



## 2025 m. sausio – gruodžio mėnesių ataskaita

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

## I. BENDROJI INFORMACIJA

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

### Ataskaitinis laikotarpis

Nuo 2025 m. sausio 1 d. iki 2025 m. gruodžio 31 d.

Apskaitos politika:

Ataskaitiniu laikotarpiu pakeitimų nebuvo.

Duomenys apie kolektyvinio investavimo subjektą

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

Duomenys apie valdymo įmonę

Pavadinimas	UAB „INVL Asset Management“
Įmonės kodas	126263073
Buveinė (adresas)	Gynėjų g. 14, LT-01110 Vilnius
Registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys apie įmonę	Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas
Telefono numeris	+370 527 90601
Fakso numeris	-
El. pašto adresas	info@invl.com
Interneto svetainės adresas	www.invl.com
Veiklos licencijos numeris	Valdymo įmonės, veikiančios pagal Alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų įstatymą, licencija Nr. 3, išduota 2017-10-02 (su vėlesniais pakeitimais ir papildymais)
Kolektyvinio investavimo subjekto valdytojas, kiti asmenys priimančys investicinius sprendimus	Investicinis komitetas, 2 nariai: Vytautas Bakšinskas – Nekilnojamojo turto fondo valdytojas Andrius Daukšas – Investicijų valdytojas

Duomenys apie depozitoriumą

Pavadinimas	AB SEB bankas
Įmonės kodas	112021238
Buveinė (adresas)	Gedimino pr. 12, LT-01103 Vilnius
Telefono numeris	+370 5 268 28 00

Duomenys apie audito įmonę, atlikusią metinių finansinių ataskaitų auditą

Pavadinimas	UAB „BDO auditas ir apskaita“
Įmonės kodas	135273426
Buveinė (adresas)	K. Baršausko g. 66, LT-51436 Kaunas
Telefono numeris	+370 37 320390

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

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

	Ataskaitinio laikotarpio pradžioje (2024 12 31)	Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje (2025 12 31)	Prieš metus	Prieš dvejus metus
Grynujų aktyvų vertė (GAV), Eur	25.246.423	28.134.307	25.246.423	23.514.460
Akcijos vertė, Eur	3,1741	3,5465	3,1741	2,9169
Akcijų, esančių apyvartoje, skaičius	7.953.934	7.932.923	7.953.934	8.061.414

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

	Akcijų skaičius	Vertė, Eur
Išplatinta (konvertuojant pinigines lėšas į akcijas)	-	-
Išpirkta (konvertuojant akcijas į pinigines lėšas)*	21.011	63.033
Išplatinta akcijų už nepiniginius įnašus	-	-
Išpirkta akcijų atsiskaitant turtu	-	-
Skirtumas tarp išplatintų ir išpirktų akcijų skaičiaus ir vertės	-	-

\* supirktos bendrovės savos akcijos

## III. KOLEKTYVINO INVESTAVIMO SUBJEKTO IŠLAIDŲ IR APYVARTUMO RODIKLIAI

7. Atskaitymai iš kolektyvinio investavimo subjekto turto:

Atskaitymai	Atskaitymų dydis, taikytas ataskaitiniu laikotarpiu	Per ataskaitinį laikotarpį priskaičiuotų atskaitymų suma, Eur	% nuo ataskaitinio laikotarpio vidutinės grynujų aktyvų vertės
Už valdymą:	-	720.530	2,69
<i>nekintamas dydis</i>	0,25 proc. už kalendorinį ketvirtį	222.742	0,83
<i>sėkmės mokestis</i>	20 proc. bendrovės pelno virš 8 proc. bendrovės grąžos	497.788	1,86
Depozitoriumui	Ne didesnis kaip 0,11 proc. vidutinės metinės Fondo grynujų aktyvų vertės	23.838	0,09
Už sandorių sudarymą	-	-	-
Už auditą	neviršys 10% vidutinės metinės GAV (įskaitant kitas veiklos išlaidas ir palūkanas bankams)	30.600	0,11
Nekilnojamojo turto objektų išlaikymo ir vystymo išlaidos*	-	385.397	1,44
Palūkanų sąnaudos*	neviršys 10% vidutinės metinės GAV (įskaitant kitas veiklos ir audito išlaidas)	792.277	2,96
Nepiniginės išlaidos (nusidėvėjimas, turto vertės sumažėjimas)*	-	42.924	0,16
Kitos veiklos išlaidos (vertinimas, apskaita, teisinės išlaidos, nekilnojamojo turto administravimas ir kita)	neviršys 10% vidutinės metinės GAV (įskaitant audito išlaidas ir palūkanas bankams)	603.628	2,25
Išlaidų, įskaičiuojamų į BIK, suma	-	1.378.596	5,14
BIK % nuo GAV			5,14
Visų išlaidų suma	-	2.599.194	9,70

\* Į BIK išlaidas neįtrauktos

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

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

	Po 1 metų	Po 3 metų	Po 5 metų	Po 10 metų
Sumokėta atskaitymų	162	509	888	2.004
Sukaupta suma, jei nebūtų atskaitymų	3.150	3.473	3.829	4.887
Sukaupta suma, esant dabartiniams atskaitymų dydžiams	2.988	2.964	2.941	2.882

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

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

Investicijų portfelio struktūra

2025 m.

Įmonės pavadinimas	Šalis	Įmonės kodas	Valdoma dalis, %	Kiekis, vnt.	Įsigijimo vertė, Eur	Rinkos vertė, Eur	GA dalis, %
<b>Nuosavybės priemonės</b>							
UAB „Rovelija“	LT	302575846	100	220.000	63.752	5.230	0,02
UAB „Proprietas“	LT	303252098	100	1.270.000	368.296	335.252	1,19
SIA „Dommo Grupa“	LV	40003733866	100	2.134.306	1	-	-
<b>Iš viso nuosavybės vertybinių popierių</b>					<b>432.049</b>	<b>340.482</b>	<b>1,21</b>
<b>Paskolos ir kitos gautinos sumos iš kontroliuojamųjų bendrovių</b>							
SIA „Dommo Grupa“ ir jos kontroliuojamosioms (dukterinėms) bendrovėms	LV	40003733866	-	-	-	2.246.011	7,98
<b>Iš viso paskolų ir kitų gautinų sumų iš kontroliuojamųjų bendrovių</b>						<b>2.246.011</b>	<b>7,98</b>
<b>Iš viso</b>						<b>2.586.493</b>	<b>9,19</b>

Pavadinimas	Šalis	Adresas	Įsigijimo vertė, Eur	Rinkos vertė, Eur	GA dalis, %
<b>Nekilnojamasis turtas</b>					
Biurų pastatas Vilniaus/Palangos g.	LT	Palangos g. 4, Vilniaus g. 33, Vilnius	8.332.816	20.100.000	71,44
Žygio verslo centras	LT	Žygio g. 97, Galvydžio g. 7, Vilnius	2.955.340	4.000.000	14,22
Pastatas ir žemė Vilniaus g. 37	LT	Vilniaus 37, Vilnius	13.364.848	14.300.000	50,83
Pastatas, Stulginskio g. 8-1 ir 8-2 Vilnius	LT	Stulginskio g. 8-1 ir 8-2 Vilnius	4.938.875	4.300.000	15,28
<b>Iš viso nekilnojamasis turtas</b>			<b>29.591.879</b>	<b>42.700.000</b>	<b>151,77</b>
<b>Kilnojamasis turtas ir įrenginiai, būtini nekilnojamojo turto eksploatavimui</b>			<b>487.388</b>	<b>316.280*</b>	<b>1,12</b>
<b>Iš viso</b>				<b>43.016.280</b>	<b>152,89</b>

\*Likutinė vertė

Investicijų portfelio struktūra (tęsinys)

2025 m. (tęsinys)

Banko pavadinimas	Valiuta	Bendra nominalioji vertė, Eur	GA dalis, %
AB Artea bankas	EUR	420.169	1,50
AB SEB bankas	EUR	63.262	0,22
AB Swedbank	EUR	95	-
<b>Iš viso pinigų</b>	-	<b>483.526</b>	<b>1,72</b>

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

Pavadinimas	Trumpas apibūdinimas	Bendra vertė, Eur	GA dalis, %
Kitas turtas	Pirkėjų įsiskolinimas, išankstiniai apmokėjimai, nematerialusis turtas	226.070	0,81
Įsipareigojimai	Mokėtinos sumos tiekėjams, valstybei, valdymo įmonei, gautos paskolos, atidėjiniai, sukaupimai	(18.178.062)	(64,61)
<b>Iš viso:</b>	-	<b>(17.951.992)</b>	<b>(63,80)</b>

Grynųjų aktyvų suvestinė:

Pavadinimas	Bendra vertė, Eur	GA dalis, %
Investicijos į kontroliuojamąsias bendroves	2.586.493	9,19
Nekilnojamojasis turtas ir turtas jo eksploatavimui	43.016.280	152,89
Pinigai	483.526	1,72
Turtas ir įsipareigojimai, kurie nėra investavimo objektai pagal Kolektyvinio investavimo įstatymo 136 straipsnį	(17.951.992)	(63,80)
<b>Iš viso:</b>	<b>28.134.307</b>	<b>100,00</b>

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



Kontroliuojamoji bendrovė	Šalis	Nekilnojamojo turto pavadinimas	Rinkos vertė, Eur
SIA „Dommo Grupa“	LV	Žemės sklypai logistikos centrums vystyti	5.067.700

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

Bendrovė investuoja į atskirus nekilnojamojo turto objektus sudarančią žemę, pastatus ir (arba) patalpas, statomus nekilnojamojo turto objektus, kuriuos numatoma pastatyti per priimtina laikotarpį, nekilnojamojo turto bendrovių vertybinius popierius ir pinigų rinkos priemones, jeigu tokių bendrovių turtas investuotas į Bendrovės investavimo strategiją atitinkantį nekilnojamąjį turtą, Europos Sąjungos valstybėse narėse įsteigtų nekilnojamojo turto kolektyvinio investavimo subjektų, kurių priežiūra yra ne mažiau griežta negu nustatyta Lietuvos Respublikoje, investicinius vienetus ar akcijas, kilnojamąjį turtą ir įrenginius, būtinus Bendrovės investicijų portfelyje esantiems nekilnojamojo turto objektams eksploatuoti, perleidžiamuosius vertybinius popierius ir pinigų rinkos priemones, įtrauktas į prekybą daugiašalėje prekybos sistemoje bei kitus teisės aktais nedraudžiamus investavimo objektus. Įgyvendinant Bendrovės investavimo strategiją, Bendrovės turtas gali būti investuojamas į bet kokios paskirties nekilnojamojo turto objektus (žemės sklypus, statinius ir bet kokią kitą turtą, kuris laikomas nekilnojamu pagal jo buvimo valstybės teisę), esančius bet kurioje Europos Sąjungos valstybėje narėje.

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

Galiojančių sandorių su išvestinėmis finansinėmis priemonėmis metų pabaigai bendrovė neturėjo.

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

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

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

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

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

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

Lyginamasis indeksas nėra pasirinktas.

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

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

	Ataskaitinio laikotarpio 2025 12 31*	Prieš metus 2024 12 31*	Prieš 2 metus*	Prieš 10 metų
Vieneto vertės pokytis	8,46	6,79	1,72	-
Vieneto vertės pokyčio standartinis nuokrypis**	5,87	3,51	0,35	-

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

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

15.2. Lyginamasis indeksas nėra pasirinktas.

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

	Per paskutiniuosius 3 metus	Per paskutiniuosius 5 metus	Per paskutiniuosius 10 metų	Nuo veiklos pradžios
Vidutinis vieneto vertės pokytis*	5,61	7,75	-	12,08
Vidutinis vieneto vertės pokyčio standartinis nuokrypis*	3,87	4,52	-	8,24
Vidutinis lyginamojo indekso reikšmės pokytis* (jei pasirinktas)	-	-	-	-

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

17. Nurodyti mažiausią ir didžiausią nustatytą vieneto vertę:

	Per ataskaitinį laikotarpį 2025 m.		Per praėjusį ataskaitinį laikotarpį 2024 m.	
	Vertės nustatymo data	Vertė	Vertės nustatymo data	Vertė*
Mažiausia nustatyta vieneto vertė, Eur	2025 03 31	3,1920	2024 06 30	2,9291
Didžiausia nustatyta vieneto vertė, Eur	2025 12 31	3,5465	2024 12 31	3,1741

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

Kiti rodikliai, rodantys investicinių priemonių portfelio riziką pateikti Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2025 metų finansinėje ataskaitoje: [https://nasdaqbaltic.com/market/upload/reports/inr/2025\\_ar\\_lt\\_con\\_esef.zip](https://nasdaqbaltic.com/market/upload/reports/inr/2025_ar_lt_con_esef.zip)

## VI. KOLEKTYVINIO INVESTAVIMO SUBJEKTO FINANSINĖ BŪKLĖ

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

Bendrųjų pajamų ataskaita (Pelno nuostolio ataskaita) pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2025 metų finansinėje ataskaitoje: [https://nasdaqbaltic.com/market/upload/reports/inr/2025\\_ar\\_lt\\_con\\_esef.zip](https://nasdaqbaltic.com/market/upload/reports/inr/2025_ar_lt_con_esef.zip) (5 puslapis)

Finansinės būklės ataskaita (Balansas) pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2025 metų finansinėje ataskaitoje: [https://nasdaqbaltic.com/market/upload/reports/inr/2025\\_ar\\_lt\\_con\\_esef.zip](https://nasdaqbaltic.com/market/upload/reports/inr/2025_ar_lt_con_esef.zip) (6-7 puslapiai)

Nuosavo kapitalo pokyčio ataskaita pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2025 metų finansinėje ataskaitoje: [https://nasdaqbaltic.com/market/upload/reports/inr/2025\\_ar\\_lt\\_con\\_esef.zip](https://nasdaqbaltic.com/market/upload/reports/inr/2025_ar_lt_con_esef.zip) (8-9 puslapiai)

Pinigų srautų ataskaita pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2025 metų finansinėje ataskaitoje: [https://nasdaqbaltic.com/market/upload/reports/inr/2025\\_ar\\_lt\\_con\\_esef.zip](https://nasdaqbaltic.com/market/upload/reports/inr/2025_ar_lt_con_esef.zip) (10-11 puslapiai)

Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas pateiktas Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2025 metų finansinėje ataskaitoje: [https://nasdaqbaltic.com/market/upload/reports/inr/2025\\_ar\\_lt\\_con\\_esef.zip](https://nasdaqbaltic.com/market/upload/reports/inr/2025_ar_lt_con_esef.zip) (12-49 puslapiai)

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

I.	Pajamos iš investicinės veiklos	
1.	Palūkanų pajamos	2.117
2.	Realizuotas pelnas (nuostoliai) iš investicijų į:	-
2.1.	nuosavybės vertybinius popierius	-
2.2.	ne nuosavybės vertybinius popierius	-
2.3.	pinigų rinkos priemonės	-
2.4.	išvestines finansines priemones	-
2.5.	kitų kolektyvinio investavimo subjektų vienetus	-
2.6.	nekilnojamojo turto objektus	-
2.7.	kitas investicines priemones	-
3.	Nerealizuotas pelnas (nuostolis) iš:	3.183.673
3.1.	nuosavybės vertybinių popierių	168.766
3.2.	ne nuosavybės vertybinių popierių	-
3.3.	pinigų rinkos priemonių	-
3.4.	išvestinių finansinių priemonių	-
3.5.	kitų kolektyvinio investavimo subjektų vienetų	-
3.6.	nekilnojamojo turto objektų	3.014.907
3.7.	kitų investicinių priemonių	-
4.	Kitos pajamos:	3.080.374
4.1.	nekilnojamojo turto nuomos pajamos	3.044.742
4.2.	teigiamas rezultatas iš valiutų kursų skirtumo	-
4.3.	Kitos	35.632
	<b>Pajamų iš viso</b>	<b>6.266.164</b>
II.	Sąnaudos	
1.	<i>Veiklos sąnaudos:</i>	891.688
1.1.	atskaitymai už valdymą	720.530
1.2.	atskaitymai depozitoriumui	23.838
1.3.	mokėjimai tarpininkams	2.124
1.4.	išlaidos už auditą	30.600
1.5.	kiti mokėjimai ir išlaidos	114.596
2.	<i>Kitos išlaidos</i>	1.707.506
2.1.	palūkanų išlaidos	792.308
2.2.	išlaidos, susijusios su valdomais nekilnojamojo turto objektais	915.198
2.3.	neigiamas rezultatas iš valiutų kursų skirtumo	-
2.4.	Kitos	-
	Sąnaudų iš viso	2.599.194
III.	Grynosios pajamos	3.666.970
IV.	Išmokos (dividendai) investicinių vienetų savininkams	779.087
V.	Reinvestuotos pajamos	2.887.883

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

2025 m. nekilnojamo turto objektų pardavimų nebuvo

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

UAB "Newsec advisers LT"

UAB „Colliers International Advisors“

UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas

Real Game, UAB

Net Investicijos, MB

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

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

Detalesnė informacija apie vertinimo prielaidas ir jautrumą pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2025 metų finansinėje ataskaitoje:

[https://nasdaqbaltic.com/market/upload/reports/inr/2025\\_ar\\_lt\\_con\\_esef.zip](https://nasdaqbaltic.com/market/upload/reports/inr/2025_ar_lt_con_esef.zip) (11 pastaba)

## VII. KITA INFORMACIJA

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

Kita reikšminga informacijos apie fondo finansinę būklę yra pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2025 metų finansinėje ataskaitoje: [https://nasdaqbaltic.com/market/upload/reports/inr/2025\\_ar\\_lt\\_con\\_esef.zip](https://nasdaqbaltic.com/market/upload/reports/inr/2025_ar_lt_con_esef.zip)

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

Paaiškinimai, komentarai, iliustruojamoji grafinė medžiaga ir kita svarbi informacija apie kolektyvinio investavimo subjekto veiklą yra pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2025 metų finansinėje ataskaitoje: [https://nasdaqbaltic.com/market/upload/reports/inr/2025\\_ar\\_lt\\_con\\_esef.zip](https://nasdaqbaltic.com/market/upload/reports/inr/2025_ar_lt_con_esef.zip)

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

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

[Informacija apie atlygi.pdf](#)

[Atlygio politika](#)

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

Bendrovės rizikos pobūdis aprašytas Bendrovės įstatuose.

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

Bendrą Valdymo įmonės rizikos valdymo kontrolės procedūrą apima:

- rizikos identifikavimas ir apibrėžimas;
- rizikos vertinimas;
- rizikos mažinimas;
- rizikos stebėjimas;
- rizikos ataskaitų teikimas;
- rizikos valdymas;
- rizikos kultūra;
- peržiūra ir tobulinimas.

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

2025 m. kolektyvinio investavimo subjekto rizikos profilis atitiko jo steigimo ir (arba) platinimo dokumentuose nurodytą investavimo strategiją ir juose įvardintas kolektyvinio investavimo subjekto ir (arba) investavimo į jo išleistus nuosavybės vertybinius popierius rizikas.

- 2025 m. Bendrovės veikloje rizikos limitų ribos nebuvo viršytos.
- Priemonės, skirtos įvertinti Bendrovės jautrumą svarbiausioms rizikoms apima Bendrovės testavimą nepalankiausiomis sąlygomis. Bendrovės testavimas nepalankiausiomis sąlygomis buvo atliktas remiantis 2025 m. rugsėjo 30 d. duomenimis. Bendrovės rinkos rizika buvo vertinama kiekybiškai, o visos kitos rizikos analizuojamos ir vertinamos kokybiškai. Testuojant rinkos riziką buvo vertinamas Bendrovės jautrumas investicijų į nekilnojamąjį turtą kainų svyravimams, analizuojant turto rinkų kainų pokyčius dėl galimo nuomos kainų, reikalaujamos grąžos, užimtumo lygių svyravimų, esant nepalankiausioms sąlygoms rinkoje. Remiantis dviem galimais nepalankiausių sąlygų scenarijais (vidutinės nuomos kainos krinta 20% arba 33% su nuosekliu atsigavimu, reikalaujama grąža kyla 1,75% arba 0,5%, neužimtumo norma pakyla iki 20%, atitinkamai kiekvienu scenarijumi), GAV vertė krinta atitinkamai 52,6% arba 57,2%, tačiau nei vienu iš šių scenarijų maksimalus LTV (paskolos ir turto vertės santykio) rodiklis nebūtų pažeistas. Papildomai buvo tikrintas Bendrovės paskolų rodiklio DSCR (paskolų aptarnavimo padengimo rodiklis) jautrumas rinkos palūkanų normai, įvertinant kokiais 6 mėn. EURIBOR palūkanų normai esant, Bendrovės DSCR rodiklis pasiektų žemiausią toleruojamą reikšmę, kitoms sąlygoms nekintant. Nustatyta, kad 6 mėn. EURIBOR esant 5,8% ar aukštesniam, DSCR rodiklis kristų žemiau bankų reikalaujamos ribos. Kitų rizikų kokybinė analizė esminių pastebėjimų neatskleidė.
- Rizikos valdymas Valdymo įmonėje yra paremtas „trijų gynybos linijų“ sistema:

- Pirmą gynybos liniją – Valdymo įmonės verslo ir pagalbiniai struktūriniai padaliniai įgyvendinantys Valdymo įmonės strategiją.
- Antrą gynybos liniją – Valdymo įmonės Rizikos valdymo bei Atitikties funkcijos.
- Trečią gynybos liniją – Vidaus audito funkcija.

„Trijų gynybos linijų“ sistema įgyvendinama per rizikos valdymo sistemos atsakomybes, kurios yra:

**Įmonės valdyba** – atsakinga už rizikos valdymo strategijos ir politikos formavimą, reguliarią peržiūrą ir užtikrina efektyvų nuolatinį jos funkcionavimą. Ji nustato Valdymo įmonės priimtą rizikos lygį („rizikos apetitą“); yra atsakinga už vidaus kontrolės sistemos įgyvendinimą Valdymo įmonėje bei atsakinga už rizikos valdymą reglamentuojančių Valdymo įmonės vidaus dokumentų tvirtinimą. Kartu su Valdymo įmonės generaliniu direktoriumi valdyba vykdo produktų ir paslaugų įkainojimo valdymo ir vidinių išteklių perskirstymo funkcijas.

**Rizikos valdymo komitetas** – atsakingas už rizikos valdymo politikos įgyvendinimą. Jis taip pat nustato pagrindinius rizikos rodiklius ir jų limitus ir kontroliuoja kaip jų yra laikomasi. Rizikos valdymo komitetas paskiria konkrečias su rizikos valdymo funkcijų vykdymu susijusias užduotis Valdymo įmonės padaliniais, jei jos nepriskirtos kituose Valdymo įmonės vidaus teisės aktuose, vertina kasmetinio fondų testavimo nepalankiomis sąlygomis rezultatus bei vykdo kitas komiteto nuostatoje numatytas užduotis.

**Įmonės vadovas** rengia ir teikia valdybai tvirtinti Valdymo įmonės organizacinę struktūrą, įskaitant ir su rizikos valdymu susijusių funkcijų ir pareigybių tvirtinimą; dalyvauja rizikų vertinimo bei priimtinos rizikos lygio nustatymo procese; organizuoja Valdymo įmonės veiklą ir užtikrina tinkamą komunikaciją ir pareigų atskyrimą tarp Valdymo įmonės funkcinių padalinių bei įgyvendina Valdymo įmonės veiklos strategiją ir užtikrina, kad Valdymo įmonės paslaugos ir produktai nesukeltų Valdymo įmonei didesnių rizikų nei priimtinas rizikos lygis.

**Rizikos valdymo vadovas** yra atsakingas už nuolatinį rizikų valdymo funkcijos vykdymą; atlieka Rizikos valdymo komiteto pirmininko funkcijas; rengia, atnaujina ir teikia tvirtinimui su rizikos valdymo organizavimu susijusius dokumentus; suformuluoja ir teikia Rizikos valdymo komiteto tvirtinimui fondų pagrindinius rizikos rodiklius ir jų vertinimą; padeda Valdymo įmonės struktūriniais padaliniais įgyvendinti rizikos valdymo priemones; stebi ir tikrina, kaip Valdymo įmonėje yra įgyvendinama rizikos valdymo sistema bei pristato rezultatus ir siūlomus tobulinimus Rizikos valdymo komitetui; atlieka operacinės rizikos incidentų valdymo bei kitas funkcijas.

**Atitikties padalinys** atlieka Valdymo įmonės padalinių konsultavimo ir veiklos stebėsenos funkcijas; atlieka kasmetinius atitikties veiklos sričių (įskaitant pinigų plovimo prevencijos/tarptautinių sankcijų įgyvendinimo, asmens duomenų ir kitų sričių) rizikos vertinimus.

**Investiciniai komitetai ir/arba fondų valdytojai** atsakingi už investicinių sprendimų, valdant fondų investicijų portfelius, priėmimą bei fondų investuotojų interesų atstovavimą ir apsaugą; atsakingi už nustatytą rizikos rodiklių limitų laikymąsi; atsakingi už fondų veiklos dokumentuose numatytą investavimo apribojimų laikymąsi.

**Finansų padalinys** atlieka Valdymo įmonės likvidumo rizikos stebėseną ir pristato Valdymo įmonės likvidumo būklę valdybai; padeda Rizikos valdymo vadovui atlikti kasmetinį fondų testavimo nepalankiomis sąlygomis vertinimą; stebi Valdymo įmonės kapitalo pakankamumo rodiklius ir periodiškai teikia kapitalo pakankamumo ataskaitas Lietuvos bankui.

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

**Visų Valdymo įmonės padalinių/Fondų valdymo komandų vadovai** užtikrina, kad Valdymo įmonės vykdoma veikla atitiktų teisės aktų ir Valdymo įmonės vidaus dokumentų reikalavimus; užtikrina, kad rizika su kuria susiduria jų vadovaujamas padalinys būtų įvertinama ir tinkamai valdoma.

Ši sistema užtikrina efektyvų su Bendrovės veiklos ir valdymo rizika susijusių priemonių įgyvendinimą, kurias sudaro:

- Bendrovės rizikų identifikavimas, vertinimas bei Bendrovės rizikos profilio bei rizikos apetito nustatymas;
- Rizikos mažinimo priemonių nustatymas ir įgyvendinimas;
- Bendrovės rizikų lygio stebėjimas;
- Raportavimas apie Bendrovės rizikas.

Lentelėje žemiau apibendrintos pagrindinės Bendrovės rizikos ir jų valdymo priemonės:

Rizikos kategorija	Pagrindinės rizikos	Valdymas ir mažinimas
Rinkos rizika	Investicijų vertės pokyčio rizika	Rizika valdoma atliekant nuodugnią valdomų investicijų ekonominių rezultatų ir strategijos analizę. Ši rizika kasmet testuojama atliekant metinį Bendrovės testavimą nepalankiausiomis sąlygomis.
Sverto rizika	Kreditų sutarčių sąlygų laikymasis/paskolų aptarnavimas	Rizika yra valdoma kontroliuojant Bendrovės prisiimamą svarto lygį bei rengiant ilgalaikį pinigų srautų prognozavimą. Ši rizika kasmet testuojama atliekant metinį Bendrovės testavimą nepalankiausiomis sąlygomis.
Kredito/sandorio šalies rizika	Suteiktų paskolų/gautinų sumų kredito rizika	Bendrovė yra suteikusi reikšmingų paskolų įmonei, į kurią Bendrovė yra investavusi. Suteiktos paskolos yra neatskiriama investicinio portfelio dalis todėl jų rizika yra valdoma tuo pačiu būdu kaip Investicijų vertės pokyčio rizika. Bendrovė neturi kitų reikšmingų gautinų sumų dėl kurių galėtų kilti reikšminga kredito rizika.
Likvidumo rizika	Rizika, kad Bendrovė negalės sumokėti mokėtinų sumų.	Trumpalaikis likvidumo valdymas atliekamas planuojant pinigų srautų judėjimą ir palaikant pakankamą grynųjų pinigų likutį.
Operacinė rizika	Rizika, kad Bendrovė patirs nuostolių dėl žmogiškųjų, procesų ar sistemos klaidų	Rizika valdoma įgyvendinant peržiūros kontrolę kiekviename iš pagrindinių Bendrovės procesų (apskaita, administravimas).

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

2025 m. Bendrovė neturėjo turto, kuriam dėl jo nelikvidumo, taikoma speciali tvarka.

#### Naujos priemonės, taikomos likvidumo valdymui

2025 m. Valdymo įmonė nepradėjo naudoti naujų Bendrovės likvidumo valdymui skirtų priemonių.

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

2025 m. Bendrovė veikloje galimas didžiausias finansinio svarto lygis nebuvo keičiamas ir atitiko jų steigimo dokumentuose numatytus lygius. Užtikrinimo priemonių pakartotinio panaudojimo susitarimai nebuvo sudaryti.

#### Bendras naudojamo svarto lygis (jeigu faktiškai naudojamas svertas).

Bendrovė gali naudoti finansinį svartą steigimo dokumentuose nustatyta tvarka. Sverto lygis apskaičiuojamas, vadovaujantis Reglamento(ES) Nr. 231/2013 7 straipsnyje nustatytu bendruoju metodu ir 8 straipsnyje nustatytu įsipareigojimų metodu.

Naudojamo svarto lygis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje:

	Pagal bendrąjį metodą 2025 12 31	Pagal įsipareigojimų metodą 2025 12 31
Finansinio svarto lygis	172,13%	173,85 %

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

2025 m. informacija, kurią privaloma pateikti pagal LR alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų 18 str., nebuvo keičiama.

### VIII. INFORMACIJA APIE DIVIDENDŲ IŠMOKĖJIMĄ

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

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

Informaciją apie dividendų išmokėjimą pateikta Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotame metiniame pranešime, konsoliduotoje ir Bendrovės 2025 metų finansinėje ataskaitoje: [https://nasdaqbaltic.com/market/upload/reports/inr/2025\\_ar\\_lt\\_con\\_esef.zip](https://nasdaqbaltic.com/market/upload/reports/inr/2025_ar_lt_con_esef.zip) (45, 46, 47, puslapiai).

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

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

Nr.	Paskolos suma*	Valiutos ISO kodas	Paskolos paėmimo data	Paskolos grąžinimo terminas[AV1]	Palūkanų norma, %**	Kreditorius	Skolintų lėšų dalis, lyginant su fondo GA (%)
1	13.768.935	EUR	2023-06-28	2028-06-27	5,09	AB Artea bankas	48,94
2	1.477.851	EUR	2024-12-01	2028-06-27		AB Artea bankas	5,25
3	8.346	EUR	2024-12-01	2026-05-31		AB Swedbank	0,03
Iš viso:	15.255.132						<b>54,22</b>

\*Išskaitant sukauptas palūkanas laikotarpio pabaigai.

\*\* Pateikiama vidutinė metinė palūkanų norma.

29. Kolektyvinio investavimo subjekto paskolintos lėšos ataskaitinio laikotarpio pabaigoje:

Nr.	Paskolos suma	Valiutos ISO kodas	Paskolos suteikimo data	Paskolos grąžinimo terminas	Palūkanų norma, %	Debitorius	Paskolintų lėšų dalis, lyginant su fondo GA (%)
1.	2.246.011	EUR	-	2026-12-31	-	SIA „Dommo Grupa“	7,98
Iš viso:	2.246.011						<b>7,98</b>

## X. ATSAKINGI ASMENYS

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

Konsultantų paslaugomis ruošiant ataskaitas nebuvo naudotasi.

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

Ataskaitas parengė valdymo įmonės darbuotojai.

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

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

\_\_\_\_\_  
(parašas)

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

\_\_\_\_\_  
(parašas)

33. Asmenys, atsakingi už ataskaitoje pateiktą informaciją:

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

Vardas ir pavardė	Vytautas Bakšinskas	Agnė Vainauskienė
Pareigos	Nekilnojamojo turto fondo valdytojas	Alternatyvių fondų apskaitos vadovė
Telefono numeris	+370 527 90601	+370 600 08438
El. pašto adresas	vytautas.baksinskas@invl.com	agne.vainauskiene@invl.com

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

Konsultantų paslaugomis rengiant ataskaitas nesinaudota.