

BALTIC REAL ESTATE

# SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ 2017 metų 6 mėnesių konsoliduotas tarpinis pranešimas

Parengta pagal periodinės ir papildomos informacijos rengimo ir pateikimo taisykles, patvirtintas Lietuvos banko valdybos 2013 m. vasario 28 d. nutarimu Nr. 03-48.

# TURINYS:

I. BENDRA INFORMACIJA ..... 4
1 Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas pranešimas ..... 4
2 Pagrindiniai duomenys apie emitentą ir jo įmonių grupę ..... 4
2.1. Informacija apie emitentą ..... 4
2.2. Bendrovės tikslai ir veiklos principai ..... 4
2.3. Informacija apie įmonių grupę ..... 5
2.3.1. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Vilniuje ..... 6
Investicijos į nekilnojamąjį turtą ..... 6
2.3.2. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Rygoje ..... 13
II. FINANSINĖ INFORMACIJA IR SVARBŪS ĮVYKIAI ..... 14
3 Svarbių grupės įvykių, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga ..... 14
3.1. INVL Asset Management nekilnojamojo turto fondo valdytojo Vytauto Bakšinsko komentaras ..... 14
3.2. Veiklos aplinka ..... 14
3.3. Pagrindiniai „INVL Baltic Real Estate“ duomenys ..... 15
3.4. „INVL Baltic Real Estate“ veiklos rezultatai ..... 16
3.5. Svarbūs ataskaitinio laikotarpio emitento ir grupės įvykiai, jų poveikis finansinėms ataskaitoms ..... 16
3.5.1. Svarbūs emitento įvykiai ..... 16
3.5.2. Svarbūs grupės įvykiai ..... 17
4 Svarbūs emitento ir grupės įvykiai, įvykę po ataskaitinio laikotarpio pabaigos ..... 17
5 Emitento ir įmonių grupės praėjusių metų įvertinimas bei ateities veiklos planai ir prognozės ..... 17
5.1. 2017 m. išsikeltų tikslų įgyvendinimo įvertinimas ..... 17
5.2. Veiklos planai ir prognozės ..... 17
III. INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS ..... 18
6 Emitento įstatų pakeitimų tvarka ..... 18
7 Įstatinio kapitalo struktūra ..... 18
7.1. Įstatinio kapitalo pokyčiai ..... 18
7.2. Informacija apie savas akcijas ..... 18
8 Prekyba emitento vertybiniais popieriais bei reikšminga finansine investicija laikomais vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose ..... 18
9 Akcininkai ..... 20
9.1. Informacija apie bendrovės akcininkus ..... 20
10 Dividendai ..... 21
IV. EMITENTO ORGANAI ..... 22
11 Emitento valdymo organai ..... 22
12 Informacija apie bendrovės audito komitetą ..... 25
13 Informacija apie emitento sumokėtą valdymo mokestį, priskaičiuotas pinigų sumas, kitą perleistą turtą ir suteiktas garantijas valdymo organams ir buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei ..... 27
V. KITA INFORMACIJA ..... 28
14 Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais ..... 28
15 Informacija apie emitento filialus ir atstovybes ..... 28
16 Pagrindinės rizikos ir netikėtumai ..... 28

17 Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas ....28
18 Informacija apie reikšmingus susitarimus, kurių šalis yra emitentas ir kurie įsigaliotų, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei ....28
19 Informacija apie susijusių šalių sandorius ....28

# I. BENDRA INFORMACIJA

## 1 Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas pranešimas

Pranešimas apima „INVL Baltic Real Estate“ finansinį laikotarpį nuo 2017 m. sausio 1 d. iki 2017 m. birželio 30 d. Į pranešimą taip pat yra įtraukti svarbūs įvykiai, įvykę po ataskaitinio laikotarpio pabaigos.

## 2 Pagrindiniai duomenys apie emitentą ir jo įmonių grupę

### 2.1. INFORMACIJA APIE EMITENTĄ

| | |
|---|---|
| Pavadinimas | Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ |
| Kodas | 152105644 |
| Registracijos adresas | Gynėjų g. 14, 01109, Vilnius |
| Telefonas | (8 5) 259 5056 |
| Faksas | (8 5) 279 0530 |
| Elektroninis paštas | breinfo@invl.com |
| Interneto tinklalapis | www.invlbalticrealestate.com |
| 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, veiklos licencijos Nr. VĮK-005 |
| Depozitoriumas | AB „SEB bankas“, kodas 112021238, banko licencijos Nr. 2 |

### 2.2. BENDROVĖS TIKSLAI IR VEIKLOS PRINCIPAI

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

„INVL Baltic Real Estate“ siekia uždirbti iš investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, užtikrinant nuomos pajamų augimą. „INVL Baltic Real Estate“ valdo apie 58 tūkst. kvadratinių metrų nekilnojamojo turto ploto Vilniuje ir Rygoje: daugiausia verslo centrų bei kitų komercinės paskirties pastatų. Bendrovės valdomi objektai pasižymi aukštais užimtumo rodikliais bei generuoja stabilius finansinius srautus. Be to, dalis jų turi tolimesnio vystymo potencialą.

„INVL Baltic Real Estate“ akcijos į NASDAQ Vilnius Baltijos Papildomąjį prekybos sąrašą įtrauktos nuo 2014 m. birželio 4 d. Nuo prekybos pradžios iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos „INVL Baltic Real Estate“ akcijų kainą NASDAQ Vilnius biržoje pakilo 30,1 proc. Bendrovė yra pasitvirtinusi dividendų politiką, kurioje numatoma, kad kasmet bus mokama ne mažiau kaip 0,012 euro dividendų akcijai.

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas „INVL Baltic Real Estate“ (juridinio asmens kodas 152105644, registruota adresu Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuvos Respublika) 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).

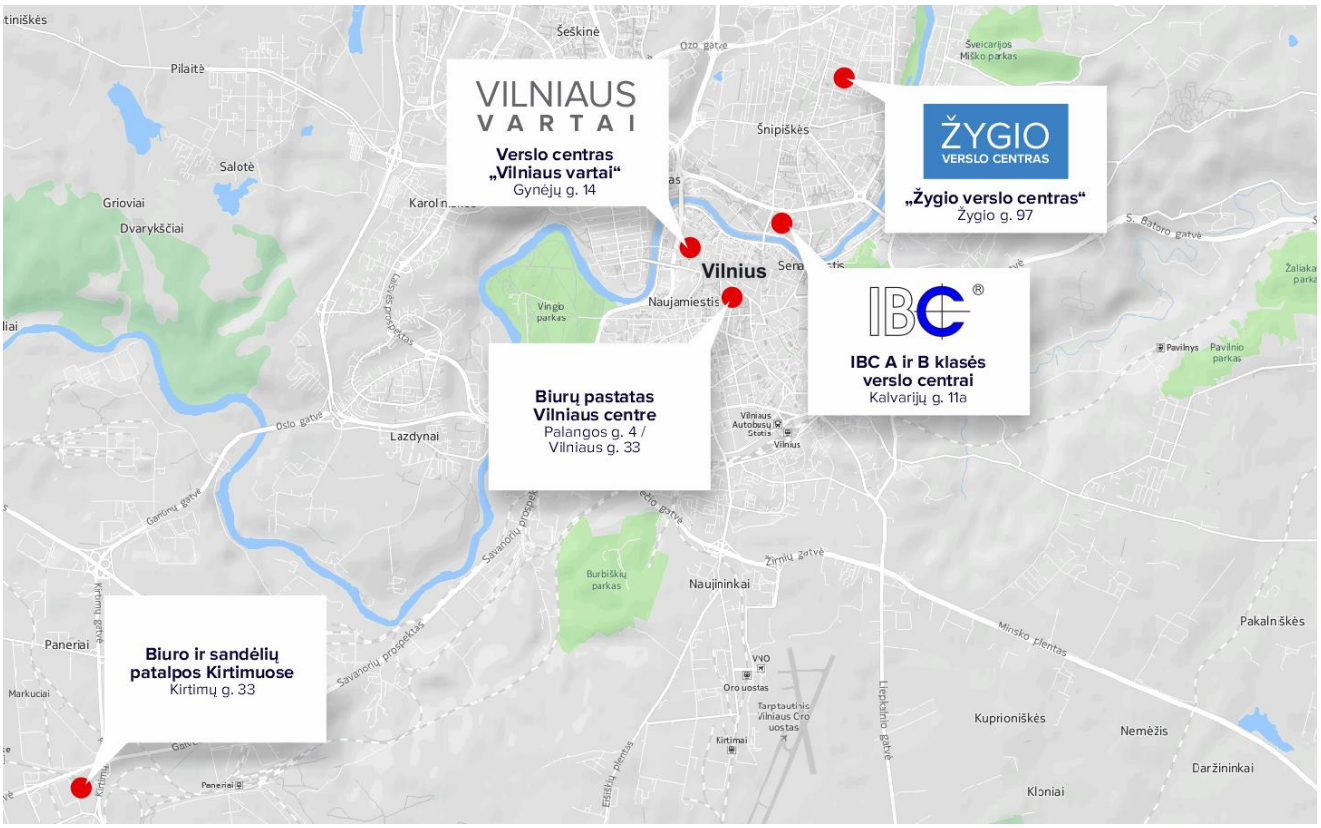
### 2.3. INFORMACIJA APIE ĮMONIŲ GRUPĘ

„INVL Baltic Real Estate“ portfelio įmonėms – jos nurodytos žemiau pateiktoje schemoje - priklauso 12 nekilnojamojo turto objektų Vilniuje ir Rygoje.




*2.3.1. pav. „INVL Baltic Real Estate“ supaprastinta grupės struktūra 2017 m. birželio 30 d.*

### 2.3.1. ĮMONIŲ GRUPĖS NEKILNOJAMOJO TURTO OBJEKTAI VILNIUJE




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

### INVESTICIJOS Į NEKILNOJAMĄJĮ TURTĄ

VILNIAUS VARTAI

## VERSLO CENTRAS „VILNIAUS VARTAI“

PLOTAS 8 100 KV.M.

„Vilniaus vartai“ – puikus pasirinkimas vertinantiems galimybę patogiai dirbti pačiame sostinės centre, šalia pagrindinės Vilniaus gatvės – Gedimino prospekto ir vienos iš svarbiausių sostinės transporto arterijų – Geležinio Vilko gatvės.

Renovuotas ir pertvarkytas verslo centras išskirtinėje miesto erdvėje – dabar dar šviesesnis ir patogesnis. Lankstus patalpų planavimas ir galimybė turėti atskirą, tik Jūsų bendrovei skirtą įėjimą kasdien teiks komforto ir išskirtinumo pojūtį.

„INVL Baltic Real Estate“ šiame komplekse priklauso dviejų aukštų patalpos – jos prasideda nuo žaismingo apverso nupjauto kūgio stiklinio tūrio, kurio pirmajame aukšte įsikūręs restoranas, ir tęsiasi palei Gynėjų gatvę, taip pat 55 automobilių stovėjimo vietos požeminėje aikštelėje. Bendrovė patalpas įsigijo 2015 metų pabaigoje.




Visame „Vilniaus vartų“ komplekse sutelkta virš 53 tūkst. kv. metrų įvairios paskirties patalpų, todėl čia itin patrauklu kurtis restoranams, medicinos, sveikatingumo ir kitas paslaugas teikiančioms įmonėms. Tai ideali aplinka paslaugų centrams, kūrybinėms agentūroms, finansinių, teisinių paslaugų, IT srities įmonėms ar startuoliams.

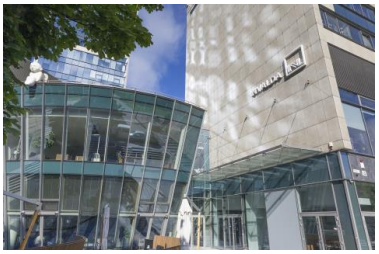
Šiuo metu pastato projektavimas yra užbaigtas, vykdomi pastato pertvarkymo darbai.

Verslo centre įsikūrė viena pirmaujančių turto valdymo grupių Baltijos šalyse „Invalda INVL“, erdvė finansinių technologijų bendrovių ir startuolių darbui „Rise Vilnius“, restoranas „Stebuklai“, VšĮ „Go Vilnius“, Swedbank ir kiti. Daugiau informacijos rasite verslo centro tinklalapyje www.vvartai.lt.

Užimtumas 2017 m. birželio 30 d. - 52 proc.

Adresas: Gynėjų g. 14, Vilnius

| Pagrindiniai duomenys: | |
|---|---|
| Bendras plotas | 8 100 kv. m |
| Nuomojamas plotas | 6 400 kv. m |
| Žemės sklypo plotas | 0,26 ha |
| Turto rinkos vertė 2017 m. birželio 30 d. | 12,1 mln. EUR |



**IBC A ir B klasės verslo centrai Šeimyniškių g. 1A/Šeimyniškių g. 3/A.Juozapavičiaus g. 6/ Slucko g. 2, Vilniuje**

IBC verslo centras – universalus funkcionalių verslui skirtų patalpų kompleksas. IBC įkurtas ypač patogioje vietoje – dešiniajame Neries krante, centrinėje Vilniaus dalyje, šalia svarbių valstybinių institucijų ir verslo įmonių bei pagrindinės verslo arterijos Konstitucijos prospekte, todėl yra lengvai ir greitai pasiekiamas iš bet kurios sostinės vietos.

## „IBC“ A KLASĖS VERSLO CENTRAS

PLOTAS 11 400 KV.M.

IBC A klasės verslo centrą sudaro du korpusai, kuriuose nuomojama apie 7 100 kv. metrų patalpų (bendras plotas 11 400 kv. metrų).

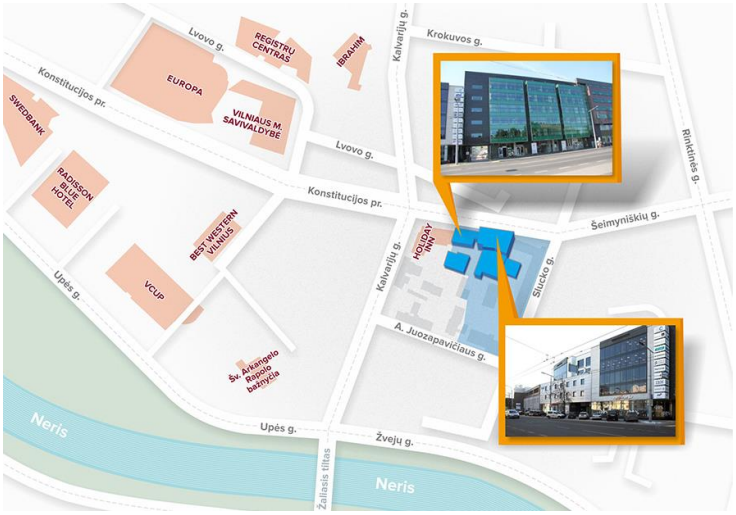
Centrui priklauso 250 vietų automobilių stovėjimo aikštelė saugomame kieme bei dviaukščiame dengtame ir požeminiame garažuose.

IBC verslo centras nuosekliai plėtojamas, kasmet siūloma vis daugiau paslaugų.

Pagrindiniai nuomininkai: UAB „IBM Lietuva“, AB Šiaulių bankas, UAB „Amber Food“, UAB „Drogas“, UAB „Sportland“.

Užimtumas 2017 m. birželio 30 d. - 96 proc.

Adresas: Šeimyniškių g. 1a, Šeimyniškių g. 3, Juozapavičiaus g. 6.




| F korpuso pagrindiniai duomenys: | |
|---|---|
| Bendras plotas | **4 500 kv. m** |
| Nuomojamas plotas | **3 800 kv. m** |
| Žemės sklypo plotas | **1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)** |
| Turto rinkos vertė 2017 m. birželio 30 d. | **5,9 mln. EUR** |



| G korpuso pagrindiniai duomenys: | |
|---|---|
| Bendras plotas | **6 900 kv. m** |
| Nuomojamas plotas | **3 300 kv. m** |
| Žemės sklypo plotas | **1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)** |
| Turto rinkos vertė 2017 m. birželio 30 d. | **6,0 mln. EUR** |



## „IBC“ B KLASĖS VERSLO CENTRAS

PLOTAS 11 300 KV.M.

IBC B klasės verslo centrą sudaro keturi korpusai, kuriuose nuomojama apie 10 600 kv. metrų įvairios paskirties patalpų (bendras plotas 11 300 kv. metrų).

Centrui priklauso 200 vietų automobilių stovėjimo aikštelė saugomame kieme.

IBC verslo centras turi vystymo galimybę, yra parengtas teritorijos detalusis planas.

Pagrindiniai nuomininkai: „Sanofi-aventis Lietuva“, UAB „ACNielsen Baltics“, UAB BAIP, Valstybinė duomenų apsaugos inspekcija, „Sandoz Pharmaceuticals“.

Užimtumas 2017 m. birželio 30 d.- 96 proc.

Adresas: Šeimyniškių g. 3, Šeimyniškių g. 3a, Juozapavičiaus g. 6.



| A korpuso pagrindiniai duomenys: | |
|---|---|
| Bendras plotas | **2 100 kv. m** |
| Nuomojamas plotas | **1 900 kv. m** |
| Žemės sklypo plotas | **1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)** |
| Turto rinkos vertė 2017 m. birželio 30 d. | **2,1 mln. EUR** |



| B korpuso pagrindiniai duomenys: | |
|---|---|
| Bendras plotas | **7 400 kv. m** |
| Nuomojamas plotas | **7 200 kv. m** |
| Žemės sklypo plotas | **1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)** |
| Turto rinkos vertė 2017 m. birželio 30 d. | **6,7 mln. EUR** |



| C korpuso pagrindiniai duomenys: | |
|---|---|
| Bendras plotas | **200 kv. m** |
| Nuomojamas plotas | **200 kv. m** |
| Žemės sklypo plotas | **1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)** |
| Turto rinkos vertė 2017 m. birželio 30 d. | **0,2 mln. EUR** |




| D korpuso pagrindiniai duomenys: | |
|---|---|
| Bendras plotas | **1 600 kv. m** |
| Nuomojamas plotas | **1 300 kv. m** |
| Žemės sklypo plotas | **1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)** |
| Turto rinkos vertė 2017 m. birželio 30 d. | **1,4 mln. EUR** |



## BIURŲ PASTATAS VILNIAUS CENTRE, VILNIAUS G.

PLOTAS 9 800 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 Neries 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, patogus susisiekimas visuomeniniu transportu.

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

Užimtumas 2017 m. birželio 30 d. - 96 proc.

Adresas: Palangos g. 4/Vilniaus g. 33, Vilnius.




### A korpuso pagrindiniai duomenys:

| | |
|---|---|
| Bendras plotas | **5 100 kv. m** |
| Nuomojamas plotas | **3 800 kv. m** |
| Žemės sklypo plotas | **0,49 ha (bendras komplekso plotas)** |
| Turto rinkos vertė 2017 m. birželio 30 d. | **4,3 mln. EUR** |



### B korpuso pagrindiniai duomenys:

| | |
|---|---|
| Bendras plotas | **4 700 kv. m** |
| Nuomojamas plotas | **2 400 kv. m** |
| Žemės sklypo plotas | **0,49 ha (bendras komplekso plotas)** |
| Turto rinkos vertė 2017 m. birželio 30 d. | **3,4 mln. EUR** |



## „ŽYGIO VERSLO CENTRAS“

PLOTAS 3 200 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, Darbo Birža, medicinos klinikos, įvairias verslo paslaugas teikiančios įmonės, pritraukiančios didelius žmonių srautus.

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

Užimtumas 2017 m. birželio 30 d. - 95 proc.

Adresas: Žygio g. 97, Vilnius.




### Pagrindiniai duomenys:

| | |
|---|---|
| Bendras plotas | **3 200 kv. m** |
| Nuomojamas plotas | **2 600 kv. m** |
| Žemės sklypo plotas | **0,6 ha** |
| Turto rinkos vertė 2017 m. birželio 30 d. | **2,6 mln. EUR** |



## BIURŲ IR SANDĖLIŲ PASTATAS KIRTIMUOSE*

PLOTAS 3 000 KV.M.

Šios administracinės patalpos ir sandėliai yra sandėliavimo bei gamybos požiūriu strategiškai patogioje vietoje pietvakarinėje Vilniaus dalyje – pramoninėje teritorijoje Kirtimų gatvėje. Prie Vakarinio miesto aplinkkelio, vienos svarbiausių Vilniaus miesto susisiekimo arterijų, esantis kompleksas tinka logistikai. Be to, šiame rajone yra gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra.




Užimtumas 2017 m. birželio 30 d. - 94 proc.

Adresas: Kirtimų g. 33, Vilnius.

*Pastaba: 2017 m. liepos 26 d. buvo pasirašyta sutartis dėl šio objekto pardavimo.

| Pagrindiniai duomenys: | |
|---|---|
| Bendras plotas | **3 000 kv. m** |
| Nuomojamas plotas | **2 500 kv. m** |
| Žemės sklypo plotas | **0,67 ha** |
| Turto rinkos vertė 2017 m. birželio 30 d. | **0,86 mln. EUR** |



**Gyvenamasis namas Kalvarijų g. 11, Vilnius (UAB „Rovelija“)**

Namas ribojasi su „INVL Baltic Real Estate“ priklausančio „IBC“ verslo centrų komplekso teritorija. „INVL Baltic Real Estate“ priklausančiai UAB „Rovelija“ nuosavybės teise priklauso šiame name esantys butai.

| Pagrindiniai duomenys: | |
|---|---|
| Bendras plotas | **276 kv. m** |
| Turto rinkos vertė 2017 m. birželio 30 d. | **0,35 mln. EUR** |



### 2.3.2. ĮMONIŲ GRUPĖS NEKILNOJAMOJO TURTO OBJEKTAI RYGOJE




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

## GAMYBOS, SANDĖLIAVIMO IR BIURO PATALPŲ KOMPLEKSAS „DOMMO BUSINESS PARK“

PLOTAS 12 800 KV.M.

„Dommo business park“ gamybos/sandėliavimo ir biuro patalpų kompleksas Latvijoje.

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

Teritorija tinkama logistikos centrams vystyti.

Užimtumas 2017 m. birželio 30 d. - 88 proc.

Adresas: Stūnyši, Olaines rajonas.




| Pagrindiniai duomenys: | |
|---|---|
| Bendras plotas | **12 800 kv. m** |
| Nuomojamas plotas | **12 800 kv. m** |
| Žemės sklypo plotas | **58,21 ha** |
| Turto rinkos vertė 2017 m. birželio 30 d. | **8,1 mln. EUR** |



# II. FINANSINĖ INFORMACIJA IR SVARBŪS ĮVYKIAI

## 3 Svarbių grupės įvykių, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga

### 3.1. INVL Asset Management nekilnojamojo turto fondo valdytojo Vytauto Bakšinsko komentaras



„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos grynosios nuomos pajamos iš nuosavų objektų 2017 metų pirmąjį pusmetį sudarė 1,2 mln. eurų, arba 2,7 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu 2016 metais (1,1 mln. eurų). 2017 metų pirmąjį pusmetį „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos pajamos siekė 3,3 mln. eurų, arba 6,8 proc. daugiau nei 2016 metų pirmąjį pusmetį (3,1 mln. eurų), iš jų nuosavų objektų konsoliduotos nuomos pajamos padidėjo 6,8 proc. iki 1,9 mln. eurų. Bendrovės grynasis pelnas atitinkamu laikotarpiu didėjo daugiau kaip 2,5 karto ir sudarė 1,5 mln. eurų – tokį augimą lėmė beveik 1 mln. eurų sudaręs turto perkainojimas.

Džiaugiamės, jog aktyvus darbas ir investicijos pertvarkant „Vilniaus vartų“ verslo centrą atnešė lauktų rezultatų, lėmusių apie 1 mln. eurų padidėjusią šio objekto vertę. Antroje šių metų pusėje, užbaigus „Vilniaus vartų“ pertvarkymą, pamatysime galutinius pastaruosius pusantrų metų vykdytų darbų rezultatus. Sustoti neketiname ir toliau aktyviai dirbsime siekdami didinti valdomo turto vertę bei nuomos pajamas.

Didžiausio bendrovės valdomo objekto – sostinės Šeimyniškių gatvėje įsikūrusio 23 tūkst. kv. m bendrojo ploto „IBC“ verslo centro pirmųjų šešių mėnesių nuomos pajamos lyginant su tuo pačiu laikotarpiu pernai didėjo 1,3 proc. ir sudarė 940 tūkst. eurų.

Bendrovės finansiniai rezultatai rodo, kad aktyvus darbas su valdomu turtu atsiperka, o pasirinkta veiklos strategija yra teisinga. Dalis per pirmąjį pusmetį nuveiktų darbų veiklos rezultatuose atsispindės vėliau, nes didžioji dalis naujai sudarytų ir pratęstų nuomos sutarčių įsigalios antrąjį šių metų pusmetį, todėl galima tikėtis, jog šis laikotarpis „INVL Baltic Real Estate“ bus dar sėkmingesnis.

### 3.2. Veiklos aplinka

2017 m. pirmąjį pusmetį Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto rinkoje augo statybos darbų apimtys bei toliau didėjo sandorių kiekis. Plėtotojai ir toliau labiausiai koncentravosi į biuro pastatų plėtrą Vilniuje bei Kaune.

Per 2017 m. pirmąjį pusmetį sostinėje pabaigtos keturių naujų administracinės paskirties pastatų statybos: rekonstruotas buvęs DNB banko pastatas Basanavičiaus g., kur atidarytas verslo centras „B NORDIC 26“, šalia Vilniaus vakarinio aplinkkelio pastatytas naujas biurų pastatas „Duetto“ (pirmas etapas), užbaigtos „Maxima LT“ administracinio pastato statybos Naugarduko g. ir baigtos nedidelio biurų pastato statybos Verkių gatvėje. Šiuose pastatuose įrengta 18 000 kv. m naudingo biuro ploto. Bendras modernių biuro patalpų plotas šių metų pirmojo pusmečio pabaigoje Vilniuje ūgtelėjo iki 645 400 kvadratinių metrų.

Tarptautinių ir vietos įmonių plėtrai neatsiliekant nuo pasiūlos prieaugio, šiuo metu sostinės biuro patalpų rinką galima vadinti subalansuota. Kadangi įmonės iš anksto aktyviai ieško naujų patalpų ir pasirašo išankstines nuomos sutartis, naujai atidaromi pastatai didžiąja dalimi jau būna užpildyti.

Bendras laisvų biuro patalpų lygis per pirmąjį šių metų pusmetį Vilniaus verslo centruose sumažėjo nuo 6,4 iki 5,8 proc. Neužimti A klasės biurai ataskaitinio laikotarpio pabaigoje sudarė 3,2 proc., o B klasės – 7,1 proc. Nepaisant dabartinio nuomininkų aktyvumo, atidaromi vis nauji verslo centrai, o naujų statybų anonsai kartais plėtotojus verčia priimti kompromisinius sprendimus dėl nuomos kainų. Tad jie palankiai vertina žinomas ir finansiškai stiprias įmones, kurios kuria solidžią kaimynystę bei garantuoja stabilų nuomos srautą. Tai lemia ir tai, kad tarptautinės kompanijos bei stiprios vietos įmonės, ieškančios didesnio ploto naujuose verslo centruose, gali išsiderėti palankesnes nuomos kainas. Tuo tarpu mažesnių įmonių derybų pozicijos yra nepalyginti prastesnės.

Iš esmės aukščiausios A klasės biuro patalpų nuomos kainos nesikeičia nuo 2015 m. pabaigos ir išlieka 13,5–16,5 Eur už kv. m. ribose. Tuo tarpu B klasės biuro patalpų segmente stebimos mažėjančios nuomos kainos: per šių metų pirmąjį ketvirtį apatinė tokių patalpų kvadratinio metro nuomos kaina sumažėjo apie 0,5 Eur ir sudaro 8,0–13,0 Eur/kv.m. Tai paaiškinama spartesne šio segmento pastarojo meto plėtra bei augusia konkurencija tarp šios klasės pastatų.

Vertinama, kad netrukus pasiūlos struktūra stipriai keisis. 2017–2019 m. sostinės rinką turėtų pasiekti gerokai daugiau aukščiausios klasės biuro patalpų – šiuo metu statoma beveik 110 000 kv. m A ir B klasės biurų ploto, iš kurio daugiau kaip 70 proc. sudarys aukščiausios klasės biurai. Tad tikėtina, kad bendras nuomos kainų lygis (tiek viešai skelbiamų, tiek realiai suderėtų nuomos kainų) koreguosis į žemesnę pusę ir šiame segmente. Tačiau išliekanti didelė modernių biuro patalpų

paklausa, vargu, ar leidžia tikėtis drastiškų A klasės biurų nuomos kainų pokyčių artimiausiu metu – keliami itin aukšti ir konkretūs didelių įmonių reikalavimai (vieta, pastato ir patalpų įrengimo lygis, patalpų išsidėstymas pastate, jų suplanavimas, automobilių statymas ir plėtros galimybės ateityje) dažnai palieka galimybes įmonėms rinktis tik iš kelių variantų, kas lemia ne tokias aukštas jų derybines galias.

Tuo tarpu Kauno rinka dar tik rengiasi naujų biuro pastatų įvedimui į rinką. Planuojamas pasiūlos šuolis ir plėtotojų tarpusavio konkurencija išlaiko stabilias Kauno biuro patalpų nuomos kainas. Šių metų pirmojo ketvirčio pabaigoje A klasės biurų nuoma laikinojoje sostinėje sudarė 10,5–13,5 Eur/kv. m, B klasės – 6,0–10,0 Eur/kv. m. Palyginti su sostine, Kaune modernių biuro patalpų nuomos kainos išlieka patrauklios, o tolimesni jų pokyčiai priklausys nuo realios paklausos. Akivaizdu, kad pasiūlai augti Kaune padėti realūs pamatai, ir rinkos situacija artimiausiu metu didžiąja dalimi priklausys nuo norinčiųjų nuomotis skaičiaus. 2017 m. antroje pusėje bus galima konkrečiau įvertinti šio miesto potencialą ir plėtotojų lūkesčių išsipildymą.

Sandėliavimo patalpų nuomos segmente 2017 m. Vilniaus ir Kauno miestuose buvo stebimas nežymus vakansijų mažėjimas, neišnuomotų plotų buvo vos keli procentai. Tuo tarpu Klaipėdoje dėl atsilaisvinusių patalpų ir naujos plėtros vakansijų rodiklis siekė apie 13 proc. Nuomos kainos didžiuosiuose miestuose išlieka stabilios, esminių pokyčių neprognozuojama ir antrąjį 2017 m. pusmetį.

Per 2017 metus vystytojai planuoja Latvijos sandėliavimo ir logistikos rinkai pasiūlyti apie 59 700 kv. m naujų pastatų. Kai kurie projektai vystomi dar neturint pasirašytų nuomos sutarčių. 2017 m. vakansijos lygis pakilo iki 6 proc. Nuomos kainos išliko stabilios ir A klasės centruose šalia Rygos svyravo nuo 3,5 iki 4,5 EUR už kvadratinį metrą.

*Šaltiniai:*
*http://www.colliers.com/-/media/files/emea/lithuania/reports/2016/real%20estate%20market%20overview%202017_mq_sf.pdf,*
*http://www.newsec.lt/wp-content/uploads/IOM2017Q2.pdf.*

### 3.3. PAGRINDINIAI „INVL BALTIC REAL ESTATE“ DUOMENYS

| Mln. EUR | Grupė | | |
|---|---|---|---|
| | 2015-06-30 | 2016-06-30 | 2017-06-30 |
| Valdomas bendras plotas | 51 676 kv. m | 59 876 kv. m | 59 876 kv. m |
| Valdomas nuomojamas plotas | 42 076 kv. m | 48 476 kv. m | 48 476 kv. m |
| Nekilnojamojo turto vertė | 33,9 | 51,8 | 54,1 |
| Paskolų, suteiktų Latvijos įmonėms, vertė | 7,2 | - | - |
| Pinigai | 0,4 | 0,7 | 0,3 |
| Kitas turtas | 1,5 | 2,1 | 1,7 |
| **Turtas** | **43,0** | **54,6** | **56,1** |
| Nuosavas kapitalas | **14,9** | **27,2** | **31,8** |
| Paskolos iš kredito įstaigų | 15,1 | 21,9 | 21,3 |
| Paskolos iš „Invaldos INVL“ | 5,5 | - | - |
| Kiti įsipareigojimai | 7,5 | 5,5 | 3,0 |
| **Nuosavas kapitalas ir įsipareigojimai** | **43,2** | **54,6** | **56,1** |
| **Vienai akcijai tenkantis nuosavas kapitalas** | **0,35 eurų** | **0,41 eurų** | **0,48 eurų** |

### 3.4. „INVL BALTIC REAL ESTATE“ VEIKLOS REZULTATAI

| Mln. EUR | Grupė | | |
|---|---|---|---|
| | 2015 01 01 – 2015 06 30 | 2016 01 01 – 2016 06 30 | 2017 01 01 – 2017 06 30 |
| Pajamos | 2,7 | 3,1 | 3,3 |
| *iš jų nuosavų patalpų nuomos pajamos* | 1,3 | 1,8 | 1,9 |
| *iš jų nuomos pajamos iš subnuomojamų patalpų* | 0,8 | 0,8 | 0,8 |
| *iš jų kitos pajamos* | 0,6 | 0,5 | 0,6 |
| Investicinio turto perkainojimas | - | - | 1,0 |
| Grynosios nuomos pajamos iš nuosavų objektų | 0,9 | 1,1 | 1,2 |
| Pelnas iki apmokestinimo | 0,5 | 0,7 | 1,5 |
| Grynasis pelnas | 0,4 | 0,6 | 1,5 |
| Grynasis pelnas akcijai | 0,01 eurų | 0,01 eurų | 0,02 eurų |

### 3.5. SVARBŪS ATASKAITINIO LAIKOTARPIO EMITENTO IR GRUPĖS ĮVYKIAI, JŲ POVEIKIS FINANSINĖMS ATASKAITOMS

#### 3.5.1. SVARBŪS EMITENTO ĮVYKIAI

- 2017 m. vasario 10 d. buvo paskelbta, kad iš investicijų į nekilnojamąjį turtą bendrovės „INVL Baltic Real Estate“, kurią valdo bendrovė „INVL Asset Management“, investicinio komiteto nuo šių metų vasario 13 dienos traukiasi Egidijus Damulis. Komitete toliau dirbs Vytautas Bakšinskas ir Andrius Daukšas.
- 2017 m. kovo 20 d. paskelbti audituoti „INVL Baltic Real Estate“ 2016 m. grupės rezultatai. 2016 metų „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės audituotas konsoliduotas grynasis pelnas siekia 4 507 tūkst. eurų, o pajamos – 6 290 tūkst. eurų. Pačios „INVL Baltic Real Estate“ 2016 m. audituotas grynasis pelnas siekia 4 710 tūkst. eurų.
- 2017 m. kovo 20 d. paskelbta pirmoji investicinės bendrovės grynųjų aktyvų vertė, kuri 2016 m. lapkričio 30 d. buvo 27 633 382 eurų arba 0,4203 euro akcijai. Bendrovės grynųjų aktyvų vertė 2016 m. gruodžio 31 d. buvo 31 072 202 eurų arba 0,4726 euro akcijai.
- 2017 balandžio 11 d. „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimus. Susirinkimo metu buvo susipažinta su Bendrovės konsoliduotu metiniu pranešimu, nepriklausomo auditoriaus išvada apie Bendrovės finansines ataskaitas, patvirtinti konsoliduoti ir bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ 2016 metų finansiniai ataskaitų rinkiniai, nuspręsta paskirstyti pelną. Taip pat buvo patvirtinta audito komiteto nuostatų nauja redakcija, išrinkti nauji audito komiteto nariai ketverių metų kadencijai, nustatytas atlyginimas nepriklausomiems audito komiteto nariams, patvirtintas „INVL Baltic Real Estate“ paslaugų sutarties su AB SEB bankas pakeitimas. Informacija apie šaukiamą akcininkų susirinkimą buvo paskelbta 2017 m. kovo 20 d., bei papildyta 2017 m. kovo 24 d.
- 2017 m. balandžio 11 d. paskelbta „INVL Baltic Real Estate“ 2016 m. metinė informacija (konsoliduotos ir bendrovės finansinės ataskaitos, konsoliduotas metinis pranešimas) ir atsakingų asmenų patvirtinimas.
- 2017 m. balandžio 28 d. paskelbė, kad 2017 metų 3 mėnesių „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neaudituotas konsoliduotas grynasis pelnas siekė 360 tūkst. eurų, o pajamos – 1 669 tūkst. eurų.
- 2017 m. balandžio 28 d. paskelbta investicinės bendrovės grynųjų aktyvų vertė, kuri 2017 m. kovo 31 d. buvo 31 431 866 eurų arba 0,4781 euro akcijai.
- 2017 m. gegužės 3 d. paskelbė, kad bendrovė pasirašė depozitoriumo paslaugų sutarties pakeitimą su AB SEB banku, kuris įsigalioja 2017 m. gegužės 3 d. Sprendimas dėl sutarties pasirašymo buvo priimtas įvykusiame visuotiniame akcininkų susirinkime 2017 m. balandžio 11 d.
- 2017 m. gegužės 11 d. buvo paskelbta „INVL Baltic Real Estate“ 2016 m. dividendų mokėjimo tvarka.

### 3.5.2. SVARBŪS GRUPĖS ĮVYKIAI

2017 metais emitentui priklausančių nekilnojamojo turto objektus valdančių įmonių veikloje svarbių įvykių neužfiksuota. Įmonės ataskaitiniu laikotarpiu vykdė įprastinę veiklą.

## 4 Svarbūs emitento ir grupės įvykiai, įvykę po ataskaitinio laikotarpio pabaigos

- 2017 m. liepos 27 d. „INVL Baltic Real Estate“ paskebė apie 2017 m. liepos 26 d. pasirašytą sutartį dėl 3 tūkst. kvadratinių metrų ploto biuro ir sandėliavimo patalpų Vilniuje, Kirtimų gatvėje, pardavimo. Sandorio vertė siekia 1 mln. eurų. Sandorį planuojama užbaigti iki 2017 m. rugsėjo pabaigos.

## 5 Emitento ir įmonių grupės praėjusių metų įvertinimas bei ateities veiklos planai ir prognozės

### 5.1. 2017 M. IŠSIKELTŲ TIKSLŲ ĮGYVENDINIMO ĮVERTINIMAS

Per 2017 metų pirmąjį pusmetį „INVL Baltic Real Estate“ pavyko įgyvendinti esminius tikslus – pagerinti bendrovės veiklos rezultatus, taip pat buvo sėkmingai pradėti ir vykdomi suplanuoti „Vilniaus vartų“ pertvarkymo darbai, kurių užbaigimas numatytas trečiąjį metų ketvirtį.

### 5.2. 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

## 6 Emitento įstatų pakeitimų tvarka

„INVL Baltic Real Estate“ įstatai keičiami visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu, priimtu balsų dauguma, ne mažesne kaip 2/3 visų susirinkime dalyvaujančių akcininkų akcijų suteikiamų balsų (išskyrus Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytas išimtis).

Šiuo metu galioja 2016 m. lapkričio 10 d. įstatų redakcija. Įstatai yra paskelbti bendrovės tinklalapyje.

## 7 Įstatinio kapitalo struktūra

### 7.1. ĮSTATINIO KAPITALO POKYČIAI

7.1. lentelė. AB „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo struktūra 2017 m. birželio 30 d.

| Akcijų klasė | Akcijų skaičius, vnt. | Bendras akcijų suteikiamų balsavimo tiesių kiekis, vnt. | Nominali vertė, EUR | Bendra nominali vertė, EUR | Dalis įstatiniame kapitale, proc. |
|---|---|---|---|---|---|
| Paprastosios vardinės akcijos | 65 750 000 | 65 750 000 | 0,29 | 19 067 500 | 100 |

Visos akcijos yra pilnai apmokėtos. Akcijų perleidimui apribojimai netaikomi.

### 7.2. INFORMACIJA APIE SAVAS AKCIJAS

„INVL Baltic Real Estate“, jos portfelio įmonės tiesiogiai ar jų pavedimu, bet savo vardu veikiantys asmenys, nėra įsigiję „INVL Baltic Real Estate“ akcijų.

## 8 Prekyba emitento vertybiniais popieriais bei reikšminga finansine investicija laikomais vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose

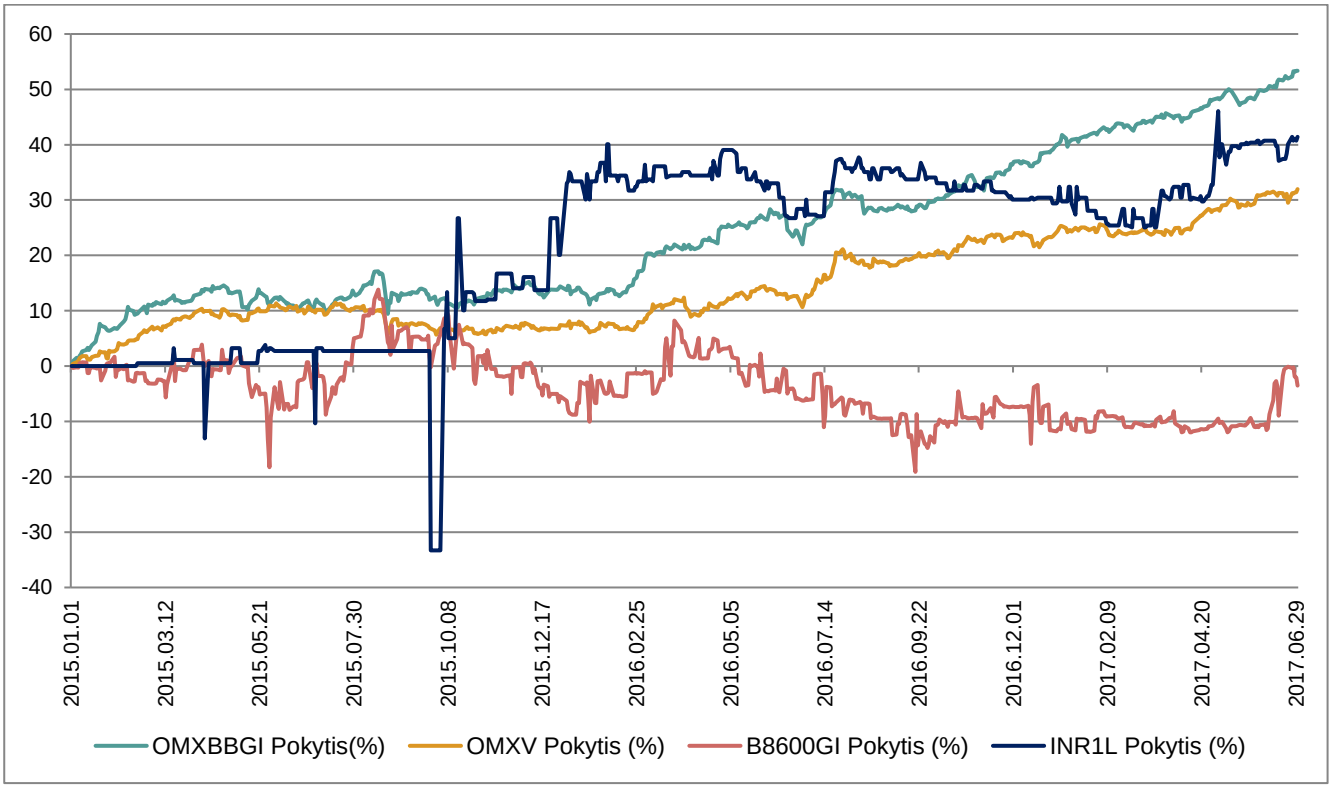
8.1. lentelė. „INVL Baltic Real Estate“ akcijų, įtrauktų į prekybą reguliuojamoje rinkoje, pagrindinės charakteristikos

| | |
|---|---|
| Akcijų kiekis, vnt. | 65 750 000 |
| Bendras akcijų suteikiamų balsavimo teisių kiekis, vnt. | 65 750 000 |
| Vienos akcijos nominali vertė, EUR | 0,29 |
| Bendra nominali vertė, EUR | 19 067 500 |
| ISIN kodas | LT0000127151 |
| Trumpinys | INR1L |
| Birža | Nasdaq Vilnius |
| Prekybos sąrašas | Papildomasis prekybos sąrašas |
| Listingavimo pradžia | 2014-06-04 |
| Įtraukta į indeksus | B8000GI, OMX BALTIC FINANCIALS GI, (SE0004384154)<br>B8000PI, OMX BALTIC FINANCIALS PI, (SE0004384444)<br>B8600GI, OMX BALTIC REAL ESTATE GI, (SE0004384188)<br>B8600PI, OMX BALTIC REAL ESTATE PI, (SE0004384477)<br>OMXBGI, OMX_BALTIC_GI, (SE0001849977)<br>OMXBPI, OMX_BALTIC_PI, (SE0001849985)<br>OMXVGI, OMX VILNIUS_GI, (LT0000999963) |

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

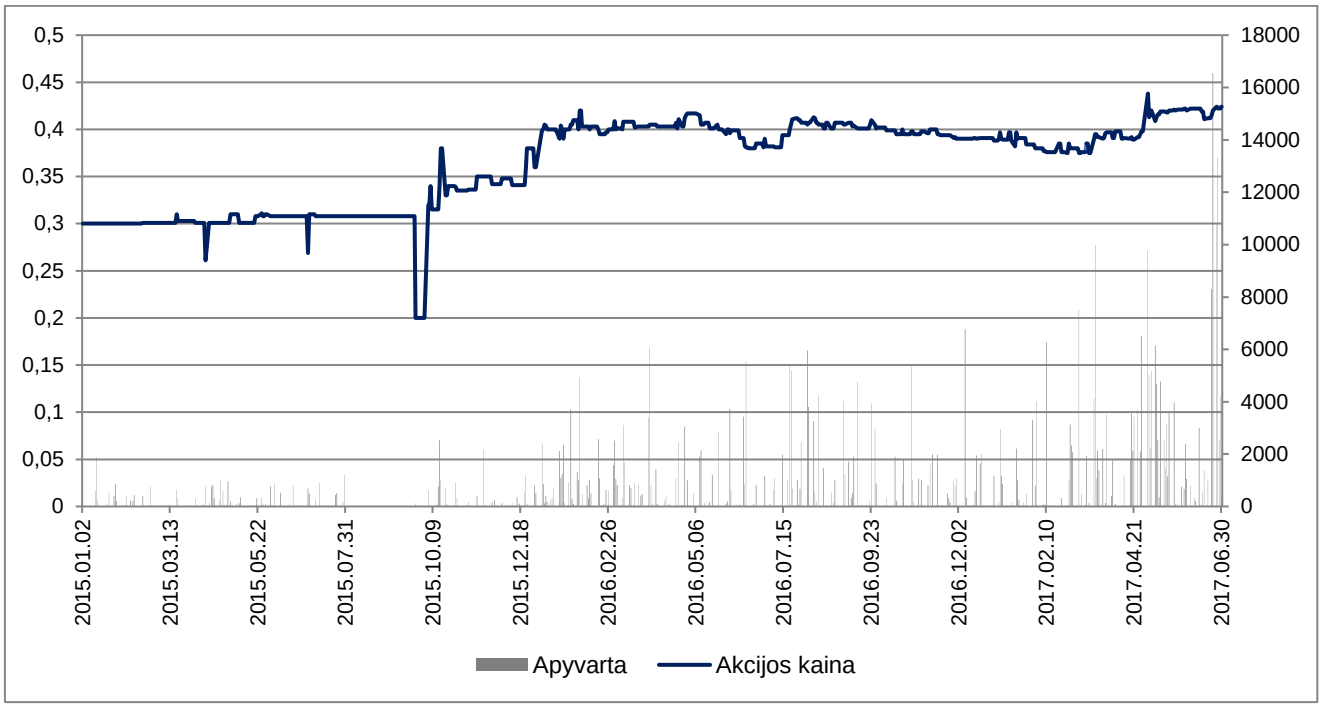
8.2. lentelė. Prekyba „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis

| | 2015 m. birželio 30 d. | 2016 m. birželio 30 d. | 2017 m. birželio 30 d. |
|---|---|---|---|
| Akcijų kaina, eurai: | | | |
| - atidarymo | 0,300 | 0,399 | 0,388 |
| - aukščiausia | 0,311 | 0,447 | 0,449 |
| - žemiausia | 0,261 | 0,380 | 0,375 |
| - vidutinė | 0,303 | 0,402 | 0,397 |
| - paskutinė | 0,308 | 0,390 | 0,424 |
| Akcijų apyvarta, vnt. | 64 096 | 233 109 | 542 035 |
| Akcijų apyvarta, eurai | 19 364,22 | 93 827,97 | 219 390,57 |
| Bendras sandorių skaičius, vnt. | 95 | 216 | 288 |




*8.1. pav. „INVL Baltic Real Estate“ akcijos kainos ir indeksų pokytis*[1]

[1] *OMXV indeksas – tai visu akcijų indeksas, kuri sudaro visos NASDAQ Vilnius Oficialiajame ir Papildomajame sąraše kotiruojamos bendrovės, išskyrus tas bendroves, kuriose vienas akcininkas valdo 90 proc. ir daugiau išleistu akcijų. OMX Baltic Real Estate GI indeksas – tai Baltijos šaliu finansinio sektoriaus grąžos indeksas, sukurtas naudojantis ICB (Industry Classification Benchmark) klasifikavimo standartu, kuri administruoja FTSE grupe.*




*8.2. pav. „INVL Baltic Real Estate“ akcijų kainos pokytis ir apyvarta*

# 9 Akcininkai

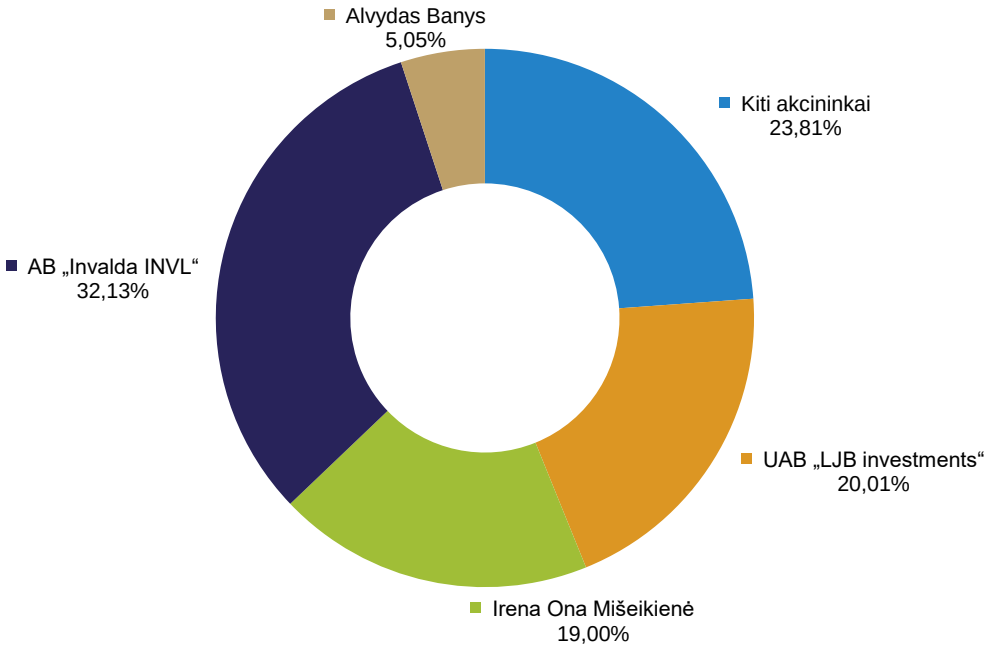
## 9.1. Informacija apie bendrovės akcininkus

Bendras „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų skaičius 2017 m. birželio 30 d. buvo 3 635. Bendrovėje akcininkų, turinčių specialias kontrolės teises, nėra.

9.1.1. lentelė. Akcininkai, 2017 m. birželio 30 d. nuosavybės teise turėję ar valdę daugiau kaip 5 procentus „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo ir (arba) balsų.

| Akcininko vardas, pavardė, įmonės kodas, pavadinimas, adresas | Nuosavybės teise priklausančių akcijų kiekis, vnt. | Įstatinio kapitalo dalis, proc. | Balsų dalis, proc. | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nuosavybės teise priklausančių akcijų suteikiami balsai, proc. | Netiesiogiai turimi balsai, proc. | Balsų dalis iš viso, proc. |
| UAB „LJB Investments“, į. k. 300822575, A. Juozapavičiaus g. 9A, Vilnius | 13 158 474 | 20,01 | 20,01 | 0 | 20,01 |
| Irena Ona Mišeikienė | 12 492 979 | 19,00 | 19,00 | 0 | 19,00 |
| AB „Invalda INVL“, į. k. 121304349, Gynėjų g. 14, Vilnius | 21 127 994 | 32,13 | 32,13 | 0 | 32,13 |
| Alvydas Banys | 3 318 198 | 5,05 | 5,05 | 20,01[2] | 25,06 |

[2] *Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 24 str. 1 d. 6 p., laikoma, kad Alvydas Banys turi kontroliuojamos UAB „LJB investments“ balsus.*




*9.1.1. pav. Akcininkų turimi balsai 2017 m. birželio 30 d.*

## 10 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.

Pagal Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio bei Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymus, nuo 2014 metų dividendai apmokestinami 15 proc. mokesčio tarifu. Mokesčius apskaičiuoja, išskaito ir į biudžetą (valstybei) sumoka pati bendrovė[3].

„INVL Baltic Real Estate“ 2016 m. sausio 15 dieną patvirtino dividendų politiką, kuri numato, kad kasmet už akciją bus mokama ne mažiau kaip 0,012 euro dividendų, sudarančių 3 proc. nuo platinimo kainos.

2017 m. balandžio 11 d. įvykęs eilinis visuotinis „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimas nusprendė skirti 0,012 eurų dividendų vienai akcijai.

Dividendus gavo tie asmenys, kurie dešimtos darbo dienos po sprendimą dėl dividendų mokėjimo priėmusio visuotinio akcininkų susirinkimo pabaigoje, t. y. 2017 m. balandžio 26 d. buvo „INVL Baltic Real Estate“ akcininkai.

2017 m. gegužės 11 d. „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė, kad pradedami mokėti dividendai. Dividendai buvo pervesti tiems bendrovės akcininkams, kurie yra nurodę galiojančias atsiskaitomąsias banko sąskaitas.

10.1. lentelė. Su akcijomis susiję rodikliai

| Bendrovės | 2015 m. gruodžio 31 d. | 2016 m. gruodžio 31 d. | 2017 m. birželio 30 d. |
|---|---|---|---|
| Akcijos buhalterinė vertė, EUR | 0,43 | 0,47 | 0,48 |
| Kainos ir buhalterinės vertės santykis (P/Bv) | 0,84 | 0,83 | 0,88 |
| Dividendų pajamingumas, proc. | - | 3,1 | 2,8 |

** https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/veiklos-rodikliu-formules*

[3] *Ši informacija neturi būti traktuojama kaip mokesčių konsultacija.*

# IV. EMITENTO ORGANAI

## 11 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 „INVL Asset Management“, kuri taip pat vykdo valdybos ir vadovo funkcijas.

Valdymo įmonės vadovas – „INVL Asset Management“ generalinis direktorius Darius Šulnis.

Valdymo įmonės valdybą nuo 2015 m. sausio 19 d. sudaro Darius Šulnis (valdybos pirmininkas), Nerijus Drobavičius ir Vytautas Plunksnis.

2016 m. gegužės 6 d. Valdymo įmonės valdybos sprendimu bendrovės investicinio komiteto nariais buvo išrinkti Egidijus Damulis ir Andrius Daukšas. 2017 m. sausio 2 d. prie jų prisijungė Vytautas Bakšinskas, kuris investicinio komiteto nariu buvo išrinktas Valdymo įmonės sprendimu 2016 m. gruodžio 22 d.

Šiuo metu investicinį komitetą sudaro 2 nariai: Vytautas Bakšinskas ir Andrius Daukšas. Egidijus Damulis buvo atšauktas iš investicinio komiteto nario pareigų Valdymo įmonės valdybos sprendimu nuo 2017 m. vasario 13 d.

Patariamasis komitetas nėra sudarytas.



Darius Šulnis – Valdymo įmonės generalinis direktorius, valdybos pirmininkas

| | |
|---|---|
| Išsilavinimas, kvalifikacija | Duke universitetas JAV, verslo administravimo magistras (Global Executive MBA). Vilniaus universitetas, Ekonomikos fakultetas, apskaitos ir audito magistro laipsnis<br>Finansų maklerio licencija (generalinė) Nr. A109 |
| Darbo patirtis | Nuo 2015 m. pradžios UAB „INVL Asset Management“ generalinis direktorius<br>Nuo 2013 m. gegužės mėn. perrinktas AB „Invalda INVL“ prezidentu<br>2011 – 2013 m. AB „Invalda“ patarėjas<br>2006 – 2011 m. AB „Invalda“ prezidentas<br>2002 – 2006 m. UAB „Invalda Real Estate“ (dabartinis pavadinimas UAB „Inreal valdymas“) – direktorius<br>1994 – 2002 m. AB FMĮ „Finasta“ – direktorius |
| Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos | Tiesiogiai: akcijų – 0. Kartu su susijusia įmone „Lucrum investicija“: akcijų – 1 224 371 vnt., įstatinio kapitalo – 1,86 proc., balsų – 3,17 proc. (įskaitant atpirkimo sandoriu perleistų akcijų suteikiamus balsus). |
| Dalyvavimas kitų įmonių veikloje | AB „Invalda INVL“ – valdybos narys, prezidentas<br>UAB „Litagra“ – valdybos narys<br>UAB „LP grupė“ – valdybos narys<br>IPAS „INVL Asset Management“ (Latvija) – Stebėtojų tarybos narys<br>AS „INVL atklātajs pensiju fonds“ (Latvija) – Stebėtojų tarybos narys<br>AB „Šiaulių bankas“ – Stebėtojų tarybos narys |



Nerijus Drobavičius – Valdymo įmonės valdybos narys

| | |
|---|---|
| Išsilavinimas, kvalifikacija | 1998 m. Vytauto Didžiojo Universitete baigtos Verslo ir vadybos bakalauro studijos<br>2000 m. Vytauto Didžiojo Universitete baigtos finansų ir bankininkystės magistro studijos |
| Darbo patirtis | Nuo 2015 m. UAB „INVL Asset Management“ Finansų ir IT departamento vadovas<br>Nuo 2014 m. dirba AB „Invalda INVL“ grupėje<br>2014 - 2012 m. nepriklausomas finansų ekspertas<br>2011 - 2007 m. finansų direktorius AB „Sanitas“ grupėje<br>2007 - 2001 m. Sampo bankas. Apskaitos ir ataskaitų departamento vadovas, vėliau vyr. finansininkas |
| Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos | - |
| Dalyvavimas kitų įmonių veikloje | UTIB „INVL Technology“ – investicinio komiteto narys<br>IPAS „INVL Asset Management“ (Latvija) – stebėtojų tarybos narys<br>AS „INVL atklātais pensiju fonds“ (Latvija) – stebėtojų tarybos narys<br>Andmevara AS – stebėtojų tarybos pirmininkas<br>UAB „Inservis“ – valdybos pirmininkas<br>UAB Įmonių grupė „Inservis“ – valdybos pirmininkas<br>UAB „Jurita“ – valdybos pirmininkas<br>UAB „Etronika“ – valdybos narys |



Vytautas Plunksnis – Valdymo įmonės valdybos narys

| | |
|---|---|
| Išsilavinimas, kvalifikacija | 2001 m. Kauno Technologijos universitete įgytas vadybos bakalauro laipsnis<br>Finansų maklerio licencija (generalinė) Nr. G091 |
| Darbo patirtis | Nuo 2016 m. UAB „INVL Asset Management“ Privataus kapitalo departamento vadovas<br>Nuo 2015 m. UAB „Inventio“ direktorius<br>Nuo 2014 m. UAB „Consult Invalda“ direktorius<br>2009 - 2015 m. AB „INVL Invalda“ investicijų valdytojas<br>2006 - 2009 m. UAB „Finasta Asset Management“ analitikas, fondų valdytojas, strateginis analitikas<br>2004 m. ELTA redaktorius (verslo naujienos)<br>2002-2004 m. „Baltic News Service“ verslo žurnalistas |
| Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos | Tiesiogiai: akcijų – 5 000 vnt.; įstatinio kapitalo ir balsų – 0,01 proc. |
| Dalyvavimas kitų įmonių veikloje | UTIB „INVL Technology“ – investicinio komiteto narys<br>IPAS „INVL Asset Management“ (Latvija) – stebėtojų tarybos pirmininko pavaduotojas |

| | |
|---|---|
| | AS „INVL atklātais pensiju fonds“ (Latvija) – stebėtojų tarybos pirmininko pavaduotojas<br>Norway Registers Development AS - valdybos narys<br>UAB „NRD“ - valdybos narys<br>UAB NRD CS – valdybos narys<br>UAB „Algoritmų sistemos“ – valdybos pirmininkas<br>AB „Vernitas“ – stebėtojų tarybos narys<br>„Investuotojų Asociacija“ – valdybos pirmininkas<br>UAB „INVL Farmland Management“ - valdybos pirmininkas<br>UAB FMĮ „INVL Finasta“ – valdybos narys<br>UAB „Inventio“– direktorius |



Vytautas Bakšinskas – investicinio komiteto narys

| | |
|---|---|
| Darbo patirtis | Nuo 2017 - UAB „INVL Asset Management“ Nekilnojamojo turto fondo valdytojas valdytojas<br>2016 – 2016-12-31 – UAB „Dizaino institutas“ direktorius<br>2016 – 2016-12-31 – UAB „Variagis“ direktorius<br>2014 – 2016-12-31 – UAB „Riešės investicija“ direktorius<br>2013 – 2016-12-31 – UAB „Tripolio valda“ direktorius<br>2013 – 2016-12-31 – UAB „Paralelių valda“ direktorius<br>2013 – 2016-12-31 – UAB „Dipolio valda“ direktorius<br>2013 – 2016-12-31 – UAB „Etanija“ direktorius<br>2012 – 2016-12-31 – UAB „Justiniškių valda“ direktorius<br>2011 – 2016-12-31 – UAB „Inreal valdymas“ nuomos skyriaus vadovas<br>2015-06 – 2016-01 – UAB „Elniakampio namai“ direktorius<br>2014-03 – 2016-06 – UAB „Akvilas“ direktorius<br>2014-03 – 2015-07 – UAB „Aikstentis“ direktorius<br>2014-03 – 2015-07 – UAB „Trakų kelias“ direktorius<br>2013-01 – 2013-02 – UAB „Naujoji švara“ projektų vadovas<br>2010-04 – 2013-02 – UAB „Sago“ projektų vadovas<br>2008-11 – 2011-08 – UAB „Inreal valdymas“ projektų vadovas<br>2007-01 – 2008-10 – UAB „Inreal valdymas“ projektų vadovo asistentas |
| Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos | - |
| Dalyvavimas kitų įmonių veikloje | - |



Andrius Daukšas – investicinio komiteto narys

| | |
|---|---|
| Išsilavinimas, kvalifikacija | Bankininkystės magistro laipsnis Vilniaus universiteto ekonomikos fakultetas.<br>Finansų maklerio licencija (generalinė) Nr. G311. |
| Darbo patirtis | Nuo 2016 m. gruodžio 22d. – UAB „INVL Asset Management“ Investicijų valdytojas<br>2016 m. sausio 3d. – 2016 m. gruodžio 21 d. – AB „INVL Baltic Real Estate“ direktoriaus pavaduotojas<br>2014 m. gruodžio – 2016 m. sausio 3d. – AB „INVL Baltic Real Estate“ direktorius<br>2010 m. kovo – 2016 m. gruodžio 21 d. – „Invalda INVL“ investicijų valdytojas<br>2008-2010 m. banko „Finasta“ Iždo departamento direktorius<br>2004-2008 m. – FMĮ „Finasta“ vertybinių popierių apskaitininkas, vėliau - vertybinių popierių apskaitos skyriaus vadovas |
| Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos | Tiesiogiai: akcijų – 25 000 vnt.; įstatinio kapitalo ir balsų – 0,04 proc. |
| Dalyvavimas kitų įmonių veikloje | UAB „Inservis“ – valdybos narys<br>UAB Įmonių grupė „Inservis" – valdybos narys, direktorius<br>UAB „Jurita" – valdybos narys<br>UAB „Kelio ženklai" – valdybos narys<br>AB „Informacinio verslo paslaugų įmonė“ – valdybos narys<br>UAB „Proprietas“ – direktorius |

## 12 Informacija apie bendrovės audito komitetą

„INVL Baltic Real Estate“ audito komitetas sudaromas iš dviejų narių, iš kurių dauguma turi būti nepriklausomi. Audito komiteto narius ketverių metų kadencijai renka ir atšaukia visuotinis akcininkų susirinkimas.

Pagrindinės audito komiteto funkcijos:

- teikti bendrovės valdybai rekomendacijas, susijusias su išorės audito įmonės parinkimu, skyrimu, pakartotiniu skyrimu ir atleidimu bei sutarties su audito įmone sąlygomis;
- stebėti išorės audito atlikimo procesą;
- stebėti, kaip išorės auditorius ir audito įmonė laikosi nepriklausomumo ir objektyvumo principų;
- stebėti bendrovės finansinių ataskaitų rengimo procesą;
- stebėti bendrovės vidaus kontrolės ir rizikos valdymo sistemų veiksmingumą bei kartą per finansinius metus įvertinti vidaus audito funkcijos poreikį.
- stebėti, ar valdybos nariai ir/ar vadovai tinkamai atsižvelgia į audito įmonės teikiamas rekomendacijas ir pastabas.

2017 m. balandžio 11 d. vykusiame akcininkų susirinkime į audito komitetą išrinkti UAB „Moore Stephens Vilnius” partnerė ir auditorė Danguolė Pranckėnienė ir UAB „Biotechpharma“ vykdomasis direktorius Tomas Bubinas ketverių metų kadencijai. Abu nariai yra nepriklausomi.



Danguolė Pranckėnienė – nepriklausoma audito komiteto narė

| | |
|---|---|
| Kadencijos laikotarpis | 2017 – 2021 m. |
| Išsilavinimas, kvalifikacija | 1995 - 1996 m. Vilniaus Gedimino Technikos universitetas, Verslo administravimo magistras<br>1976 - 1981 m. Vilniaus universitetas, Ekonomikos magistro laipsnis |
| Darbo patirtis | Nuo 1997 m. UAB „Moore Stephens Vilnius“ (ankstesnis pavadinimas „Verslo auditas“) – partnerė<br>1996 – 1997 m. UAB „Deloitte & Touche“ – audito vadybininkė<br>1995 – 1996 Vilniaus Gedimino Technikos universitetas – lektorė<br>1982 – 1983 m. Vilniaus universitetas – lektorė<br>The International Coach Union (ICU), profesionalios koučerės vardas, pažymėjimo Nr. LT-51.<br>Lietuvos Respublikos Finansų ministerija, auditoriaus vardas, pažymėjimo Nr. 000345. |
| Turimos AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijos | - |



Tomas Bubinas – nepriklausomas audito komiteto narys

| | |
|---|---|
| Kadencijos laikotarpis | 2017 – 2021 m. |
| Išsilavinimas, kvalifikacija | 2004 – 2005 m. Baltic Management Institute (BMI) verslo administravimo magistras<br>1997 – 2000 m. Licencijuotųjų ir atestuotųjų apskaitininkų asociacijos (Association of Chartered Certified Accountants, ACCA ) narys<br>1997 m. Lietuvos atestuotasis auditorius<br>1988 – 1993 m. Vilniaus universitetas, ekonomikos magistras |
| Darbo patirtis | Nuo 2013 m. UAB „Biotechpharma“ – vykdomasis direktorius<br>2010 – 2012 m. „TEVA Biopharmaceuticals USA“ – vyresnysis direktorius<br>2004 – 2010 m. „Teva Pharmaceuticals“ finansų vadovas Baltijos šalims<br>2001 – 2004 m. “Sicor Biotech“ finansų direktorius<br>1999 - 2001 m. „PricewaterhouseCoopers“ – vyresnysis vadybininkas<br>1994 - 1999 m. „Coopers & Lybrand“ – vyresnysis auditorius, vadybininkas |
| Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos | - |

## 13 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 įgyvendinami turto valdymo bendrovės „INVL Asset Management“, kuri perėmė „INVL Baltic Real Estate“ valdymą.

Valdymo įmonei mokamas valdymo mokestis (toliau – Valdymo mokestis) yra atlygis už Bendrovės turto valdymą, kuris turi būti mokamas už kiekvieną kalendorinių metų ketvirtį. Valdymo mokestis už visą kalendorinių metų ketvirtį yra 0,375 proc. nuo Bendrovės vidutinės svertinės kapitalizacijos. Papildomai Valdymo įmonei mokamas Sėkmės mokestis Įstatuose nustatyta tvarka. Per ataskaitinį laikotarpį Valdymo įmonei buvo priskaičiuota 127 tūkst. eurų valdymo 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.

Ataskaitiniu laikotarpiu Bendrovės valdymo organams, kurie išvardinti šio pranešimo 11 skyriuje, išmokėta 306 eurai dividendų, atskaičius mokesčius. Informacija apie sumokėtus dividendus asmenims, susijusiems su Bendrovės valdymo organais atskleista konsoliduotuose 2017 metų šešių mėnesių neauditotuose tarpinėse sutrumpintose finansinėse ataskaituose. 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, direktoriui tantjemų neskyrė.

Per 2017 metų pirmąjį pusmetį Grupė ir Bendrovė buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei už paslaugas atitinkamai sumokėjo 5 tūkst. eurų ir 4 tūkst. eurų atlygį ( 2016 m. – atitinkamai sumokėjo 12 tūkst. eurų ir 10 tūkst. eurų, 2015 m. – atitinkamai sumokėjo 13 tūkst. eurų ir 9 tūkst. eurų, 2014 m. – atitinkamai 9 tūkst. eurų ir 7 tūkst. eurų).

# V. KITA INFORMACIJA

## 14 Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais

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

- AB „Šiaulių bankas" (Šeimyniškių g. 1A, Vilnius, tel. (8 5) 203 2233) – sutartį dėl vertybinių popierių apskaitos tvarkymo, sutartį dėl rinkos formavimo paslaugos ir paslaugų sutartį dėl dividendų mokėjimo.
- AB SEB bankas (Gedimino pr. 12, Vilnius, tel. (8 5) 268 2800) - sutartį dėl depozitoriumo paslaugų.

## 15 Informacija apie emitento filialus ir atstovybes

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

## 16 Pagrindinės rizikos ir netikėtumai

Per 2017 m. šešių mėnesių laikotarpį esminių pasikeitimų nuo paskutiniame metiniame pranešime pateiktos informacijos apie pagrindines rizikas ir netikėtumus nebuvo.

## 17 Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas

Per 2017 m. pirmą pusmetį pagrindinės „INVL Baltic Real Estate" padarytos investicijos buvo į Vilniaus Vartų komplekso rekonstrukciją ir pertvarkymą. Investicijų suma siekė 0,7 mln. Eurų. Šio rekonstrukcijos etapo darbus planuojama pabaigti 2017 m. 3 ketv. Užbaigus jį, komplekso užimtumas viršis 90 proc.

## 18 Informacija apie reikšmingus susitarimus, kurių šalis yra emitentas ir kurie įsigaliotų, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei

2017 m. emitentas nesudarė reikšmingų susitarimų, kurie įsigaliotų, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei.

## 19 Informacija apie susijusių šalių sandorius

Informacija apie susijusių asmenų sandorius atskleista konsoliduotų 2017 metų šešių mėnesių neauditutų tarpinių sutrumpintų finansinių ataskaitų aiškinamajamo rašto 16 punkte.

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