ieškiniai dėl neatskleistų ar nenustatytų įsipareigojimų ir (arba) pažeidimų, susijusių su Bendrovės įsigytomis investicijomis, todėl gali kilti Bendrovės atsakomybė už tokius įsipareigojimus ir (arba) pažeidimus ir dėl to Bendrovės investicijų vertė ir tuo pačiu Akcijų kaina gali reikšmingai sumažėti. Valdant šią riziką (kiek tai bus įmanoma elgiantis protingai ir atsižvelgiant į ekonominio naudingumo kriterijus) bus siekiama neprisiimti tokių atsakomybės įsipareigojimų arba juos reikšmingai riboti.

Bendrovės nemokumo rizika

Tuo atveju, jeigu realizuotųsi viena ar kelios aukščiau nurodytos rizikos, kurios neigiamai paveiktų Kontroliuojamos bendrovės ir (arba) Nekilnojamojo turto bendrovės vertę ir (arba) likvidumą, tai gali sukelti Bendrovės mokumo problemas, kuomet Bendrovė bus nepajėgi vykdyti prisiimtų įsipareigojimų. Tokiu atveju Bendrovės akcininkai gali prarasti visas savo lėšas, investuotas į Bendrovę. Valdymo įmonė Akcininkams teiks visą teisės aktų numatomą informaciją, kuri leis Akcininkams priimti atitinkamus sprendimus dėl Akcijų turėjimo arba pardavimo, atsižvelgiant į Bendrovės finansinę būklę.

Rizika, susijusi su pareiga išpirkti Bendrovės akcijas

Teisės aktai numato pareigą, esant tam tikroms aplinkybėms Bendrovei išpirkti savo akcijas iš to pareikalavusių Akcininkų. Atitinkamai, jeigu Bendrovei kils pareiga pasiūlyti Akcininkams išpirkti Akcijas ir tokio išpirkimo pareikalaus Akcininkai, turintys reikšmingą Akcijų skaičių, Bendrovė gali būti priversta skubiai realizuoti turimas investicijas, kas gali ženkliai sumažinti Bendrovės gaunamą grąžą iš investicijų realizavimo. Šios rizikos valdymui Įstatuose numatytos atitinkamos priemonės.

18.5. Svarbiausi rizikos veiksniai ataskaitiniu laikotarpiu

2025 m. Bendrovei svarbiausias rizikos veiksnys išliko „Palūkanų rizika“. Toliau pateikiamas rizikos veiksnio aprašymas ir trumpas komentaras:

Kaip ir 2024 metais Bendrovė veiklą vykdė aukštų palūkanų normų akivaizdoje. Bendrovė moka kintamas palūkanų normas už kreditus susietus su Euribor. 2025 m. palūkanų normos sumažėjo lyginant su 2024 metais, tačiau jos dar išliko gana aukštame lygyje, kas turėjo neigiamos įtakos rezultatams. 2025 m. palūkanų normos mažėjo, dėl ko tikimasi, kad šios rizikos įtaką turėtų stabilizuotis.

Palūkanų rizika

Kyla rizika, kad greito pasaulio ekonomikos atsigavimo atveju ar padidėjus infliacijai, centriniai bankai didins palūkanas ir dėl to brangs paskolų, susijusių su Bendrovės investicijomis, aptarnavimas, todėl gali sumažėti Bendrovės investicijų vertė. Siekiant išvengti šios rizikos, Valdymo įmonė sieks, kad Bendrovė gautų daugumą paskolų su fiksuotomis palūkanomis. Jeigu tai atrodytų būtina, Bendrovė apdraus palūkanų riziką sudarydama atitinkamos sandorius.

Augančios palūkanos didina Grupės skolos aptarnavimo sąnaudas, kurios mažina investicijų grąžą. Jeigu bus būtina, Grupė valdys palūkanų riziką sudarydama išvestinių finansinių priemonių sutartis.

18.6. Įmonių grupės vidaus kontrolės ir rizikos valdymo sistemų, susijusių su konsoliduotųjų finansinių ataskaitų sudarymu, pagrindiniai požymiai

Bendrovės konsoliduotų finansinių ataskaitų rengimą, vidaus kontrolės ir finansinės rizikos valdymo sistemas, teisės aktų, reglamentuojančių konsoliduotųjų finansinių ataskaitų sudarymą, laikymąsi prižiūri Audito komitetas.

Bendrovės Valdymo įmonė yra atsakinga už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rengimo priežiūrą bei galutinę jų peržiūrą. Šių funkcijų tinkamam vykdymui Valdymo įmonė yra pasitelkusi išorinį atitinkamų paslaugų teikėją. Valdymo įmonė, kartu su apskaitos paslaugų teikėju nuolat peržiūri Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), kad finansinėse ataskaitose būtų laiku įgyvendinti visi TFAS pokyčiai, analizuoja Bendrovės ir grupės veiklai reikšmingus sandorius, užtikrina informacijos surinkimą iš grupės įmonių bei savalaikį ir teisingą tos informacijos apdorojimą ir paruošimą finansinei atskaitomybei, periodiškai informuoja Valdymo įmonės valdybą apie finansinės atskaitomybės rengimo darbų eigą.

Visų Bendrovės grupės įmonių apskaitą veda tas pats išorinis apskaitos paslaugų teikėjas (UAB „INVL Farmland Management“) naudojant tą pačią apskaitos sistemą, vienodą sąskaitų planą ir apskaitos principus. Konsoliduotų skaičių parengimui naudojami standartizuoti duomenų surinkimo failai, paruošti „Excel“ programa. Jų pagalba taip pat vykdoma dukterinių įmonių tarpusavio sandorių likučių ir apyvartų automatinis sulyginimas bei išeliminavimas, rengiant konsoliduotas ataskaitas. Tiek atskirų Bendrovės grupės įmonių finansinių skaičių, tiek grupės finansinių ataskaitų vidaus kontrolę ataskaitiniu laikotarpiu vykdo Valdymo įmonės vyr. finansininkė.

18.7. Informacija apie finansinės rizikos valdymo tikslus, naudojamas apsidraudimo priemonės, kurioms taikoma apsidraudimo sandorių apskaita, ir įmonių grupės kainų rizikos, kredito rizikos, likvidumo rizikos ir pinigų srautų rizikos mastą, kai įmonių grupė naudoja finansines priemones ir tai yra svarbu vertinant įmonių grupės turtą, nuosavą kapitalą, įsipareigojimus, pajamas ir sąnaudas.

Informacija atskleista konsoliduotų ir Bendrovės metų finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte 3 punkte.

19. Emitento ir įmonių grupės nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su aplinkosaugos, išskiriant veiksmus dėl klimato, personalo, kovos su korupcija ir kyšininkavimu, atskirai išskiriant užsienio pareigūnų papirkimą sudarant tarptautinius verslo sandorius, klausimais susijusi informacija

19.1. Darbuotojai

2025 m. pabaigoje, kaip ir 2024, 2023, 2022 bei 2021 m. pabaigoje, „INVL Baltic Real Estate“ darbuotojų neturėjo. Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei.

„INVL Baltic Real Estate“ portfelio bendrovių darbuotojų skaičius 2025 m. buvo 7, 2024 m. buvo 7, 2023 m. – 7, 2022m. – 10 ir 2021 m. – 10.

Bendrovės Valdymo įmonė savo veikloje taiko įvairias darbuotojų teises įgyvendinančias vidines tvarkas ir politikas, kurios galioja visiems Valdymo įmonės valdomų kolektyvinio investavimo subjektų bei jų valdomų bendrovių darbuotojams. Tarp jų yra Etikos kodeksas, Lygių galimybių ir įtraukties politika, apibrėžianti, jog Bendrovė savo veiklą organizuoja taip, kad darbuotojams, atsižvelgiant į jų užimamas pareigas ir būtinybę kelti kvalifikaciją, būtų užtikrintos vienodos darbo sąlygos, galimybės ugdyti kompetenciją, ir kt., taip pat teikiamos vienodos lengvatos, Smurto ir priekabiavimo darbo aplinkoje prevencijos politika. Valdymo įmonėje veikia darbo taryba, užtikrinama anoniminė informavimo procedūra (angl. k. *whistleblowing*).

19.2. Aplinkosauga ir veiksmai dėl klimato kaitos

Dėl Bendrovės valdymo struktūros ir nedidelio darbuotojų skaičiaus Bendrovė neturi atskiros nuo valdymo įmonės aplinkosaugos politikos bei formalių kovos su klimato kaita tikslų, šiame kontekste nerenka ir neskelbia aplinkosauginių rodiklių, tačiau Bendrovė tiesiogiai ir per dukterines įmones, racionalių galimybių ribose, skiria reikšmingą dėmesį valdomų turtų energinio naudingumo gerinimui, visuose objektuose naudoja atsinaujinančią elektros energiją bei centrinio šildymo šilumą.

Iš Bendrovės nekilnojamojo turto objektų portfelio išskirtinį dėmesį aplinkosaugai skiria Vilniaus g. 33 įsikūrusi ir Bendrovės valdoma bendradarbystės erdvė „Talent Garden Vilnius“. 2019 m. duris atvėrusioje bendradarbystės erdvėje įdiegtos naujausios vėdinimo, kondicionavimo, šildymo ir patalpų apšvietimo technologijos leidžia taupyti elektros energiją. Objekte aktyviai rūšiuojamos atliekos, veikia išmanieji vandens ir elektros prietaisai, taupantys gamtos išteklius. Kitas Bendrovei priklausantis objektas, esantis Vilniaus g. 37, Vilnius, 2025 m. baigtas naujai rekonstruoti. Kultūros paveldo saugomame pastate rekonstruojant buvo pasiektas energijos naudingumo pagerinimas, įdiegta automatinė pastato valdymo sistema, leidžianti efektyviai valdyti elektros, šildymo energijos vartojimą, vandenį, pastato vidaus aplinkos parametrus ir kt.

Bendrovė vertina jos valdomiems objektams reikšmingas klimato kaitos rizikas naudodama trečiosios šalies įrankį, kuris leidžia įvertinti pagrindines fizines ir perėjimo klimato kaitos grėsmes pagal tris klimato kaitos scenarijus: optimistinį SSP1-2.6, vidutinio kelio SSP2-4.5 ir pesimistinį SSP5-8.5. Vertinimas atliekamas kiekvienam Bendrovės valdomam nekilnojamojo turto objektui, atsižvelgiant į jo geografinę buvimo vietą.

Remiantis 2025 m. atliktu vertinimu, kaip aukštos arba vidutinės reikšmės fizinės klimato kaitos grėsmės Bendrovės valdomiems nekilnojamojo turto objektams buvo nustatytos besikeičianti oro temperatūra, kaip lėtinė grėsmė, ir karščio bangos, kaip ūmi grėsmė. Lėtinės grėsmės suprantamos kaip ilgalaikiai, palaipsniui besivystantys klimato pokyčiai, darantys nuolatinį poveikį pastatų eksploatacijai ir energijos poreikiams, o ūmios grėsmės apima staigius, trumpalaikius, tačiau intensyvius klimato reiškinius, galinčius sukelti tiesioginius veiklos sutrikimus ar fizinę žalą. Šios grėsmės gali lemti didesnius operacinius kaštus dėl padidėjusių energijos sąnaudų vėsinimui ar šildymui, dažnesnius elektros tiekimo sutrikimus, neigiamą poveikį darbuotojų komfortui patalpose bei galimą žalą pastatams. Siekdamą valdyti šias rizikas, Bendrovė reguliariai vykdo pastatų ir inžinerinių sistemų techninę priežiūrą ir taiko energijos efektyvumo valdymo sprendimus.

Nekilnojamojo turto valdymo sektoriuje reikšmingiausios perėjimo prie klimatui neutralios ekonomikos rizikos paprastai siejamos su šiltnamio efektą sukeliančių dujų emisijomis, energijos vartojimo efektyvumu ir galimu reguliacinių reikalavimų griežtinimu. Bendrovė šias rizikas valdo taikydama prevencines ir rizikų mažinimo priemones. Visuose Bendrovės valdomuose pastatuose naudojama atsinaujinanti elektros energija, o visi pastatai yra prijungti prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų. Bendrovė nuolat stebi reguliacinius pokyčius, esant poreikiui, pasitelkia išorės ekspertus, kad laiku pasiruoštų privalomiems teisės aktų reikalavimų įgyvendinimams. Atsižvelgiant į tai, perėjimo prie klimatui neutralios ekonomikos rizikų, kurios galėtų reikšmingai neigiamai paveikti Bendrovę, pasireišimo tikėtinas Bendrovei vertinamas kaip mažas.

Su šiuo finansiniu produktu susijusiomis investicijomis neatsižvelgiama į ES aplinkos atžvilgiu tvarios ekonominės veiklos kriterijus.

19.3. Informacija apie emitento ir įmonių grupės tyrimų ir plėtros veiklą

2025 m. „INVL Baltic Real Estate“ neįgyvendino tyrimų ir plėtros projektų.

19.4. Kova su korupcija ir kyšininkavimu, užsienio pareigūnų papirkimas sudarant tarptautinius verslo sandorius

Siekdama sumažinti išorinio ir vidinio papirkimo riziką, Bendrovė taiko vidines procedūras, kurių tikslas yra veiklos skaidrumo didinimas bei galimybių būti įtrauktiems į neteisėtas veikas prevencija. Bendrovė tikisi tinkamo elgesio iš darbuotojų ir partnerių, tačiau negali įvertinti visų galimų situacijų įvairovės.

Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei. Pastaroji savo veikloje yra patvirtinusi Etikos kodeksą, kurioje nustatomi bendrieji Valdymo įmonės etikos standartai, kuriais savo veikloje turi vadovautis Valdymo įmonės bei jos valdomų įmonių darbuotojai. Etikos kodekso atitinkamas skyrius reglamentuoja korupcijos prevencijos reikalavimus, taikomus visoms verslo operacijoms, įskaitant tarptautinius sandorius, įsigiu tokių vykdomi.

19.5. Pagrindiniai nematerialieji ištekliai

Vienas iš pagrindinių nematerialiųjų išteklių yra Bendrovės listingavimas vertybinių popierių biržos Nasdaq Vilnius Papildomame sąraše, kuris didina Bendrovės skaidrumą, patikimumą ir prieinamumą investuotojams. Listingavimas suteikia galimybę efektyviau pritraukti kapitalą, didina Bendrovės likvidumą ir stiprina jos rinkos pozicijas bei padeda gerinti Bendrovės reputaciją. Kitas pagrindinis Bendrovės įmonių grupės nematerialusis išteklius yra ilgalaikės nuomos sutartys, kurios užtikrina stabilias ir prognozuojamas pajamas bei prisideda prie įmonės veiklos tęstinumo ir strateginio augimo. Šie nematerialieji ištekliai prisideda prie Bendrovės vertės kūrimo, stiprindami jos finansinį stabilumą, ilgalaikį augimą ir konkurencingumą rinkoje.

20. Informacija apie Bendrovės ir jos organų narių, sudarytų komitetų narių ar darbuotojų susitarimus, kuriuose numatyta kompensacija, jei jie atsistatydintų arba būtų atleisti be pagrįstos priežasties arba jei jų darbas baigtųsi dėl Emitento kontrolės perėmimo (oficialaus siūlymo)

Susitarimų tarp Bendrovės ir Valdymo įmonės valdybos narių, taip pat Valdymo įmonės darbuotojų, numatančių kompensacijas jiems atsistatydinus ar juos atleidus be pagrįstos priežasties, taip pat jei jų darbas baigtųsi dėl Bendrovės kontrolės pasikeitimo, nėra.

21. Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas

2025 m. balandžio 30 d. Vilniaus miesto savivaldybė išdavė rekonstrukcijos statybos leidimą Bendrovės valdomam turtui, esančiam adresu Palangos g. 4 / Vilniaus g. 33, Vilniuje. Bendrovės vertinimu, statybos leidimo gavimas turės teigiamos įtakos minėto turto vertei. 2025 m. Bendrovė vykdydama investicinę veiklą patyrė apie 1,7 mln. eurų sąnaudų objekto, esančio Vilniaus g. 37, Vilnius, baigiamiesiems rekonstrukcijos darbams.

22. Informacija apie reikšmingus susitarimus, kurių šalis yra Emitentas ir kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus Emitento kontrolei, ir jų poveikis, išskyrus atvejus, kai dėl susitarimų pobūdžio jų atskleidimas padarytų rimtą žalą Emitentui

2025 m. Emitentas nesudarė reikšmingų susitarimų, kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei.

23. Informacija apie bet kurias darbuotojų akcijų suteikimo schemos kontrolės sistemas, kai kontrolės teisėmis darbuotojai tiesiogiai nesinaudoja

Bendrovė darbuotojų neturi, todėl punkto taikymas neaktualus.

24. Informacija apie susijusių šalių sandorius

Informacija apie susijusių asmenų sandorius atskleista konsoliduotų 2025 metų metinių finansinių ataskaitų rinkinio aiškinamojo rašto 18 punkte.

25. Informacija apie per ataskaitinį laikotarpį Emitento vardu sudarytus žalingus sandorius

2025 metais Emitento vardu nebuvo sudaryta žalingų sandorių (neatitinkančių Bendrovės tikslų, esamų įprastų rinkos sąlygų, pažeidžiančių akcininkų ar kitų asmenų grupių interesus ir pan.), turėjusių ar ateityje galinčių daryti neigiamą įtaką Emitento veiklai ir veiklos rezultatams bei sandorių, esant interesų konfliktui tarp Valdymo įmonės vadovų, Investicinio komiteto narių, kontroliuojančių akcininkų ar kitų susijusių šalių pareigų Emitentui ir jų privačių interesų ir kitų pareigų.

26. Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie konsoliduotose ir Bendrovės metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis

Visa informacija atskleista konsoliduotųjų ir Bendrovės 2025 m. finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte.

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

2025 m. informacija, kurią privaloma pateikti pagal AKISVĮ 18 str. nebuvo iš esmės keičiama.

28. Informacija apie audito įmonę

Bendrovė neturi patvirtintų audito įmonės atrankos kriterijų.

2024 m. spalio 21 d. vykęs visuotinis akcininkų neeilinis susirinkimas nusprendė sutartį dėl Bendrovės 2024-2026 metų metinių finansinių ataskaitų audito sudaryti su UAB „BDO auditas ir apskaita“.

2025 m. sukauptos audito paslaugų sąnaudos atskleistos konsoliduotųjų 2025 metų metinių finansinių ataskaitų rinkinio aiškinamojo rašto 19 punkte.

Audito įmonė	UAB „BDO auditas ir apskaita“
Buveinės adresas	K. Baršausko g. 66, LT-51436, Kaunas
Kodas	135273426
Telefonas	+370 37 320390
Elektroninis paštas	info@bdo.lt
Interneto tinklalapis	www.bdo.lt

Bendrovėje vidaus auditas neatliekamas.

29. Duomenys apie viešai skelbtą informaciją

Su visa „INVL Baltic Real Estate“ 2025 metais viešai skelbta informacija galima susipažinti bendrovės interneto tinklalapyje (Bendrovės internetiniame puslapyje (*internetiniame Bendrovės puslapyje skiltis „Investuotojams“* → „Reglamentuojama informacija“). Nuoroda: <https://bre.invl.com/naujienos/>)

29.1. lentelė. Skelbtos informacijos santrauka

Antraštė	Pranešimo kategorija	Data
Dėl INVL Baltic Real Estate prospekto tvirtinimo	Kita informacija	2025-01-31
Audituoti „INVL Baltic Real Estate“ 2024 m. grupės rezultatai	Metinė informacija	2025-03-18
Skelbiama INVL Baltic Real Estate grynujų aktyvų vertė 2024 m. gruodžio 31 d.	Tarpinė informacija	2025-03-18
„INVL Baltic Real Estate“ eilinio visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimas ir sprendimų projektai susirinkimo darbotvarkės klausimais	Visuotinis akcininkų susirinkimas	2025-04-08
Dėl INVL Baltic Real Estate siūlymo patvirtinti naujos redakcijos įstatų projektą, sumažinti įstatinį kapitalą bei skirti dividendus už 2024 metus	Pranešimas apie esminį įvykį	2025-04-08
„INVL Baltic Real Estate“ akcininkai pritarė siūlymams patvirtinti naujos redakcijos įstatų projektą, sumažinti įstatinį kapitalą bei skirti dividendus už 2024 metus	Pranešimas apie esminį įvykį	2025-04-30
„INVL Baltic Real Estate“ eilinio visuotinio akcininkų susirinkimo priimti sprendimai	Visuotinis akcininkų susirinkimas	2025-04-30
INVL Baltic Real Estate 2025 m. trijų mėnesių tarpinė neauditauta informacija	Tarpinė informacija	2025-04-30
Skelbiama INVL Baltic Real Estate grynujų aktyvų vertė 2025 m. kovo 31 d.	Tarpinė informacija	2025-04-30
„INVL Baltic Real Estate“ gavo rekonstrukcijos statybos leidimą	Pranešimas apie esminį įvykį	2025-05-02
Pranešimas apie įstatinio kapitalo mažinimą	Kita informacija	2025-05-09
Dividendų mokėjimo tvarka už 2024 m.	Kita informacija	2025-05-29
INVL Baltic Real Estate 2025 m. šešių mėnesių tarpinė neauditauta informacija	Pusmečio informacija	2025-08-20
Skelbiama INVL Baltic Real Estate grynujų aktyvų vertė 2025 m. birželio 30 d.	Tarpinė informacija	2025-08-20
Įregistruota nauja „INVL Baltic Real Estate“ įstatų redakcija	Kita informacija	2025-09-01
Pranešimas apie savų akcijų anuliavimą	Nuosavų akcijų įsigijimas ar netekimas	2025-09-01
INVL Baltic Real Estate skelbia atnaujintą įstatinio kapitalo struktūrą	Bendras balsavimo teisių skaičius ir kapitalas	2025-09-01
„INVL Baltic Real Estate“ gavo leidimą įstatų keitimui	Kita informacija	2025-09-22
Dėl INVL Baltic Real Estate prospekto tvirtinimo	Kita informacija	2025-09-25
„INVL Baltic Real Estate“ valdymo įmonės sprendimas dėl savų akcijų įsigijimo	Pranešimas apie esminį įvykį	2025-10-09
„INVL Baltic Real Estate“ įsigis savų akcijų	Nuosavų akcijų įsigijimas ar netekimas	2025-10-20
Informacija apie „INVL Baltic Real Estate“ išleistas akcijas ir suteikiamus balsus	Bendras balsavimo teisių skaičius ir kapitalas	2025-10-22
INVL Baltic Real Estate 2025 m. devynių mėnesių tarpinė neauditauta informacija	Tarpinė informacija	2025-10-31

Skelbiama INVL Baltic Real Estate grynųjų aktyvų vertė 2025 m. rugsėjo 30 d.	Tarpinė informacija	2025-10-31
„INVL Baltic Real Estate“ 2026 metų investuotojų kalendorius	Kita informacija	2025-12-16

29.2. lentelė. Pranešimų apie Bendrovės vadovų sandorius, sudarytus 2025 metais, suvestinė
2025 m. Bendrovės vadovai nesudarė sandorių.

Valdymo įmonės UAB „INVL Asset Management“ Nekilnojamojo turto fondo valdytojas	Vytautas Bakšinskas
--	---------------------

1 priedas. Informacija apie grupės įmones, jų kontaktiniai duomenys

Bendrovė	Registracijos duomenys	Veiklos pobūdis	Kontaktiniai duomenys
UAB „Rovelija“	Kodas 302575846 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2010-12-20	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma (iki 2020 m. kovo mėn.) Nuo 2020 m. kovo mėn. įvykusio IBC verslo centro sandorio, veiklos nevykdo	Tel. +370 5 279 0601 breinfo@invl.com
UAB „Proprietas“	Kodas 303252098 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2014-02-27	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. +370 5 279 0601 proprietas@invl.com
DOMMO grupa SIA	Kodas 40003733866 Adresas Lapegles, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127 Latvija Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2005-03-17	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. +370 5 279 0601 breinfo@invl.com

2 priedas. Bendrovių valdysenos ataskaita

Bendrovė, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 12 straipsnio 3 dalimi ir AB Nasdaq Vilnius listingavimo taisyklių 24.4. punktu, atskleidžia, kaip ji laikosi Nasdaq Vilnius listinguojamų bendrovių valdysenos kodekso ir konkrečių jo nuostatų ar rekomendacijų. Jei šio kodekso ar kai kurių jo nuostatų ar rekomendacijų nesilaikoma, tai yra nurodoma, kurių konkrečių nuostatų ar rekomendacijų nesilaikoma ir dėl kokių priežasčių, taip pat pateikiama kita šioje formoje nurodyta paaiškinanti informacija.

1. Bendrovės valdysenos ataskaitos laisvos formos santrauka:

Nuo uždarojo tipo investicinės bendrovės veiklos licencijos išdavimo Bendrovės valdymas perduotas Valdymo įmonei, todėl, vadovaujantis Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nustatytos valdybos ir Bendrovės vadovo teisės ir pareigos perduodamos Valdymo įmonei. Bendrovėje valdymo organas nėra sudaromas.

Valdymo įmonė yra atsakinga už Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimą ir organizavimą, tinkamą viešai neatskleistos informacijos pranešimą teisės aktų nustatyta tvarka, Bendrovės veiklos organizavimą, tinkamą informacijos apie Bendrovės veiklą tvarkymą ir kitų Valdymo įmonei priskirtų funkcijų atlikimą.

Valdymo įmonėje, užtikrinant „INVL Baltic Real Estate“ valdymą, veikia vadovas, valdyba, kurios sprendimu sudarytas Investicinis komitetas (plačiau apie organų kompetencijas, sudarymą ir darbo tvarką aprašyta šios ataskaitos IV skirsnyje „Emitento valdymo organai“).

Žemiau pateikiame informaciją apie tai, kaip laikomasi Bendrovių valdymo kodekso „INVL Baltic Real Estate“ valdymą perėmus Valdymo įmonei.

2. Struktūrizuota lentelė:

PRINCIPAI/ REKOMENDACIJOS	TAIP /NE /NEAKTUALU	KOMENTARAS
1. principas: Visuotinis akcininkų susirinkimas, nešališkas akcininkų traktavimas ir akcininkų teisės		
Bendrovės valdysenos sistema turėtų užtikrinti nešališką visų akcininkų traktavimą. Bendrovės valdysenos sistema turėtų apsaugoti akcininkų teises.		
1.1.Visiems akcininkams turėtų būti sudarytos vienodos galimybės susipažinti su teisės aktuose numatyta informacija ir (ar) dokumentais bei dalyvauti priimant bendrovei svarbius sprendimus.	TAIP	Bendrovė visą reglamentuojamą informaciją (kartu ir pranešimus apie šaukiamus akcininkų susirinkimus) atskleidžia per AB Nasdaq Vilnius naujienų platinimo platformą. Taip užtikrinama galimybė su ja susipažinti kuo platesnei auditorijai Lietuvos Respublikoje ir kitose ES valstybėse. Informacija vienu metu pateikiama ir lietuvių, ir anglų kalbomis. Informaciją Bendrovė skelbia prieš arba po AB Nasdaq Vilnius prekybos sesijos. Bendrovė savalaikiai atnaujina informaciją savo internetiniame tinklalapyje bei laikosi Lietuvos banko priežiūros tarnybos sprendimu patvirtintų Informacijos atskleidimo gairių 5 dalies "Dėl reglamentuojamos ir kitos informacijos skelbimo emitento interneto svetainėje" reikalavimų. Visi akcininkai turi lygias teises dalyvauti visuotiniuose Bendrovės akcininkų susirinkimuose.
1.2. Rekomenduojama, kad bendrovės kapitalą sudarytų tik tokios akcijos, kurios jų turėtojams suteikia vienodas balsavimo, nuosavybės, dividendų ir kitas teises.	TAIP	Bendrovės įstatinį kapitalą sudarančios akcijos visiems Bendrovės akcininkams suteikia vienodas teises.
1.3.Rekomenduojama sudaryti investuotojams sąlygas iš anksto, t. y. prieš perkant akcijas, susipažinti su išleidžiamų naujų ar jau išleistų akcijų suteikiamomis teisėmis.	TAIP	Akcininkų teisės yra aprašytos Bendrovės įstatuose, kurie yra viešai paskelbti Bendrovės interneto tinklalapyje bei Bendrovės metinės vadovybės ataskaitos skiltyje „Akcijų suteikiamos teisės ir pareigos“.
1.4.Dėl itin svarbių išskirtinių sandorių, tokių kaip viso ar beveik viso bendrovės turto perleidimas, kas iš esmės reikštų bendrovės	NE	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Valdymo įmonė yra atsakinga už Bendrovės investicinių sprendimų priėmimą (sprendimus

perleidimą, turėtų būti gautas visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimas.		dėl Bendrovės investicinio turto įsigijimo ir pardavimo).
1.5. Visuotinio akcininkų susirinkimo organizavimo ir dalyvavimo jame procedūros turėtų sudaryti akcininkams lygias galimybes dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime ir neturėtų pažeisti akcininkų teisių bei interesų. Pasirinkta visuotinio akcininkų susirinkimo vieta, data ir laikas neturėtų užkirsti kelio aktyviam akcininkų dalyvavimui visuotiniame akcininkų susirinkime. Pranešime apie šaukiamą visuotinį akcininkų susirinkimą bendrovė turėtų nurodyti paskutinę dieną, kada vėliausiai galima pateikti siūlomus sprendimo projektus.	TAIP	Akcininkai apie šaukiamą visuotinį akcininkų susirinkimą informuojami laikantis teisės aktų ir Bendrovės įstatų reikalavimų: laikantis pranešimo terminų, paskelbimo būdų ir priemonių. Dalyvavimo susirinkime galimybė papildomai įgyvendinama sudarant galimybę balsuoti užpildant balsavimo biuletenį ar įgalioti kitą asmenį atstovauti akcininką. Visuotinis akcininkų susirinkimas visada vyksta Bendrovės buveinės adresu. Pranešime apie šaukiamą visuotinį akcininkų susirinkimą Bendrovė neriboja akcininkų teisės pateikti naujus sprendimų projektus tiek iki, tiek susirinkimo metu ir tai aiškiai nurodoma Pranešime apie šaukiamą visuotinį akcininkų susirinkimą lietuvių ir anglų kalbomis.
1.6. Siekiant užtikrinti užsienyje gyvenančių akcininkų teisę susipažinti su informacija, esant galimybei, rekomenduojama visuotiniame akcininkų susirinkimui parengtus dokumentus iš anksto paskelbti viešai ne tik lietuvių kalba, bet ir anglų kalba ir (ar) kitomis užsienio kalbomis. Visuotinio akcininkų susirinkimo protokolą po jo pasirašymo ir (ar) priimtus sprendimus taip pat rekomenduojama paskelbti viešai ne tik lietuvių, bet ir anglų kalba ir (ar) kitomis užsienio kalbomis. Rekomenduojama šią informaciją paskelbti bendrovės interneto tinklalapyje. Viešai prieinamai gali būti skelbiama ne visa dokumentų apimtis, jei jų viešas paskelbimas galėtų pakenkti bendrovei arba būtų atskleistos bendrovės komercinės paslaptys.	TAIP	Visi Bendrovės visuotinių akcininkų susirinkimams aktualūs dokumentai ir informacija, tarp kurių pranešimas apie šaukiamą susirinkimą, sprendimų projektai, susirinkimo sprendimo projektai yra viešai ir tuo pačiu metu skelbiami lietuvių ir anglų kalbomis per Nasdaq Vilnius reguliuojamą pranešimų platinimo sistemą ir papildomai paskelbiami Bendrovės interneto tinklalapyje skiltyse Reglamentuojama informacija ir Akcininkų susirinkimai.
1.7. Akcininkams, turintiems teisę balsuoti, turėtų būti sudarytos galimybės balsuoti akcininkų susirinkime asmeniškai jame dalyvaujant arba nedalyvaujant. Akcininkams neturėtų būti daroma jokių kliūčių balsuoti iš anksto raštu, užpildant bendrąjį balsavimo biuletenį.	TAIP	Bendrovės akcininkai gali įgyvendinti teisę dalyvauti akcininkų susirinkime tiek asmeniškai, tiek per atstovą, jeigu asmuo turi tinkamą įgaliojimą arba su juo sudaryta balsavimo teisės perleidimo sutartis teisės aktų nustatyta tvarka, taip pat Bendrovė sudaro sąlygas akcininkams balsuoti užpildant bendrąjį balsavimo biuletenį, kaip numato įstatymas.
1.8. Siekiant padidinti akcininkų galimybes dalyvauti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose, bendrovėms rekomenduojama plačiau taikyti modernias technologijas ir tokiu būdu sudaryti akcininkams galimybę dalyvauti ir balsuoti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose naudojantis elektroninių ryšių priemonėmis. Tokiais atvejais turi būti užtikrintas perduodamos informacijos saugumas ir galima nustatyti dalyvavimo ir balsavimo tapatybę.	TAIP	Vadovaujantis teisės aktų nuostatomis, Bendrovė privalo sudaryti galimybę akcininkams dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime ir balsuoti elektroninių ryšių priemonėmis, taip pat pateikti balsavimo nurodymą, kai to pareikalauja akcininkai, kuriems priklausančios akcijos suteikia ne mažiau kaip 1/10 visų balsų.
1.9. Pranešime apie šaukiamo visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimų projektus rekomenduojama atskleisti naujas kolegialaus organo narių kandidatūras, siūlomą jiems atlygį, siūlomą išrinkti audito įmonę, jei šie klausimai yra įtraukti į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę. Kai siūloma išrinkti naują kolegialaus organo narį, rekomenduojama informuoti apie jo išsilavinimą, darbo patirtį ir kitas užimamas (ar siūlomas užimti) kitas vadovaujamas pareigas.	TAIP	Visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimų projektuose, jei šie klausimai yra įtraukti į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę, yra atskleidžiama visą reikalingą informaciją apie siūlomą išrinkti kolegialų organą, jo narius arba audito įmonę.
1.10. Bendrovės kolegialaus organo nariai, administracijos vadovai ⁴ ar kiti su bendrove susiję kompetentingi asmenys, galintys pateikti informaciją, susijusią su visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę, turėtų dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime. Siūlomi kandidatai į kolegialaus organo narius taip pat turėtų dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime, jeigu naujų narių rinkimai įtraukti į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę.	TAIP	Bendrovės akcininkų susirinkimuose visada dalyvauja Bendrovės Valdymo įmonės atstovai, t. y. Valdymo įmonės valdybos narys arba Investicinio komiteto narys, ar už Bendrovės finansines ataskaitas atsakingas asmuo.

⁴ Šio Kodekso prasme administracijos vadovai yra tie bendrovės darbuotojai, kurie užima aukščiausios grandies vadovaujančias pareigas.

2. principas: Stebėtojų taryba

2.1. Stebėtojų tarybos funkcijos ir atsakomybė

Bendrovės stebėtojų taryba turėtų užtikrinti bendrovės ir jos akcininkų interesų atstovavimą, šio organo atskaitomybę akcininkams ir objektyvią bei nešališką bendrovės veiklos bei jos valdymo organų priežiūrą, taip pat nuolat teikti rekomendacijas bendrovės valdymo organams.

Stebėtojų taryba turėtų užtikrinti bendrovės finansinės apskaitos ir kontrolės sistemos vientisumą bei skaidrumą.

2.1.1. Stebėtojų tarybos nariai turėtų sąžiningai, rūpestingai ir atsakingai veikti bendrovės bei akcininkų naudai ir atstovauti jų interesams, atsižvelgdami į darbuotojų interesus ir visuomenės gerovę.

2.1.2. Kai stebėtojų tarybos sprendimai gali skirtingai paveikti bendrovės akcininkų interesus, stebėtojų taryba su visais akcininkais turėtų elgtis nešališkai. Ji turėtų užtikrinti, kad akcininkai būtų tinkamai informuojami apie bendrovės strategiją, rizikos valdymą ir kontrolę, interesų konfliktų sprendimą.

2.1.3. Stebėtojų taryba turėtų būti nešališka priimdama sprendimus, turinčius reikšmę bendrovės veiklai ir strategijai. Stebėtojų tarybos narių darbui ir sprendimams neturėtų daryti įtakos juos išrinkę asmenys.

2.1.4. Stebėtojų tarybos nariai turėtų aiškiai reikšti savo prieštaravimą tuo atveju, kai mano, kad stebėtojų tarybos sprendimas gali pakenkti bendrovei. Nepriklausomi⁵ stebėtojų tarybos nariai turėtų: a) išlikti nepriklausomi atlikdami analizę, priimdami sprendimus; b) nesiekti ir nepriimti jokių nepagrįstų lengvatų, kurios gali kelti abejonių, kad stebėtojų tarybos nariai nėra nepriklausomi.

NEAKTUALU Remiantis Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 78 straipsnio 1 dalimi, Stebėtojų taryba Bendrovėje nėra sudaroma.

2.1.5. Stebėtojų taryba turėtų prižiūrėti, kad bendrovės mokesčių planavimo strategijos būtų sudaromos ir įgyvendinamos vadovaujantis teisės aktais, siekiant išvengti ydingos praktikos, nesusijusios su ilgalaikiais bendrovės ir jos akcininkų interesais, dėl ko gali atsirasti reputacijos, teisinė ar kita rizika.

2.1.6. Bendrovė turėtų užtikrinti, kad stebėtojų taryba būtų aprūpinta pakankamais ištekliais (tarp jų ir finansiniais), reikalingais pareigoms atlikti, įskaitant teisę gauti visą reikiamą informaciją ir teisę kreiptis nepriklausomo profesionalaus patarimo į išorinius teisės, apskaitos ar kitokius specialistus stebėtojų tarybos ir jos komitetų kompetencijai priklausančiais klausimais.

2.2. Stebėtojų tarybos sudarymas

Stebėtojų tarybos sudarymo tvarka turėtų užtikrinti tinkamą interesų konfliktų sprendimą, efektyvią ir sąžiningą bendrovės valdyseną.

2.2.1. Visuotinio akcininkų susirinkimo išrinkti stebėtojų tarybos nariai turėtų kolektyviai užtikrinti kvalifikacijos, profesinės patirties ir kompetencijų įvairovę, taip pat siekti lyčių pusiausvyros. Siekiant išlaikyti tinkamą stebėtojų tarybos narių turimos kvalifikacijos pusiausvyrą, turėtų būti užtikrinta, kad stebėtojų tarybos nariai, kaip visuma, turėtų įvairiapusių žinių, nuomonių ir patirties savo užduotims tinkamai atlikti.

2.2.2. Stebėtojų tarybos nariai turėtų būti skiriami apibrėžtam laikotarpiui, su galimybe būti individualiai perrenkamiems naujai kadencijai tam, kad būtų užtikrintas būtinas profesinės patirties augimas.

NEAKTUALU Remiantis Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 78 straipsnio 1 dalimi, Stebėtojų taryba Bendrovėje nėra sudaroma.

2.2.3. Stebėtojų tarybos pirmininku turėtų būti toks asmuo, kurio esamos arba buvusios pareigos nebūtų kliūtis nešališkai veiklai vykdyti. Buvęs bendrovės vadovas ar valdybos narys tuo pat neturėtų būti skiriamas į stebėtojų tarybos pirmininko pareigas. Kai bendrovė nusprendžia nesilaikyti šių rekomendacijų, turėtų būti pateikiama informacija apie priemones, kurių imtasi veiklos nešališkumui užtikrinti.

⁵ Šio Kodekso prasme stebėtojų tarybos narių nepriklausomumo kriterijai yra suprantami taip, kaip Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 31 straipsnio 7 ir 8 dalyse yra apibrėžti nesusijusių asmenų kriterijai.

2.2.4. Stebėtojų tarybos nario pareigoms atlikti kiekvienas narys turėtų skirti pakankamai laiko ir dėmesio. Kiekvienas stebėtojų tarybos narys turėtų įsipareigoti taip apriboti kitus savo profesinius įsipareigojimus (ypač vadovaujančias pareigas kitose bendrovėse), kad jie netrukdytų tinkamai atlikti stebėtojų tarybos nario pareigas. Jeigu stebėtojų tarybos narys dalyvavo mažiau nei pusėje stebėtojų tarybos posėdžių per bendrovės finansinius metus, apie tai turėtų būti informuojami bendrovės akcininkai.

2.2.5. Kai siūloma paskirti stebėtojų tarybos narį, turėtų būti skelbiama, kurie stebėtojų tarybos nariai laikomi nepriklausomais. Stebėtojų taryba gali nuspręsti, kad tam tikras jos narys, nors ir atitinka nepriklausomumo kriterijus, vis dėlto negali būti laikomas nepriklausomu dėl ypatingų asmeninių ar su bendrove susijusių aplinkybių.

2.2.6. Stebėtojų tarybos nariams už jų veiklą ir dalyvavimą stebėtojų tarybos posėdžiuose atlygio dydį turėtų tvirtinti bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas.

2.2.7. Kiekvienais metais stebėtojų taryba turėtų atlikti savo veiklos įvertinimą. Jis turėtų apimti stebėtojų tarybos struktūros, darbo organizavimo ir gebėjimo veikti kaip grupę vertinimą, taip pat kiekvieno stebėtojų tarybos nario kompetencijos ir darbo efektyvumo vertinimą bei vertinimą, ar stebėtojų taryba pasiekė nustatytą veiklos tikslų. Stebėtojų taryba turėtų bent kartą per metus paskelbti atitinkamą informaciją apie savo vidinę struktūrą ir veiklos procedūras.

3. principas: Valdyba

3.1.Valdybos funkcijos ir atsakomybė

Valdyba turėtų užtikrinti bendrovės strategijos įgyvendinimą, taip pat tinkamą bendrovės valdyseną, atsižvelgiant į akcininkų, darbuotojų ir kitų interesų grupių interesus.

3.1.1. Valdyba turėtų užtikrinti bendrovės strategijos, kurią patvirtino stebėtojų taryba, jei ji sudaroma, įgyvendinimą. Tais atvejais, kai stebėtojų taryba nesudaroma, valdyba taip pat yra atsakinga už bendrovės strategijos patvirtinimą.

3.1.2. Valdyba, kaip kolegialus bendrovės valdymo organas, atlieka jai Įstatyme ir bendrovės įstatuose priskirtas funkcijas, o tais atvejais, kai bendrovėje nesudaroma stebėtojų taryba, be kita ko, atlieka Įstatyme nustatytas priežiūros funkcijas. Valdyba, vykdydama jai priskirtas funkcijas, turėtų atsižvelgti į bendrovės, akcininkų, darbuotojų ir kitų interesų grupių poreikius, atitinkamai siekiant tvaraus verslo kūrimo.

3.1.3. Valdyba turėtų užtikrinti, kad bus laikomasi įstatymų ir bendrovės vidaus politikos nuostatų, taikomų bendrovei ar bendrovių grupei, kuriai priklauso ši bendrovė. Ji taip pat turėtų nustatyti atitinkamas rizikos valdymo ir kontrolės priemones užtikrinant reguliarią ir tiesioginę vadovų atskaitomybę.

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.

Bendrovės investavimo strategija yra numatyta Bendrovės įstatuose. Bendrovės Valdymo įmonė yra atsakinga už investavimo strategijos įgyvendinimą.

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.

NEAKTUALU Bendrovės Valdymo įmonė yra atsakinga už visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimą ir organizavimą, tinkamą viešai neatskleistos informacijos pranešimą teisės aktų nustatyta tvarka, Bendrovės veiklos organizavimą, tinkamą informacijos apie Bendrovės veiklą tvarkymą ir kitų Valdymo įmonei priskirtų funkcijų atlikimą.

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.

Įstatymų bei Bendrovės vidaus politikų nuostatų laikymąsi užtikrina Valdymo įmonė ir jos darbuotojai.

3.1.4. Valdyba taip pat turėtų užtikrinti, kad bendrovėje būtų įdiegtos priemonės, kurios įtrauktos į EBPO geros praktikos rekomendacijas⁶ dėl vidaus kontrolės, etikos ir atitikties, siekiant užtikrinti, kad būtų laikomasi galiojančių įstatymų, taisyklių ir standartų.

3.1.5. Valdyba, skirdama bendrovės vadovą, turėtų atsižvelgti į tinkamą kandidato kvalifikacijos, patirties ir kompetencijos pusiausvyrą.

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.

Bendrovės Valdymo įmonė yra patvirtinusi Etikos kodeksą, kuriame įtvirtinti Bendrovės veikloje aktualūs etikos standartai.

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.

Bendrovės Valdymo įmonės vadovai ir investicinius sprendimus priimančys asmenys privalo būti nepriekaištingos reputacijos ir turėti reikalingą kvalifikaciją ir darbo patirtį, leidžiančias tinkamai eiti pareigas.

Visos Bendrovės Valdymo įmonės vadovų ir investicinius sprendimus priimančių asmenų kandidatūros yra patvirtintos Lietuvos banko.

3.2. Valdybos sudarymas

3.2.1. Stebėtojų tarybos arba visuotinio akcininkų susirinkimo, jei stebėtojų taryba nesudaroma, išrinkti valdybos nariai turėtų kolektyviai užtikrinti kvalifikacijos, profesinės patirties ir kompetencijų įvairovę, taip pat siekti lyčių pusiausvyros. Siekiant išlaikyti tinkamą valdybos narių turimos kvalifikacijos pusiausvyrą, turėtų būti užtikrinta, kad valdybos nariai, kaip visuma, turėtų įvairiapusių žinių, nuomonių ir patirties savo užduotims tinkamai atlikti.

3.2.2. Kandidatų į valdybos narius vardai, pavardės, informacija apie jų išsilavinimą, kvalifikaciją, profesinę patirtį, einamas pareigas, kitus svarbius profesinius įsipareigojimus ir potencialius interesų konfliktus turėtų būti atskleisti nepažeidžiant asmens duomenų tvarkymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų stebėtojų tarybos posėdyje, kuriame bus renkama valdyba ar atskiri jos nariai. Jeigu stebėtojų taryba nesudaroma, šiame punkte nustatyta informacija turėtų būti pateikiama visuotiniam akcininkų susirinkimui. Valdyba kiekvienais metais turėtų kaupti šiame punkte nurodytus duomenis apie savo narius ir pateikti juos bendrovės metiniame pranešime.

3.2.3. Visi nauji valdybos nariai turėtų būti supažindinti su pareigomis, bendrovės struktūra bei veikla.

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas nerenka Valdymo įmonės valdybos narių.

Bendrovės Valdymo įmonės vadovai ir investicinius sprendimus priimančys asmenys privalo būti nepriekaištingos reputacijos ir turėti reikalingą kvalifikaciją ir darbo patirtį, leidžiančias tinkamai eiti pareigas.

Bendrovės Valdymo įmonės vadovų ir investicinius sprendimus priimančių asmenų kandidatūras tvirtina Lietuvos bankas.

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas nerenka Valdymo įmonės valdybos narių.

Informacija apie Valdymo įmonės vadovų bei Investicinio komiteto narių išsilavinimą, kvalifikaciją, profesinę patirtį, dalyvavimą kitų įmonių veikloje pateikiama Bendrovės metinėje vadovybės ataskaitoje.

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.

Valdymo įmonės valdybos nariai yra supažindinti su pareigomis, Valdymo įmonės ir Bendrovės struktūra ir veikla.

⁶ Nuoroda į EBPO geros praktikos rekomendacijas dėl vidaus kontrolės, etikos ir atitikties: <https://www.oecd.org/daf/anti-bribery/44884389.pdf>

3.2.4. Valdybos nariai turėtų būti skiriami apibrėžtam laikotarpiui, su galimybe būti individualiai perrenkamiems naujai kadencijai tam, kad būtų užtikrintas būtinas profesinės patirties augimas ir pakankamai dažnas jų statuso pakartotinas patvirtinimas.

3.2.5. Valdybos pirmininku turėtų būti toks asmuo, kurio esamos arba buvusios pareigos nebūtų kliūtis nešališkai veiklai vykdyti. Kai stebėtojų taryba nėra sudaroma, buvęs bendrovės vadovas tuoj pat neturėtų būti skiriamas į valdybos pirmininko postą. Kai bendrovė nusprendžia nesilaikyti šių rekomendacijų, turėtų būti pateikiama informacija apie priemones, kurių imtasi veiklos nešališkumui užtikrinti.

3.2.6. Valdybos nario pareigoms atlikti kiekvienas narys turėtų skirti pakankamai laiko ir dėmesio. Jeigu valdybos narys dalyvavo mažiau nei pusėje valdybos posėdžių per bendrovės finansinius metus, apie tai turėtų būti informuojama bendrovės stebėtojų taryba, jeigu stebėtojų taryba bendrovėje nėra sudaroma – visuotinis akcininkų susirinkimas.

3.2.7. Jeigu Įstatyme nustatytais atvejais renkant valdybą, kai nesudaroma stebėtojų taryba, dalis jos narių bus nepriklausomi⁷, turėtų būti skelbiama, kurie valdybos nariai laikomi nepriklausomais. Valdyba gali nuspręsti, kad tam tikras jos narys, nors ir atitinka visus Įstatyme nustatytus nepriklausomumo kriterijus, vis dėlto negali būti laikomas nepriklausomu dėl ypatingų asmeninių ar su bendrove susijusių aplinkybių.

3.2.8. Valdybos nariams už jų veiklą ir dalyvavimą valdybos posėdžiuose atlygio dydį turėtų tvirtinti bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas.

3.2.9. Valdybos nariai turėtų sąžiningai, rūpestingai ir atsakingai veikti bendrovės bei akcininkų naudai ir atstovauti jų interesams, atsižvelgdami ir į kitus interesų turėtojus. Priimdami sprendimus jie neturėtų siekti asmeninių interesų, jiems turėtų būti taikomi susitarimai dėl nekonkuravimo, taip pat jie neturėtų pažeidžiant bendrovės interesus pasinaudoti verslo informacija ir galimybėmis, kurios yra susijusios su bendrovės veikla.

3.2.10. Kiekvienais metais valdyba turėtų atlikti savo veiklos įvertinimą. Jis turėtų apimti valdybos struktūros, darbo organizavimo ir gebėjimo veikti kaip grupė vertinimą, taip pat kiekvieno valdybos nario kompetencijos ir darbo efektyvumo vertinimą bei vertinimą, ar valdyba pasiekė nustatytų veiklos tikslų. Valdyba turėtų bent kartą per metus nepažeidžiant asmens duomenų tvarkymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų viešai paskelbti atitinkamą informaciją apie savo vidinę struktūrą ir veiklos procedūras.

4. principas: Bendrovės stebėtojų tarybos ir valdybos darbo tvarka

Bendrovėje nustatyta stebėtojų tarybos, jeigu ji sudaroma, ir valdybos darbo tvarka turėtų užtikrinti efektyvų šių organų darbą ir sprendimų priėmimą, skatinti aktyvų bendrovės organų bendradarbiavimą.

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.

Bendrovės Valdymo įmonės valdybos nariai yra renkami 4 metų kadencijai, su galimybe būti individualiai perrenkamiems naujai kadencijai.

NEAKTUALU

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas nerenka Valdymo įmonės valdybos narių, kurie iš savo tarpo renka valdybos pirmininką.

Dėl Bendrovės veiklos specifikos, Valdymo įmonės valdybos posėdžių lankomumas nėra fiksuojamas Bendrovės metinėje vadovybės ataskaitoje.

Bendrovė metinėje vadovybės ataskaitoje atskleidžia informaciją apie Investicinio komiteto posėdžių skaičių.

Dėl Bendrovės veiklos specifikos, Valdymo įmonės vadovams nepriklausomumo vertinimas nėra atliekamas.

Valdymo įmonei mokamas valdymo mokestis yra atskleistas Bendrovės metinėje vadovybės ataskaitoje, vadovaujantis galiojančia Bendrovės ir Valdymo įmonės valdymo sutartimi.

Valdymo įmonės vadovai bei paskirti Investicinio komiteto nariai gauna darbo užmokestį iš Valdymo įmonės pagal sudarytas darbo sutartis.

Bendrovės Valdymo įmonės pareiga veikti sąžiningai, teisingai ir profesionaliai geriausiomis Bendrovei ir jos akcininkams sąlygomis ir jų interesais bei užtikrinti rinkos vientisumą yra įtvirtinta Bendrovės įstatuose.

Dėl Bendrovės valdymo specifikos, Valdymo įmonės vadovai neatlieka savo veiklos įvertinimo.

⁷ Šio Kodekso prasme valdybos narių nepriklausomumo kriterijai yra suprantami taip, kaip Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 33 straipsnio⁷ dalyje yra apibrėžti nesusijusių asmenų kriterijai.

4.1.Valdyba ir stebėtojų taryba, jei ji sudaroma, turėtų glaudžiai bendradarbiauti, siekdama naudoti tiek bendrovei, tiek ir jos akcininkams. Gera bendrovių valdysena reikalauja atviros diskusijos tarp valdybos ir stebėtojų tarybos. Valdyba turėtų reguliariai, o esant reikalui – nedelsiant informuoti stebėtojų tarybą apie visus svarbius bendrovei klausimus, susijusius su planavimu, verslo plėtra, rizikų valdymu ir kontrole, įsipareigojimų laikymusi bendrovėje. Valdyba turėtų informuoti stebėtojų tarybą apie faktinius verslo plėtros nukrypimus nuo anksčiau suformuluotų planų ir tikslų, nurodant to priežastis.

NEAKTUALU

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.

Remiantis Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 78 straipsnio 1 dalimi, Stebėtojų taryba Bendrovėje nėra sudaroma.

4.2. Bendrovės kolegialių organų posėdžius rekomenduojama rengti atitinkamu periodiškumu pagal iš anksto patvirtintą grafiką. Kiekviena bendrovė pati sprendžia, kokių periodiškumu šaukti kolegialių organų posėdžius, tačiau rekomenduojama juos rengti tokiu periodiškumu, kad būtų užtikrintas nepertraukiamas esminių bendrovės valdysenos klausimų sprendimas. Bendrovės kolegialių organų posėdžiai turėtų būti šaukiami bent kartą per metus ketvirtį.

TAIP/NE

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.

Valdymo įmonės valdybos posėdžiai rengiami tokiu periodiškumu, kad būtų užtikrintas nepertraukiamas esminių Bendrovės valdymo ir veiklos priežiūros klausimų sprendimas.

4.3.Kolegialaus organo nariai apie šaukiamą posėdį turėtų būti informuojami iš anksto, kad turėtų pakankamai laiko tinkamai pasirengti posėdyje nagrinėjamų klausimų svarstymui ir galėtų vykdyti diskusiją, po kurios būtų priimami sprendimai. Kartu su pranešimu apie šaukiamą posėdį kolegialaus organo nariams turėtų būti pateikta visa reikalinga su posėdžio darbotvarke susijusi medžiaga. Darbotvarkė posėdžio metu neturėtų būti keičiama ar papildoma, išskyrus atvejus, kai posėdyje dalyvauja visi kolegialaus organo nariai ir jie sutinka su tokiu darbotvarkės pakeitimu ar papildymu arba kai neatidėliotinai reikia spręsti svarbius bendrovei klausimus.

TAIP/NE

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.

Valdymo įmonės valdyba apie šaukiamą posėdį informuojama, taip pat jiems pateikiama visa reikalinga su posėdžio darbotvarke susijusi medžiaga iš anksto.

4.4.Siekiant koordinuoti bendrovės kolegialių organų darbą bei užtikrinti efektyvų sprendimų priėmimo procesą, bendrovės kolegialių priežiūros ir valdymo organų pirmininkai turėtų tarpusavyje derinti šaukiamą posėdžių datas, jų darbotvarkes, glaudžiai bendradarbiauti sprenddami kitus su bendrovės valdysena susijusius klausimus. Bendrovės stebėtojų tarybos posėdžiai turėtų būti atviri bendrovės valdybos nariams, ypač tais atvejais, kai posėdyje svarstomi klausimai, susiję su valdybos narių atšaukimu, atsakomybe, atlygio nustatymu.

TAIP/NE

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.

Remiantis Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 78 straipsnio 1 dalimi, Stebėtojų taryba Bendrovėje nėra sudaroma.

5.principas: Skyrimo, atlygio ir audito komitetai

5.1.Komitetų paskirtis ir sudarymas

Bendrovėje sudaryti komitetai turėtų didinti stebėtojų tarybos, o jei stebėtojų taryba nesudaroma, valdybos, kuri atlieka priežiūros funkcijas, darbo efektyvumą užtikrinant, kad sprendimai būtų priimami juos tinkamai apsvačius, ir padėti organizuoti darbą taip, kad sprendimams nedarytų įtakos esminiai interesų konfliktai.

Komitetai turėtų veikti nepriklausomai bei principingai ir teikti rekomendacijas, susijusias su kolegialaus organo sprendimu, tačiau galutinį sprendimą priima pats kolegialus organas.

5.1.1.Atsižvelgiant į konkrečias su bendrove susijusias aplinkybes, pasirinktą bendrovės valdysenos struktūrą, bendrovės stebėtojų taryba, o tais atvejais, kai ji nesudaroma - valdyba, kuri atlieka priežiūros funkcijas, sudaro komitetus. Kolegialiam organui rekomenduojama suformuoti skyrimo, atlygio ir audito komitetus⁸.

NEAKTUALU

Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio, Bendrovės darbuotojų nebuvimo, skyrimo ir atlygio komitetai Bendrovėje nėra formuojami. Audito komiteto narius renka visuotinis Bendrovės akcininkų susirinkimas.

5.1.2.Bendrovės gali nuspręsti suformuoti mažiau nei tris komitetus. Tokiu atveju bendrovės turėtų pateikti paaiškinimą, kodėl jos pasirinko alternatyvų požiūrį ir kaip pasirinktas požiūris atitinka trims atskiriems komitetams nustatytus tikslus.

⁸ Teisės aktai gali numatyti pareigą sudaryti atitinkamą komitetą. Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymas nustato, kad viešojo intereso įmonės (įskaitant, bet neapsiribojant, akcinėse bendrovėse, kurių vertybiniais popieriais prekiaujama Lietuvos Respublikos ir (arba) bet kurios kitos valstybės narės reguliuojamoje rinkoje), privalo sudaryti audito komitetą (teisės aktai numato išimčių, kada audito komiteto funkcijas gali atlikti priežiūros funkcijas atliekantis kolegialus organas).

5.1.3. Bendrovėse formuojamiems komitetams nustatytas funkcijas teisės aktų numatytais atvejais gali atlikti pats kolegialus organas. Tokiu atveju šio Kodekso nuostatos, susijusios su komitetais (ypač dėl jų vaidmens, veiklos ir skaidrumo), kai tinka, turėtų būti taikomos visam kolegialiam organui.

5.1.4. Kolegialaus organo sukurti komitetai paprastai turėtų susidėti bent iš trijų narių. Atsižvelgiant į teisės aktų reikalavimus, komitetai gali būti sudaryti tik iš dviejų narių. Kiekvieno komiteto nariai turėtų būti parenkami pirmiausia atsižvelgiant į jų kompetenciją, pirmenybę teikiant nepriklausomiems kolegialaus organo nariams. Valdybos pirmininkas neturėtų būti komitetų pirmininku.

5.1.5. Kiekvieno suformuoto komiteto įgaliojimus turėtų nustatyti pats kolegialus organas. Komitetai turėtų vykdyti savo pareigas laikydamiesi nustatytų įgaliojimų ir reguliariai informuoti kolegialų organą apie savo veiklą ir jos rezultatus. Kiekvieno komiteto įgaliojimai, apibrėžiantys jo vaidmenį ir nurodantys jo teises bei pareigas, turėtų būti paskelbti bent kartą per metus (kaip dalis informacijos, kurią bendrovė kasmet skelbia apie savo valdysenos struktūrą ir praktiką). Bendrovės taip pat kasmet savo metiniame pranešime, nepažeidžiant asmens duomenų tvarkymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų, turėtų skelbti esamų komitetų pranešimus apie jų sudėtį, posėdžių skaičių ir narių dalyvavimą posėdžiuose per praėjusius metus, taip pat apie pagrindines savo veiklos kryptis ir veiklos rezultatus.

5.1.6. Siekiant užtikrinti komitetų savarankiškumą ir objektyvumą, kolegialaus organo nariai, kurie nėra komiteto nariai, paprastai turėtų turėti teisę dalyvauti komiteto posėdžiuose tik komitetui pakvietus. Komitetas gali pakviesti arba reikalauti, kad posėdyje dalyvautų tam tikri bendrovės darbuotojai arba ekspertai. Kiekvieno komiteto pirmininkui turėtų būti sudarytos sąlygos tiesiogiai palaikyti ryšius su akcininkais. Atvejus, kuriems esant tai turėtų būti daroma, reikėtų nurodyti komiteto veiklą reglamentuojančiose taisyklėse.

5.2. Skyrimo komitetas.

5.2.1. Pagrindinės skyrimo komiteto funkcijos turėtų būti šios:

- 1) parinkti kandidatus į laisvas priežiūros, valdymo organų narių ir administracijos vadovų vietas bei rekomenduoti kolegialiam organui juos svarstyti. Skyrimo komitetas turėtų įvertinti įgūdžių, žinių ir patirties pusiausvyrą valdymo organe, parengti funkcijų ir gebėjimų, kurių reikia konkrečiai pozicijai, aprašą ir įvertinti įpareigojimai atlikti reikalingą laiką;
- 2) reguliariai vertinti priežiūros ir valdymo organų struktūrą, dydį, sudėtį, narių įgūdžius, žinias ir veiklą, teikti kolegialiam organui rekomendacijas, kaip siekti reikiamų pokyčių;
- 3) reikiamą dėmesį skirti tęstinumo planavimui.

NEAKTUALU Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio, Bendrovės darbuotojų nebuvimo skyrimo komitetas nėra formuojamas.

5.2.2. Sprendžiant klausimus, susijusius su kolegialaus organo nariais, kurie su bendrove yra susiję darbo santykiais, ir administracijos vadovais, turėtų būti konsultuojamasi su bendrovės vadovu, suteikiant jam teisę teikti pasiūlymus Skyrimo komitetui.

5.3. Atlygio komitetas.

Pagrindinės atlygio komiteto funkcijos turėtų būti šios:

- 1) teikti kolegialiam organui svarstyti pasiūlymus dėl atlygio politikos, taikomos priežiūros ir valdymo organų nariams ir administracijos vadovams. Tokia politika turėtų apimti visas atlygio formas, įskaitant fiksuotą atlygį, nuo veiklos rezultatų priklausančio atlygio, skatinimo finansinėmis priemonėmis sistemas, pensijų modelius, išaitines išmokas, taip pat sąlygas, kurios leistų bendrovei susigražinti sumas arba sustabdyti mokėjimus, nurodant aplinkybes, dėl kurių būtų tikslinga tai padaryti;
- 2) teikti kolegialiam organui pasiūlymus dėl individualaus atlygio kolegialių organų nariams ir administracijos vadovams siekiant, kad jie atitiktų bendrovės atlygio politiką ir šių asmenų veiklos įvertinimą;
- 3) reguliariai peržiūrėti atlygio politiką bei jos įgyvendinimą.

NEAKTUALU Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio atlygio komitetas nėra formuojamas.

5.4. Audito komitetas.

5.4.1. Pagrindinės audito komiteto funkcijos yra apibrėžtos teisės aktuose, reglamentuojančiuose audito komiteto veiklą ⁹ .	TAIP	Bendrovės audito komitetas savo veikloje vadovaujasi teisės aktais, reglamentuojančiais audito komiteto veiklą, taip pat Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo patvirtintais Audito komiteto nuostatais.
5.4.2. Visi komiteto nariai turėtų būti aprūpinti išsamia informacija, susijusia su specifiniais bendrovės apskaitos, finansiniais ir veiklos ypatumais. Bendrovės administracijos vadovai turėtų informuoti audito komitetą apie svarbių ir neįprastų sandorių apskaitos būdus, kai apskaita gali būti vykdoma skirtingais būdais.	TAIP	Bendrovės Valdymo įmonė užtikrina, kad: 1) Audito komiteto nariai būtų tinkamai supažindinti su Bendrovės veikla, būtų aprūpinti išsamia informacija, susijusia su specifiniais Bendrovės apskaitos, finansų ir veiklos ypatumais; 2) Audito komitetas būtų informuotas apie atsiskaitymų už svarbius ir neįprastus sandorius būdus, kai atsiskaitymas gali būti įtraukiamas į apskaitą keliais skirtingais būdais. Audito komitetui bus pateikta išsami informacija, susijusi su specifiniais Bendrovės apskaitos, finansiniais ir veiklos ypatumais; 3) Audito komitetas bus informuotas apie vidaus ir išorės auditorių darbo programą ir gaus vidaus bei išorės audito ataskaitas; 4) ir kt.
5.4.3. Audito komitetas turėtų nuspręsti, ar jo posėdžiuose turi dalyvauti (jei taip, tai kada) valdybos pirmininkas, bendrovės vadovas, vyriausiasis finansininkas (arba viršesni darbuotojai, atsakingi už finansus bei apskaitą), vidaus auditorius ir išorės auditorius. Komitetas turėtų turėti galimybę pririnkti susitikti su atitinkamais asmenimis, nedalyvaujant valdymo organų nariams.	TAIP	Audito komitetas turi teisę į savo posėdžius kviešti Bendrovės Valdymo įmonės vadovą, valdybos narius (nari), vyriausiąjį finansininką, darbuotojus, atsakingus už finansus, apskaitą ir išduoti klausimus, išorės auditorius bei kitus asmenis, kurių dalyvavimas būtinas svarstant Audito komiteto posėdyje numatytus klausimus.
5.4.4. Audito komitetas turėtų būti informuotas apie vidaus auditorių darbo programą ir gauti vidaus audito ataskaitas arba periodinę santrauką. Audito komitetas taip pat turėtų būti informuotas apie išorės auditorių darbo programą ir turėtų iš audito įmonės gauti ataskaitą, kurioje būtų aprašomi visi ryšiai tarp nepriklausomos audito įmonės ir bendrovės bei jos grupės.	TAIP	Bendrovės Valdymo įmonė užtikrina, kad audito komitetas bus informuotas apie vidaus ir išorės auditorių darbo programą ir gaus vidaus bei išorės audito ataskaitas.
5.4.5. Audito komitetas turėtų tikrinti, ar bendrovė laikosi galiojančių nuostatų, reglamentuojančių darbuotojų galimybę pateikti skundą arba anonimiškai pranešti apie įtarimus, kad bendrovėje daromi pažeidimai, ir turėtų užtikrinti, kad būtų nustatyta tvarka proporcingam ir nepriklausomam tokių klausimų tyrimui ir atitinkamiems tolesniems veiksams.	NE	Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio ir atsižvelgiant į tai, kad Bendrovė neturi darbuotojų, Bendrovės audito komitetas netikrina, ar Bendrovė laikosi 5.4.5. numatytų funkcijų.
5.4.6. Audito komitetas turėtų teikti stebėtojų tarybai, jei ji nesudaroma – valdybai, savo veiklos ataskaitas bent kartą per šešis mėnesius, tuo metu, kai tvirtinamos metinės ir pusės metų ataskaitos.	TAIP / NE	Vadovaujantis audito komiteto nuostatais, audito komitetas teikia savo veiklos ataskaitas Bendrovės eiliniam visuotiniam akcininkų susirinkimui.

⁹ Audito komitetų veiklos klausimus reglamentuoja 2014 m. balandžio 16 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas Nr. 537/2014 dėl konkrečių viešojo intereso įmonių teisės aktų nustatyto audito reikalavimų, Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymas, taip pat Lietuvos banko patvirtintos taisyklės, reglamentuojančios audito komitetų veiklą.

6.principas: Interesų konfliktų vengimas ir atskleidimas

Bendrovės valdysenos sistema turėtų skatinti bendrovės priežiūros ir valdymo organų narius vengti interesų konfliktų bei užtikrinti skaidrų ir efektyvų bendrovės priežiūros ir valdymo organų narių interesų konfliktų atskleidimo mechanizmą.

Bendrovės valdymo sistema turėtų pripažinti interesų turėtojų teises, įtvirtintas įstatymuose, ir skatinti aktyvų bendrovės ir interesų turėtojų bendradarbiavimą kuriant bendrovės gerovę, darbo vietas ir finansinį stabilumą. Šio principo kontekste sąvoka interesų turėtojai apima investuotojus, darbuotojus, kreditorius, tiekėjus, klientus, vietos bendruomenę ir kitus asmenis, turinčius interesų konkrečioje bendrovėje.

Bendrovės priežiūros ir valdymo organo narys turėtų vengti situacijos, kai jo asmeniniai interesai prieštarauja ar gali prieštarauti bendrovės interesams. Jeigu tokia situacija vis dėlto atsirado, bendrovės priežiūros ar valdymo organo narys turėtų per protingą terminą pranešti kitiems to paties organo nariams arba jį išrinkusiam bendrovės organui, arba bendrovės akcininkams apie tokią interesų prieštaravimo situaciją, nurodyti interesų pobūdį ir, jeigu įmanoma, vertę.

TAIP / NE

Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.

Bendrovės Valdymo įmonė privalo turėti tokią organizacinę struktūrą, kad būtų išvengta interesų konfliktų. Kai interesų konfliktų išvengti neįmanoma, Valdymo įmonė privalo užtikrinti, kad su Bendrovės akcininkais būtų elgiamasi sąžiningai.

7. principas: Bendrovės atlygio politika

Bendrovėje nustatyta atlygio politika, jos peržiūrėjimo ir paskelbimo tvarka turėtų užkirsti kelią galimiems interesų konfliktams ir piktnaudžiavimui nustatant kolegialių organų narių ir administracijos vadovų atlygį, taip pat užtikrinti bendrovės atlygio politikos viešumą, skaidrumą, taip pat ir ilgalaikę bendrovės strategiją.

7.1.Bendrovė turėtų patvirtinti ir paskelbti bendrovės interneto tinklalapyje atlygio politiką, kuri turėtų būti reguliariai peržiūrima ir atitiktų ilgalaikę bendrovės strategiją.

TAIP

Bendrovei yra taikoma Valdymo įmonės atlygio politika, kuri yra patvirtinta Valdymo įmonės valdybos.

Atlygio politikos yra peržiūrimos vadovaujantis įstatymų reikalavimais.

7.2.Atlygio politika turėtų apimti visas atlygio formas, įskaitant fiksuotą atlygį, nuo veiklos rezultatų priklausančio atlygio, skatinimo finansinėmis priemonėmis sistemas, pensijų modelius, išeitines išmokas, taip pat sąlygas, kurios numatytų atvejus, kada bendrovė gali susigrąžinti išmokėtas sumas arba sustabdyti mokėjimus.

TAIP

Valdymo įmonės atlygio politika apima visas atlygio formas, kurios gali būti mokamos, t. y.: fiksuota atlygio dalis, kintamoji atlyginimo dalis, (skiriama atsižvelgiant į Bendrovės ir (ar) darbuotojo veiklos rezultatus). Darbuotojų naudai Bendrovė gali mokėti pensijų įmokas į II ar III pakopos pensijų fondus, taip pat gali būti suteikiamos nepiniginės naudos.

7.3.Siekiant vengti galimų interesų konfliktų, atlygio politika turėtų numatyti, kad kolegialių organų, kurie vykdo priežiūros funkcijas, nariai neturėtų gauti atlygio, kuris priklausytų nuo bendrovės veiklos rezultatų.

TAIP/NE

Bendrovei yra taikoma Valdymo įmonės atlygio politika, kuri yra patvirtinta Valdymo įmonės valdybos.

7.4.Atlygio politika turėtų pateikti pakankamai išsamią informaciją apie išeitinių išmokų politiką. Išeitines išmokas neturėtų viršyti nustatytos sumos arba nustatyto metinių atlyginimų skaičiaus ir apskritai neturėtų būti didesnės negu dvejų metų fiksuoto atlygio dalis arba jos ekvivalento suma. Išeitines išmokas neturėtų būti mokamos, jei sutartis nutraukiama dėl blogų veiklos rezultatų.

NEAKTUALU

Bendrovei yra taikoma Valdymo įmonės atlygio politika, kuri yra patvirtinta Valdymo įmonės valdybos.

Vadovaujantis politikomis, nėra taikoma išeitinių išmokų mokėjimo politika.

7.5.Jei bendrovėje taikoma skatinimo finansinėmis priemonėmis sistema, atlygio politikoje turėtų būti pateikta pakankamai išsami informacija apie akcijų išlaikymą po teisių suteikimo. Tuo atveju, kai atlygis yra pagrįstas akcijų skyrimu, teisė į akcijas neturėtų būti suteikiama mažiausiai trejus metus po jų skyrimo. Po teisių suteikimo kolegialių organų nariai ir administracijos vadovai turėtų išlaikyti tam tikrą skaičių akcijų iki jų kadencijos pabaigos, priklausomai nuo poreikio padengti kokias nors išlaidas, susijusias su akcijų įsigijimu.

TAIP / NE

Bendrovei yra taikoma Valdymo įmonės atlygio politika, kuri yra patvirtinta Valdymo įmonės valdybos.

Pagal Bendrovei galiojančią Valdymo įmonės atlygio politiką, Valdymo įmonės darbuotojui paskirta kintamojo atlyginimo dalis (visa ar jos dalis) jo pasirinkimu gali būti skiriama AB „Invalda INVL“ opcionais. Jos išmokėjimas *pro rata* principu yra realizuojamas vykdant akcijų priskyrimą (t.y. teisės įsigyti atitinkamus akcijų kiekius skirtingais terminais suteikimą ar įgijimą),

		opcionų sutartyse nustatyta tvarka ir sąlygomis.
7.6. Bendrovė turėtų paskelbti bendrovės interneto tinklalapyje informaciją apie atlygio politikos įgyvendinimą, kurioje daugiausia dėmesio turėtų būti skiriama kolegialių organų ir vadovų atlygio politikai ateinančiais, o kur tinka – ir tolesniais finansiniais metais. Joje taip pat turėtų būti apžvelgiama, kaip atlygio politika buvo įgyvendinama praėjusiais finansiniais metais. Tokio pobūdžio informacijoje neturėtų būti komercinę vertę turinčios informacijos. Ypatingas dėmesys turėtų būti skiriamas esminiems bendrovės atlygio politikos pokyčiams, lyginant su praėjusiais finansiniais metais.	TAIP	Bendrovė savo interneto tinklalapyje skelbia informaciją apie atlygį.
7.7. Rekomenduojama, kad atlygio politika arba bet kuris esminis atlygio politikos pokytis turėtų būti įtraukiamas į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę. Schemoms, pagal kurias kolegialaus organo nariams ir darbuotojams yra atlyginama akcijomis arba akcijų opcionais, turėtų pritarti visuotinis akcininkų susirinkimas.	TAIP / NE	Bendrovei yra taikoma Valdymo įmonės atlygio politika, kuri yra patvirtinta Valdymo įmonės valdybos.
8. principas: Interesų turėtojų vaidmuo bendrovės valdysenoje Bendrovės valdysenos sistema turėtų pripažinti interesų turėtojų teises, įtvirtintas įstatymuose ar abipusiuose susitarimuose, ir skatinti aktyvų bendrovės ir interesų turėtojų bendradarbiavimą, kuriant bendrovės gerovę, darbo vietas ir finansinį stabilumą. Šio principo kontekste sąvoka interesų turėtojai apima investuotojus, darbuotojus, kreditorius, tiekėjus, klientus, vietos bendruomenę ir kitus asmenis, turinčius interesų konkrečioje bendrovėje.		
8.1. Bendrovės valdysenos sistema turėtų užtikrinti, kad būtų gerbiamos interesų turėtojų teisės ir teisėti interesai.	TAIP	Bendrovė gerbia interesų turėtojų teises ir jų teisėtus interesus.
8.2. Bendrovės valdysenos sistema turėtų sudaryti sąlygas interesų turėtojams dalyvauti bendrovės valdysenoje įstatymų nustatyta tvarka. Interesų turėtojų dalyvavimo bendrovės valdysenoje pavyzdžiai galėtų būti darbuotojų ar jų atstovų dalyvavimas priimančiais svarbius bendrovei sprendimus, konsultacijos su darbuotojais ar jų atstovais bendrovės valdysenos ir kitais svarbiais klausimais, darbuotojų dalyvavimas bendrovės akciniame kapitale, kreditorių įtraukimas į bendrovės valdyseną bendrovės nemokumo atvejais ir kita.	TAIP / NE	Bendrovė neturi darbuotojų. Bendrovė sudaro galimybes Bendrovės investuojamas (akcininkams) dalyvauti Bendrovės valdyme Bendrovės įstatuose ir teisės aktuose nustatyta tvarka.
8.3. Kai interesų turėtojai dalyvauja bendrovės valdysenos procese, jiems turėtų būti sudaromos sąlygos susipažinti su reikiama informacija.	TAIP	Bendrovės investuotojams (akcininkams) yra pateikiama informacija, kurią pateikti įpareigoja taikomi teisės aktai bei kita Valdymo įmonės nuožiūra akcininkams svarbi informacija.
8.4. Interesų turėtojams turėtų būti sudarytos sąlygos konfidencialiai pranešti apie neteisėtą ar neetišką praktiką priežiūros funkciją vykdančiam kolegialiam organui.	NE	Bendrovėje nėra sudarytos sąlygos konfidencialiai pranešti apie neteisėtą ar neetišką praktiką.
9. principas: Informacijos atskleidimas Bendrovės valdysenos sistema turėtų užtikrinti, kad informacija apie visus esminius bendrovės klausimus, įskaitant finansinę situaciją, veiklą ir bendrovės valdyseną, būtų atskleidžiama laiku ir tiksliai.		
9.1. Nepažeidžiant bendrovės konfidencialios informacijos ir komercinių paslapčių tvarkos, taip pat asmens duomenų tvarkymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų, bendrovės viešai atskleidžiama informacija turėtų apimti, įskaitant, bet neapsiribojant:	TAIP	Žemiau minima informacija atskleidžiama pranešimuose apie esminius įvykius, skelbiamuose per Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržos informacijos atskleidimo sistemą, Bendrovės interneto tinklalapyje, Bendrovės metinės ir tarpinės informacijos dokumentuose, tokia apimtimi kiek to reikalauja teisės aktai bei Tarptautiniai finansinės atskaitomybės standartai taikomi Europos Sąjungoje. Informacija taip pat atskleidžiama Bendrovės pristatymuose investuotojams.
9.1.1. bendrovės veiklą ir finansinius rezultatus;	TAIP	Skelbia tarpines ir metines vadovybės ataskaitas.

9.1.2. bendrovės veiklos tikslus ir nefinansinę informaciją;	TAIP	Skelbia tarpines ir metines vadovybės ataskaitas.
9.1.3. asmenis nuosavybės teise turinčius bendrovės akcijų paketą ar jį tiesiogiai ir (ar) netiesiogiai, ir (ar) kartu su susijusiais asmenimis valdančius, taip pat įmonių grupės struktūrą bei jų tarpusavio ryšius, nurodant galutinį naudos gavėją;	TAIP	Skelbiama Bendrovės interneto tinklalapyje.
9.1.4. bendrovės priežiūros ir valdymo organų narius, kurie iš jų yra laikomi nepriklausomais, bendrovės vadovą, jų turimas akcijas ar balsus bendrovėje bei dalyvavimą kitų bendrovių valdysenoje, jų kompetenciją, atlygį;	TAIP / NE	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Bendrovės interneto tinklalapyje pateikiama informacija apie Bendrovės Valdymo įmonės valdybos narius, generalinį direktorių, Investicinio komiteto narius.
9.1.5. esamų komitetų pranešimus apie jų sudėtį, posėdžių skaičių ir narių dalyvavimą posėdžiuose per praėjusius metus, taip pat apie pagrindines savo veiklos kryptis ir veiklos rezultatus;	TAIP / NE	Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Bendrovės interneto tinklalapyje pateikiama informacija apie Investicinio komiteto narius.
9.1.6. galimus numatyti esminius rizikos veiksniai, bendrovės rizikos valdymo ir priežiūros politiką;	TAIP	Bendrovė savo interneto tinklalapyje skelbia bendrus verslo srities, kurioje veikia grupė, rizikos veiksniai; grupei būdingus rizikos veiksniai; rizikos veiksniai, susijusius su Bendrovės akcijomis.
9.1.7. bendrovės sandorius su susijusiomis šalimis;	TAIP	Informacija teikiama tarpinėse ir metinėse vadovybės ataskaitose.
9.1.8. pagrindinius klausimus, susijusius su darbuotojais ir kitais interesų turėtojais (pavyzdžiui, žmogiškųjų išteklių politika, darbuotojų dalyvavimas bendrovės valdysenoje, skatinimas bendrovės akcijomis ir akcijų opcionais, santykiai su kreditoriais, tiekėjais, vietos bendruomene ir kt.);	NE	Dėl Bendrovės valdymo specifikos, Bendrovė darbuotojų neturi. Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei.
9.1.9. bendrovės valdysenos struktūrą ir strategiją;	TAIP	Bendrovės strategija numatyta Bendrovės įstatuose, kurie yra skelbiami Bendrovės interneto svetainėje.
9.1.10. socialinės atsakomybės politikos, kovos su korupcija iniciatyvas ir priemones, svarbius vykdomus ar planuojamus investicinius projektus. Šis sąrašas laikytinas minimaliu, ir bendrovės yra skatinamos neapsiriboti tik informacijos, nurodytos šiame sąrašė, atskleidimu. Šis Kodekso principas neatleidžia bendrovės nuo pareigos atskleisti informaciją, numatytą teisės aktuose.	NE	Bendrovė neturi rengti ir skelbti nefinansinę ataskaitą.
9.2. Atskleidžiant 9.1 rekomendacijos 9.1.1 punkte nurodytą informaciją, rekomenduojama bendrovei, kuri yra patronuojanti kitų bendrovių atžvilgiu, atskleisti informaciją apie visos įmonių grupės konsoliduotus rezultatus.	TAIP	Bendrovė rengia konsoliduotąją metinę vadovybės ataskaitą bei konsoliduotąsias finansines ataskaitas.
9.3. Atskleidžiant 9.1 rekomendacijos 9.1.4 punkte nurodytą informaciją, rekomenduojama pateikti informaciją apie bendrovės priežiūros ir valdymo organų narių, bendrovės vadovo profesinę patirtį, kvalifikaciją ir potencialius interesų konfliktus, kurie galėtų paveikti jų sprendimus. Taip pat rekomenduojama atskleisti bendrovės priežiūros ir valdymo organų narių, bendrovės vadovo iš bendrovės gaunamą atlygį ar kitokias pajamas, kaip tai detalčiau reglamentuojama 7 principu.	TAIP	Informacija apie Valdymo įmonės vadovų bei paskirtų Investicinio komiteto narių kvalifikaciją, profesinę patirtį, dalyvavimą kitų įmonių veikloje yra pateikiama Bendrovės metinėje vadovybės ataskaitoje. Taip pat Bendrovė skelbia informaciją apie atlygį.
9.4. Informacija turėtų būti atskleidžiama tokiu būdu, kad jokie akcininkai ar investuotojai nebūtų diskriminuojami informacijos	TAIP	Bendrovė skelbia visą informaciją per Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržos

gavimo būdo ir apimties atžvilgiu. Informacija turėtų būti atskleidžiama visiems ir vienu metu.

informacijos atskleidimo sistemą ir Bendrovės interneto tinklapyje, kad ji būtų prieinama visiems ir vienu metu.

10. principas: Bendrovės audito įmonės parinkimas

Bendrovės audito įmonės parinkimo mechanizmas turėtų užtikrinti audito įmonės išvados ir nuomonės nepriklausomumą.

10.1. Siekiant gauti objektyvią nuomonę dėl bendrovės finansinės padėties ir finansinių veiklos rezultatų, bendrovės metinių finansinių ataskaitų rinkinio ir metiniame pranešime pateikiamos finansinės informacijos patikrinimą turėtų atlikti nepriklausoma audito įmonė.

TAIP

Bendrovės auditą atlieka nepriklausoma audito įmonė UAB „BDO auditas ir apskaita“.

10.2. Rekomenduojama, kad audito įmonės kandidatūrą visuotiniam akcininkų susirinkimui siūlytų bendrovės stebėtojų taryba, o jeigu ji bendrovėje nesudaroma - bendrovės valdyba.

TAIP/NE

2024 m. Bendrovės audito įmonės kandidatūrą, kuri atliktų 2024-2026 m. auditą, Bendrovės visuotiniam akcininkų susirinkimui siūlė Bendrovės Valdymo įmonė, kadangi dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialus valdymo organas nėra sudaromas.

10.3. Jei audito įmonė yra gavusi iš bendrovės užmokestį už suteiktas ne audito paslaugas, bendrovė turėtų tai atskleisti viešai. Šia informacija taip pat turėtų disponuoti bendrovės stebėtojų taryba, o jeigu ji bendrovėje nesudaroma – bendrovės valdyba, svarstydama, kurią audito įmonės kandidatūrą pasiūlyti visuotiniam akcininkų susirinkimui.

TAIP

Bendrovė įsipareigoja atskleisti, jeigu audito įmonė būtų gavusi iš Bendrovės užmokestį už suteiktas ne audito paslaugas.

3 priedas. Informacija apie bendrovės valdyseną

(parengta pagal Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymo (XIV-2811) redakciją, galiojančią nuo 2026-01-01)

1. Nuoroda į taikomą bendrovių valdymo kodeksą ir kur jis viešai paskelbtas ir (arba) nuoroda į viešai paskelbtą visą reikalingą informaciją apie įmonės valdymo praktiką

Bendrovė informaciją apie tai, kaip laikomasi taikomo Bendrovių valdymo kodekso pateikia 2025 m. konsoliduotos metinės vadovybės ataskaitos 2 priede. Bendrovė savo metines vadovybės ataskaitas skelbia interneto puslapyje (internetiniame Bendrovės puslapyje skiltis „Investuotojams“ → „Finansinė informacija ir ataskaitos“. Nuoroda: <https://bre.invl.com/investuotojams/finansine-informacija/>).

2. Jeigu nuo taikomo bendrovių valdymo kodekso nuostatų nukrypstama ir (arba) jų nesilaikoma, nuostatos, nuo kurių nukrypstama ir (arba) kurių nesilaikoma, ir to priežastys

Bendrovė šią informaciją skelbia 2025 m. konsoliduotos metinės vadovybės ataskaitos 2 priede „Bendrovių valdysenos ataskaita“ skiltyse „Taip / Ne / Neaktualu“ ir „Komentaras“.

3. Informacija apie rizikos mastą ir rizikos valdymą – apibūdinamas su finansine atskaitomybe susijusios rizikos valdymas, rizikos mažinimo priemonės ir įmonėje įdiegta vidaus kontrolės sistema

Bendrovė informaciją apie rizikos mastą ir rizikos valdymą bei įdiegtą vidaus kontrolės sistemą bei priemones pateikia 2025 m. konsoliduotos metinės vadovybės ataskaitos 18.7 punkte.

4. Informacija apie reikšmingus tiesiogiai arba netiesiogiai valdomus įmonės akcijų paketus

Bendrovė informaciją apie reikšmingus tiesiogiai ar netiesiogiai valdomus akcijų paketus pateikia 2025 m. konsoliduotosios metinės vadovybės ataskaitos 10.1. punkte.

5. Informacija apie įmonės sandorius su susijusiomis šalimis, kaip nustatyta Akcinių bendrovių įstatymo 37² straipsnyje (nurodant sandorio šalis (juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas, kodas, registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys apie šį asmenį, buveinė (adresas); fizinio asmens vardas, pavardė, adresas korespondencijai) ir sandorio vertę);

Pagal Akcinių bendrovių įstatymo 37² str. 10 d. 3 p., sandoriams, sudaromiems su dukterine bendrove, kurios visų akcijų savininkė yra ši akcinė bendrovė arba kai sandorio bendra tokių sandorių suma per finansinius metus neviršija 1/10 akcinės bendrovės, kurios akcijomis leista prekiauti reguliuojamoje rinkoje, vėliausiai sudarytame balanse nurodytos turto vertės, 37² straipsnio nuostatos netaikomos. Kadangi Bendrovėje visi sandoriai yra paskolos su dukterinėmis bendrovėmis arba neviršija 1/10 jos turto, tokių sandorių informacija nedetalizuojama.

6. Informacija apie įmonės akcininkus, turinčius specialias kontrolės teises, ir šių teisių aprašymas

Bendrovėje nėra akcininkų, turinčių specialias kontrolės teises.

7. Informacija apie visus esamus balsavimo teisių apribojimus (tokius kaip tam tikrą balsų procentą arba skaičių turinčių asmenų balsavimo teisių apribojimai, terminus, iki kurių galima pasinaudoti balsavimo teisėmis, arba sistemas, pagal kurias vertybinių popierių suteikiamos turtinės teisės yra atskiriamos nuo vertybinių popierių turėtojų)

Bendrovėje nėra taikomi jokie balsavimo teisių apribojimai.

8. Informacija apie taisykles, reglamentuojančias valdybos narių išrinkimą ir pakeitimą, taip pat įmonės įstatų pakeitimus

Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei UAB „INVL Asset Management“, kuri atlieka Bendrovės vadovo bei valdybos funkcijas. Valdymo įmonės valdybos nariams galioja valdybos darbo reglamentas, kuriame nėra įtvirtinta taisyklių, reglamentuojančių valdybos narių išrinkimą ir pakeitimą, išskyrus numatytus galimus atsistatydinimo atvejus ir su tuo susijusias procedūras. Valdymo įmonės valdybos nario pareigas norinčiam eiti asmeniui būtina iš anksto gauti Lietuvos banko Priežiūros tarnybos (toliau – Lietuvos bankas) leidimą eiti atitinkamas pareigas pildant Lietuvos banko patvirtintą Vadovo anketos formą ir atitikti joje skelbiamus kriterijus.

Vadovaujantis Bendrovės įstatais, „INVL Baltic Real Estate“ įstatai keičiami visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu, priimtu balsų dauguma, ne mažesne kaip 3/4 visų susirinkime dalyvaujančių akcininkų akcijų suteikiamų balsų (išskyrus Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytas išimtis ir išimtis numatytas Bendrovės įstatuose).

9. Informacija apie valdybos narių įgaliojimus

Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei UAB „INVL Asset Management“, kuri atlieka Bendrovės vadovo bei valdybos funkcijas. Valdymo įmonės valdybos nariai veikia vadovaudamiesi Akcinių bendrovių įstatymu, Valdymo įmonės įstatais, valdybos darbo reglamentu ir kitais teisės aktais, ir specialių įgaliojimų neturi. Valdymo įmonės valdybos nariai visada veikia siekdami naudoti Bendrovei ir jos akcininkams.

10. Informacija apie visuotinio akcininkų susirinkimo kompetenciją, akcininkų teises ir jų įgyvendinimą, jeigu ši informacija nenustatyta įstatymuose

Bendrovė informaciją apie visuotinio akcininkų susirinkimo kompetenciją, akcininkų teises ir jų įgyvendinimą, o taip pat akcininkų susirinkimų organizavimo tvarką pateikia 2025 m. konsoliduotos metinės vadovybės ataskaitos 12.1 ir 10.2 punktuose.

11. Informacija apie valdymo, priežiūros organų ir jų komitetų sudėtį, jų ir įmonės vadovo veiklos sritis

Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei UAB „INVL Asset Management“, kuri atlieka Bendrovės vadovo bei valdybos funkcijas. Bendrovė informaciją apie Valdymo įmonės valdybos narius, Valdymo įmonės generalinį direktorių, Investicinio komiteto narius pateikia 2025 m. konsoliduotos metinės vadovybės ataskaitos 13 punkte.

Valdymo įmonės valdybos nariai, Valdymo įmonės generalinis direktorius, Investicinio komiteto nariai savo veikloje vadovaujasi valdybos darbo reglamentu, generalinio direktoriaus nuostatais bei Investicinio komiteto nuostatais. Nepaisant to, Valdymo įmonės valdybos nariai, Valdymo įmonės generalinis direktorius ir Investicinio komiteto nariai visad veikia siekdami naudoti Bendrovei ir jos akcininkams.

12. Informacija apie visus akcininkų tarpusavio susitarimus (jų esmė, sąlygos)

Bendrovės akcininkai neturi tarpusavio susitarimų.

4 priedas. Bendrovės veiklos ir finansinių rodiklių formulės bei apibrėžimai

Remiantis „Alternatyvių veiklos rodiklių“ gairėmis, 2015 m. parengtomis Europos vertybinių popierių ir rinkų institucijos ir įsigaliojusiomis 2016 m. liepos 3 d., pateikiame Bendrovės naudojamų veiklos ir finansinių rodiklių apibrėžimus bei formules (apačioje).

Bendrovės pateikiamais veiklos ir finansiniais rodikliais vertinama buvusi ar būsima Bendrovės finansinė būklė, finansinė padėtis. Minėtų rodiklių pagalba Bendrovės investuotojas gali gauti papildomos informacijos, padėsiančios geriau suprasti Bendrovės finansinę padėtį bei veiklos strategiją.

Visa 4 priedo informacija skelbiama Bendrovės internetiniame puslapyje (Internetiniame puslapyje skiltis „Investuotojams“ → „Finansinė informacija ir ataskaitos“. Nuoroda: <https://bre.invl.com/investuotojams/finansine-informacija/>)

- **Dividendų pajamingumas** – už praėjusius ataskaitinius metus paskirtų dividendų suma akcijai, padalinta iš akcijos kainos ataskaitinio laikotarpio pabaigoje.

$$\text{Dividendų pajamingumas} = \frac{\text{Paskirtų už praėjusius ataskaitinius metus dividendų akcijai dydis}}{\text{Akcijos kaina ataskaitinio laikotarpio pabaigoje}}$$

Dividendų pajamingumas ypač svarbus investuotojams siekiantiems stabilų pajamų iš savo investicijų. Kuo aukštesnis dividendų pajamingumas, tuo didesnės išmokos investuotojas gali tikėtis lyginant su akcijos kaina.

- **Buhalterinė akcijos vertė** – Grupės nuosavo kapitalo dydis padalintas iš Bendrovės akcijų skaičiaus ataskaitinio laikotarpio pabaigoje, neįskaitant savų akcijų.

$$\text{Buhalterinė akcijos vertė} = \frac{\text{Grupės nuosavo kapitalo dydis}}{\text{Akcijų skaičius ataskaitinio laikotarpio pabaigoje, neįskaitant savų akcijų}}$$

Buhalterinė akcijos vertė parodo likutinę vertę akcininkui likvidavus visą turtą ir padengus visus įsipareigojimus.

- **Kainos ir buhalterinės vertės santykis (P/Bv)** – akcijos kainos ataskaitinio laikotarpio pabaigoje ir buhalterinės akcijos vertės santykis.

$$\text{Kainos ir buhalterinės vertės santykis (P/Bv)} = \frac{\text{Akcijos kaina ataskaitinio laikotarpio pabaigoje}}{\text{Buhalterinė akcijos vertė}}$$

Kainos ir buhalterinės vertės santykis lygina akcijos rinkos kainą ir buhalterinę vertę. Tai parodo, koku santykiu įmonės vertinimas yra padengtas akcininkams tenkančiu nuosavu kapitalu.

- **Dividendai/grynasis pelnas** – einamaisiais metais paskirtų dividendų už praėjusius ataskaitinius metus santykis su einamųjų metų Bendrovės grynojo pelno.

$$\text{Dividendai/grynasis pelnas} = \frac{\text{Einamaisiais metais paskirti dividendai už praėjusius ataskaitinius metus}}{\text{Einamųjų metų Bendrovės grynasis pelnas}}$$

Rodiklis parodo santykį tarp įmonės grynojo pelno ir išmokėtų dividendų. Tai procentinė išraiška pelno išmokėto dividendų forma.

- **Nuosavybės grąža (ROE)** – ataskaitinio laikotarpio pelno ir vidutinio nuosavo kapitalo santykis, išreikštas procentais.

$$\text{Nuosavybės grąža (ROE) (išraiška procentais)} = \frac{\text{Ataskaitinio laikotarpio pelnas}}{\text{Vidutinis nuosavas kapitalas}}$$

Nuosavybės grąža neįtraukia vardiklyje skolos ir lygina grynąjį pelną su nuosavu kapitalu. Rodiklis matuoja grąžą, tenkančią akcininkų investicijai ir yra naudingas lyginant Grupę su konkurentais.

- **Vidutinis nuosavas kapitalas** – nuosavo kapitalo ataskaitinio laikotarpio pradžioje ir pabaigoje aritmetinis vidurkis.

Vidutinis nuosavas kapitalas = (nuosavas kapitalas ataskaitinio laikotarpio pradžioje + nuosavas kapitalas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje) / 2

- **Turto grąža (ROA)** – ataskaitinio laikotarpio pelno ir vidutinio turto santykis, išreikštas procentais.

Turto grąža (ROA) (išraiška procentais) = $\frac{\text{Ataskaitinio laikotarpio pelnas}}{\text{Vidutinis turtas}}$

Turto grąža – rodo Bendrovės pelningumą tenkantį Bendrovės turtui. ROA parodo kaip efektyviai Bendrovė išnaudoja savo turtą pelnui uždirbti.

- **Vidutinis turtas** – turto ataskaitinio laikotarpio pradžioje ir pabaigoje aritmetinis vidurkis.

Vidutinis turtas = (turtas ataskaitinio laikotarpio pradžioje + turtas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje) / 2

- **Skolos koeficientas** – tai yra visų įsipareigojimų ir viso turto santykis.

Skolos koeficientas = $\frac{\text{Visi įsipareigojimai}}{\text{Visas turtas}}$

Skolos koeficientas yra finansinis rodiklis, lyginantis įmonės skolas su jos visu turtu. Šis koeficientas parodo, kokia įmonės turto dalis yra finansuota iš skolintų lėšų.

- **Skolos – nuosavybės koeficientas** – visų įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykis.

Skolos – nuosavybės koeficientas = $\frac{\text{Visi įsipareigojimai}}{\text{Nuosavas kapitalas}}$

Skolos nuosavybės koeficientas yra apskaičiuojamas padalinant įmonės turimas skolas iš nuosavo kapitalo. Šis rodiklis yra naudojamas vertinant įmonės turimų skolų įtaką.

- **Sverto rodiklis** yra skaičiuojamas grynąją skolą dalinant iš grynosios skolos ir nuosavybės sumos. Grynoji skola apskaičiuojama kaip gautų paskolų/išleistų obligacijų bei pinigų ir pinigų ekvivalentų skirtumas.

Sverto rodiklis = $\frac{\text{Grynoji skola}}{\text{Grynoji skola} + \text{nuosavas kapitalas}}$

Sverto rodiklis yra grynosios skolos ir nuosavo kapitalo santykis. Mažesnis sverto rodiklis reiškia didesnę įmonės finansinę stabilumą, tačiau įmonės naudojamas svertas leidžia daugiau uždirbti įmonės akcininkams.

- **Bendras likvidumo koeficientas** – trumpalaikio turto, įskaitant turtą, klasifikuojamą kaip laikomą galimam pardavimui, ir trumpalaikių įsipareigojimų santykis.

Bendras likvidumo koeficientas = $\frac{\text{Trumpalaikis turtas (įskaitant turtą, klasifikuojamą kaip laikomą galimam pardavimui)}}{\text{Trumpalaikis įsipareigojimas}}$

Bendras likvidumo koeficientas yra rodiklis naudojamas nustatyti skolininkų gebėjimą padengti trumpalaikius įsipareigojimus be išorinio kapitalo pritraukimo.

- **Skubaus likvidumo koeficientas** – tai trumpalaikio turto (atėmus atsargas, išankstinius apmokėjimus ir ateinančių laikotarpio sąnaudas bei trumpalaikes suteiktas paskolas) ir trumpalaikių įsipareigojimų santykis.

Skubaus likvidumo koeficientas = $\frac{\text{Trumpalaikis turtas (atėmus atsargas, išankstinius apmokėjimus ir ateinančių laikotarpių sąnaudas bei trumpalaikes suteiktas paskolas)}}{\text{Trumpalaikis įsipareigojimas}}$

Skubaus likvidumo koeficientas – finansinį įmonės likvidumą matuojantis rodiklis, kuris lygina įmonės likvidžiausią turtą su trumpalaikiais įsipareigojimais.

- **Normalizuotas veiklos pelnas** – tai veiklos pelnas atėmus iš jo palūkanų pajamas, investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynąjį pelną (nuostolius) ir kitas pajamas ir pridėjus atidėjinio sėkmės mokesčiui perskaičiavimą.

Normalizuotas veiklos pelnas = Veiklos pelnas - palūkanų pajamos - investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynąjį pelną (nuostolius) ir kitos pajamos + atidėjinio sėkmės mokesčio perskaičiavimas

Normalizuotas veiklos pelnas yra finansinis įmonės rodiklis, kuris parodo veiklos rezultatą be įmonei vienkartinių arba nebūdingų sandorių.

- **Normalizuoto veiklos pelno marža** – normalizuoto veiklos pelno ir pardavimo pajamų santykis, išreikštas procentais.

Normalizuoto veiklos pelno marža (išraiška procentais) = $\frac{\text{Normalizuotas veiklos pelnas}}{\text{Pardavimo pajamos}}$

Normalizuoto veiklos pelno marža yra įmonės pelno marža be įmonei vienkartinių arba nebūdingų sandorių.

- **Pelno iki apmokestinimo pelningumas** – pelno iki apmokestinimo ir pardavimo pajamų santykis, išreikštas procentais.

Pelno iki apmokestinimo pelningumas (išraiška procentais) = $\frac{\text{Pelnas iki apmokestinimo}}{\text{Pardavimai}}$

Pelno iki apmokestinimo pelningumas – tai rodiklis parodantis santykį tarp pelno iki apmokestinimo ir pardavimų. Kuo aukštesnis rodiklis – tuo pelningesnė įmonė.

- **Kainos ir pelno vienai akcijai santykis (P/E)** – akcijos kaina ataskaitinio laikotarpio pabaigoje padalinta iš grynojo pelno, tenkančio vienai akcijai (EPS).

Kainos ir pelno vienai akcijai santykis (P/E) = $\frac{\text{Akcijos kaina ataskaitinio laikotarpio pabaigoje}}{\text{Grynasis pelnas, tenkantis vienai akcijai (EPS)}}$

Skačiuojant kainos ir pelno vienai akcijai santykį (P/E) reikia dalinti akcijos kainą iš pelno tenkančio vienai akcijai. Rodiklis naudojamas palyginti Bendrovę su jos pačios istoriniais rodikliais arba lyginti rinkas vienas su kitomis arba per tam tikrą laikotarpį.

- **Paskolos santykis su investiciniu turtu** – gautų paskolų ir investicinio turto santykis.

Paskolos santykis su investiciniu turtu = $\frac{\text{Gautos paskolos}}{\text{Investicinis turtas}}$

Paskolos santykio su investiciniu turtu rodiklis parodo koku santykiu yra finansuojamas investicinis turtas iš skolintų lėšų.

- **Palūkanų padengimo rodiklis** – normalizuoto veiklos pelno ir paskolų palūkanų sąnaudų santykis. Paskolų palūkanų sąnaudos lygios iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudų ir iš trečiųjų asmenų gautų paskolų/išleistų obligacijų palūkanų sąnaudų sumai.

Palūkanų padengimo rodiklis = $\frac{\text{Normalizuotas veiklos pelnas}}{\text{Paskolų palūkanų sąnaudos}}$*

*Paskolų palūkanų sąnaudos = Iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudos + iš trečiųjų asmenų gautų paskolų/išleistų obligacijų palūkanų sąnaudos

Palūkanų padengimo rodiklis parodo kaip įmonė gali aptarnauti savo paskolų palūkanas.

- **Banko paskolų aptarnavimo padengimo rodiklis** – normalizuoto veiklos pelno ir banko paskolų aptarnavimo išlaidų santykis. Banko paskolų aptarnavimo išlaidos – tai per ataskaitinį laikotarpį sumokėtos palūkanos, įsipareigojimo mokesčiai pagal paskolų sutartis bei paskolų grąžinimo įmokos.

$$\text{Banko paskolų aptarnavimo padengimo rodiklis} = \frac{\text{Normalizuotas veiklos pelnas}}{\text{Banko paskolų aptarnavimo išlaidos}^*}$$

*Banko paskolų aptarnavimo išlaidos – tai per ataskaitinį laikotarpį sumokėtos palūkanos, įsipareigojimo mokesčiai pagal paskolų sutartis bei paskolų grąžinimo įmokos.

Banko paskolų aptarnavimo padengimo rodiklis parodo kaip įmonė gali aptarnauti savo turimas paskolas.

- **Grynosios nuomos pajamos** yra 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.

$$\text{Grynosios nuomos pajamos} = \text{Pajamos} - \text{Patalpų nuomos sąnaudos (išskyrus atidėjinius nuostolingai sutarčiai)} - \text{Komunalinių paslaugų sąnaudos} - \text{Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos} - \text{Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos} - \text{Turto mokesčiai} - \text{Draudimo sąnaudos}$$

Grynosios nuomos pajamos yra naudojamos analizuojant nekilnojamojo turto objektų pelningumą. Jos yra lygios visoms pajamos iš to objekto minusuojant tiesiogines išlaidas, susijusias su tuo objektu.

- **Grynasis pelningumas** – grynojo pelno ir pardavimų santykis, išreikštais procentais.

$$\text{Grynasis pelningumas (išraiška procentais)} = \frac{\text{Grynasis pelnas}}{\text{Pardavimai}}$$

Grynasis pelningumas procentine išraiška parodo grynąjį pelną tenkantį pardavimams. Taip pat iš rodiklio galima spręsti kokių santykių pardavimo pajamos virsta pelnu.

5 priedas. Bendrovės informacija apie atlygį

Trumpa 2025 m. Bendrovės veiklos apžvalga

„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos grynosios nuomos pajamos (angl. *net operating income*) iš nuosavų objektų 2025 metais sudarė 2,6 mln. eurų arba 5,2 proc. mažiau nei 2024-aisiais (2,8 mln. eurų). „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos pajamos 2025 metais siekė 4,1 mln. eurų arba 2,8 proc. daugiau nei 2024 metais (4 mln. eurų), iš jų nuosavų objektų konsoliduotos nuomos pajamos didėjo 4,3 proc. iki 2,6 mln. eurų.

Grupės grynasis pelnas 2025 metais siekė 3,7 mln. eurų, investicinio turto tikrosios vertės pokytis per 2025 metus sudarė 3,4 mln. eurų, ir metų pabaigoje investicinio tikroji vertė sudarė 47,8 mln. Eurų. Nuosavo kapitalo vertė metų pabaigoje siekė 28,1 mln. eurų. Nuosavo kapitalo vertė akcijai buvo 3,55 euro ir per metus išaugo 14,83 proc. (įvertinus ir per 2025 m. išmokėtus dividendus).

„INVL Baltic Real Estate“ valdomi objektai 2025 metais pasižymėjo aukštu patalpų užimtumo lygiu bei gerėjančiais veiklos rezultatais. Ateinančiais metais sieksime ir toliau pateisinti mūsų klientų lūkesčius bei didinti vertę investuotojams.

Visuotinis akcininkų susirinkimas pritarė 2024 m. informacijai apie atlygį be pastabų.

Bendrovės valdymas

„INVL Baltic Real Estate“ valdymas yra perduotas UAB „INVL Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė), kuri taip pat vykdo „INVL Baltic Real Estate“ valdybos ir vadovų funkcijas. Atsižvelgiant į tai, bei tai, kad pagal LR akcinių bendrovių įstatymo 37³ straipsnio nuostatas „INVL Baltic Real Estate“ turi patvirtinti atlygio politiką (toliau – Politika), nustatoma, kad Bendrovei galioja Valdymo įmonės Politika, kurios nuostatos adaptuojamos siekiant kaip įmanoma geriau atskleisti „INVL Baltic Real Estate“ vadovais laikomų asmenų atlyginimo skaidrumą, vadovybės atskaitomybę bei sudaryti sąlygas akcininkams, potencialiems investuotojams ir suinteresuotiems asmenims susidaryti išsamų ir patikimą kiekvienam „INVL Baltic Real Estate“ vadovui skiriamo atlyginimo vaizdą. Šios ataskaitos taikymo tikslais „INVL Baltic Real Estate“ vadovais buvo laikomi Valdymo įmonės generalinis direktorius, Valdymo įmonės valdybos nariai, Valdymo įmonės paskirti Bendrovės investicinio komiteto nariai.

Pareiginis mėnesinis atlyginimas

Į pastovų Vadovybės atlygį įeina pareiginis mėnesinis atlyginimas, darbuotojo mokesčiai bei papildomos naudos, skiriamos nepriklausomai nuo darbo rezultatų bei išmokamos visiems darbuotojams, atitinkantiems nustatytus kriterijus pagal Valdymo įmonėje galiojančią tvarką (pvz., pensijų įmokos į II ar III pakopos pensijų fondus). Greta pareiginio mėnesinio atlyginimo ar gaunamo atlygio kita forma gali būti mokama ir papildoma dalis – kintamas darbo užmokestis, kuris skiriamas priklausomai nuo metinio Bendrovės verslo plano ir (ar) biudžeto įvykdymo bei Vadovybės individualių planų ir užduočių įvykdymo. Pareiginis mėnesinis atlyginimas nustatomas taip, kad būtų užtikrinamos tinkamos pareiginio mėnesinio atlyginimo ir premijos dalių proporcijos. Pareiginis mėnesinis atlyginimas sudaro pakankamai didelę viso mokamo atlyginimo dalį, kad būtų galima vykdyti lanksčią skatinimo politiką.

Premijos ir jų mokėjimo tvarka

Premijos, įskaitant ir atidėjamą jų dalį (jei taikoma), skiriamos ir (arba) išmokamos tik esant tvariai Bendrovės finansinei padėčiai ir turi būti pagrįstos atitinkamo Bendrovės verslo padalinio ir Darbuotojo veiklos rezultatais. Apskaičiuotas Premijų mokėjimui skirtų lėšų fondas neturi riboti Bendrovės galimybių stiprinti kapitalo bazę. Sprendimas dėl Premijų mokėjimo turi būti pagrįstas ir įvertintas atsižvelgiant į Sprendimus dėl rizikos prisiėmimo priimančių darbuotojų atlygio politikoje nustatytus rezultatus. Jei Bendrovės finansinės veiklos rezultatai yra neigiami ar Bendrovė nepasiekia užsibrėžtų veiklos tikslų, generalinis direktorius turi teisę priimti sprendimą nemokėti Premijos ar jos dalies, sumažinti anksčiau nustatytą Premijos sumą, taip pat sustabdyti išmokėjimą, nurodydamas tokio sprendimo laikotarpį. Ataskaitiniu laikotarpiu toks koregavimas ar atidėjimas nebuvo taikomas.

Premija, apskaičiuota ir patvirtinta pagal Sprendimus dėl rizikos prisiėmimo priimančių darbuotojų atlygio politikoje nustatytą tvarką, darbuotojui išmokama pinigais. Išmokėjimo terminai yra šie:

- 60 proc. premijos sumos išmokama vienu mokėjimu pagal Valdymo įmonės generalinio direktoriaus įsakymą arba Valdymo įmonės valdybos sprendimą;
- likusi 40 proc. premijos dalis išmokama vadovaujantis pro rata principu per tris metus, pradedant mokėti ne anksčiau kaip po metų nuo darbuotojo veiklos rezultatų vertinimo pabaigos, mokant kasmet proporcingą sumą. Kompetentingas Valdymo įmonės organas gali nuspręsti dėl ilgesnio, iki 5 metų, atidėjimo laikotarpio, atsižvelgiant į Valdymo įmonės arba atitinkamo kolektyvinio investavimo subjekto gyvavimo ciklą ir veiklos ypatybes. Jeigu premijos dydis yra ypač didelis, gali būti nuspręsta atidėti ne mažiau kaip 60% sumos.

Valdymo įmonė, vadovaudamasi proporcingumo principu, netaiko reikalavimo tam tikrą premijos dalį privalomai išmokėti finansinėmis priemonėmis. Tačiau, jeigu Valdymo įmonė sudaro tokią galimybę, premija pačios Vadovybės pasirinkimu gali būti išmokama finansinėmis priemonėmis ar joms lygiavertėmis priemonėmis (akcijų opcionai, pensijų įmokomis, draudimo įmokomis).

Jeigu darbo santykiai su Darbuotoju baigiasi anksčiau nei išmokama Premija, kompetentingas Bendrovės organas sprendžia dėl atidėtos Premijos dalies mokėjimo. Jei darbo santykiai nutrūksta dėl Darbuotojo kaltės, jis praranda teisę į Premiją.

2025 m. kintamojo atlygio dalis bus paskirta 2026 m. patvirtinus 2025 m. finansines ataskaitas.

Valdymo įmonės generalinio direktoriaus ir valdybos narių atlygiai, skaičiuojami pagal Valdymo įmonės valdymo pajamų (įtraukiant valdymo ir sėkmės mokesčių pajamas), gautų iš Bendrovės, proporciją nuo visų Valdymo įmonės pajamų. Bendrovės investicinio

komiteto narių atlygiai skaičiuojami pagal faktiškai Bendrovės valdymui skiriamą laiko dalį. Vadovybei paskirto ir išmokėto atlygio sumos už 2021, 2022, 2023, 2024 bei 2025 metus pateikiamos lentelėse puslapiuose žemiau.

Suteiktos akcijos, akcijų pasirinkimo sandorių suteiktos teisės, bet kurios įmonės, kuri priklauso įmonių grupei, akcijų pasirinkimo sandorių kainos, datos ir bet kokie šių sandorių pakeitimai

2025 m. „INVL Baltic Real Estate“ nesuteikė akcijų ir nekeitė sandorių.

Informacija apie naudojimąsi galimybe susigrąžinti kintamąjį atlygį

Valdymo įmonės Valdyba turi teisę reikalauti, kad Vadovybė grąžintų visą arba dalį jai išmokėtos premijos, jei vėliau paaiškėja, kad premija jai buvo išmokėta dėl to, kad Vadovybė veikė nesąžiningai arba buvo padaryta sąskaitybos klaidų.

Per 2025 m. paskirtų ir išmokėtų darbo užmokesčio sumų paskirstymas Bendrovės vadovams:

Vardas Pavardė, Pareigos	Asmens kodas	1. Pastovus atlygis, tūkst. EUR			2. Kintamas atlygis, tūkst. EUR		3. Vienkarti- nės išmokos, tūkst. EUR	4. Įmokos į pensijų fondus, tūkst. EUR	5. Viso atlygio, tūkst. EUR	6. Kintamo atlygio dalis %*
		Pareiginis metinis atlygis	Kitos išmokos	Atlygis natūra	Metinės premijos*	Daugiamečių rezultatų premijos*				
Paulius Žurauskas, Valdymo įmonės generalinis Direktorius (iki 2025 m. sausio 3 d.)	[viešai neskelbiama]	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Audrius Matikūnas, Valdymo įmonės laikinas generalinis Direktorius (nuo 2025 m. sausio 7 d. iki 2025 m. kovo 31 d.)	[viešai neskelbiama]	0,43	-	-	0,01	-	-	0,01	0,45	4,44
Andrius Načajus, Valdymo įmonės generalinis Direktorius (nuo 2025 m. balandžio 1 d.)	[viešai neskelbiama]	2,02	0,1	-	-	-	-	0,41	2,53	16,21
Darius Šulnis, Valdymo įmonės valdybos pirmininkas	[viešai neskelbiama]	0,62	-	-	-	-	-	-	0,62	-
Asta Jovaišienė, Valdymo įmonės valdybos narė	[viešai neskelbiama]	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vytautas Plunksnis, Valdymo įmonės valdybos narys	[viešai neskelbiama]	1,05	-	-	-	-	-	0,19	1,24	15,32
Vytautas Bakšinskas, Investicinio komiteto narys	[viešai neskelbiama]	105,94	8,4	-	35,70	-	-	1,92	151,96	24,76
Andrius Daukšas, Investicinio komiteto narys	[viešai neskelbiama]	60,03	3,60	-	-	-	-	16,61	80,14	20,60

* 2025 m. kintamojo atlygio dalis bus paskirta 2026 m. patvirtinus 2025 m. finansines ataskaitas.

Per 2025 m. paskirtų ir išmokėtų darbo užmokesčio sumų paskirstymas kitose Bendrovės grupės įmonėse:

Vardas Pavardė, Pareigos	Asmens kodas	1. Pastovus atlygis, tūkst. EUR			2. Kintamas atlygis, tūkst. EUR		3. Vienkartinės išmokos, tūkst. EUR	4. Įmokos į pensijų fondus, tūkst. EUR	5. Viso atlygio, tūkst. EUR	6. Kintamo atlygio dalis %*
		Pareiginis metinis atlygis	Kitos išmokos	Atlygis natūra	Metinės premijos *	Daugiamečių rezultatų premijos*				
Vytautas Bakšinskas, Investicinio komiteto narys**	[viešai neskelbiama]	1,92	-	-	-	-	-	-	1,92	-

* 2025 m. kintamojo atlygio dalis bus paskirta 2026 m. patvirtinus 2025 m. finansines ataskaitas

**Kiti Vadovybės nariai negavo atlygio iš kitų Bendrovės grupės įmonių.

Paprastai premija išmokama pinigais. Valdymo įmonė, vadovaudamasi proporcingumo principu, netaiko reikalavimo tam tikrą premijos dalį privalomai išmokėti finansinėmis priemonėmis. Bendrovės vadovams nėra suteikta Bendrovės akcijų, taip pat su jais nėra sudaryta akcijų pasirinkimo sandorių dėl Bendrovės akcijų. Pagal Bendrovėje galiojančią Valdymo įmonės politiką, Valdymo įmonės darbuotojui paskirta kintamojo atlyginimo dalis (visa ar jos dalis) jo pasirinkimu gali būti skiriama AB „Invalda INVL“ opcionais. Jų išmokėjimas *pro rata* principu yra realizuojamas vykdant akcijų priskyrimą (t. y. teisės įsigyti atitinkamus akcijų kiekius skirtingais terminais suteikimą ar įgijimą), opcionų sutartyse nustatyta tvarka ir sąlygomis.

Paskirtų ir išmokėtų darbo užmokesčio sumų palyginimas per paskutiniuosius penkerius metus

Atsižvelgiant į tai, kad Bendrovės valdymas perduotas Valdymo įmonei ir valdymo organai nesudaromi, o pati Bendrovė darbuotojų neturi, metiniai atlygio pokyčiai ir vidutinio atlygio, remiantis Bendrovės darbuotojų, kurie nėra valdymo organų nariai, darbo visą darbo laiką ekvivalentų pokyčiai negali būti palyginami.

Kadangi tik Bendrovės investicinio komiteto narių atlygiai skaičiuojami pagal faktiškai Bendrovės valdymui skiriamą laiko dalį ir jų atlygiai priklauso nuo Valdymo įmonės veiklos rezultatų, susijusių su Bendrovės veikla, todėl žemiau pateikiamoje lentelėje atsispindi tik Bendrovės investicinio komiteto narių atlygiai bei Bendrovės finansiniai rezultatai.

Investicinio komiteto atlygis***	Asmens kodas	2021 (tūkst. EUR)	2022 (tūkst. EUR)	2023 (tūkst. EUR)	2024 (tūkst. EUR)	2025 (tūkst. EUR)
Vytautas Bakšinskas, Investicinio komiteto narys	[viešai neskelbiama]	233,26	88,57	84,77	142,17	151,96
Andrius Daukšas, Investicinio komiteto narys	[viešai neskelbiama]	68,62	45,12	44,98	56,27	80,14

*** Bendras atlygis gautas iš Bendrovės ir kitų grupės įmonių

Bendrovės rezultatai	2021 (tūkst. EUR)	2022 (tūkst. EUR)	2023 (tūkst. EUR)	2024 (tūkst. EUR)	2025 (tūkst. EUR)
Grynasis pelnas akcijai	0,37	0,52	0,09	0,34	0,46
Grynasis pelnas	3 399	4 224	699	2 739	3 667
Turtas	33 026	39 016	44 564	45 347	49 180

Bendrovės informacija apie atlygį kartu su Politika, viešai skelbiami „INVL Baltic Real Estate“ interneto svetainėje <https://bre.invl.com/>.

Visa per finansinius metus gauto atlyginimo suma, padalyta į fiksuotąjį ir kintamąjį atlyginimą, kurį Valdymo įmonė moka savo darbuotojams, naudos gavėjų skaičius ir tam tikrais atvejais Valdymo įmonės atlygio dalis

Per 2025 m. paskirtų ir išmokėtų darbo užmokesčio bei skatinimo sumų paskirstymas:

	Darbuotojų skaičius*	Pastovus metinis priskaitytas atlyginimas (įskaitant mokesčius), Eur	Kintamas darbo užmokestis (premijos)**		Paskirtas likęs atidėtas kintamas darbo užmokestis (premijos), Eur
			Paskirtas pinigais ir įmokomis į pensijų fondus, Eur	Paskirtas su akcijomis susijusiomis finansinėmis priemonėmis, Eur	
Vadovybė	3	328 487	12 180	55 367	-
Bendrovės riziką prisiimančys darbuotojai, išskyrus valdybos narius ir vadovybę	36	3 339 825	153 161	124 653	26 896
Darbuotojai	51	1 339 695	272 514	27 137	-
Iš viso:	90	5 008 007	437 855	207 157	26 896

* svertinis vidurkis

** Informacijos atskleidimo tikslais atitinka premijos sąvoką, kaip aprašyta aukščiau, ir apima už ankstesnius metus paskirtą kintamo darbo užmokesčio dalį, kuri buvo išmokėta/priskaityta finansiniais metais. Už 2018 - 2025 m. atidėtojo kintamo darbo užmokesčio (premijos) sumažinimas, koreguojant pagal veiklos rezultatus, ataskaitiniu laikotarpiu nebuvo taikomas.

Lentelėje aukščiau nurodytas likęs paskirtas atidėtas kintamas darbo užmokestis (premija) apima visą paskirtą, bet iki 2025 m. gruodžio 31 d. neišmokėtą dalį. Pagal taikomą Bendrovės kintamo atlygio apskaitos politiką, dalis šio atlygio buvo pripažinta Bendrovės sąnaudomis ir įsipareigojimais arba mokėjimų akcijomis rezervu iki 2025 m. gruodžio 31 d. Kintama atlygio dalis (premija), kuri buvo apskaičiuota už 2025 metus, bet bus paskirta tiksliai po finansinių ataskaitų išleidimo, į aukščiau lentelėje atskleistas sumas nėra įtraukta.