

## NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

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

**Išvada dėl finansinių ataskaitų audito**

### Nuomonė

Mes atlikome Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ (toliau - „Bendrovė“) ir jos patronuojamųjų įmonių (toliau kartu - „Grupė“) atskirųjų ir konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą. Grupės konsoliduotąsias ir Bendrovės atskiras finansines ataskaitas sudaro:

- 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų konsoliduotoji ir atskiroji bendrųjų pajamų ataskaita;
- 2025 m. gruodžio 31 d. konsoliduotoji ir atskiroji finansinės būklės ataskaita;
- tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotoji ir atskiroji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita;
- tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotoji ir atskiroji pinigų srautų ataskaita;
- konsoliduotųjų ir atskirųjų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką.

Mūsų nuomone, pridėtos konsoliduotosios ir atskirosios finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Grupės ir Bendrovės 2025 m. gruodžio 31 d. konsoliduotąją ir atskirąją finansinę būklę bei tuomet pasibaigusių metų jos konsoliduotuosius ir atskiruosius finansinius veiklos rezultatus ir konsoliduotuosius bei atskiruosius pinigų srautus pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje (toliau - TFAS (ES)).

### Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau - TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinta šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Bendrovės ir Grupės pagal Tarptautinių apskaitos specialistų etikos standartų valdybos išleistą Tarptautinį apskaitos profesionalų etikos kodeksą, įskaitant nepriklausomumo reikalavimus (toliau - TASESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikomės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymu ir TASESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

### Pagrindiniai audito dalykai

Pagrindiniai audito dalykai - tai dalykai, kurie, mūsų profesiniu sprendimu, buvo svarbiausi atliekant einamojo laikotarpio konsoliduotųjų ir atskirųjų finansinių ataskaitų auditą. Šie dalykai buvo nagrinėjami atsižvelgiant į konsoliduotųjų ir atskirųjų finansinių ataskaitų kaip visumos auditą ir mūsų nuomonę, pareikštą dėl šių finansinių ataskaitų, todėl atskiros nuomonės apie šiuos dalykus nepateikiame. Kiekvienas audito dalykas ir mūsų atsakas į jį yra aprašytas toliau.

**Pagrindinis audito dalykas****Investicinio turto vertinimas**

Vadovybės įvertinta Grupės ir Bendrovės investicinio turto tikroji vertė 2025 m. gruodžio 31 d. buvo lygi atitinkamai 47,8 mln. Eur ir 42,7 mln. Eur (2024 m. gruodžio 31 d.: atitinkamai 42,6 mln. Eur ir 37,9 mln. Eur). Dėl investicinio turto tikrosios vertės koregavimo apskaitytas Grupės ir Bendrovės grynasis pelnas 2025 m. sudarė atitinkamai 3,4 mln. Eur ir 3 mln. Eur (2024 m.: sudarė atitinkamai 2,4 mln. Eur ir 0,7 mln. Eur). Šiai sričiai skyrėme pagrindinį dėmesį dėl investicinio turto likučio dydžio ir dėl to, kad atliekant investicinio turto vertinimą buvo daromos išvados, kurios priklauso nuo priimamų svarbių sprendimų atliekant vertinimą, ir šiems sprendimams didžiausios įtakos turi vertinimo metu naudojamos prielaidos. Dėl šių priežasčių egzistuoja reikšmingas apskaitinio įvertinimo neapibrėžtumas.

Viso Grupės ir Bendrovės investicinio turto vertinimas atliktas remiantis nepriklausomų išorės vertintojų vertinimais. Nustatydami nuomojamo turto vertę, išorės vertintojai remiasi turtui būdinga dabartine informacija, tokia kaip esamos nuomos sutartys ir iš turto nuomos uždirbamos pajamos. Dėl to vertintojai naudoja prielaidas, susijusias su kapitalizacijos rodikliais ir dabartinėmis rinkos nuomos kainomis bei jų augimu, remdamiesi turimais rinkos duomenimis ir rinkoje vykdomais sandoriais, kad galėtų nustatyti verčių intervalą, kurio pagrindu jie nustato vieną geriausią įvertinimą. Kadangi kiekvienas turtas yra unikalaus pobūdžio, darant prielaidas tenka atsižvelgti į kiekvieno turto individualias savybes kiekvieno nuomininko atžvilgiu ir į turto savybes kaip visumą.

Vystomo investicinio turto vertės taip pat priklauso nuo įvertintų sąnaudų, kurių prireiktų norint užbaigti darbus, taip pat nuo numatomos turto vystytojo pelno maržos.

*Žr. finansinių ataskaitų 2.6 pastabą, 2.19 pastabą „Svarbūs apskaitiniai vertinimai ir sprendimai“, taip pat 11 pastabą „Investicinis turtas“.*

**Kaip audito metu nagrinėjome pagrindinį audito dalyką**

Mūsų procedūros, susijusios su vadovybės atliktu ekspertiniu investicinio turto vertinimu, apėmė:

- nepriklausomų išorės vertintojų kompetencijos, gebėjimų ir objektyvumo vertinimą;
- taikytos metodologijos ir pagrindinių prielaidų tinkamumo vertinimą, remiantis mūsų turimomis žiniomis apie nekilnojamojo turto sektorių;
- testus, skirtus nustatyti, ar vertintojams pateikta konkrečiam turtui būdinga informacija atspindėjo Grupės ir Bendrovės turimus duomenis apie susijusį turtą;
- vertinimui panaudotų duomenų, įskaitant duomenis apie nuomos pajamas ir kapitalinių investicijų sąnaudas, testus, sutikrinant juos su pagrindžiančiais dokumentais;
- investicinio turto įsigijimų detalų testavimą su pirminiais dokumentais.

Kadangi investicinio turto vertės nustatymui yra būdingas subjektyvumas ir alternatyvių prielaidų bei vertinimo metodų egzistavimas, mes peržiūrėjome Grupės ir Bendrovės vadovybės atliktą investicinio turto tikrosios vertės jautrumo pagrindinių prielaidų pokyčiams analizę.

Mes apsvairstėme, ar pagrindinės prielaidos buvo pagrįstos turimais įrodymais, ir peržiūrėjome 11-oje pastaboje pateiktus atskleidimus.

### Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija, pateikta Grupės konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje, įskaitant informaciją apie bendrovių valdyseną ir atlygį, tačiau ji neapima konsoliduotųjų ir atskirųjų finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

Mūsų nuomonė apie konsoliduotąsias ir atskiras finansines ataskaitas neapima kitos informacijos, ir mes nepateikiame jokios formos užtikrinimo išvados apie ją, išskyrus kaip nurodyta toliau.

Atliekant finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kitą informaciją ir apsvarstyti, ar yra reikšmingų neatitikimų informacijai, pateiktai konsoliduotosiose ir atskirosiose finansinėse ataskaitose, arba mūsų žinioms, pagrįstoms atliktu auditu, ir ar ji yra kitaip reikšmingai iškraipyta. Jeigu remdamiesi atliktu darbu pastebime reikšmingą kitos informacijos iškraipymą, mes turime atskleisti šį faktą. Mes neturime su tuo susijusių pastebėjimų.

Mes taip pat privalome įvertinti, ar konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų konsoliduotąsias ir atskiras finansines ataskaitas bei ar konsoliduotoji vadovybės ataskaita, įskaitant informaciją apie bendrovių valdyseną ir atlygį, buvo parengta laikantis taikomų teisinių reikalavimų. Mūsų nuomone, pagrįsta finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu, visais reikšmingais atžvilgiais:

- konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje, įskaitant informaciją apie bendrovių valdyseną ir atlygį, pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų konsoliduotųjų ir atskirųjų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- konsoliduotoji vadovybės ataskaita, įskaitant informaciją apie bendrovių valdyseną ir atlygį, buvo parengta laikantis Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

Be to, privalome informuoti, ar, atsižvelgiant į audito metu gautą informaciją ir įgytą supratimą apie Bendrovę ir Grupę bei jų aplinką, nustatėme reikšmingų iškraipymų konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje, kurią gavome iki šios auditoriaus išvados išleidimo dienos. Šiuo atžvilgiu nėra nieko, apie ką turėtume informuoti.

### Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už konsoliduotąsias ir atskiras finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už konsoliduotųjų ir atskirųjų finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, patvirtintus taikyti Europos Sąjungoje, ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina konsoliduotosioms ir atskirosioms finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškraipymų dėl apgaulės ar klaidos.

Rengdama konsoliduotąsias ir atskiras finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Grupės ir Bendrovės gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti (jei būtina) dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Bendrovę ir Grupę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasielgti.

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti Grupės konsoliduotųjų ir Bendrovės atskirųjų finansinių ataskaitų rengimo procesą.

**Auditoriaus atsakomybė už konsoliduotųjų ir atskirųjų finansinių ataskaitų auditą**

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar konsoliduotosios ir atskirosios finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas - tai aukšto lygio užtikrinimas, o ne garantija, kad reikšmingą iškraipymą, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Iškraipymai, kurie gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis šiomis konsoliduotomis ir atskiromis finansinėmis ataskaitomis.

Atlikdami auditą pagal TAS, viso audito metu priimame profesinius sprendimus ir laikomės profesinio skeptiškumo principo. Mes taip pat:

- Nustatome ir įvertiname konsoliduotųjų ir atskirųjų finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanuojame ir atliekame procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surenkame pakankamą tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.
- Suprantame su auditu susijusias vidaus kontroles, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, o ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Grupės ir Bendrovės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertiname taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- Padarome išvadą dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl Grupės ir Bendrovės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus konsoliduotosiose ir atskirosiose finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau, būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Grupė ir Bendrovė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertiname bendrą konsoliduotųjų ir atskirųjų finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.
- Surenkame pakankamą tinkamų audito įrodymų apie įmonių finansinę informaciją ar verslo veiklą Grupėje, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Grupės konsoliduotąsias finansines ataskaitas. Atsakome už vadovavimą Grupės auditui, jo priežiūrą ir atlikimą. Tik mes atsakome už pareikštą mūsų audito nuomonę.

Mes, be visų kitų dalykų, informuojame už valdymą atsakingus asmenis apie audito apimtį ir atlikimo laiką bei reikšmingus audito pastebėjimus, įskaitant svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatome audito metu.

Taip pat pateikiame už valdymą atsakingiems asmenims patvirtinimą, kad laikomės atitinkamų etikos reikalavimų dėl nepriklausomumo, ir juos informavome apie visus santykius ir kitus dalykus, kurie, galėtų būti pagrįstai vertinami, kaip turintys įtakos mūsų nepriklausomumui ir, jei reikia, apie susijusias apsaugos priemones.

Iš dalykų, apie kuriuos informuojame už valdymą atsakingus asmenis, išskiriame tuos dalykus, kurie buvo svarbiausi atliekant einamojo laikotarpio konsoliduotųjų ir atskirųjų finansinių ataskaitų auditą, ir kurie laikomi pagrindiniais audito dalykais. Tokius dalykus apibūdiname auditoriaus išvadoje, jeigu pagal įstatymą arba teisės aktą nedraudžiama viešai atskleisti tokio dalyko arba, jeigu, labai retomis aplinkybėmis, nustatome, kad dalykas neturėtų būti pateikiamas mūsų išvadoje, nes galima pagrįstai tikėtis, jog neigiamos tokios pateikimo pasekmės persvers visuomenės gaunamą naudą.

#### **Išvada dėl kitų teisinių ir priežiūros reikalavimų**

#### **Išvada dėl konsoliduotųjų ir atskirųjų finansinių ataskaitų formato atitikties Europos vieno elektroninio ataskaitų teikimo reikalavimams**

Vadovaujantis mūsų audito sutartimi, Bendrovės vadovybė pasamdė mus atlikti pakankamo užtikrinimo užduotį, siekiant patvirtinti, kad Grupės konsoliduotųjų ir Bendrovės atskirųjų finansinių ataskaitų, įskaitant konsoliduotąją vadovybės ataskaitą, vienas elektroninio ataskaitų teikimo formatas už 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus (toliau - konsoliduotųjų ir atskirųjų finansinių ataskaitų vienas elektroninio ataskaitų teikimo formatas) atitinka nustatytus reikalavimus.

#### **Dalyko ir taikomų kriterijų aprašymas**

Bendrovės vadovybė pritaikė konsoliduotųjų ir atskirųjų finansinių ataskaitų vieną elektroninio ataskaitų pateikimo formatą, siekdama vykdyti 2018 m. gruodžio 17 d. Komisijos deleguotojo reglamento (ES) 2019/815, kuriuo Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2004/109 / EB papildoma techniniais reguliavimo standartais, kuriais nustatomas vienas elektroninio ataskaitų teikimo formatas (toliau - ESEF reglamentas), 3 ir 4 str. reikalavimus. Konsoliduotųjų ir atskirųjų finansinių ataskaitų vienam elektroninio ataskaitų teikimo formatui nustatyti reikalavimai yra numatyti ESEF reglamente.

Remiantis ankstesniame sakinyje minėtais reikalavimais yra taikomas konsoliduotųjų ir atskirųjų finansinių ataskaitų vienas elektroninio ataskaitų teikimo formatas ir, mūsų nuomone, šie reikalavimai yra tinkami kriterijai pakankamo užtikrinimo išvada pateikti.

#### **Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė**

Bendrovės vadovybė yra atsakinga už konsoliduotųjų ir atskirųjų finansinių ataskaitų vieno elektroninio ataskaitų pateikimo formato taikymą laikantis ESEF reglamento reikalavimų.

Ši atsakomybė apima tinkamo ženklavimo iXBRL kalba pasirinkimą ir taikymą naudojant ESEF taksonomiją bei parengimą, įgyvendinimą ir palaikymą tokių vidaus kontrolės procedūrų, kurios svarbios konsoliduotųjų ir atskirųjų finansinių ataskaitų vieno elektroninio ataskaitų pateikimo formato parengimui be reikšmingų neatitikimų ESEF reglamento reikalavimams.

Už valdymą atsakingi asmenys yra atsakingi už finansinės atskaitomybės priežiūros procesą.

## Mūsų atsakomybė

Mūsų atsakomybė buvo pateikti pakankamo užtikrinimo išvadą, ar konsoliduotųjų ir atskirųjų finansinių ataskaitų vienas elektroninio ataskaitų teikimo formatas atitinka ESEF reglamentą.

Užduotį atlikome vadovaudamiesi 3000-uoju Tarptautiniu užtikrinimo užduočių standartu (persvarstytu) „Užtikrinimo užduotys, išskyrus istorinės finansinės informacijos auditus ir peržvalgas“ (toliau - 3000-asis TUUS (P)). Šis standartas reikalauja, kad laikytumėmės etikos reikalavimų, suplanuotume ir atliktume procedūras, kuriomis gautume pakankamą užtikrinimą, ar konsoliduotųjų ir atskirųjų finansinių ataskaitų vienas elektroninio ataskaitų pateikimo formatas visais reikšmingais atžvilgiais parengtas laikantis nustatytų reikalavimų.

Pakankamas užtikrinimas - tai aukšto lygio užtikrinimas, o ne garantija, kad reikšmingą neatitikimą reikalavimams, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per užtikrinimo užduotį, kuri atliekama pagal TUUS 3000 (P).

## Atliktų procedūrų apibendrinimas

Mūsų suplanuotų ir atliktų procedūrų tikslas - gauti pakankamą užtikrinimą, kad konsoliduotųjų ir atskirųjų finansinių ataskaitų vienas elektroninis ataskaitų pateikimo formatas visais reikšmingais atžvilgiais buvo parengtas laikantis nustatytų reikalavimų, ir kad toks parengimas buvo be reikšmingų klaidų ar reikšmingos informacijos nepateikimo. Mūsų atliktos procedūros apėmė:

- supratimą vidaus kontrolės sistemos ir procesų, kurie svarbūs konsoliduotųjų ir atskirųjų finansinių ataskaitų vieno elektroninio ataskaitų pateikimo formato taikymui, įskaitant XHTML formato parengimą bei konsoliduotųjų finansinių ataskaitų ženklimą;
- patikrinimą, ar XHTML formatas buvo taikytas tinkamai;
- įvertinimą, ar konsoliduotųjų finansinių ataskaitų ženklimas naudojant iXBRL ženklavimo kalbą yra pilnas, atsižvelgiant į vieno elektroninio ataskaitų teikimo formato taikymo reikalavimus, aprašytus ESEF reglamente;
- įvertinimą, ar Grupė konsoliduotose finansinėse ataskaitose tinkamai naudoja XBRL ženklimą, pasirinktą iš ESEF taksonomijos, ir ar tinkamai sukuria plėtinių ženklimą, kai ESEF taksonomijoje nėra identifikuojamas tinkamas elementas; ir
- įvertinimą, ar plėtinių elementai yra tinkamai susieti su ESEF taksonomija.

Manome, kad mūsų gauti įrodymai sudaro pakankamą ir tinkamą pagrindą mūsų išvadai pareikšti.

## Išvada

Mūsų nuomone, invlbalticrealstate-2025-12-31-1-lt.zip rinkmenoje pateiktas (SHA 256 Hash sugeneruotas hashcode: 02951e94e36149438466716e92f763b52b96e4b0775214732a5104c2ab6c3888) konsoliduotųjų ir atskirųjų finansinių ataskaitų vienas elektroninio ataskaitų pateikimo formatas už 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus visais reikšmingais atžvilgiais atitinka ESEF reglamentą.

## Paskyrimas

Visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu 2024 m. spalio 21 d. pirmą kartą buvome paskirti atlikti Grupės ir Bendrovės konsoliduotųjų ir atskirųjų finansinių ataskaitų auditą. Mūsų bendras nepertraukiamas paskyrimo laikotarpis yra dveji metai.

**Suderinimas su audito ataskaita, teikiama audito komitetui**

Patvirtiname, kad skyriuje „Nuomonė“ pareikšta mūsų nuomonė atitinka audito ataskaitą, kurią kartu su šia auditoriaus išvada pateikėme Bendrovei ir jos Audito komitetui.

**Ne audito paslaugos**

Patvirtiname, kad mūsų žiniomis ir įsitikinimu, Grupei ir Bendrovei suteiktos paslaugos atitinka taikomų įstatymų ir teisės aktų reikalavimus bei neapima Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 537/2014 5 straipsnio 1 dalyje nurodytų ne audito paslaugų.

Per audito vykdymo laikotarpį nesuteikėme kitų nei finansinių ataskaitų audito paslaugų.

Audito, kurį atlikus išleidžiama ši nepriklausomo auditoriaus išvada, užduoties partneris yra Alvydas Kepalas.

BDO auditas ir apskaita, UAB  
Audito įmonės pažymėjimo Nr.001496

Alvydas Kepalas  
Atestuotas auditorius  
Auditoriaus pažymėjimo Nr.000618

Kaunas, Lietuvos Respublika  
2026 m. kovo 17 d.