



ATSAKINGŲ ASMENŲ PATVIRTINIMAS

2015 m. lapkričio 10 d.

Vadovaujantis Lietuvos Banko periodinės ir papildomos informacijos rengimo ir pateikimo taisyklėmis bei Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 22 straipsniu, AB „INVL Baltic Real Estate“ vadovybė patvirtina, kad mūsų žiniomis pateikiamos Konsoliduotos 2015 m. 9 mėn. neaudituos tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos yra sudarytos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje, ir atitinka tikrovę bei teisingai parodo AB „INVL Baltic Real Estate“ bei bendrą konsoliduotą įmonių grupės turta, įsipareigojimus, finansinę būklę, pelną ar nuostolius ir pinigų srautus, o konsoliduotame tarpiniame pranešime yra teisingai nurodyta verslo plėtros ir veiklos apžvalga.

PRIDEDAMA:

1. AB „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos 2015 m. 9 mėn. neaudituos tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos.

Direktorius

Andrius Daukšas

Pagal sutartį apskaitą vesti įgaliotas asmuo

Raimondas Rajeckas

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“

KONSOLIDUOTOS 2015 METŲ 9 MĖNESIŲ NEAUDITUOTOS TARPINĖS SUTRUMPINTOS
FINANSINĖS ATASKAITOS
PARENGTOS PAGAL TARPTAUTINIUS FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS STANDARTUS,
PRIIMTUS TAIKYTI EUROPOS SĄJUNGOJE

PAGRINDINĖ INFORMACIJA

Valdyba

p. Alvydas Banys (valdybos pirmininkas)
p. Indrė Mišeikytė
p. Andrius Daukšas

Vadovybė

p. Andrius Daukšas (direktorius)

Adresas ir įmonės kodas

Gynėjų g. 14,
Vilnius,
Lietuva

Įmonės kodas 152105644


Bankai

AB Šiaulių bankas
AB SEB bankas
ABLV Bankas, AS
AB DNB bankas
AB Nordea bankas Lietuvos skyrius

Šią finansinę atskaitomybę vadovybė ir valdyba pasirašė ir patvirtino išleidimui 2015 m. lapkričio 10 d.



p. Andrius Daukšas
Direktorius



p. Raimondas Rajeckas
Pagal sutartį apskaitą vesti
įgaliotas asmuo

Vadovybės pranešimas

Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ ir jai priklausančios įmonės yra investavusios į biuro, sandėliavimo, gamybos paskirties nekilnojamojo turto objektus Lietuvoje bei Latvijoje. 2015 m. rugsėjo 30 d. įmonėms priklausė apie 51.700 kv. m nekilnojamojo turto plotu. AB „INVL Baltic Real Estate“ siekia uždirbti iš investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turta, užtikrindama nuomos pajamų augimą.

2014 metų pabaigoje atlikto vertinimo duomenimis, bendra turimo nekilnojamojo turto vertė Lietuvoje siekia 34 mln. eurų. Bendra turimo nekilnojamojo turto vertė Latvijoje siekia 8 mln. eurų. 2015 m. 9 mėn. grupės nuomos pajamos iš nuosavų objektų sudarė 2,1 mln. eurų, o grynas pelnas – 1,87 mln. eurų. O konsoliduotas kapitalas siekė 16,4 mln. eurų.

AB „INVL Baltic Real Estate“ 2015 m. balandžio 9 d. pasirašė sutartis, pagal kurias už 3.071 tūkst. eurų nuo 50 iki 100 proc. padidino ekonominį interesą į Latvijos įmones SIA „Dommo grupa“ ir SIA „Dommo biznesa parks“. Buvo įsigyta 100 proc. SIA „Dommo grupa“ akcijų, kuri valdo 100 proc. SIA „Dommo biznesa parks“ akcijų. Pagal sutartį grupė įgijo likusius 50 proc. kreditorinių reikalavimų, kylančių iš paskolų sutarčių. Akcijų bei kreditorinių reikalavimų įsigijimo sandoriai buvo užbaigti 2015 m. liepos 2 d. Nekilnojamasis turtas Latvijoje bus vystomas arba savo jėgomis, arba parduotas kitiems vystytojams, atsižvelgiant į bendrovės akcininkų gaunamą naudą.

2015 m. balandžio 23 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ pasirašė sutartį dėl 100 proc. bankrutuojančios įmonės UAB „INTF investicija“ akcijų pardavimo. Iš šio sandorio grupė uždirbo 366 tūkst. eurų pelno.

2015 m. spalio 1 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ įsigijo 6.500 kv. m komercinės paskirties patalpas, esančias Vilniuje, Gynėjų g. 14, su 0,26 ha ploto žemės sklypu. Nuosavybė perėjo 2015 m. spalio 1 d. Jei visos sąlygos bus įvykdytos AB „INVL Baltic Real Estate“ patirs 7.750 tūkst. eurų (be PVM) įsigijimo išlaidų. Iki šių ataskaitų išleidimo AB „INVL Baltic Real Estate“ perėdė 1.105 tūkst. eurų iš šios sumos. Už įsigijimą turi būti sumokėta ir pirkimo sąlygos turi būti įvykdytos 2016 m. pirmą ketvirtį. Be to, AB „INVL Baltic Real Estate“ buvo sudariusi dalies patalpų nuomos sutartį dar iki jų įsigijimo. Šias patalpas pritaikant nuomai buvo vykdoma rekonstrukcija, kurios išlaidos bus pridėtos prie patalpų įsigijimo vertės. Planuojama rekonstrukcijos darbų vertė yra apie 650 tūkst. eurų. Įsigijimo sandoriui finansuoti bendrovės valdyba planuoja išleisti naują viešai platinamą akcijų emisiją, kurią galės įsigyti tiek esami akcininkai, tiek kiti investuotojai. Taip pat įsigijimas bus dalinai finansuojamas banko paskola.

Nepaisant lėtėjančio ekonomikos augimo, Graikijos krizės, neapibrėžtos geopolitinės padėties ir sankcijų, komerciniame nekilnojamojo turto segmente 2015 metų pirmuosius devynis mėnesius tendencijos išliko pozityvios. Remiantis „Ober-Haus“ 2015 m. trečio ketvirčio Lietuvos komercinio NT rinkos komentaru, šį ketvirtį Vilniuje šiemet buvo atidarytas penktasis verslo centras. K29 verslo centras rinką papildė 13.500 kv. m A klasės biurų patalpų. Bendras naudingas modernių ofisų plotas Vilniuje išaugo iki 539.800 kv. m. Papildomai keletas smulkesnių projektų Kaune ir Klaipėdoje pradedami vystyti. Tačiau iki tol bendras naudingas ofisų patalpų plotas lieka nepakitęs ir siekia 90.800 kv. m Kaune ir 63.100 kv. m Klaipėdoje. Remiantis „Ober-Haus“ 2015 m. III ketvirčio rinkos komentaru, Vilniuje laisvų patalpų lygis sumažėjo nuo 4,4% ketvirčio pradžioje iki 4,0% ketvirčio pabaigoje ir siekia 21.700 kv. m. Matuojant pagal segmentus laisvų patalpų lygis B klasės verslo centruose siekia 5,5% ir tik 1,5% A klasės centruose.

Tikimasi, kad per artimiausius 15-18 mėnesių apie 100 tūkst. kv. m ofisų patalpų įsilies į rinką. Istoriskai 2012-2014 metais nuo 38 tūkst. kv. m iki 43 tūkst. kv. m modernių ofiso patalpų buvo išnuomojama kasmet. Šiemet per pirmus devynis mėnesius buvo išnuomota net 40 tūkst. kv. m ir, manoma, šis skaičius pasieks 50 tūkst. kv. m iki metų pabaigos. Tai būtų aukščiausias rodiklis nuo pat 2010 metų. Taigi galima teigti, kad šiuo metu ofiso patalpų paklausa yra labai didelė ir pasiūla stengiasi išlaikyti pakankamus augimo tempus patenkinti rinkos poreikiams.

Sandėlių ir logistikos nekilnojamojo turto sektoriuje situacija gerėja, bet išlieka nepastovi. Pasak „Inreal“, 2015 metų pirmąjį pusmetį pramonės pasitikėjimo rodiklis grįžo į 2013 metų lygį ir tai indikuoja, kad pramonės ir sandėliavimo sektoriaus atstovai sugebėjo persiorientuoti į Vakarų rinkas po pasikeitusios verslo aplinkos. Optimizuodamos veiklą stambios sandėliavimo ir pramonės įmonės investuoja į sandėliavimo objektus taip siekdamos sumažinti nuomos kaštus. Tačiau dėl trapios sulėtėjusio ekonomikos augimo ir toliau išliekančios prastos geopolitinės padėties, norinčių investuoti į pramonės plėtrą mažėja.

Latvijoje industrinės paskirties nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas išlaikė pastarųjų metų tendenciją ir 2015 m. pirmąjį pusmetį išliko aukštas. Remiantis „Colliers International“ rinkos apžvalga, per pirmąjį pusmetį buvo užbaigti trys nauji industrinės paskirties pastatai, kurių bendras plotas siekia 40.000 kv. m. Iki metų pabaigos planuojama užbaigti industrinės paskirties statinius, kurių bendras plotas sieks apie 83.100 kv. m. Nepaisant aktyvios pasiūlos rinka išlieka stabili dėl kartu didėjančios paklausos. Per pirmąjį 2015 m. pusmetį neišnuomotų plotų kiekis rinkoje nežymiai paaugo nuo 2,2% iki 2,7%. Tikėtina, kad neišnuomotų plotų kiekis gali nežymiai padidėti metų pabaigoje. Subalansuotą rinką atspindi ir vidutinės nuomos kainos, kurios nepasikeitė lyginant su 2014 m. pabaiga.

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota bendrųjų pajamų ataskaitos

	Pastabos	<u>2015 m. 9 mėn.</u>	<u>2014 m. 9 mėn.</u>
Pajamos	4	4.156	2.112
Palūkanų pajamos	11	285	85
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostoliai)		-	(3)
Kitos pajamos	5	1.124	2
Patalpų nuomos sąnaudos	4	(1.361)	(709)
Komunalinės sąnaudos		(656)	(310)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos		(494)	(340)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos		(253)	(112)
Turto mokesčiai		(189)	(116)
Išmokos darbuotojams		(24)	(6)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		(3)	(4)
Kitos veiklos sąnaudos		<u>(89)</u>	<u>(83)</u>
Veiklos pelnas		2.496	516
Finansinės veiklos sąnaudos	6	<u>(512)</u>	<u>(217)</u>
Ataskaitinio laikotarpio pelnas prieš apmokestinimą		1.984	299
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	7	<u>(114)</u>	<u>(38)</u>
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS		<u>1.870</u>	<u>261</u>
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį		<u>-</u>	<u>-</u>
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŲJŲ PAJAMŲ, IŠ VISO		<u>1.870</u>	<u>261</u>
Priskirtinas:			
Patronuojančios įmonės akcininkams		1.870	261
Vienai akcijai tenkantis paprastasis ir sumažintas pelnas (eurais)		0,04	0,01

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduotos bendrųjų pajamų ataskaitos (tęsinys)

	<u>2015 m. III ketv.</u>	<u>2014 m. III ketv.</u>
Pajamos	1.471	1.271
Palūkanų pajamos	-	51
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas (nuostoliai)	-	-
Kitos pajamos	1.120	2
Patalpų nuomos sąnaudos	(558)	(423)
Komunalinės sąnaudos	(173)	(190)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(192)	(248)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(85)	(69)
Turto mokesčiai	(65)	(60)
Išmokos darbuotojams	(13)	(4)
Nusidėvėjimas ir amortizacija	(1)	(2)
Kitos veiklos sąnaudos	(47)	(16)
Veiklos pelnas	1.457	312
Finansinės veiklos sąnaudos	(176)	(117)
Ataskaitinio laikotarpio pelnas prieš apmokestinimą	1.281	195
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	(28)	(22)
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS	1.253	173
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokesčių	-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŲJŲ PAJAMŲ, IŠ VISO	1.253	173
Priskirtinas:		
Patronuojančios įmonės akcininkams	1.253	173
Vienai akcijai tenkantis paprastasis ir sumažintas pelnas (eurais)	0,03	0,01

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota finansinės būklės ataskaita

	Pastabos	2015 m. rugsėjo 30 d.	2014 m. gruodžio 31 d.
TURTAS			
Ilgalaikis turtas			
Ilgalaikis materialusis turtas	9	167	13
Investicinis turtas	8	41.935	33.848
Ilgalaikis nematerialusis turtas		160	160
Suteiktos paskolos		-	3.981
Veiklos nuomos išankstiniai apmokėjimai	4	825	825
Atidėtojo pelno mokesčio turtas		1	-
Ilgalaikio turto iš viso		43.088	38.827
Trumpalaikis turtas			
Atsargos		41	-
Iš pirkėjų ir kitos gautinos sumos		538	293
Trumpalaikės suteiktos paskolos		-	125
Išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos		247	5
Riboto naudojimo pinigai	10	150	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai		810	358
Trumpalaikio turto iš viso		1.786	781
Turto iš viso		44.874	39.608
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
Nuosavas kapitalas			
Kapitalas priskirtas patronuojančios įmonės akcininkams			
Įstatinis kapitalas		12.536	2.040
Akcijų priedai		-	2.966
Rezervai		87	6.883
Nepaskirstytasis pelnas		3.738	2.602
Nuosavo kapitalo iš viso		16.361	14.491
Įsipareigojimai			
Ilgalaikiai įsipareigojimai			
Ilgalaikės paskolos	10	21.822	19.432
Atidėjiniai	4	352	182
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas		3.667	3.567
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	4	320	411
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso		26.161	23.592
Trumpalaikiai įsipareigojimai			
Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis	10	923	478
Trumpalaikės paskolos	10	616	590
Skolos tiekėjams		210	78
Atidėjiniai	4	88	183
Mokėtinas pelno mokestis		-	-
Gauti išankstiniai apmokėjimai		392	44
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai		123	152
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso		2.352	1.525
Įsipareigojimų iš viso		28.513	25.117
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso		44.874	39.608

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos

Grupė	Rezervai					Iš viso
	Išstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	
2014 m. gruodžio 31 d. likutis	2.040	2.966	281	6.602	2.602	14.491
2015 m. 9 mėnesių grynasis pelnas	-	-	-	-	1.870	1.870
2015 m. 9 mėn. kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-	-	-
2015 m. 9 mėnesių bendrųjų pajamų (išlaidų), iš viso	-	-	-	-	1.870	1.870
Akcijų nominalo vertės pakeitimas dėl konversijos į eurus	3	-	-	-	(3)	-
Rezervų pokyčiai	-	-	87	-	(87)	-
Reorganizavimo įtaka	10.493	(2.966)	(281)	(6.602)	(644)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje	10.496	(2.966)	(194)	(6.602)	(734)	-
2015 m. rugsėjo 30 d. likutis	12.536	-	87	-	3.738	16.361

Grupė	Rezervai					Iš viso
	Išstatinis kapitalas	Savos akcijos	Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas	Nepaskirstytasis pelnas	
Grupės nuosavas kapitalas, suformuotas 2014 m. balandžio 29 d., vadovaujantis atskyrimo sąlygomis pagal balansinių verčių metodą	2.040	2.966	281	6.602	2.170	14.059
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje	2.040	2.966	281	6.602	2.170	14.059
2014 m. 9 mėn. grynasis pelnas	-	-	-	-	261	261
2014 m. 9 mėn. kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-	-	-
2014 m. 9 mėn. bendrųjų pajamų iš viso	-	-	-	-	261	261
2014 m. rugsėjo 30 d. likutis	2.040	2.966	281	6.602	2.431	14.320

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita

	Pastabos	2015 m. 9 mėn.	2014 m. 9 mėn.
Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)		1.870	261
Nepiniginiai srautai ir nepagrindinės veiklos koregavimai:			
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostoliai)		-	3
Nusidėvėjimas ir amortizacija		3	4
Palūkanų (pajamos)		(285)	(85)
Palūkanų sąnaudos	6	512	217
Atidėtieji pelno mokesčiai	7	98	38
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos	7	16	-
Atidėjiniai		70	(51)
Pelnas iš ankstesnių ryšių padengimo	5, 11	(746)	-
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:			
Atsargų (padidėjimas) sumažėjimas		(41)	-
Pirkėjų įsiskolinimo ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		(243)	22
Kito trumpalaikio turto sumažėjimas (padidėjimas)		(241)	37
Skolų tiekėjams (sumažėjimas) padidėjimas		64	14
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas) padidėjimas		125	(1)
Pervedimai į/(iš) riboto naudojimo pinigus		(150)	(100)
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		1.052	359
(Sumokėtas) pelno mokestis		(16)	-
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		1.036	359
Investicinės veiklos pinigų srautai			
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turą) (įsigijimas)	9	(154)	(12)
Investicinio turto (įsigijimas)	8	-	(3)
Įsigytos paskolos	11	(3.071)	-
Dukterinių įmonių (įsigijimas), atėmus įsigytų pinigų likutį		232	-
Suteiktų paskolų susigrąžinimas		61	82
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		(2.932)	67
Finansinės veiklos pinigų srautai			
Pinigų srautai, susiję su Grupės akcininkais:			
Pagal atskyrimo sąlygas gauti grynieji pinigai		-	158
		-	158
Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais:			
Paskolų gavimas		5.555	16.186
Paskolų (grąžinimas)		(2.873)	(16.458)
(Sumokėtos) palūkanos		(334)	(112)
		2.348	(384)
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		2.348	(226)
Grynas pinigų srautų (sumažėjimas) padidėjimas		452	200
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		358	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		810	200

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Tarpiinių sutrumpintų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

AB „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Bendrovė, ankstesnis pavadinimas AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“) yra Lietuvos Respublikoje registruota akcinė bendrovė. Ji įkurta 1997 m. sausio 28 d. 2015 m. rugpjūčio 17 d. prie Bendrovės prijungta jos patrunuojanti įmonė AB „INVL Baltic Real Estate“ (įmonės kodas 30329973). Po prijungimo Bendrovė tęsia veiklą AB „INVL Baltic Real Estate“ pavadinimu. Detalesnė informacija apie prijungimą pateikiama 3 pastaboje.

Grupę sudaro Bendrovė ir jai tiesiogiai priklausančios dukterinės įmonės (toliau – Grupė). Patrunuojančios įmonės ir jai priklausančios dukterinės įmonės reorganizavimas nepakeitė Grupės sudėties. Grupė įkurta 2014 m. balandžio 29 d. nuo AB „Invalda INVL“ (kodas 121304349) atskyrus 30,90 % turto, kapitalo ir įsipareigojimų dalį. Tokiu būdu AB „INVL Baltic Real Estate“ (įmonės kodas 30329973) buvo perduotos įmonės, investuojančios į nekilnojamąjį turtą, skirtą vystymui, bei į komercinį nekilnojamąjį turtą ir jį nuomojančios.

Bendrovės adresas yra:

Gynėjų g. 14,
Vilnius,
Lietuva.

Kadangi Grupė įsteigta 2014 m. balandžio 29 d., tai palyginamieji skaičiai už 2014 m. 9 mėnesius apima laikotarpį nuo 2014 m. balandžio 29 d. iki 2014 m. rugsėjo 30 d.

Grupė yra investavusi į biuro, sandėliavimo, gamybos paskirties nekilnojamojo turto objektus Lietuvoje bei Latvijoje. Grupė veikia tik viename – nekilnojamojo turto – segmente. Dauguma objektų duoda nuomos pajamas, beveik visi turi tolimesnio vystymo perspektyvas.

Bendrovės įstatinį kapitalą sudaro 43.226.252 paprastosios vardinės 0,29 euro nominalios vertės akcijos. Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos. Dukterinės įmonės Bendrovės akcijų neturi. Bendrovės akcininkais 2015 m. rugsėjo 30 d. buvo (pagal balsus)*:

	Turimų balsų skaičius	Balsų dalis (%)
UAB „LJB Investments“	13.158.474	30,44
p. Irena Ona Mišeikienė	12.492.979	28,90
AB „Invalda INVL“	5.493.751	12,71
UAB „Lucrum investicija“	4.387.244	10,15
p. Alvydas Banyš	3.318.198	7,68
p. Indrė Mišeikytė	862.873	2,00
Kiti smulkūs akcininkai	3.512.733	8,12
Iš viso	43.226.252	100,00%

* Kai kurie akcininkai buvo perleidę dalį akcijų pagal atpirkimo sutartis (taigi, jie neturi juridinės nuosavybės teisės į akcijas), bet buvo išlaikę jų balsavimo teises.

Bendrovės akcijos nuo 2015 m. rugsėjo 16 d. įtrauktos į NASDAQ Vilnius Baltijos Papildomąjį prekybos sąrašą. Prieš reorganizavimą buvusios AB „INVL Baltic Real Estate“ (įmonės kodas 30329973, buvusi Grupės patrunuojanti įmonė) akcijos NASDAQ Vilnius Baltijos Papildomąjį prekybos sąrašė buvo nuo 2014 m. birželio 4 d. iki 2015 m. rugpjūčio 17 d.

2 Apskaitos principai

Atskaitomybės parengimo pagrindas

2015 m. 9 mėnesių tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos parengtos remiantis TAS 34 „Tarpinė finansinė atskaitomybė“.

Tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos neapima visų atskleidimų, reikalaujamų metinėse finansinėse ataskaitose ir turėtų būti skaitomos kartu su Grupės 2014 m. gruodžio 31 d. metinėmis finansinėmis ataskaitomis.

Nuo 2015 m. sausio 1 d. Grupės ir Bendrovės funkcinė ir pateikimo valiuta yra euras. Finansinės ataskaitos yra pateikiamos tūkstančiais eurų, o sumos yra suapvalintos iki artimiausio tūkstančio, jei kitaip nenurodyta. Ankstesnių metų palyginamoji informacija perskaičiuota pagal oficialų lito konvertavimo į euro santykį: 1 euras = 3,4528 lito.

Pagrindiniai apskaitos principai

Tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos yra parengtos pagal apskaitos principus, kurie taikyti ruošiant 2014 m. gruodžio 31 d. Grupės metines finansines ataskaitas, išskyrus naujų standartų ir interpretacijų, privalomų taikyti nuo 2015 m. sausio 1 d., įgyvendinimą. Šie pakeitimai aprašomi žemiau.

TFAAK 21-asis aiškinimas – „Mokesčiai“

Šiuo aiškinimu patikslinta prievolės sumokėti mokesį, kuris nėra pelno mokestis, apskaita. Įpareigojantis įvykis, dėl kurio atsiranda įsipareigojimas, – tai įstatymais apibrėžtas įvykis, dėl kurio kyla įsipareigojimas sumokėti mokesį. Tai, kad ūkio subjektas ekonomikos požiūriu yra priverstas tęsti ūkinę veiklą ateityje, arba tai, jog jis rengia finansines ataskaitas vadovaudamasis veiklos tęstinumo prielaida, nelemia įsipareigojimo atsiradimo. Tokie patys pripažinimo principai taikomi tiek tarpinėms, tiek metinėms finansinėms ataskaitoms. Aiškinimo nuostatų taikymas įsipareigojimams, atsirandantiems dėl apyvartinių taršos leidimų prekybos schemų, nėra privalomas. Šiuo metu Grupei nėra nustatyti jokie reikšmingi mokesčiai, todėl šio aiškinimo įtaka Grupei yra nereikšminga.

2013 m. TFAS metiniai patobulinimai

Patobulinimai apima keturių standartų pataisus.

- 1-ojo TFAS išvadų pagrindimo pataisomis patikslinama, kad jeigu naujos standarto versijos taikymas dar nėra privalomas, tačiau ją galima taikyti anksčiau laiko, standartus pirmą kartą taikantis ūkio subjektas gali taikyti arba senąją, arba naująją versiją, jeigu tas pats standartas taikomas visiems nurodytiems laikotarpiams.
- 3-ojo TFAS pataisomis patikslinama, kad šis standartas netaikomas jungtinės veiklos kūrimo apskaitai pagal 11-ąjį TFAS. Pataisomis taip pat patikslinama, kad taikymo srities išimtis taikoma tik pačios jungtinės veiklos finansinėms ataskaitoms.
- 13-ojo TFAS pataisomis patikslinama, kad 13-jame TFAS numatyta portfeliui taikoma išimtis, kuri leidžia ūkio subjektui vertinti finansinio turto ir finansinių įsipareigojimų grupės tikrąją vertę grynąja suma, taikoma visoms sutartims (įskaitant sutartis dėl nefinansinių priemonių pirkimo ar pardavimo), kurios priklauso 39-ojo TAS arba 9-ojo TFAS taikymo sričiai.
- 40-ojo TAS pataisomis patikslinama, kad 40-asis TAS ir 3-iasis TFAS nėra tarpusavyje nesuderinami. 40-jame TAS pateikti nurodymai padeda ataskaitas rengiantiems ūkio subjektams atskirti investicinį turtą ir savininko reikmėms naudojamą turtą. Ataskaitas rengiantys ūkio subjektai taip pat turi remtis 3-jame TFAS pateiktais nurodymais nustatydami, ar investicinio turto įsigijimas yra verslo jungimas.

Šios pataisos neturėjo įtakos Grupės 2015 m. 9 mėn. finansinėms ataskaitoms.

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 AB „INVL Baltic Real Estate“ prijungimas prie AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“

2015 m. rugpjūčio 10 d. vykusiuose AB „INVL Baltic Real Estate“ (įmonės kodas 30329973) ir Bendrovės akcininkų susirinkimuose bendrovių akcininkai pritarė, kad patrunuojanti įmonė būtų prijungta prie jos valdomos AB „Invaldos nekilnojamojo fondas“. Reorganizavimas baigtas 2015 m. rugpjūčio 17 d. Po prijungimo Bendrovė tęsia veikla AB „INVL Baltic Real Estate“ pavadinimu. Nuo 2015 m. rugsėjo 16 d. jos akcijos listinguojamos Nasdaq OMX Vilnius biržoje. Prijungtosios AB „INVL Baltic Real Estate“ (įmonės kodas 30329973) akcininkai už kiekvieną paprastąją vardinę akciją gavo po 6,136287941 Bendrovės akcijas. Po reorganizavimo Bendrovės įstatinį kapitalą sudaro 43.226.252 paprastosios vardinės 0,29 euro nominalios vertės akcijos. Bendrovės vadovybė ir valdyba išliko ta pati kaip ir buvo prijungtoje AB „INVL Baltic Real Estate“ (įmonės kodas 30329973, buvusi Grupės patrunuojanti įmonė).

Patrunojančios įmonės ir jai priklausančios dukterinės įmonės reorganizavimas nepakeitė Grupės sudėties ir neturėjo jokios įtakos Grupės turtui, įsipareigojimams bei rezultatų vertinimui. Reorganizavimas turėjo įtakos tik Grupės nuosavam kapitalui. Žemiau pateikta lentelė atspindi prijungimo įtaką nuosavam kapitalui:

	Buvusios patrunojančios įmonės nuosavo kapitalo straipsnių eliminavimas	Nauja akcijų emisija pagal reorganizavimo sąlygas	Viso
Įstatinis kapitalas	(2.043)	12.536	10.493
Akcijų priedai	(2.966)	-	(2.966)
Rezervai	(281)	-	(281)
Savų akcijų įsigijimo rezervas	(6.602)	-	(6.602)
Nepaskirstytasis pelnas	11.892	(12.536)	(644)
Nuosavo kapitalo iš viso	-	-	-

4 Pajamos, nuomos sąnaudos ir atidėjiniai nuostolingai nuomos sutarčiai

Pajamos

Pajamų analizė pagal kategorijas:

	2015 m. 9 mėn.	2014 m. 9 mėn.
Nuomos pajamos	3.412	1.757
Komunalinių paslaugų pajamos	728	346
Kitų paslaugų pajamos	16	9
Pajamų iš viso	4.156	2.112

Grupė nuomos pajamas uždirba iš nuosavų ir subnuomojamų patalpų. Pajamų detalizacija pagal patalpų nuosavybę pateikta žemiau:

	2015 m. 9 mėn.	2014 m. 9 mėn.
Nuosavų patalpų nuomos pajamos	2.142	1.067
Kitos pajamos iš nuosavų patalpų	607	296
<i>Pajamų iš nuosavų patalpų iš viso</i>	<i>2.749</i>	<i>1.363</i>
Nuomos pajamos iš subnuomojamų patalpų	1.270	690
Kitos pajamos iš subnuomojamų patalpų	137	59
<i>Pajamų iš subnuomojamų patalpų iš viso</i>	<i>1.407</i>	<i>749</i>
Pajamų iš viso	4.156	2.112

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

4 Pajamos, nuomos sąnaudos ir atidėjiniai nuostolingai nuomos sutarčiai (tęsinys)

Sąnaudos ir atidėjiniai

Bendrovė nuomojasi patalpas iš išorinės įmonės pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartį. Pagal šią sutartį nuomos laikotarpis baigsis 2017 m. rugpjūčio mėn. Bendrovė yra deponavusi vienkartinę 825 tūkst. eurų įmoką, atitinkančią 6 mėn. nuomos mokesčių sumą, kuri bus užskaityta su paskutine nuomos įmokų dalimi pasibaigus nuomos laikotarpiui. Pagal šią sutartį per ataskaitinį laikotarpį Grupė patyrė 1.345 tūkst. eurų nuomos sąnaudų. Neapibrėžtieji nuomos mokesčiai iš šios sumos sudarė 201 tūkst. eurų. Grupės nuomos sąnaudos pagal kitas sutartis per ataskaitinį laikotarpį sudarė 16 tūkst. eurų. Kadangi 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartis yra nuostolinga, tai 2015 m. rugsėjo 30 d. finansinės būklės ataskaitoje yra pripažinti 440 tūkst. eurų vertės atidėjiniai, skirti padengti su nuostolinga sutartimi susijusius numatomus nuostolius.

Atidėjinių nuostolingai sutarčiai pasikeitimai pateikti žemiau:

	<u>2015 m. 9 mėn.</u>
Likutis 2014 m. gruodžio 31 d.	365
Atidėjinių perskaičiavimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	211
Panaudotos sumos (mažinančios straipsnyje „Patalpų nuomos sąnaudos“ apskaitytą sumą)	(141)
Diskonto poveikio atstatymas ir diskonto normos pokyčiai	5
Likutis 2015 m. rugsėjo 30 d.	440
Ilgalaikė dalis	352
Trumpalaikė dalis	88

Be to, 320 tūkst. eurų ateinančių laikotarpių įsipareigojimas, kylantis dėl nuomos sąnaudų pripažinimo pagal tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą, 2015 m. rugsėjo 30 d. buvo pripažintas finansinės būklės ataskaitos straipsnyje „Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai“.

5 Kitos pajamos

	<u>2015 m. 9 mėn.</u>	<u>2014 m. 9 mėn.</u>
Pelnas iš ankstesnių ryšių padengimo	746	-
Pelnas, gautas iš UAB „INTF investicija“ pardavimo (12 pastaba)	366	-
Kitos pajamos	12	2
	<u>1.124</u>	<u>2</u>

6 Finansinės veiklos sąnaudos

	<u>2015 m. 9 mėn.</u>	<u>2014 m. 9 mėn.</u>
Iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(284)	(108)
Iš susijusių asmenų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(184)	(103)
Palūkanų sąnaudos tretiesiems asmenims	(39)	-
Atidėjinių nuostolingai sutarčiai diskonto poveikio atstatymas	(5)	(6)
	<u>(512)</u>	<u>(217)</u>

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkšt. eurų, jei nenurodyta kitaip)

7 Pelno mokestis

	<u>2015 m. 9 mėn.</u>	<u>2014 m. 9 mėn.</u>
Pelno mokesčio sąnaudų komponentai		
Ataskaitinių metų pelno mokesčio sąnaudos	(16)	-
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos	(98)	(38)
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose – iš viso	<u>(114)</u>	<u>(38)</u>

8 Investicinis turtas

	Žemė, vertinama naudojant pardavimų palyginimo metodą	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Iš viso
	2 lygis	3 lygis	3 lygis	
Tikrosios vertės hierarchija				
Likutis 2014 m. gruodžio 31 d.	-	31.375	2.473	33.848
Įsigijimai verslo jungimo metu	2.927	5.100	-	8.027
Vėlesnės išlaidos	-	-	60	60
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-
(Nuostoliai) dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-
Likutis 2015 m. rugsėjo 30 d.	<u>2.927</u>	<u>36.475</u>	<u>2.533</u>	<u>41.935</u>
Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, apskaityti bendrųjų pajamų ataskaitos straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas“	-	-	-	-

Per 2015 m. 9 mėnesius Grupė verslo jungimo būdu įsigijo investicinio turto už 8.027 tūkst. eurų (11 pastaba) Latvijoje ir papildomai investavo 60 tūkst. eurų į investicinį turtą, esantį Vilniuje Žygio g. 97, kur statomi pamatai naujam pastatui. Grupė pasirašė preliminarą sutartį, pagal kurią pastatyti pamatai naujam pastatui su jam priskirtu nuomojamu žemės sklypu bus parduoti. Sandoris turėtų būti užbaigtas 2015 m. IV ketvirtį.

Per 2015 m. 9 mėnesius Grupė nepardavė jokio investicinio turto.

Investicinis turtas yra apskaitytas tikrąja verte. Nuomojamas investicinis turtas ir investicinis turtas laikomas vystymui ateityje kvalifikuoto vertintojo UAB „OBER-HAUS nekilnojamas turtas“ yra įvertintas pajamų metodu 2014 m. lapkričio 21 d., gruodžio 8 d. bei gruodžio 31 d. Naujas investicinio turto vertinimas bus atliktas 2015 m. lapkričio mėn., jau išleidus 2015 m. 9 mėnesių tarpines finansines ataskaitas. Vadovybės manymu, naujoji investicinio turto vertė neturėtų labai skirtis nuo buvusio vertinimo vertės.

Investicinio turto vertinimas Latvijoje atliktas 2015 m. spalio mėnesį. Jį vertino kvalifikuotas vertintojas SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“. Žemės vertinimui naudotas pardavimų palyginimo metodas, sandėlių vertinimui – pajamų metodas.

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkšt. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinio turto Lietuvoje pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2014 m. gruodžio 31 d. bei 2015 m. rugsėjo 30 d.:

	Vertinimo būdas	Reikšmingi nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	9 – 11 (9,1)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma	7,0 – 10 (7,4)
		Neišnuomoto ploto rodiklis	5 - 15
		Nuomos kaina litais už kv. m (be PVM)	1,7 – 11,6 (8)
Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Diskontuoti pinigų srautai su įvertintomis statybos išlaidomis	Tęstinės vertės kapitalizavimo norma	15 – 18 (16,0)
		Statybos išlaidos litais kv. m (be PVM)	765 – 1.050 (942)
		Pardavimo kaina litais už kv. m (įskaitant PVM)	1.477 – 2.317 (1.587)

Toliau pateikta investicinio turto Lietuvoje, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2014 m. gruodžio 31 d. bei 2015 m. rugsėjo 30 d.:

Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų didėjimas		Vertinimų mažėjimas	
	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	3.713	-	(3.423)	-
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	-	701	-	(669)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(553)	-	582
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(330)	-	617	-
Diskonto ir kapitalizacijos normos pokytis 0.5 procentinio punkto	(1.891)	(12)	2.482	104

Investicinio turto Latvijoje pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2015 m. rugsėjo 30 d.:

	Vertinimo būdas	Reikšmingi nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai (apskaičiuoti 5 metams)	Diskonto norma (%)	11
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma	9
		Neišnuomoto ploto rodiklis	5 (30 pirmaisiais metais ir 10 ketvirtais)
		Nuomos kaina litais už kv. m (be PVM)	2,5

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 Investicinis turtas (tęsinys)

Toliau pateikta investicinio turto Latvijoje, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2015 m. rugsėjo 30 d.:

	<u>Vertinimų didėjimas</u>	<u>Vertinimų mažėjimas</u>
Nuomos didėjimo pokytis per metus 1 procentiniu punktu	200	(200)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(100)	100
Diskonto ir kapitalizacijos normos pokytis 0.5 procentinio punkto	(400)	100

2015 m. rugsėjo 30 d. 41.385 tūkst. eurų Grupės investicinio turto buvo įkeista bankui kaip užstatas už suteiktas paskolas. Per 2015 m. 9 mėnesius nebuvo jokių kitų apribojimų investiciniam turtui realizuoti, turto realizavimo pajamoms ar įplaukoms pervesti. Šių finansinių ataskaitų išleidimo dienai nebuvo jokių reikšmingų sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti, remontuoti ar plėsti investicinį turtą, išskyrus investicinio turto, esančio Vilniuje Gynėjų g. 14, pirkimo – pardavimo sutartį (14 pastaba).

9 Ilgalaikis materialus turtas

Per 2015 m. 9 mėnesius Grupė investavo 154 tūkst. eurų į ilgalaikį materialųjį turtą, daugiausiai į nuomojamo turto rekonstrukciją. Prieš pradėdant derybas dėl investicinio turto, esančio Vilniuje Gynėjų g. 14, įsigijimo, Grupė buvo pasirašiusi sutartį dėl minėto turto nuomos ir ėmė investuoti į patalpų rekonstrukciją. 2015 m. rugsėjo 30 d. į šių patalpų rekonstrukciją buvo investuota 143 tūkst. eurų. Įsigijus investicinį turtą Gynėjų g. 14, aukščiau minėtos investicijos bus įtrauktos į to turto įsigijimo savikainą.

10 Gautos paskolos

	<u>2015 m. rugsėjo 30 d.</u>	<u>2014 m. gruodžio 31 d.</u>
Ilgalaikės		
Ilgalaikės banko paskolos	17.045	14.810
Ilgalaikės paskolos iš susijusių šalių	4.777	4.622
	<u>21.822</u>	<u>19.432</u>
Trumpalaikės		
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	923	478
Paskolos iš susijusių šalių	610	590
Kitos paskolos	6	-
	<u>1.539</u>	<u>1.068</u>
Iš viso paskolų	<u>23.361</u>	<u>20.500</u>

Paskolos denominuotos eurais.

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 9 MĒNESIŲ TARPINĒS SUTRUMPINTOS FINANSINĒS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

10 Gautos paskolos (tęsinys)

Negražintų paskolų likučiai su fiksuota ir kintama (kitimo periodas – 3 - 6 mėnesiai) palūkanų normomis buvo tokie:

Palūkanų norma:	2015 m. rugsėjo 30 d.	2014 m. gruodžio 31 d.
Fiksuota	5.393	5.212
Kintama	17.968	15.288
	23.361	20.500

2015 m. liepos 15 d. įsigijus Latvijos įmones, Grupė pasirašė 3.000 tūkst. eurų paskolos sutartį su ABLV banku. Kredito paskirtis – įsigytų Latvijos įmonių veiklos finansavimas. Kredito sutarties terminas – 5 metai. Kredito grąžinimo grafikas – anuitetinis su numatytu 1.861 tūkst. eurų dydžio paskutiniu paskolos grąžinimo mokėjimu. Visas Latvijoje įsigytas investicinis turtas yra įkeistas ABLV bankui. Paskola buvo suteikta 2015 m. liepos 27 d. ir panaudota daliai gautų paskolų iš patronuojančios įmonės grąžinimui. Vadovaujantis kredito sutartimi buvo deponuoti 150 tūkst. eurų kredito sutarties sąlygų užtikrinimui. Konsoliduotoje finansinės būklės ataskaitoje šis depozitas apskaitomas kaip riboto naudojimo pinigai.

11 Įmonių Latvijoje įsigijimas

Grupė 2015 m. balandžio 9 d. pasirašė sutartis, pagal kurias už 3.071 tūkst. eurų nuo 50 iki 100 proc. padidino ekonominį interesą į Latvijos įmones SIA „Dommo grupa“ ir SIA „Dommo biznesa parks“. 2015 m. balandžio mėn. pagal minėtas sutartis pardavėjui buvo pervesta 300 tūkst. eurų. Už likusią skolą buvo skaičiuojamos palūkanos. 2015 m. liepos 2 d. su pardavėju atsiskaityta galutinai. Ir nuo tos dienos Grupė valdo 100 proc. SIA „Dommo grupa“ akcijų, kuri valdo 100 proc. SIA „Dommo biznesa parks“ akcijų. Kaip atskleista metinėse finansinėse ataskaitose, Grupei pagal paskolų sutartis priklausė 50 proc. teisių į pinigų srautus iš šių Latvijos įmonių. Pagal sutartį Grupė įgijo likusius 50 proc. kreditorinių reikalavimų, kylančių iš šių paskolų sutarčių. Grupės finansinėse ataskaitose per 2015 I pusmetį pripažinta 285 tūkst. eurų palūkanų pajamų iš šių paskolų.

Nuo 2015 m. liepos 1 d. įsigytos įmonės Latvijoje tapo dukterinėmis ir yra konsoliduojamos. Įmonės Latvijoje turi apie 12.800 kv. m sandėliavimo patalpų ir valdo netoli Rygos esantį daugiau kaip 58 ha žemės plotą, tinkantį logistikos centro plėtrai.

Pagal preliminarų vertinimą, Latvijos įmonių identifikuojamo turto ir įsipareigojimų tikrosios vertės yra tokios:

	Tikrosios vertės, pripažintos įsigijimo metu
Investicinis turtas	8.027
Ilgalaikis materialusis turtas	3
Iš pirkėjų ir kitos gautinos sumos	2
Kitas trumpalaikis turtas	1
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	232
Turtas, iš viso	8.265
Trumpalaikiai įsipareigojimai be Grupės kreditorinių reikalavimų į Latvijos įmones	(118)
Įsipareigojimai, iš viso	(118)
Identifikuojamojo grynojo turto iš viso	8.147
Pelnas iš ankstesnių ryšių padengimo	(746)
Grupės kreditorinių reikalavimų į Latvijos įmones balansinė vertė	7.401

Latvijoje esančio investicinio turto vertinimas aprašytas 8 pastaboje. Atidėtojo pelno mokesčio turtas/įsipareigojimas pagal preliminarų vertinimą vertinami nuliu.

Ataskaitiniu laikotarpiu į Grupės rezultatus yra įtraukta 141 tūkst. eurų pajamų ir 94 tūkst. eurų pelno iš įsigytų latviškų įmonių.

Jei įmonės Latvijoje būtų įsigytos 2015 m. sausio 1 d., tai 2015 m. 9 mėnesių konsoliduotos pajamos būtų siekusios 4.446 tūkst. eurų, o 2015 m. 9 mėnesių konsoliduotas pelnas – 1.901 tūkst. eurų.

**AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

12 UAB „INTF investicija“ akcijų pardavimas

2015 m. balandžio 23 d. Grupė pasirašė sutartį dėl 100 proc. bankrutuojančios įmonės UAB „INTF investicija“ akcijų pardavimo. Akcijų pardavimo sandoris buvo užbaigtas 2015 m. rugpjūčio 19 d. Grupė už akcijas gavo 366 tūkst. eurų. Akcijų balansinė vertė buvo nulis eurų, nes įmonė buvo bankrutuojanti ir turėjo neigiamą nuosavą kapitalą. Be to, Grupė turi teisę gauti įmonėje 50 % iki 2014 m. imtinai sukauptų ir ateityje faktiškai panaudotų mokesčių nuostolių vertės. Kadangi iki 2015 m. 9 mėn. tarpinių finansinių ataskaitų išleidimo nėra suderinta 2014 m. mokesčių nuostolių suma, tai atsižvelgiant į iki 2013 m. sukauptų mokesčių nuostolių sumą Grupė gali gauti iki 275 tūkst. eurų. Šios sumos Grupė nepripažino pajamomis, nes, vadovybės vertinimu, parduota įmonė neuždirbs apmokestinamojo pelno nuspėjamoje ateityje.

13 Susijusių šalių sandoriai

Grupės susijusios šalys buvo Bendrovės akcininkai (1 pastaba), pagrindiniai vadovai, įskaitant pagrindinių vadovų ir akcininkų, turinčių reikšmingą įtaką, kontroliuojamas ar bendrai kontroliuojamas įmonės, bei įmonės, kurios sudarė AB „Invalda INVL“ grupę, ir kitų grupių įmonės, kurios buvo atskirtos nuo AB „Invalda INVL“, po kurių atskyrimo buvo suformuota Grupė.

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2015 m. 9 mėnesius ir susiję likučiai ketvirčio pabaigai:

2015 m. 9 mėn. Grupė	Pardavimai ir kitos pajamos susijusioms šalims	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Sumos mokėtinos susijusioms šalims
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	10	-	2
AB „Invalda INVL“ (paskola)	-	184	-	5.387
UAB „Inservis“ (prižiūros ir remonto paslaugos)	-	295	200	109
AB „Invalda INVL“ grupės pastatų prižiūros įmonės (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	5	-	1	-
Kitos AB „Invalda INVL“ grupės įmonės (turto valdymas, bankininkystės sektoriai)	16	53	-	-
	21	542	201	5.498

Įsipareigojimai akcininkams ir vadovybei - - - -

Per 2015 m. 9 mėnesius Grupė iš AB „Invalda INVL“ gavo ir grąžino 2.555 tūkst. eurų paskolų.

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2014 m. 9 mėnesius ir susiję likučiai ketvirčio pabaigai:

2014 m. 9 mėn. Grupė	Pardavimai ir kitos pajamos susijusioms šalims	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Sumos mokėtinos susijusioms šalims
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	5	-	10
AB „Invalda INVL“ (paskola)	-	103	-	5.399
UAB „Inservis“ (prižiūros ir remonto paslaugos)	-	155	-	22
UAB „Inservis“ (nuoma ir komunalinės paslaugos)	1	-	1	-
	1	263	1	5.431

Įsipareigojimai akcininkams ir vadovybei - - - -

Nuo Grupės veiklos pradžios iki 2014 m. rugsėjo 30 d. iš AB „Invalda INVL“ buvo gauta paskolų už 836 tūkst. eurų.

14 Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio

Visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimai

2015 m. spalio 28 d. įvykusio visuotinio akcininkų susirinkimo metu nuspręsta:

- padidinti Bendrovės įstatinį kapitalą papildomais piniginiiais įnašais nuo 12.535.613,08 eurų iki 20.880.000 eurų (įstatinis kapitalas didinamas 8.344.386,92 eurų suma). Bendrovės įstatinis kapitalas didinamas papildomai išleidžiant 28.773.748 paprastųjų vardinių 0,29 euro nominalios vertės akcijų. Minimali vienos akcijos emisijos kaina – 0,35 euro, akcijos apmokamos piniginiiais įnašais. Jeigu per akcijoms pasirašyti skirtą laiką bus pasirašytos ne visos akcijos, įstatinis kapitalas galės būti didinamas pasirašytų akcijų nominalių verčių suma. Šiuo atveju Bendrovės valdybai pavedama nuspręsti, ar pasirašius ne visas naujai išleidžiamas akcijas, Bendrovės įstatinio kapitalo didinimas laikytinas įvykusi ir (jei taip) Bendrovės įstatinis kapitalas turi būti didinamas pasirašytų akcijų nominalių verčių suma, Bendrovės valdybai Bendrovės įstatuose atitinkamai pakeičiant įstatinio kapitalo dydį bei akcijų skaičių ir pateikiant pakeistus įstatus juridinių asmenų registro tvarkytojui.
- pavesti Bendrovės valdybai savo nuožiūra parengti ir nustatyti naujai išleidžiamų akcijų pasirašymo ir apmokėjimo detales sąlygas ir tvarką bei nustatyti kitas visuotinio akcininkų susirinkimo sprendime neapartas akcijų emisijos siūlymo sąlygas (įskaitant, bet neapsiribojant, galutinę naujų akcijų emisijos kainą, galutinį išleidžiamą naujų akcijų skaičių ir kt.).
- inicijuoti visų naujai išleistų Bendrovės akcijų įtraukimą į NASDAQ Vilnius Papildomąjį prekybos sąrašą ir įgalioti Bendrovės valdybą atlikti visus su tuo susijusius veiksmus, įskaitant, bet neapsiribojant, patvirtinti ir pateikti Lietuvos bankui patvirtinti Bendrovės naujų akcijų siūlymo ir įtraukimo į reguliuojamą rinką (NASDAQ Vilnius Papildomąjį prekybos sąrašą) prospektą.
- atsižvelgiant į tai, kad naujai išleidžiamos Bendrovės akcijos bus viešai siūlomos Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo nustatyta tvarka, atšaukti Bendrovės akcininkų pirmumo teisę įsigyti Bendrovės išleidžiamų akcijų. Naujai išleidžiamų akcijų įsigijimo tvarka ir terminai bus nurodyti Bendrovės viešai paskelbtame prospekte.
- pertvarkyti Bendrovės veiklą taip, kad ji veiktų kaip uždarojo tipo investicinė bendrovė pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą ir pavesti valdybai atlikti visus veiksmus šiam tikslui.

Pranešimas apie ketinimą teikti savanorišką oficialų siūlymą Bendrovės akcijoms supirkti

Bendrovė gavo akcinės bendrovės „Invalda INVL“ pranešimą apie ketinimą teikti savanorišką oficialų siūlymą supirkti 3.509.076 paprastąsias vardines 0,29 euro nominalios vertės Bendrovės akcijas, kas sudaro 8,12 proc. visų Bendrovės išleistų akcijų skaičiaus ir suteikia 8,12 proc. balsų. Siekiant Bendrovės akcininkams, nebalsavusiems priimant sprendimą dėl Bendrovės veiklos pertvarkymo į uždarojo tipo investicinę bendrovę, arba balsavusiems „prieš“ jį, užtikrinti galimybę parduoti jiems priklausančias Bendrovės akcijas, AB „Invalda INVL“ atstovaus akcininkams, kurie balsavo „už“ sprendimą ir įsipareigojo per mėnesį nuo akcininkų susirinkimo paskelbti savanorišką oficialų siūlymą supirkti likusias paprastąsias vardines Bendrovės akcijas. Už superkamas akcijas bus atsiskaitoma pinigais, už vieną akciją mokant 0,35 euro. Savanorišką oficialų siūlymą turi patvirtinti Lietuvos Bankas.

Investicinio turto, esančio Vilniuje Gynėjų g. 14, įsigijimas

2015 m. spalio 1 d. Grupė įsigijo 6.500 kv. m komercinės paskirties patalpas, esančias Vilniuje, Gynėjų g. 14, su 0,26 ha ploto žemės sklypu. Nuosavybė perėjo 2015 m. spalio 1 d. Pagal pasirašytas sutartis yra numatytos šios sąlygos:

- turi būti gauti leidimas įrengti langus dalyje patalpų. Ši sąlyga įvykdyta iki šių ataskaitų išleidimo;
- turi būti įteisinta nuosavybė į 11 papildomų automobilio stovėjimo vietų;
- turi būti įteisinta nuosavybė į apie 300 kv. m bendro naudojimo patalpų arba juos priskirti prie perkamų patalpų.

Jei visos sąlygos bus įvykdytos Grupė patirs 7.750 tūkst. eurų (be PVM) įsigijimo išlaidų. Iki šių ataskaitų išleidimo Grupė pervedė 1.105 tūkst. eurų iš minėtos sumos. Už įsigijimą turi būti sumokėta ir pirkimo sąlygos turi būti įvykdytos 2016 m. pirmą ketvirtį.

Be to, Grupė buvo sudariusi dalies patalpų nuomos sutartį dar iki jų įsigijimo. Šias patalpas pritaikant nuomai buvo vykdoma rekonstrukcija, kurios išlaidos bus pridėtos prie patalpų įsigijimo vertės. Planuojama rekonstrukcijos darbų vertė yra apie 650 tūkst. eurų.

Įsigijimo sandoriui finansuoti Bendrovės valdyba planuoja išleisti naują viešai platinamų akcijų emisiją, kurią galės įsigyti tiek esami akcininkai, tiek kiti investuotojai. Taip pat įsigijimas bus dalinai finansuojamas banko paskola.

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

15 Esminiai emitento įvykiai nuo ataskaitinio laikotarpio pradžios iki ataskaitos išleidimo

- 2015 m. vasario 13 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) paskelbė neaudituosius 2014 m. 12 mėn. veiklos rezultatus. 2014 metų 12 mėnesių AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) įmonių grupės neaudituosius konsoliduotus grynąsias pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekia 0,45 mln. eurų (1,56 mln. litų). AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) nuosavas kapitalas 2014 metų pabaigoje siekė 14,5 mln. eurų (50,1 mln. litų), arba po 2,06 euro akcijai.
- 2015 m. kovo 16 d. paskelbti audituoti AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) 2014 m. grupės rezultatai. 2014 metų AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) įmonių grupės audituotas konsoliduotas grynąsias pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekia 0,43 mln. eurų (1,5 mln. litų).
- 2015 m. balandžio 10 d. paskelbta, kad „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) 2015 m. balandžio 9 d. pasirašė sutartis, pagal kurias už 3,1 mln. eurų nuo 50 iki 100 proc. padidins ekonominį interesą netoli Rygos esančiame logistikos komplekse „Dommo“.
- 2015 m. balandžio 30 d. įvyko AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) visuotinis akcininkų susirinkimas, kurio metu buvo susipažinta su AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) konsoliduotu metiniu pranešimu ir nepriklausomo auditoriaus išvada apie AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) finansines ataskaitas, patvirtinti konsoliduoti ir AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) 2014 metų finansinių ataskaitų rinkiniai bei nauja AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) įstatų redakcija. Nuspręsta paskirstyti 2014 m. pelną ir pavesti AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) valdybai teisės aktų nustatyta tvarka parengti ir paskelbti reorganizavimo sąlygas. Taip pat pakeista vienos akcijos nominali vertė iš 1 lito į 0,29 euro, atitinkamai keičiant įstatinio kapitalo dydį iš 7.044.365 litų į 2.042.865,85 eurų.
- 2015 m. balandžio 30 d. paskelbta AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) 2014 m. metinė informacija (konsoliduotos ir bendrovės finansines ataskaitas, konsoliduotas metinis pranešimas) ir atsakingų asmenų patvirtinimas.
- 2015 m. gegužės 12 d. paskelbta, kad 2015 metų 3 mėnesių AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) įmonių grupės neaudituosius konsoliduotus grynąsias pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekia 276 tūkst. eurų.
- 2015 m. birželio 30 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) praneša apie parengtas AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ ir AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) reorganizavimo sąlygas.
- 2015 m. liepos 2 d. paskelbta, kad „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) užbaigė 3,1 mln. eurų netoli Rygos esančio logistikos komplekso „Dommo“ pirkimo sandorį, taip padidindama savo ekonominį interesą jame nuo 50 iki 100 proc.
- 2015 m. liepos 29 d. skelbiama, kad siekiant užtikrinti sklandų AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) ir AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ reorganizavimo procesą, nuo 2015 m. rugpjūčio 3 d. stabdoma prekyba AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) akcijomis NASDAQ OMX Vilnius vertybinių popierių biržoje.
- 2015 m. rugpjūčio 10 d. įvyko AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) visuotinis akcininkų susirinkimas, kurio metu buvo nuspręsta reorganizuoti: AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) jungimo būdu, prijungiant ją prie AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ (kodas 152105644), kuri po reorganizavimo perims visas AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) teises ir pareigas, įskaitant bendrovės pavadinimą „INVL Baltic Real Estate“, patvirtinti AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) reorganizavimo sąlygas, po reorganizavimo veikiančios bendrovės įstatus, pritarti po reorganizavimo veikiančios bendrovės audito komiteto sudarymui, jo veiklos taisyklėms ir narių rinkimo bei atlyginimo nepriklausomam audito komiteto nariui nustatymui. Taip pat buvo nuspręsta sudaryti sutartį dėl 2015, 2016 ir 2017 metų metinių finansinių ataskaitų rinkinių audito su UAB „PricewaterhouseCoopers“ (kodas 111473315), nustatant 10.550 eurų atlyginimą už kiekvienų metų metinio finansinio ataskaitų rinkinio auditą, pakeisti bendrovės buveinę ir įregistruoti jos adresą Vilniaus m. sav., Vilniaus m., Šeimyniškių g. 1A bei atšaukti bendrovės valdybą *in corpore* ir valdybos nariais išrinkti Alvydą Banį, Andrių Daukšą ir Indrę Mišeikytę.
- 2015 m. rugpjūčio 14 d. paskelbta, kad 2015 metų 6 mėnesių „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) įmonių grupės neaudituosius konsoliduotus grynąsias pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekia 617 tūkst. eurų (2014 m. birželio 30 d. – 88 tūkst. eurų).
- 2015 m. rugpjūčio 17 d. užbaigtas akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) ir akcinės bendrovės „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ reorganizavimas: prie akcinės bendrovės „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ prijungta akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973). Veiklą tęsianti akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ praneša, kad užbaigus reorganizavimą, 2015 m. rugpjūčio 17 d. įregistruotas bendrovės įstatinis kapitalas ir nauja įstatų redakcija. Bendrovės emisijos duomenys: akcijų skaičius (vnt.) – 43.226.252; bendras akcijų suteikiamų balsavimo teisių kiekis (vnt.) - 43.226.252; nominali akcijos vertė (eurais) – 0,29; įstatinis kapitalas (eurais) – 12.535.613,08; ISIN kodas LT0000127151. Bendrovės valdybos nariais išrinkti Alvydas Banys, Indrė Mišeikytė ir Andrius Daukšas. Bendrovės direktoriumi paskirtas A. Daukšas.

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 9 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

15 Esminiai emitento įvykiai nuo ataskaitinio laikotarpio pradžios iki ataskaitos išleidimo (tęsinys)

- 2015 m. rugsėjo 14 d. Bendrovė paskelbė, kad remiantis Lietuvos banko Priežiūros tarnybos direktoriaus 2015 m. rugsėjo 14 d. priimtu sprendimu AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) ir AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ reorganizavimo sąlygose ir kituose dokumentuose pateikta informacija laikytina prospektui lygiaverte informacija. Taip pat Bendrovė NASDAQ Vilnius vertybinių popierių biržai pateikė prašymą dėl prekybos akcijomis atnaujinimo nuo 2015 m. rugsėjo 16 d.
- 2015 m. rugsėjo 17 d. Bendrovė paskelbė 2015-ųjų investuotojo kalendorių.
- 2015 m. spalio 2 d. Bendrovė paskelbė, kad planuoja įsigyti 6,5 tūkst. kvadratinių metrų komercinės paskirties patalpas sostinės komplekse „Vilniaus vartai“ (adresu Gynėjų g. 14). Tai numatančią sutartį bendrovė su restruktūrizuojama UAB „Ranga IV investicijos“ pasirašė šių metų spalio 1 dieną.
- 2015 m. spalio 28 d. įvyko Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas, kurio metu buvo nuspręsta padidinti Bendrovės įstatinį kapitalą papildomais piniginiiais įnašais nuo 12.535.613,08 eurų iki 20.880.000 eurų (įstatinis kapitalas didinamas 8.344.386,92 eurų suma); pavesti Bendrovės valdybai savo nuožiūra parengti ir nustatyti naujai išleidžiamų reguliuojamą rinką (NASDAQ Vilnius Papildomąjį prekybos sąrašą) prospektą; atšaukti bendrovės akcininkų pirmumo teisę įsigyti Bendrovės išleidžiamų akcijų, taip pat buvo priimti sprendimai pertvarkyti Bendrovės veiklą taip, kad ji veiktų kaip uždarojo tipo investicinė bendrovė bei gautų licenciją. Taip pat buvo patvirtinta Bendrovės įstatų nauja redakcija bei nuspręsta pakeisti Bendrovės buveinę ir įregistruoti naują jos adresą Vilniaus m. sav., Vilniaus m., Gynėjų g. 14.
- 2015 m. lapkričio 4 dieną, Juridinių asmenų registre įregistruotas naujas Bendrovės buveinės adresas Gynėjų g. 14, Vilnius.
- 2015 m. lapkričio 6 dieną Bendrovė gavo akcinės bendrovės „Invalda INVL“ pranešimą apie ketinimą teikti savanorišką oficialų siūlymą Bendrovės akcijoms supirkti.