

INVL Baltic Real Estate

ATSAKINGŲ ASMENŲ PATVIRTINIMAS

2015 m. kovo 16 d.

Vadovaujantis Lietuvos Banko periodinės ir papildomos informacijos rengimo ir pateikimo taisyklėmis bei Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 21 straipsniu, AB „INVL Baltic Real Estate“ vadovybė patvirtina, kad mūsų žiniomis pateikiama Konsoliduotos ir bendrovės 2014 m. 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 turtą, įsipareigojimus, finansinę būklę, pelną ar nuostolius ir pinigų srautus. Pateiktame konsoliduotame metiniame pranešime yra teisingai nurodyta verslo plėtros apžvalga, kompanijos ir bendra konsoliduotų įmonių būklė kartu su pagrindinių rizikų ir neapibrėžtumų, su kuriais susiduriama, aprašymais.

PRIDEDAMA:

1. Konsoliduotos ir bendrovės 2014 m. finansinės ataskaitos.
2. 2014 m. konsoliduotas metinis pranešimas.

Direktorius



Andrius Daukšas

Pagal sutartį apskaitą vesti įgaliotas asmuo



Raimondas Rajeckas

AB „INVL Baltic Real Estate“

Šeimyniškių g. 1A, 09312 Vilnius.

Tel. (8 5) 279 0601. Faks. (8 5) 279 0530. El.p. realestate@invaldalt.com

Įmonės kodas 303299735. Įregistruota VĮ Registrų centras. A.s. LT514010051001989336, AB DNB bankas.

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“

KONSOLIDUOTAS METINIS PRANEŠIMAS, KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS
2014 METŲ FINANSINĖS ATASKAITOS, PARENGTOS PAGAL TARPTAUTINIUS
FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS STANDARTUS,
PRIIMTUS TAIKYTI EUROPOS SĄJUNGOJE, PATEIKIAMOS KARTU SU
NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

TURINYS

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA.....	3
---------------------------------------	---

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS FINANSINĖS ATASKAITOS:

PAGRINDINĖ INFORMACIJA.....	5
-----------------------------	---

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS BENDRŲJŲ PAJAMŲ ATASKAITOS	6
---	---

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITOS.....	7
--	---

KONSOLIDUOTA IR BENDROVĖS NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITOS	8
---	---

KONSOLIDUOTA IR BENDROVĖS PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITOS	9
--	---

FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS.....	10
---	----

1 BENDROJI INFORMACIJA.....	10
2 REIKŠMINGŲ APSKAITOS PRINCIPŲ APIBENDRINIMAS	11
3 FINANSINIS RIZIKOS VALDYMAS.....	23
3.1. <i>Finansinės rizikos veiksniai</i>	23
3.2. <i>Kapitalo valdymas</i>	26
4 TIKROSIOS VERTĖS VERTINIMAS.....	26
5 DUKTERINĖS ĮMONĖS	28
6 ATSKYRIMAS.....	29
7 INFORMACIJA PAGAL SEGMENTUS	30
8 PAJAMOS, NUOMOS SĄNAUDOS, NUOMOS ĮSIPAREIGOJIMAI IR ATIDĖJINIAI NUOSTOLINGAI NUOMOS SUTARČIAI....	31
9 FINANSINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS	33
10 PELNO MOKESTIS	34
11 PELNAS, TENKANTIS VIENAI AKCIJAI.....	36
12 INVESTICINIS TURTA.....	36
13 ILGALAIKIS MATERIALUSIS IR NEMATERIALUSIS TURTA	39
14 FINANSINĖS PRIEMONĖS PAGAL KATEGORIJAS	40
15 SUTEIKTOS PASKOLOS	41
16 PIRKĖJŲ ĮSISKOLINIMAI IR KITOS GAUTINOS SUMOS	42
17 ĮSTATINIS KAPITALAS, SAVŲ AKCIJŲ ĮSIGIJIMAS IR REZERVAI.....	43
18 GAUTOS PASKOLOS	44
19 SUSIJUSIŲ ŠALIŲ SANDORIAI	45

KONSOLIDUOTAS METINIS PRANEŠIMAS.....	47
---------------------------------------	----

Nepriklausomo auditoriaus išvada

AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams

Išvada apie finansines ataskaitas

Mes atlikome čia pridėtų, 5 - 46 puslapiuose pateiktų, AB „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Bendrovė) ir jos dukterinių įmonių (toliau kartu – Grupė) atskirųjų ir konsoliduotųjų finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2014 m. gruodžio 31 d. atskiroji ir konsoliduotoji finansinės būklės ataskaitos ir tuomet pasibaigusių metų atskirosios ir konsoliduotosios bendrųjų pajamų, nuosavo kapitalo pokyčių, pinigų srautų ataskaitos bei aiškinamasis raštas, apimantis apibendrintus reikšmingus apskaitos principus ir kitą aiškinamąją informaciją (toliau – finansinės ataskaitos), auditą.

Vadovybės atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė atsakinga už šių finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, patvirtintus taikyti Europos Sąjungoje, bei už vidaus kontrolės sistemas, kurios, vadovybės nuomone, yra būtinos finansinių ataskaitų parengimui be reikšmingų iškraipymų, galinčių atsirasti dėl apgaulės ar klaidos.

Auditoriaus atsakomybė

Mūsų pareiga – remiantis atliktu auditu, pareikšti apie šias finansines ataskaitas savo nuomonę. Auditą atlikome pagal Tarptautinius audito standartus. Šie standartai reikalauja, kad mes laikytumėmės profesinės etikos reikalavimų bei planuotume ir atliktume auditą taip, kad galėtume pagrįstai įsitikinti, jog finansinėse ataskaitose nėra reikšmingų iškraipymų.

Audito metu atliekamos procedūros, skirtos gauti audito įrodymus, patvirtinančius sumas ir atskleidimus finansinėse ataskaitose. Pasirinktos procedūros priklauso nuo auditoriaus profesinio sprendimo bei reikšmingų iškraipymų dėl apgaulės ar klaidos finansinėse ataskaitose rizikos įvertinimo. Įvertindamas šią riziką, auditorius atsižvelgia į bendrovės vidaus kontroles, susijusias su finansinių ataskaitų parengimu ir teisingu pateikimu tam, kad galėtų nustatyti tomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, tačiau ne tam, kad pareikštų nuomonę apie bendrovės vidaus kontrolių efektyvumą. Audito metu taip pat įvertinamas taikytų apskaitos principų tinkamumas, vadovybės atliktų apskaitinių įvertinimų pagrįstumas bei bendras finansinių ataskaitų pateikimas.

Manome, kad gauti audito įrodymai suteikia pakankamą ir tinkamą pagrindą mūsų audito nuomonei.

Nuomonė

Mūsų nuomone, finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai parodo Bendrovės ir Grupės 2014 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį bei tuomet pasibaigusių metų jų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, patvirtintus taikyti Europos Sąjungoje.



Išvada dėl kitų teisinių ir priežiūros reikalavimų

Be to, mes perskaitėme 47 - 101 puslapiuose pateiktą konsoliduotąjį metinį pranešimą už 2014 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus ir nepastebėjome jokių reikšmingų jame pateiktos finansinės informacijos neatitikimų lyginant su 2014 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų audituotomis finansinėmis ataskaitomis.

UAB „PricewaterhouseCoopers“ vardu

A large, stylized blue ink signature of Rimvydas Jogėla, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Rimvydas Jogėla
Partneris
Auditoriaus pažymėjimo Nr.000457

Vilnius, Lietuvos Respublika
2015 m. kovo 16 d.

A blue ink signature of Rasa Radzevičienė, written in a cursive style.

Rasa Radzevičienė
Auditoriaus pažymėjimo Nr.000377

PAGRINDINĖ INFORMACIJA

Valdyba

p. Alvydas Banys (valdybos pirmininkas)
p. Indrė Mišeikytė
p. Darius Šulnis (iki 2014 12 23)
p. Andrius Daukšas (nuo 2014 12 23)

Vadovybė

p. Andrius Daukšas (direktorius) (nuo 2014 12 10)

Pagrindinės buveinės adresas ir įmonės kodas

Šeimyniškių g. 1A,
Vilnius,
Lietuva

Įmonės kodas 303299735

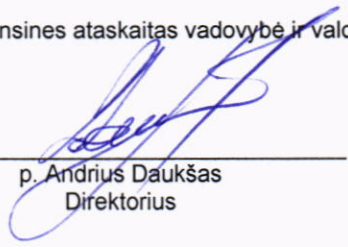
Bankai

AB Šiaulių bankas
AB DNB bankas
AB SEB bankas
AB Nordea bankas Lietuvos skyrius

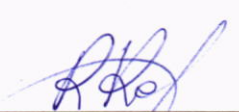
Auditorius

UAB „PricewaterhouseCoopers“
J. Jasinskio g. 16B,
Vilnius, Lietuva

Šias finansines ataskaitas vadovybė ir valdyba pasirašė ir patvirtino išleidimui 2015 m. kovo 16 d.



p. Andrius Daukšas
Direktorius



p. Raimondas Rajeckas
Pagal sutartį apskaitą vesti įgaliotas
asmuo

Konsoliduotos ir Bendrovės bendrųjų pajamų ataskaitos

2014 m.

	Pastabos	Grupė	Bendrovė
Pajamos	8	12.126	-
Palūkanų pajamos		467	504
Kitos pajamos		14	-
Dukterinių įmonių, apskaitomų tikrąja verte, kurios pokyčiai pripažįstami pelne ar nuostoliuose, tikrosios vertės grynas pokytis	5	-	1.136
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostoliai)	12	135	-
Patalpų nuomos sąnaudos	8	(4.084)	-
Komunalinės sąnaudos		(2.083)	-
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos		(1.639)	-
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos		(669)	-
Turto mokesčiai		(620)	-
Išmokos darbuotojams		(36)	(11)
Nusidėvėjimas ir amortizacija	13	(25)	-
Kitos veiklos sąnaudos		(539)	(87)
Veiklos pelnas		3.047	1.542
Finansinės veiklos sąnaudos	9	(1.322)	(172)
Pelnas prieš apmokestinimą		1.725	1.370
Pelno mokesčio sąnaudos	10	(232)	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS		1.493	1.370
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį		-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŲJŲ PAJAMŲ IŠ VISO		1.493	1.370
Priskirtinos:			
Patronuojančios įmonės akcininkams		1.493	1.370
Vienai akcijai tenkantis paprastas ir sumažintas pelnas (litas)	11	0,21	

Konsoliduotos ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos

2014 m. gruodžio 31 d.			
	Pastabos	Grupė	Bendrovė
TURTAS			
Ilgalaikis turtas			
Ilgalaikis materialusis turtas	13	44	-
Investicinis turtas	12	116.870	-
Ilgalaikis nematerialusis turtas	13	552	-
Investicijos į dukterines įmones, apskaitomos tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelne ar nuostoliuose	5	-	39.174
Suteiktos paskolos	15	13.745	14.912
Veiklos nuomos išankstiniai apmokėjimai	8	2.848	-
Ilgalaikio turto iš viso		134.059	54.086
Trumpalaikis turtas			
Iš pirkėjų ir kitos gautinos sumos	16	1.012	-
Trumpalaikės suteiktos paskolos	15	431	431
Išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos		20	5
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.1	1.237	147
Trumpalaikio turto iš viso		2.700	583
Turto iš viso		136.759	54.669
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
Nuosavas kapitalas			
Kapitalas, priskirtas patronuojančios įmonės akcininkams			
Įstatinis kapitalas	6; 17	7.044	7.044
Akcijų priedai	6; 17	10.240	10.240
Rezervai	6; 17	23.765	23.765
Nepaskirstytasis pelnas	6; 17	8.984	9.013
Nuosavo kapitalo iš viso		50.033	50.062
Įsipareigojimai			
Ilgalaikiai įsipareigojimai			
Ilgalaikės gautos paskolos	18	67.095	-
Atidėjiniai	8	629	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	10	12.317	-
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	8	1.418	-
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso		81.459	-
Trumpalaikiai įsipareigojimai			
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	18	1.651	-
Trumpalaikės gautos paskolos	18	2.037	4.584
Skolos tiekėjams		270	10
Atidėjiniai	8	632	-
Gauti išankstiniai apmokėjimai		153	-
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai		524	13
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso		5.267	4.607
Įsipareigojimų iš viso		86.726	4.607
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso		136.759	54.669

Konsoliduota ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos

Grupė	Pasta- bos	Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Rezervai		Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
				Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
Grupės nuosavas kapitalas, suformuotas 2014 m. balandžio 29 d., vadovaujantis atskyrimo sąlygomis pagal balansinių verčių metodą	6	7.044	10.240	970	22.795	7.491	48.540
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		7.044	10.240	970	22.795	7.491	48.540
2014 m. grynas pelnas		-	-	-	-	1.493	1.493
2014 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	1.493	1.493
2014 m. gruodžio 31 d. likutis		7.044	10.240	970	22.795	8.984	50.033

Bendrovė	Pasta- bos	Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Rezervai		Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
				Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
Bendrovės akcinis kapitalas, suformuotas 2014 m. balandžio 29 d., vadovaujantis atskyrimo sąlygomis	6	7.044	10.240	970	22.795	7.643	48.692
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		7.044	10.240	970	22.795	7.643	48.692
2014 m. grynas pelnas		-	-	-	-	1.370	1.370
2014 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	1.370	1.370
2014 m. gruodžio 31 d. likutis		7.044	10.240	970	22.795	9.013	50.062

Konsoliduota ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos

	Pasta- bos	2014 m.	
		Grupė	Bendrovė
Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas		1.493	1.370
Nepiniginių straipsnių ir nepagrindinės veiklos koregavimai:			
Grynasis (pelnas) nuostoliai iš investicinio turto perkainojimo	12	(135)	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija	13	25	-
Dukterinių įmonių, apskaitomų tikrąja verte, kurios pokyčiai pripažįstami pelne ar nuostoliuose, tikrosios vertės grynasis pokytis	5	-	(1.136)
Palūkanų pajamos		(467)	(504)
Palūkanų sąnaudos		1.322	172
Atidėtieji pelno mokesčiai	10	232	-
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos	10	-	-
Atidėjiniai		(22)	-
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:			
Pirkėjų įsiskolinimo ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		219	-
Kito trumpalaikio turto sumažėjimas (padidėjimas)		138	-
Skolų tiekėjams (sumažėjimas) padidėjimas		39	10
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas) padidėjimas		151	13
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		2.995	(75)
Sumokėtas pelno mokestis		-	-
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		2.995	(75)
Investicinės veiklos pinigų srautai			
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turtą) įsigijimas	13	(40)	-
Investicinio turto įsigijimas	12	(10)	-
Suteiktų paskolų susigrąžinimas	15	504	504
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		454	504
Finansinės veiklos pinigų srautai			
Pinigų srautai, susiję su Grupės akcininkais:			
Pagal atskyrimo sąlygas gauti grynieji pinigai	6	547	155
		547	155
Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais			
Paskolų gavimas		55.888	332
Paskolų grąžinimas		(57.996)	(760)
Sumokėtos palūkanos		(651)	(9)
		(2.759)	(437)
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		(2.212)	(282)
Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		1.237	147
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		-	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		1.237	147

Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

AB „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Bendrovė) yra Lietuvos Respublikoje registruota akcinė bendrovė. Ji įkurta 2014 m. balandžio 29 d. nuo AB „Invalda LT“ (įmonės kodas 121304349) atskyrus 30,90 % turto, kapitalo ir įsipareigojimų dalį. Tokiu būdu Bendrovei buvo perduotos įmonės, investuojančios į investicinį turtą, skirtą vystymui, bei į komercinį nekilnojamąjį turtą ir jį nuomojančios (toliau - Atskyrimas). Plačiau apie Atskyrimą atskleista 6 pastaboje.

Grupę sudaro Bendrovė ir jai tiesiogiai priklausančios dukterinės įmonės (toliau – Grupė, 5 pastaba).

Buveinės adresas yra:

Šeimyniškių g. 1A,
Vilnius,
Lietuva.

Šios finansinės ataskaitos apima pirmuosius finansinius Bendrovės ir Grupės metus, prasidėjusius nuo Bendrovės įsteigimo dienos, t. y. 2014 m. balandžio 29 d., ir pasibaigusius 2014 m. gruodžio 31 d.

Bendrovė valdo akcijas įmonių, investuojančių į komercinį nekilnojamąjį turtą ir vystymui skirtą investicinį turtą (detalus dukterinių įmonių sąrašas pateiktas 5 pastaboje). Grupė veikia tik viename – nekilnojamojo turto – segmente. Grupė yra investavusi į biurų, sandėliavimo, gamybos paskirties nekilnojamojo turto objektus. Lietuvoje investuota tiesiogiai, o Latvijoje netiesiogiai – per suteiktas paskolas. Iš visų objektų uždirbamos nuomos pajamos ir beveik visi objektai turi tolesnio vystymo perspektyvas.

Bendrovės įstatinį kapitalą sudaro 7.044.365 paprastosios vardinės 1 lito nominalios vertės akcijos. Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos. Dukterinės įmonės Bendrovės akcijų neturi. Bendrovės akcininkais 2014 m. gruodžio 31 d. buvo (pagal balsus)*:

	Turimų balsų skaičius	Balsavimo teisių dalis (%)
UAB „LJB Investments“	2.144.351	30,44
p. Irena Ona Mišeikienė	2.035.918	28,90
AB „Invalda LT“	884.862	12,56
UAB „Lucrum investicija“	714.967	10,15
p. Alvydas Banys	540.750	7,68
p. Indrė Mišeikytė	140.618	2,00
Kiti smulkūs akcininkai	582.899	8,27
Iš viso	7.044.365	100,00

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

Bendrovės akcijos nuo 2014 m. birželio 4 d. įtrauktos į NASDAQ Vilnius Baltijos Papildomąjį prekybos sąrašą.

2014 m. gruodžio 31 d. Grupėje dirbo 3 darbuotojai, o Bendrovėje – 1.

Remiantis Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, vadovybės paruoštos metinės finansinės ataskaitos yra tvirtinamos visuotinio akcininkų susirinkimo. Bendrovės akcininkai turi teisę nepatvirtinti metinių finansinių ataskaitų bei reikalauti parengti naujas metines finansines ataskaitas.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas

Pagrindiniai apskaitos principai, pritaikyti rengiant Grupės ir Bendrovės 2014 m. gruodžio 31 d. ir tuomet pasibaigusių metų finansines ataskaitas, yra šie:

2.1. Rengimo pagrindas

Atitikties patvirtinimas

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

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

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

TFAAK 21-asis aiškinimas – „Mokesčiai“ (įsigalioja nuo ar po 2014 m. birželio 17 d. prasidedančiais finansiniais metais).

Šiuo aiškinimu patikslinama 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. Grupė šiuo metu nėra reikšmingų mokesčių mokėtoja, todėl įtaka Grupei nebus reikšminga.

Galiojančių standartų pataisos, patvirtintos taikymui ES, bet dar neįsigaliojusios ir anksčiau laiko nepradėtos taikyti bei neturėsiančios reikšmingos įtakos Bendrovei ir Grupei:

- 2012 m. TFAS metiniai patobulinimai (įsigalioja nuo ar po 2015 m. vasario 1 d. prasidedančiais finansiniais metais);
- 2013 m. TFAS metiniai patobulinimai (įsigalioja nuo ar po 2015 m. sausio 1 d. prasidedančiais finansiniais metais);
- 19-ojo TAS pataisos – „Apibrėžtųjų išmokų planai: darbuotojų įmokos“ (įsigalioja nuo ar po 2015 m. vasario 1 d. prasidedančiais finansiniais metais).

2.2. Konsolidavimo pagrindas

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

Dukterinės įmonės – tai visi ūkio subjektai (įskaitant struktūrizuotus ūkio subjektus), kuriuos Grupė kontroliuoja. Grupė kontroliuoja ūkio subjektą, jei ji gali arba turi teisę gauti kintamą grąžą iš savo ryšio su ūkio subjektu, į kurį investuojama, ir gali naudotis savo galia valdyti šį ūkio subjektą, kad paveiktų šios grąžos dydį. Dukterinės įmonės yra pilnai konsoliduojamos nuo įsigijimo datos, kuri yra data, kada Grupė įgyja kontrolę, ir yra konsoliduojamos tol, kol ši kontrolė prarandama. Konsoliduojant pilnai eliminuojami visi Grupės įmonių tarpusavio sandoriai, likučiai, pajamos ir sąnaudos bei nere realizuotas pelnas ir nuostoliai iš Grupės įmonių tarpusavio sandorių, kurie yra apskaitomi turte.

Nekontroliuojanti dalis – dukterinės įmonės nuosavybės dalis, tiesiogiai arba netiesiogiai nepriskirtina patronuojančiai įmonei, kuri konsoliduotoje bendrųjų pajamų ataskaitoje parodoma atskirai, o konsoliduotoje finansinės būklės ataskaitoje parodoma nuosavo kapitalo dalyje atskirai nuo nuosavo kapitalo, priskirto patronuojančiai įmonei. Grupė traktuoja sandorius su nekontroliuojančia dalimi kaip sandorius su Grupės savininkais. Vykdamas pirkimus iš nekontroliuojančios dalies, skirtumas tarp įsigytos dukterinės įmonės grynojo turto dalies apskaitinės vertės ir įsigijimo kainos Grupės finansinėse ataskaitose yra apskaitomas nuosavame kapitale. Vykdamas pardavimus nekontroliuojančiai daliai, pelnas (nuostoliai) taip pat apskaitomi nuosavame kapitale.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.2. Konsolidavimo pagrindas (tęsinys)

Kai Grupė praranda kontrolę, bet kokia likusi investicija į buvusiąją dukterinę įmonę yra įvertinama tikrąja verte, atitinkamą balansinės vertės pokytį pripažįstant pelne arba nuostoliuose. Ši tikroji vertė yra laikoma pradine investicijos įsigijimo verte vėlesniam investicijų į asocijuotąją įmonę, bendrąją įmonę arba finansinio turto pripažinimui. Bet kurios sumos, anksčiau pripažintos kitose bendrosiose pajamose, susijusios su ta įmone, turi būti apskaitomos taip, tarytum Grupė būtų tiesiogiai perleidusi susijusį turtą arba įsipareigojimus. Vadinasi, sumos, anksčiau pripažintos kitose bendrosiose pajamose, yra perklasifikuojamos atitinkamai į pelną (nuostolius) arba į nepaskirstytąjį pelną.

2.3. Funkcinė ir pateikimo valiutos

Sumos finansinėse ataskaitose yra pateikiamos iki 2014 m. gruodžio 31 d. buvusią Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, litais (tūkstančių tikslumu), kuri buvo Bendrovės ir Grupės funkcinė bei pateikimo valiuta. Nuo 2002 m. vasario mėn. 2 d. iki 2014 m. gruodžio 31 d. litas buvo susietas su euru santykiu 3,4528 lito už 1 eurą, o lito kursą kitų valiutų atžvilgiu kasdien nustatydavo Lietuvos bankas.

Kadangi šiose finansinėse ataskaitose skaičiai yra pateikiami tūkstančiais litų, atskiros sumos buvo suapvalintos. Dėl apvalinimo sumos lentelėse gali nesutapti.

2.4. Verslo jungimai ir prestižas

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

Kai Grupė įsigyja verslą, ji turi sugrupuoti arba apibrėžti įsigytą identifikuojama turtą ir prisiimtus įsipareigojimus, remdamasi sutartinėmis, ekonominėmis sąlygomis ir kitomis atitinkamomis sąlygomis, esančiomis įsigijimo data. Tai apima įterptinės išvestinės priemonės atskyrimą įsigyjamo ūkio subjekto pagrindinėje sutartyje.

Kai verslo jungimas atliekamas etapais, įsigyjamame ūkio subjekte įgijėjo anksčiau turėta nuosavybės dalis yra perkainojama į įsigijimo datos tikrąją vertę, kurios pasikeitimai pripažįstami pelne arba nuostoliuose.

Bet koks neapibrėžtasis atlygis, kurį turės sumokėti įgijėjas, yra įvertinamas tikrąja verte įsigijimo dieną. Tolesni neapibrėžtojo atlygio tikrosios vertės pokyčiai, jei jis laikomas turtu arba įsipareigojimu, yra pripažįstami remiantis 39-uoju TAS arba pelne (nuostoliuose), arba kaip pasikeitimas kitose bendrosiose pajamose. Jei neapibrėžtasis atlygis laikomas nuosavybės priemone, jis neturi būti perkainojamas, o jo vėlesnis mokėjimas turi būti apskaitomas nuosavybės dalyje. Kai neapibrėžtasis atlygis nepatenka į 39-ojo TAS taikymo sritį, jis vertinamas remiantis atitinkamu TFAS.

Perleisto atlygio, bet kokios nekontroliuojančios dalies įsigyjamame ūkio subjekte sumos ir įsigijimo datą įgijėjo turėtos nuosavybės dalies įsigyjamame ūkio subjekte tikrosios vertės perviršis virš identifikuojamo Grupės įsigyto grynojo turto dalies tikrosios vertės yra pripažįstamas prestižu. Jei šiuo atveju susidaro neigiamas skirtumas (pirkimo pigiau nei rinkos kaina atveju), tai jis pripažįstamas iš karto pelne arba nuostoliuose.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.5. Verslo jungimai tarp bendro pavaldumo įmonių

TFAS nenumato jokių gairių dėl bendro pavaldumo sandorių apskaitos, tačiau reikalauja, kad ūkio subjektai parengtų tokių sandorių apskaitos politiką [TAS 8.10]. Verslo jungimų tarp bendro pavaldumo įmonių apskaitai dažniausiai taikomi du metodai: (1) įsigijimo metodas ir (2) balansinių verčių metodas. Pasirinkus taikyti vieną iš metodų, jis turi būti taikomas nuosekliai, kaip dalis apskaitos politikos. Nei 3-iasis TFAS, nei joks kitas TFAS nereikalauja ir nedraudžia taikyti kurio nors iš metodų verslo jungimams tarp bendro pavaldumo įmonių.

Grupė pasirinko taikyti balansinių verčių metodą bendro pavaldumo sandoriams. Balansinių verčių metodo principai yra tokie:

- Joks turtas ar įsipareigojimai neperskaičiuojami į jų tikrąsias vertes. Vietoj to, įsigijusioji įmonė naudoja ankstesnių laikotarpių apskaitines vertes. Tai apskaitinės vertės, susijusios su įsigytąja įmone. Paprastai tai yra įsigytosios įmonės turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės, paimtos iš aukščiausią bendrą kontrolę turinčios įmonės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų. Šios vertės apima prestižą, pripažintą konsoliduotame lygyje, susijusį su įsigytąja įmone. Taip yra dėl to, kad sandoris yra kontroliuojamas įsigijusiosios įmonės ir būtent kontroliuojančios įmonės dalis yra perkeliama sandorio metu. Kai kuriais atvejais kontroliuojančioji šalis, t.y. šalis, kontroliuojanti abi besijungiančias įmones, gali būti neparengusi konsoliduotųjų finansinių ataskaitų. Taip gali būti, pavyzdžiui, dėl to, kad toji šalis nėra patronuojančioji įmonė. Tokiais atvejais naudojamos balansinės vertės, paimtos iš aukščiausią kontrolę turinčios įmonės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų. Jeigu konsoliduotosios finansinės ataskaitos nėra rengiamos, naudojamos vertės, paimtos iš įsigytosios įmonės finansinių ataskaitų.
- Taikant ankstesnių laikotarpių balansinių verčių apskaitos politiką prestižas nesusidaro. Besijungiančios įmonės vertinamos iš kontroliuojančiosios šalies vykdomo perleidimo perspektyvos. Sandoris nėra traktuojamas kaip lygiavertis pasikeitimas ir kontrolės pasikeitimas nuo verslo jungimo datos. Dėl to negali susidaryti joks kitas prestižas be to, kurį pripažino kontroliuojančioji šalis, susijęs su įsigijusia įmone. Taikant ankstesnių laikotarpių balansinių verčių apskaitos politiką gali susidaryti skirtumų konsolidavimo metu. Pavyzdžiui, gali susidaryti skirtumas tarp sumokėto atlygio ir įsigytosios įmonės turto bei įsipareigojimų bendros balansinės vertės (sandorio dieną). Skirtumai apskaitomi nuosavybės dalyje nepaskirstytojo pelno straipsnyje arba atskirame rezerve.

Grupė įtraukė įsigytųjų įmonių veiklos rezultatus bei jų balansuose apskaitytas sumas perspektyviu būdu nuo dienos, kada įvyko verslo jungimas tarp bendro pavaldumo įmonių. Dėl to konsoliduotosios finansinės ataskaitos neatspindi įsigytųjų įmonių veiklos rezultatų už laikotarpį iki sandorio dienos. Praėjusių metų atitinkamos sumos taip pat nėra perskaičiuojamos.

2.6. Ilgalaikis materialusis turtas

Ilgalaikis materialusis turtas apskaitomas įsigijimo verte, į kurią neįeina kasdienės priežiūros sąnaudos, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir įvertintus vertės sumažėjimo nuostolius. Ilgalaikio materialiojo turto balansinė vertė yra peržiūrima vertės sumažėjimui nustatyti, kai tam tikri įvykiai ar aplinkybių pasikeitimai rodo, kad balansinė vertė gali būti neatgaunama. Nusidėvėjimas skaičiuojamas taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą per 4–6 metų turto naudingo tarnavimo laikotarpį.

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

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

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.7. Investicinis turtas

Turtas, įsigyjamas norint gauti ilgalaikės nuomos pajamų ir (arba) tikintis naudos iš turto vertės išaugimo, priskiriamas investiciniam turtui.

Žemė, išsinuomota pagal nuomos sutartis, Grupės priskiriama investiciniam turtui, jeigu tenkinami likusieji investicinio turto apibrėžimo kriterijai. Žemė nėra apskaitoma atskirai nuo pastatų, nes šis turtas negali būti įsigytas arba parduotas atskirai.

Pradinio pripažinimo momentu investicinis turtas vertinamas įsigijimo verte, įskaitant su sandoriu susijusias sąnaudas. Po pirminio pripažinimo investicinis turtas apskaitomas tikrąja verte, kuri atspindi rinkos sąlygas ataskaitų parengimo dieną. Pelnas ar nuostoliai atsiradę dėl investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimo yra apskaitomi laikotarpiu, kai jie atsiranda, pelne arba nuostoliuose.

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

2.8. Nematerialusis turtas, išskyrus prestižą

Nematerialusis turtas iš pradžių yra pripažįstamas įsigijimo savikaina. Nematerialusis turtas yra pripažįstamas, jei yra tikėtina, kad įmonė gaus su šiuo turtu susijusios ekonominės naudos ateityje ir jei turto vertė gali būti patikimai įvertinta. Po pradinio pripažinimo nematerialusis turtas yra apskaitomas įsigijimo verte, atėmus sukauptą amortizaciją ir sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra. Yra laikoma, jog nematerialusis turtas, išskyrus prestižą, turi ribotą naudojimo trukmę. Nematerialusis turtas yra amortizuojamas tiesiogiai proporcingu (tiesiniu) metodu per tikėtiną naudingo tarnavimo laiką.

Nematerialusis turtas, neparuoštas naudojimui, kai, pavyzdžiui, su techniniais vystymo projektais susijęs turtas dar nėra pastatytas, yra tikrinamas kasmet dėl vertės sumažėjimo ir kai tik yra požymių, kad turto vertė gali būti sumažėjusi. Skolinimosi išlaidos yra kapitalizuojamos pridėdant jas prie projektų vertės, jei jų naudojimas priklauso nuo susijusio turto statybos, jei jos naudojamos šio turto statybų metu ir iki to laiko, kol susijęs turtas yra paruoštas naudojimui. Nematerialusis turtas, neparuoštas naudojimui, finansinės būklės ataskaitoje apskaitomas nematerialiojo turto straipsnyje.

2.9. Investicijos į dukterines įmones (Bendrovė)

Vadovaujantis 39-uju TAS, Bendrovės finansinėse ataskaitose investicijos į dukterines įmones yra apskaitomos tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelne arba nuostoliuose. Pelnas ar nuostoliai, atsiradę dėl investicijų į dukterines įmones tikrosios vertės pokyčių, pripažįstami bendrųjų pajamų ataskaitos eilutėje „Dukterinių įmonių, apskaitomų tikrąja verte, kurios pokyčiai pripažįstami pelne ar nuostoliuose, tikrosios vertės grynas pokytis“.

AB „Invalda LT“, nuo kurios Bendrovė buvo atskirta, finansinėse ataskaitose investicijos į dukterines įmones buvo apskaitytos įsigijimo verte, atėmus vertės sumažėjimą. Nors Bendrovė nusprendė taikyti balansinių verčių metodą verslo jungimams tarp bendro pavaldumo įmonių, vis dėlto ji pakeitė savo apskaitos politiką, taikomą investicijoms į dukterines įmones, įsigijimo vertės metodą pakeitusi tikrosios vertės metodu. Bendrovė mano, kad pastarasis metodas tiksliau parodo jos finansinę padėtį. Apskaitos politikos pasikeitimas neturėjo įtakos investicijų į dukterines įmones balansinei vertei.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.10. Nefinansinio turto vertės sumažėjimas

Kiekvienų finansinių ataskaitų rengimo dieną Grupė nustato, ar yra požymių, kad turto vertė gali būti sumažėjusi. Jei tokie požymiai egzistuoja arba jei yra reikalinga kartą metuose patikrinti, ar turto vertė nėra sumažėjusi, Grupė apskaičiuoja tokio turto atsiperkamąją vertę. Turto atsiperkamoji vertė yra turto ar pinigų srautus kuriančio vieneto tikroji vertė, atėmus pardavimo išlaidas, arba jo naudojimo vertė, žiūrint į tai, kuri iš jų yra didesnė. Turto atsiperkamoji vertė yra nustatoma individualiai atskiriems turto vienetams, išskyrus tuos atvejus, kai turtas negeneruoja pinigų srautų, kurie iš esmės nepriklauso nuo kito turto ar turto grupių generuojamų pinigų srautų. Kai apskaitinė turto vertė viršija atsiperkamąją vertę, turtas yra laikomas nuvertėjusiu ir jo balansinė vertė yra sumažinama iki atsiperkamosios vertės. Nustatant naudojimo vertę, įvertinti būsimi pinigų srautai yra diskontuojami iki dabartinės vertės, naudojant ikimokestinę diskonto normą, kuri atspindi pinigų laiko vertę rinkoje galiojančiomis sąlygomis ir tam turtui būdingą riziką. Nustatant tikrąją vertę, atėmus pardavimo išlaidas, naudojamas atitinkamas vertinimo modelis. Šitie skaičiavimai yra paremti vertinimo daugikliais, kotiruojama listinguojamų dukterinių įmonių akcijų kaina ar kitais turimais tikrųjų verčių rodikliais.

Tęsimos veiklos vertės sumažėjimas yra pripažįstamas pelne arba nuostoliuose.

Kiekvienų finansinių ataskaitų rengimo dieną turtas, išskyrus prestižą, įvertinamas, ar yra požymių, kad anksčiau pripažinti vertės sumažėjimo nuostoliai daugiau nebeegzistuoja arba yra sumažėję. Jei tokie požymiai egzistuoja, Grupė įvertina atsiperkamąją vertę. Anksčiau pripažinti vertės sumažėjimo nuostoliai yra atstatomi tik tuo atveju, jei pasikeitė įvertinimai, naudoti nustatant turto atsiperkamąją vertę po to, kai paskutinį kartą buvo pripažinti vertės sumažėjimo nuostoliai. Tokiu atveju balansinė turto vertė yra padidinama iki atsiperkamosios vertės. Ši padidinta vertė negali būti didesnė už tokią balansinę turto vertę (įvertinus nusidėvėjimą), kuri būtų buvusi, jei praeityje šiam turtui nebūtų pripažintas vertės sumažėjimas. Vertės sumažėjimo nuostolių atstatymas yra pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje. Vertės sumažėjimo nuostoliai, pripažinti prestižui, nėra atstatomi dėl vėlesnio jo atsiperkamosios vertės padidėjimo.

2.11. Finansinis turtas

Pagal 39-ąją TAS finansinis turtas yra skirstomas į finansinį turtą, apskaitomą tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelne arba nuostoliuose, suteiktas paskolas ir gautinas sumas, finansinį turtą, laikomą iki išpirkimo termino, finansinį turtą, skirtą parduoti arba išvestines finansines priemones, skirtas rizikos apsidraudimui. Klasifikavimas priklauso nuo finansinio turto įsigijimo tikslo. Iš pradžių finansinis turtas yra apskaitomas tikrąja verte, įtraukiant sandorio sudarymo sąnaudas (išskyrus finansinį turtą ar finansinius įsipareigojimus, apskaitomus tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelne arba nuostoliuose).

Grupės finansinio turto kategorija yra nustatoma turto įsigijimo metu.

Visi įprastiniai finansinio turto pirkimai ir pardavimai yra pripažįstami atsiskaitymo dieną. Visi įprastiniai pirkimai ir pardavimai yra finansinio turto pirkimai ir pardavimai, kurie reikalauja pristatyti turtą per bendrai nuostatuose ar rinkos susitarime nustatytą laikotarpį.

Paskolos ir gautinos sumos

Paskolos ir gautinos sumos yra neišvestinis finansinis turtas su fiksuotais arba nustatyto būdu apskaičiuojamais mokėjimais, kuriuo neprekiuojama aktyvioje rinkoje. Po pirminio pripažinimo paskolos ir gautinos sumos vėliau yra apskaitomos amortizuota verte, naudojant apskaičiuotų palūkanų normos metodą atimant visus vertės sumažėjimus. Amortizuota vertė yra apskaičiuojama įskaitant visas įsigijimo nuolaidas ar priedus ir apima mokesčius, neatskiriamus nuo apskaičiuotos palūkanos normos ir sandorio išlaidų. Pelnas arba nuostoliai pripažįstami bendrųjų pajamų ataskaitoje tada, kai paskolos ir gautinos sumos nurašomos, sumažėja jų vertė ar jos yra amortizuojamos. Paskolos ir gautinos sumos priskiriamos trumpalaikiam turtui, išskyrus kai atsiskaitymo terminas yra daugiau nei 12 mėn. po ataskaitinio laikotarpio pabaigos. Tokiu atveju jos priskiriamos ilgalaikiam turtui.

2.12. Finansinių priemonių tarpusavio užskaitos

Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai gali būti užskaitomi tarpusavyje ir pateikiami grynąja verte finansinės būklės ataskaitoje, jei yra teisinė galimybė užskaityti pripažintas sumas ir yra ketinama atsiskaityti grynąja verte arba parduoti turtą ir padengti įsiskolinimą tuo pat metu. Pagal įstatymą įgyvendinama teisė turi nepriklausyti nuo būsimų įvykių ir turi būti įgyvendinama įprastinėmis veiklos sąlygomis bei įsipareigojimų nevykdymo, nemokumo ar bankroto atvejais.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.13. Finansinio turto vertės sumažėjimas

Amortizuota savikaina pripažintas turtas

Finansinės būklės ataskaitos sudarymo dieną Grupė įvertina, ar yra objektyvių įrodymų, kad finansinio turto ar finansinio turto grupės vertė sumažėjo. Finansinio turto arba finansinio turto grupės vertė sumažėja ir vertės sumažėjimo nuostoliai patiriami tada, jeigu yra objektyvių įrodymų, kad vertė sumažėjo dėl vieno arba keleto įvykių po turto pirminio pripažinimo („nuostolių įvykio“) ir toks nuostolių įvykis (arba įvykiai) turi įtakos finansinio turto ar finansinio turto grupės įvertintiems būsimiems pinigų srautams, kurie gali būti patikimai įvertinti.

Grupė nustato, ar egzistuoja objektyvūs atskiro finansinio turto vertės sumažėjimo įrodymai. Vertės sumažėjimo įrodymais gali būti požymiai, kad skolininkas ar skolininkų grupė patiria didelius finansinius sunkumus, paskolos sumos ar palūkanų nemokėjimas, tikimybė, kad skolininkui bus pradėta bankroto išskėlimo procedūra ar kita finansinė reorganizacija, bei stebėjimais pagrįsti duomenys, rodantys, kad tam tikra dalimi sumažėjo įvertinti būsimi pinigų srautai, kaip įsiskolinimo ar ekonominių sąlygų pasikeitimai, tiesiogiai susiję su įsipareigojimų nevykdymu. Kai nustatoma, jog finansinio turto neįmanoma atgauti, toks turtas yra nurašomas.

Jeigu yra objektyvių įrodymų, kad paskolų ir gautinų sumų, apskaitomų amortizuota savikaina, vertė yra sumažėjusi, turto vertės sumažėjimas yra apskaičiuojamas kaip skirtumas tarp turto balansinės vertės ir įvertintų būsimų pinigų srautų dabartinės vertės (neįvertinant ateityje numatomų paskolų nuostolių, kurie dar nėra patirti), diskontuotos finansinio turto pirmine apskaičiuotųjų palūkanų norma (t.y. apskaičiuotųjų palūkanų norma, įvertinta pirminio pripažinimo metu). Jei paskola arba investicijos, laikomos iki išpirkimo termino, turi kintamą palūkanų normą, diskonto norma vertės sumažėjimo nuostolių apskaičiavimui yra dabartinė apskaičiuotųjų palūkanų norma, nustatyta pagal sutartį. Turto balansinė vertė yra mažinama apskaičiuotos vertės sumažėjimo suma per vertės sumažėjimo sąskaitą. Nuostolių suma yra pripažįstama pelne arba nuostoliuose.

Jeigu vėlesniu laikotarpiu turto vertės sumažėjimo nuostoliai sumažėja ir šis sumažėjimas gali būti objektyviai siejamas su įvykiu, įvykusi po vertės sumažėjimo pripažinimo, anksčiau pripažinti vertės sumažėjimo nuostoliai yra atstatomi. Grupė perskaičiuoja balansinę vertę apskaičiuodama įvertintų būsimųjų pinigų srautų dabartinę vertę, taikydama finansinės priemonės pirminę apskaičiuotųjų palūkanų normą. Bet koks ateityje įvyksiantis vertės sumažėjimo nuostolių atstatymas yra pripažįstamas pelne arba nuostoliuose tokia suma, kad turto balansinė vertė neviršytų jo amortizuotos savikainos atstatymo datą.

2.14. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

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

Pinigų srautų ataskaitoje pinigus ir pinigų ekvivalentus sudaro pinigai banke ir kasoje bei trumpalaikiai indėliai, kurių pradinis terminas yra 3 mėnesiai arba mažiau.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.15. Finansiniai įsipareigojimai

Vadovaujantis 39-uoju TAS finansiniai įsipareigojimai skirstomi į finansinius įsipareigojimus, vertinamus tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas pelne arba nuostoliuose, gautas paskolas arba į išvestines finansines priemones, priskirtas rizikos apsidraudimo priemonėms sudarant apsidraudimo sandorius. Grupė nustato finansinių įsipareigojimų klasifikaciją jų pirminio pripažinimo metu.

Pirminio pripažinimo metu visi finansiniai įsipareigojimai įvertinami tikrąja verte, atėmus tiesiogines su sandoriu susijusias išlaidas tuo atveju, jei finansiniai įsipareigojimai yra gautos paskolos.

Finansinių įsipareigojimų vertinimas priklauso nuo to, kuriai grupei finansiniai įsipareigojimai yra priskirti, kaip aprašyta toliau:

Skolos tiekėjams

Skolos tiekėjams – tai įsipareigojimai sumokėti už per įprastinį veiklos ciklą tiekėjų suteiktas prekes arba paslaugas. Skolos tiekėjams priskiriamos trumpalaikiai įsipareigojimai, jeigu jas reikia padengti per vienerių metų arba trumpesnį laikotarpį (arba per įprastinį veiklos ciklą, jeigu jis yra ilgesnis). Kitu atveju, jos priskiriamos ilgalaikiai įsipareigojimams. Skolos tiekėjams pradžioje pripažįstamos tikrąja verte, o vėliau vertinamos amortizuota savikaina, taikant apskaičiuotų palūkanų normos metodą.

Gautos paskolos

Gautos paskolos pradžioje apskaitomos tikrąja verte, atėmus patirtas sandorio išlaidas. Vėliau gautos paskolos apskaitomos amortizuota savikaina, o tarp gautų įplaukų (atėmus sandorio išlaidas) ir padengimo vertės susidaręs skirtumas pripažįstamas pelne arba nuostoliuose per visą paskolos laikotarpį, taikant apskaičiuotų palūkanų normos metodą.

Gautos paskolos yra klasifikuojamos kaip trumpalaikiai įsipareigojimai, išskyrus tuos atvejus, kai Grupė turi besąlyginę teisę atidėti jų padengimą mažiausiai 12 mėnesių po ataskaitinio laikotarpio pabaigos.

2.16. Atidėjiniai

Atidėjiniai apskaitomi tada, kai dėl įvykio praeityje Grupė turi dabartinį teisinį ar konstruktyvų įsipareigojimą ir tikėtina, kad jam įvykdyti reikės panaudoti ekonominę naudą teikiančius išteklius, ir įsipareigojimo suma gali būti patikimai įvertinta. Su atidėjimais susijusios sąnaudos apskaitomos pelne arba nuostoliuose. Jeigu pinigų laiko vertės poveikis yra reikšmingas, atidėjiniai yra diskontuojami naudojant ikimokestinę dabartinę diskonto normą, jei reikia, atsižvelgiant į įsipareigojimui būdingą riziką. Kai naudojamas diskontavimas, atidėjinio padidėjimas, atspindintis praėjusio laiko tarpą, yra apskaitomas kaip finansinės sąnaudos.

Atidėjiniai nuostolingoms sutartims

Nuostolinga sutartis – sutartis, pagal kurią neišvengiamos prievolių vykdymo išlaidos viršija tikėtiną ekonominę naudą. Atidėjiniai nuostolingoms nuomos sutartims yra pripažįstami tada, kai tikėtina nauda, tenkanti Grupei pagal sutartį, yra mažesnė nei neišvengiamos prievolių vykdymo išlaidos pagal sutartį.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.17. Įstatinis kapitalas

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

Bendrovės įstatinis ir nuosavas kapitalai buvo suformuoti vadovaujantis 2014 m. balandžio 29 d. atskyrimo sąlygomis, o turtas ir įsipareigojimai atskyrimo dieną buvo perimti balansinėmis vertėmis, išskyrus investicijas į dukterines įmones, kurių apskaitos politika buvo pakeista ir kurios atskyrimo dieną buvo perkainotos tikrąja verte (2.9. pastaba). Susidaręs skirtumas tarp investicijų į dukterines įmones tikrosios ir balansinės verčių buvo pripažintas nepaskirstytajame pelne.

2.18. Nuoma

Nuoma – kai Grupės įmonė yra nuomotoja

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

Pagal nuomos sutartis išnuomotas turtas yra apskaitomas kaip investicinis turtas konsoliduotojoje finansinės būklės ataskaitoje (12 pastaba). Nuomos pajamų pripažinimas aprašytas 2.19. pastaboje.

Nuoma – kai Grupės įmonė yra nuomininkė

Turto nuoma, kai visa su turto nuosavybe susijusi rizika ir teikiama nauda pasilieka nuomotojui, yra laikoma nuoma. Įmokos pagal nuomos sutartis (atėmus visas nuomotojo suteiktas nuolaidas) bendrųjų pajamų ataskaitoje pripažįstamos sąnaudomis proporcingai per visą nuomos laikotarpį.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.19. Pajamų pripažinimas

Grupė pardavimo pajamas pripažįsta, kuomet pajamų suma gali būti patikimai įvertinta, tikėtina, kad ateityje bus gauta ekonominė nauda ir yra tenkinami tam tikri kriterijai, nustatyti kiekvienai Grupės veiklai, kaip aprašyta žemiau. Grupė atlieka vertinimus, remdamasi praeityje gautais rezultatais, atsižvelgdama į kliento veiklos ir sandorio pobūdį bei specifines susitarimo sąlygas.

Pardavimo pajamas sudaro gauto atlygio tikroji vertė, atėmus nuolaidas, grąžinimus ir kitus pardavimo mokesčius ar muitus. Pajamų pripažinimui taip pat taikomi šie kriterijai:

Nuomos pajamos

Nuomos pajamos, gautos iš investicinio turto nuomos, pripažįstamos per nuomos laikotarpį pagal tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą. Jeigu Grupė suteikia nuolaidų nuomininkams, šių nuolaidų savikaina pripažįstama pagal tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą per visą nuomos laikotarpį, atitinkamai sumažinant nuomos pajamas.

Komunalinių ir kitų paslaugų pajamos

Komunalinių ir kitų paslaugų pajamos pripažįstamos tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kuomet tos paslaugos buvo suteiktos.

Palūkanų pajamos

Palūkanų pajamos pripažįstamos taikant apskaičiuotų palūkanų normos metodą. Kai paskolos ir gautinos sumos yra nuvertėjusios, Grupė mažina jų balansinę vertę iki atsiperkamosios vertės, kurią sudaro įvertinti būsimi pinigų srautai, diskontuoti naudojant priemonės pirminę apskaičiuotųjų palūkanų normą, ir toliau panaudoja diskonto efektą kaip palūkanų pajamas. Palūkanų pajamos už paskolas ir gautinas sumas, kurioms pripažintas vertės sumažėjimas, pripažįstamos naudojant pirminę apskaičiuotų palūkanų normą.

2.20. Segmentai

Informacija apie verslo segmentus atskleidžiama vadovaujantis tuo pačiu metodu, kuris naudojamas teikiant informaciją pagrindiniam Bendrovėje sprendimus priimančiam asmeniui. Pagrindinis sprendimus priimančias asmuo, atsakingas už išteklių paskirstymą ir verslo segmentų veiklos rezultatų įvertinimą, yra valdyba, kuri priima strateginius sprendimus. Visa finansinė informacija, įskaitant pelną, turtą ir įsipareigojimus, yra analizuojami kaip vienas – nekilnojamojo turto –segmentas. Todėl detalesnės analizės šiose finansinėse ataskaitose nėra.

2.21. Skolinimosi išlaidos

Skolinimosi išlaidos pripažįstamos sąnaudomis tuo laikotarpiu, kuomet jos buvo patirtos. Skolinimosi išlaidas sudaro palūkanos ir kitos išlaidos, kurias ūkio subjektas patiria skolinamasis lėšas.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.22. Pelno mokestis ir atidėtasis pelno mokestis

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

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

2014 m. standartinis Lietuvos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas buvo 15 proc. Nuo 2010 m. mokestiniai nuostoliai gali būti perkeliami be atlygio arba už sutartą atlygį tarp Grupės įmonių, jei nustatytos sąlygos yra įvykdytos.

Atidėtasis pelno mokestis yra pripažįstamas nuo laikinųjų skirtumų, susidarancių tarp turto ir įsipareigojimų mokesčių bazės ir jų balansinės vertės konsoliduotose finansinėse ataskaitose. Atidėtasis pelno mokestis nepripažįstamas, jeigu jis susidaro dėl pirminio prestižo pripažinimo; dėl kitų nei verslo sujungimo būdu atsiradusio turto ar įsipareigojimų pirminio pripažinimo, kuris sandorio metu neturėjo jokios įtakos nei apskaitiniam, nei apmokestinamam pelnui ar nuostoliui. Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai apskaičiuojami taikant ataskaitų parengimo dienai patvirtintus arba iš esmės patvirtintus mokesčių tarifus (ir įstatymus), kuriuos numatoma taikyti tais metais, kuomet bus realizuojamas atidėtojo pelno mokesčio turtas arba įvykdomas atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas pripažįstamas tokia apimtimi, kokia yra tikėtina, kad ateityje bus gautas apmokestinamasis pelnas, kurio pakaks laikiniesiems skirtumams panaudoti.

Pagal Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymą yra neapmokestinamas akcijų pardavimas, jei jos tenkina šias sąlygas: akcijos yra išleistos vieneto, kuris įregistruotas ar kitaip organizuotas Europos ekonominės erdvės valstybėje arba valstybėje, su kuria sudaryta ir taikoma dvigubo apmokestinimo išvengimo sutartis, ir kuris yra pelno mokesčio arba jam tapataus mokesčio mokėtojas; akcijos perleidžiamos kitam vienetui arba fiziniam asmeniui; akcijas perleidžiantis vienetas ne trumpiau kaip 2 metus be pertraukų turėjo daugiau kaip 25 procentus balsus suteikiančių šio vieneto akcijų. Jei paminėtos sąlygos yra įvykdytos arba bus įvykdytos, remiantis Bendrovės vadovybės vertinimu, tai nėra pripažįstamas joks atidėtojo pelno mokesčio turtas ar įsipareigojimas, kylantis iš laikinųjų skirtumų dėl šių investicijų.

Mokestiniai nuostoliai gali būti keliami neribotą laikotarpį, išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Toks perkėlimas nutraukiamas, jeigu Bendrovė nebetęsia veiklos, dėl kurios šie nuostoliai susidarė, išskyrus atvejus, kai Bendrovė veiklos nebetęsia dėl nuo jos nepriklausančių priežasčių. Nuostoliai iš vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo gali būti keliami 5 metus iš eilės ir padengiami tik iš tokio paties pobūdžio sandorių pelno. Nuo 2014 m. sausio 1 d. ankstesnių metų mokestiniais nuostoliais galima padengti ne daugiau kaip 70 % einamaisiais metais uždirbto apmokestinamojo pelno.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai yra sudengiami, kai yra juridškai pagrįsta teisė sudengti ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio turtą su ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio įsipareigojimais ir kai atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai yra susiję su pelno mokesčiais, kuriais apmokestina ta pati mokesčių institucija tą patį apmokestinamą ūkio subjektą arba skirtingus apmokestinamus ūkio subjektus, kuomet ketinama užskaityti likučius gryniosios vertės pagrindu.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.23. Išmokos darbuotojams

Socialinio draudimo įmokos

Bendrovė ir Grupė moka socialinio draudimo įmokas į Valstybinį socialinio draudimo fondą (toliau - Fondas) už savo darbuotojus pagal nustatytą įmokų planą ir vadovaujantis šalies įstatymų reikalavimais. Nustatytų įmokų planas – tai planas, pagal kurį Grupė moka nustatyto dydžio įmokas ir ateityje neturės jokio teisinio ar konstruktyvaus įsipareigojimo ir toliau mokėti šias įmokas, jeigu Fondas neturės pakankamai turto, kad galėtų visiems darbuotojams sumokėti išmokas, susijusias su tarnyba dabartiniu ar ankstesniais laikotarpiais. Socialinio draudimo įmokos pripažįstamos sąnaudomis pagal kaupimo principą ir priskiriamos darbuotojų darbo užmokesčio sąnaudoms.

Premijų planai

Bendrovė ir Grupė pripažįsta įsipareigojimą ir premijų sąnaudą, kuomet turi sutartinį įsipareigojimą arba praeityje buvo taikoma praktika, sukūrusi konstruktyvų įsipareigojimą.

2.24. Neapibrėžtieji įsipareigojimai ir neapibrėžtasis turtas

Neapibrėžtieji įsipareigojimai nėra pripažįstami finansinėse ataskaitose. Jie yra atskleidžiami finansinių ataskaitų pastabose, išskyrus tuos atvejus, kai jų įvykdymui išteklių panaudojimas nėra tikėtinas.

Neapibrėžtasis turtas finansinėse ataskaitose nėra pripažįstamas, tačiau jis yra atskleidžiamas finansinių ataskaitų pastabose tuomet, kai yra tikėtina, kad bus gautos pajamos arba ekonominė nauda.

2.25. Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio pabaigos

Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio pabaigos, kurie suteikia papildomos informacijos apie Grupės padėtį finansinių ataskaitų sudarymo dieną (koreguojantys įvykiai), finansinėse ataskaitose yra atspindimi. Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio pabaigos, kurie nėra koreguojantys įvykiai, yra atskleidžiami pastabose, jei jie yra reikšmingi.

2.26. Svarbūs apskaitiniai vertinimai ir sprendimai

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

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

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.26 Svarbūs apskaitiniai vertinimai ir sprendimai (tęsinys)

Sprendimai

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

Gauto turto ir prisiimtų įsipareigojimų atskyrimo metu pradinė apskaita

AB „Invalda LT“ vadovybė įvertino, kad 2014 m. įvykusiam atskyrimui, dėl kurio buvo įsteigta Bendrovė, nėra taikomas TFAAK 17-asis aiškinimas „Nepiniginio turto paskirstymas savininkams“. TFAAK 17-asis aiškinimas numato išimtį, kad Aiškinimas nėra taikomas nepiniginio turto paskirstymui, po kurio turtą valdo ta pati šalis arba šalys, valdžiusios prieš paskirstant. Atskyrimo metu visos akcijos buvo proporcingai paskirstytos visiems AB „Invalda LT“ ir naujai įkurtų įmonių akcininkams. Pagal sutartį AB „Invalda LT“ buvo kontroliuojama tos pačios akcininkų grupės prieš ir po atskyrimo, todėl išimtis galėjo būti taikoma. Todėl sandoriams tarp bendro pavaldumo įmonių Bendrovė ir Grupė pasirinko taikyti balansinių verčių metodą. Grupė įtraukė įsigytųjų įmonių veiklos rezultatus bei jų balansuose apskaitytas sumas perspektyviuoju būdu nuo dienos, kada įvyko verslo jungimas tarp bendro pavaldumo įmonių. Plačiau aprašoma 2.5. pastaboje.

Vertinimai ir prielaidos

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

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

Investicinio turto tikroji vertė konsoliduotose finansinėse ataskaitose

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

Investicinio turto tikroji vertė 2014 m. gruodžio 31 d. buvo lygi 116.870 tūkst. litų (plačiau aprašyta 12 pastaboje).

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė atskirose finansinėse ataskaitose

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė nustatoma naudojant vertinimo modelius, iš kurių svarbiausi yra diskontuotų pinigų srautų. Šių investicijų tikroji vertė vertinama pagal jų grynojo turto tikrąją vertę. Dukterinių įmonių pagrindinis turtas yra investicinis turtas, kuris yra vertinamas tikrąja verte naudojant pajamų metodą. Dukterinių įmonių pagrindiniai įsipareigojimai yra Bendrovės, susijusių asmenų ir finansinių institucijų suteiktos paskolos, kurios vertinamos naudojant pajamų metodą, kaip antai dabartinės vertės modelį. Bendrovėje naudojami tikrosios vertės modeliai yra periodiškai peržiūrimi ir lyginami su istoriniais rezultatais, siekiant užtikrinti jų patikimumą.

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė 2014 m. gruodžio 31 d. buvo lygi 39.174 tūkst. Lt (plačiau aprašyta 5 pastaboje).

3 Finansinis rizikos valdymas

3.1. Finansinės rizikos veiksniai

Vykdydama rizikos valdymą, Grupė pagrindinį dėmesį skiria finansinei, operacinei ir teisinei rizikoms. Pagrindinis finansinės rizikos valdymo tikslas yra nustatyti rizikos ribas ir vėliau užtikrinti, kad rizikos mastas šių ribų neviršytų. Vykdydant veiklos ir teisinės rizikos valdymą, siekiama užtikrinti tinkamą vidaus taisyklių funkcionavimą tam, kad veiklos ir teisinė rizikos būtų sumažintos.

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

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

Kredito rizika

Kredito rizika kyla dėl pinigų ir pinigų ekvivalentų, nesumokėtų pirkėjų įsiskolinimų ir negrąžintų suteiktų paskolų. Grupė siekia užtikrinti, kad nuomos sutartys būtų sudaromos tik su nuomininkais, turinčiais tinkamą kredito istoriją. Iš kai kurių nuomininkų reikalaujami avansiniai nuomos mokėjimai.

Finansinių ataskaitų sudarymo dieną nebuvo jokių nepradelstų ir nenuvertėjusių pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų bei suteiktų paskolų kredito kokybės pablogėjimo požymių, nes paskolų ir gautinų sumų likučiai yra nuolat Grupės kontroliuojami. Maksimali kredito rizika yra atskleista 15 ir 16 pastabose. Sandorių, kurie vykdomi ne Lietuvoje, Grupė ir Bendrovė neturi, išskyrus suteiktas paskolas Latvijos įmonėms.

Grupė turi sutartį su išorine įmone, kuri Grupei teikia turto administravimo paslaugas. Nuomos ir susijusios pajamos iš Grupės nuosavo turto yra surenkamos per šią įmonę, kuri kiekvieno mėnesio pabaigoje nuomininkams išrašo sąskaitas-faktūras už nuomos ir susijusias paslaugas. Todėl Grupė turi reikšmingą kredito rizikos koncentraciją, kylančią iš šios įmonės. Gautinos sumos iš šios įmonės 2014 m. gruodžio 31 d. sudarė apie 81% visų Grupės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų.

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

Naudojamasi tų bankų ir finansinių institucijų paslaugomis, kurių kredito reitingą nustato nepriklausomos reitingavimo agentūros.

P pinigų ir jų ekvivalentų kredito kokybę gali būti vertinama pagal bankų išorinius kredito reitingus :

	2014 m.	
	Grupė	Bendrovė
„Moody“ reitingas		
„Prime-1“	484	146
„Prime-2“	-	-
Ne „Prime“	753	1
	1.237	147

3 Finansinis rizikos valdymas (tęsinys)

3.1 Finansinės rizikos veiksniai (tęsinys)

Rinkos rizika

Pinigų srautų ir tikrosios vertės palūkanų normos rizika

Grupė patiria rinkos palūkanų normos kitimo riziką dėl ilgalaikių įsipareigojimų, kuriems nustatytos kintamos palūkanų normos. Dabartinė situacija nėra palanki tartis su finansinėmis institucijomis dėl fiksuotų palūkanų normų nustatymo (fiksuota palūkanų norma yra žymiai aukštesnė nei kintama, o dėl rinkos nepastovumo fiksuota palūkanų norma yra siūloma tik trumpam laikotarpiui).

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

	Padidėjimas / sumažėjimas, baziniais punktais	Grupė
2014 m.		
EUR	50	(264)
EUR	(10)	53

Dėl suteiktų paskolų su fiksuota palūkanų norma Bendrovė ir Grupė susiduria su tikrosios vertės palūkanų normos rizika. Paskolos yra suteiktos eurai. Kiekvienais metais fiksuota palūkanų norma yra peržiūrima, kad atitiktų rinkos palūkanų normą. Bendrovė ir Grupė nenaudoja jokių finansinių priemonių šiai rizikai apdrausti.

Užsienio valiutos rizika

Grupės ir Bendrovės turimas turtas ir įsipareigojimai yra denominuoti tik litais arba eurai. Lietuvoje litas buvo susietas su euru, todėl svyravimų šių valiutų atžvilgiu nėra. Latvijoje euras nacionaline valiuta tapo 2014 m. sausio 1 d. Atsižvelgiant į tai, Grupė ir Bendrovė nesusiduria su užsienio valiutos rizika. Nuo 2015 m. sausio 1 d. euras tapo taip pat Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta.

Kainos rizika

Grupė nepatiria reikšmingos kainų rizikos įtakos, nes ji neturi jokių nuosavybės vertybinių popierių ar prekių, kuriomis prekiaujama biržoje. Grupė susiduria su kita, nesusijusia su finansinėmis priemonėmis, kainų rizika, pavyzdžiui, investicinio turto kainos rizika, įskaitant jo nuomos kainos riziką.

Bendrovės investicijos yra veikiamos kainų rizikos, atsirandančios dėl neaiškumų, susijusių su dukterinių įmonių nuosavo kapitalo verte ateityje. Dukterinių įmonių tikroji vertė priklauso nuo investicinio turto kainos ir palūkanų normos rizikų ir kitų veiksnių. Jautrumo analizė atskleista 5 pastaboje.

3 Finansinis rizikos valdymas (tęsinys)

3.1 Finansinės rizikos veiksniai (tęsinys)

Likvidumo rizika

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

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

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

Iki šiol Bendrovė ir Grupė nebuvo susidūrusios su likvidumo trūkumu.

Grupės likvidumo rodiklis (visas trumpalaikis turtas / visi trumpalaikiai įsipareigojimai) 2014 m. gruodžio 31 d. buvo apie 0,51. Bendrovės likvidumo rodiklis 2014 m. gruodžio 31 d. buvo apie 0,13.

Grupės vadovybė, prognozuodama 2015 m. Grupės pinigų srautus, mano, kad Grupei pakaks piniginių lėšų įsipareigojimams, kurių terminas baigiasi 2015 m., įvykdyti. Jei prireiktų, likvidumo būklė būtų palaikoma, pratęsiant susijusios šalies AB „Invalda LT“ suteiktos paskolos grąžinimo terminą (paskolos balansinė vertė 2014 m. gruodžio 31 d. buvo lygi 2.037 tūkst. litų).

Bendrovės gautos paskolos iš kontroliuojamos dukterinės įmonės grąžinimo terminas pagal sutartį yra 2015 m. gruodžio 31 d. (paskolos balansinė vertė 2014 m. gruodžio 31 d. buvo lygi 4.584 tūkst. Lt) Tačiau jei per metus gautų lėšų nepakaktų šiam įsipareigojimui įvykdyti, gautos paskolos grąžinimo terminas kiekvienų metų pabaigoje būtų pratęsiamas papildomiems vieneriems metams, nustatant naują rinkos palūkanų normą.

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Grupės ir Bendrovės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2014 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

	Parei- kalavus	Iki 3 mėnesių	Nuo 4 iki 12 mėnesių	Nuo 2 iki 5 metų	Po 5 metų	Iš viso
Grupė						
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	634	4.296	74.531	-	79.461
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	270	-	-	-	270
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	164	474	647	-	1.285
Kiti įsipareigojimai	-	244	-	-	-	244
2014 m. gruodžio 31 d. likutis	-	1.312	4.770	75.178	-	81.260
Bendrovė						
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	-	4.790	-	-	4.790
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	10	-	-	-	10
Kiti įsipareigojimai	-	13	-	-	-	13
2014 m. gruodžio 31 d. likutis	-	23	4.790	-	-	4.813

3 Finansinis rizikos valdymas (tęsinys)

3.2. Kapitalo valdymas

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

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

Grupė ir Bendrovė valdo savo kapitalo struktūrą ir keičia ją, atsižvelgdamos į ekonominių sąlygų pokyčius ir savo veiklos specifinę riziką. Siekdama palaikyti arba pakeisti kapitalo struktūrą, Bendrovė gali koreguoti akcininkams išmokamų dividendų sumą, grąžinti kapitalą akcininkams arba išleisti naujas akcijas. 2014 m. nebuvo padaryta jokių kapitalo valdymo tikslų, politikos ar proceso pakeitimų.

Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas reikalauja, kad Bendrovės nuosavas kapitalas nesudarytų mažiau negu 50 % jos įstatinio kapitalo. 2014 m. gruodžio 31 d. Bendrovė ir Grupė, išskyrus vieną veiklos nevykdančią dukterinę įmonę, laikėsi minėtos įstatymo nuostatos.

4 Tikrosios vertės vertinimas

Turtas, apskaitomas tikrąja verte

Tikrosios vertės hierarchijos lygiai:

1 lygis: kotiruojama (nekoreguota) kaina aktyviose rinkose identiškam turtui ar įsipareigojimams;

2 lygis: kiti duomenys nei kotiruojama kaina įtraukta į 1 lygį, kurie yra stebimi tiesiogiai (kainos) arba netiesiogiai (išvesti iš kainų) dėl turto ar įsipareigojimo;

3 lygis: duomenys dėl turto ar įsipareigojimo, kurie nesiremia stebima rinkos informacija (nestebimi duomenys).

Šioje lentelėje pateiktas Grupės ir Bendrovės 2014 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje tikrąja verte vertinamas turtas bei įsipareigojimai pagal tikrosios vertės nustatymo hierarchiją:

	1 lygis	2 lygis	3 lygis	Iš viso
Grupės turtas				
Investicinis turtas (12 pastaba)	-	-	116.870	116.870
Bendrovės turtas				
Dukterinės įmonės (5 pastaba)	-	-	39.174	39.174

2014 m. nebuvo jokio turto judėjimo tarp 1 ir 2 tikrosios vertės hierarchijos lygių. Tačiau buvo judėjimai tarp 2 ir 3 tikrosios vertės hierarchijos lygių (12 pastaba).

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

4 Tikrosios vertės vertinimas (tęsinys)

Finansinės priemonės, neapskaitomos tikrąja verte

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

Grupės ir Bendrovės pinigų ir pinigų ekvivalentų, pirkėjų įsiskolinimo ir kitų gautinų sumų, skolų tiekėjams ir kitų mokėtinų sumų balansinė vertė 2014 m. gruodžio 31 d. buvo artima jų tikrajai vertei, nes jie yra trumpalaikiai ir diskontavimo įtaka yra nereikšminga.

Bendrovės ir Grupės suteiktų paskolų tikroji vertė 2014 m. gruodžio 31 d. lygi atitinkamai 15.454 tūkst. Lt ir 14.287 tūkst. Lt (balansinė vertė – atitinkamai 15.343 tūkst. Lt ir 14.176 tūkst. Lt). Tikroji vertė 2014 m. gruodžio 31 d. apskaičiuota remiantis diskontuotais pinigų srautais, taikant 4,5 proc. palūkanų norma. Tai 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas.

Bendrovės ir Grupės gautų paskolų bei atidėjinių nuostolingoms sutartims balansinė vertė 2014 m. gruodžio 31 d. buvo artima jų tikrajai vertei.

AB „INVLT BALTIC REAL ESTATE“, įmonės kodas 303299735, Šeimyniškių g. 1A, Vilnius, Lietuva
KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2014 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

5 Dukterinės įmonės

Grupę sudaro šios tiesiogiai Bendrovės valdomos dukterinės įmonės:

Pavadinimas	Registracijos šalis ir veiklos vykdymo vieta	Bendrovės tiesiogiai valdomų akcijų (balsų) dalis (%)	Veiklos pobūdis
AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“	Lietuva	100,00	Nekilnojamojo turto savininkas ir nuomotojas
UAB „Rovelija“	Lietuva	100,00	Nekilnojamojo turto savininkas ir nuomotojas
UAB „Perspektyvi veikla“	Lietuva	100,00	Veiklos nevykdo
UAB „Proprietas“	Lietuva	100,00	Veiklos nevykdo

Visos pirmiau nurodytos dukterinės įmonės yra konsoliduojamos.

Bendrovės dukterinė įmonė AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ valdo 100 % UAB „INTF investicija“ akcijų. Pastarajai įmonei 2014 m. gegužės mėn. iškelta bankroto byla teisme. Ji nustojo būti dukterine įmone, nes buvo prarasta jos kontrolė ir ji nėra Grupės konsoliduojama. Paskyrus bankroto administratorių pasikeitė asmuo, turintis teisę priimti sprendimus. Svarbiai veiklai vadovaujama ne per Grupės turimas balsavimo teises, bet per bankroto administratoriaus turimas šiuo metu teises. Investicijos į UAB „INTF investicija“ vertė yra sumažėjusi iki nulio.

Pagal kredito sutartį be banko leidimo Bendrovės dukterinė įmonė AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ neturi teisės mokėti dividendų. AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ akcijos buvo įkeistos bankams kaip užstatas už gautą paskolą.

Bendrovės atskirose finansinėse ataskaitose dukterinės įmonės vertinamos tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas pelne arba nuostoliuose. Tai 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas. Investicijų tikroji vertė vertinama pagal jų grynojo turto tikrąją vertę. Dukterinių įmonių pagrindinis turtas yra investicinis turtas, kuris yra vertinamas tikrąja verte naudojant pajamų metodą (3 lygio vertinimas, plačiau atskleista 12 pastaboje). Dukterinių įmonių pagrindiniai įsipareigojimai yra Bendrovės, susijusių šalių ir finansinių institucijų suteiktos paskolos, kurios vertinamos naudojant pajamų metodą, kaip antai dabartinės vertės modelį. Dukterinių įmonių tikroji vertė daugiausiai priklauso nuo jų valdomo investicinio turto tikrosios vertės. Su tuo susijusi jautrumo analizė aprašyta 12 pastaboje. Kiti reikšmingi nestebimi duomenys, naudojami nustatant dukterinių įmonių nuosavo kapitalo tikrąją vertę, yra diskonto norma, taikoma dukterinių įmonių gautų paskolų tikrosios vertės skaičiavimui. 2014 m. gruodžio 31 d. Grupė, vertindama dukterinių įmonių paskolų, gautų iš Bendrovės ir susijusių šalių, tikrąją vertę, naudojo 4,5% dydžio diskonto normą, o vertindama dukterinių įmonių iš bankų gautų paskolų tikrąją vertę, naudojo 2,383% dydžio diskonto normą. Egzistuoja tarpusavio ryšys tarp diskonto normos, taikomos investicinio turto tikrosios vertės vertinimui (12 pastaba), ir diskonto normos, taikomos dukterinių įmonių gautų paskolų tikrosios vertės vertinimui. Jos atsveria viena kitą. Todėl šių duomenų pokyčiai turėtų būti analizuojami kartu. Visiems kitiems kintamiesiems nesikeičiant, jei diskonto norma būtų 50 bazinių punktų mažesnė, dukterinių įmonių tikroji vertė būtų didesnė apie 7.111 tūkst. Lt. Visiems kitiems kintamiesiems nesikeičiant, jei diskonto norma būtų 50 bazinių punktų didesnė, dukterinių įmonių tikroji vertė būtų mažesnė apie 4.934 tūkst. Lt.

Lentelėje pateikiami 3-iam lygiui priskirtų finansinių priemonių pasikeitimai per 2014 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus.

Dukterinių įmonių tikroji vertė atskyrimo momentu	37.937
Įstatinio kapitalo didinimas, konvertuojant dukterinėms įmonėms suteiktas paskolas (15 pastaba)	101
Pelnas (nuostoliai), pripažinti pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Dukterinių įmonių, apskaitomų tikrąja verte, kurios pokyčiai pripažįstami pelne arba nuostoliuose, tikrosios vertės grynas pokytis“)	1.136
Tikroji vertė 2014 m. gruodžio 31 d.	39.174
Nerealizuoto pelno ar nuostolio už ataskaitinį laikotarpį pokytis, pripažintas pelne arba nuostoliuose turtui, valdomam ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	1.136

6 Atskyrimas

2014 m. kovo 21 d. buvo viešai paskelbtos AB „Invalda LT“ (kodas 121304349) atskyrimo sąlygos. Bendrovės atskyrimo sąlygoms buvo pritarta 2014 m. balandžio 28 d. įvykusiame neeiliniame visuotiniame akcininkų susirinkime. 2014 m. balandžio 29 d. Atskyrimas buvo užbaigtas. Vadovaujantis paskelbtomis sąlygomis nuo AB „Invalda LT“ buvo atskirtos trys naujos įmonės, t. y. AB „INVL Baltic Farmland“, AB „INVL Baltic Real Estate“ bei AB „INVL Technology“, kurios sudarė 47,95 proc. AB „Invalda LT“ viso turto (balansinėmis vertėmis). Bendrovei po atskyrimo perduota 30,90 % turto, nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų dalis.

Bendrovė

Bendrovės įstatinis ir nuosavas kapitalai buvo suformuoti 2014 m. balandžio 29 d. atskyrimo sąlygose numatyta tvarka, o gautas turtas ir perimti įsipareigojimai atskyrimo dieną įvertinti balansine verte, išskyrus investicijas į dukterines įmones, kurių apskaitos politika buvo pakeista ir kurios atskyrimo dieną buvo perkainotos tikrąja verte (2.9. pastaba).

Atskyrimo dieną investicijų į dukterines įmones tikrajai vertei nustatyti buvo taikomi tokie patys principai ir metodai, kaip ir nustatant tikrąją vertę 2014 m. gruodžio 31 d. Detaliau aprašyta 5 pastaboje.

Toliau yra pateikiamas Bendrovei perduotas grynasis turtas:

Investicijos į dukterines įmones (2.9. pastaba)	37.937
Suteiktos paskolos	15.444
Išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos	5
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	155
<i>Turto iš viso</i>	<i>53.541</i>
Gautos paskolos	(4.849)
<i>Įsipareigojimų iš viso</i>	<i>(4.849)</i>
Grynojo turto iš viso	48.692
Įstatinis kapitalas	7.044
Akcijų priedai	10.240
Rezervai	23.765
Nepaskirstytasis pelnas	7.643
Nuosavo kapitalo iš viso	48.692

Atskyrimo metu Bendrovei buvo perduota įsipareigojimo dalis pagal kredito sutartį su Šiaulių banku (428 tūkst. Lt). Kreditas buvo pilnai padengtas 2014 m. gegužės mėn. pradžioje.

AB „INVLT BALTIC REAL ESTATE“, įmonės kodas 303299735, Šeimyniškių g. 1A, Vilnius, Lietuva
KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2014 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

6 Atskyrimas (tęsinys)

Grupė

Grupė pasirinko taikyti balansinių verčių metodą sandoriams tarp bendro pavaldumo įmonių (2.5. pastaba). Joks turtas ar įsipareigojimai neperskaičiuojami į jų tikrąsias vertes. Vietoj to, Grupė naudoja ankstesnių laikotarpių apskaitines vertes.

Toliau yra pateikiamas Grupei perduotas grynasis turtas:

Ilgalaikis nematerialusis turtas	552
Ilgalaikis materialusis turtas	29
Investicinis turtas	116.725
Nuomos išankstiniai apmokėjimai	2.848
Suteiktos paskolos	14.213
Išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos	158
Pirkėjų įsiskolinimas ir kitos gautinos sumos	1.237
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	547
Turto iš viso	136.309
Įstatinis kapitalas	7.044
Akcijų priedai	10.240
Rezervai	23.765
Nepaskirstytasis pelnas	7.491
<i>Nuosavo kapitalo (grynojo turto) iš viso</i>	<i>48.540</i>
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	12.085
Gautos paskolos	72.254
Skolos tiekėjams	231
Atidėjiniai	1.255
Gauti išankstiniai apmokėjimai	150
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	1.794
<i>Įsipareigojimų iš viso</i>	<i>87.769</i>
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso	136.309

7 Informacija pagal segmentus

Bendrovės vadovybė nustatė veiklos segmentus, vadovaudamasi teikiama informacija Bendrovės valdybai, atsakingai už strateginių sprendimų priėmimą. Visa finansinė informacija, įskaitant pelną, turtą ir įsipareigojimus, yra analizuojama kaip vienas – nekilnojamojo turto – segmentas. Todėl detalesnės analizės šiose finansinėse ataskaitose nėra. Bendrovės ir jos dukterinių įmonių buveinė yra Lietuvoje. Nei Grupė, nei Bendrovė nesudaro jokių sandorių už Lietuvos ribų, išskyrus suteiktas paskolas Latvijos įmonėms (15 pastaba). Todėl vadovybė neanalizavo pajamų pagal geografines sritis, o Grupė neatskleidė paslaugų pajamų pasiskirstymo pagal geografines sritis.

8.038 tūkst. Lt pajamos yra gautos iš vieno išorinio kliento.

8 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai nuostolingai nuomos sutarčiai

Pajamos

Grupė nuomoja Grupės investicinį turtą pagal komercinės paskirties turto nuomos sutartis (kur Grupė yra nuomotojas). Daugumos nuomos sutarčių likęs galiojimo terminas yra nuo 1 iki 5 metų.

Pajamų analizė pagal kategorijas:

	<u>2014 m.</u>
Nuomos pajamos	9.814
Komunalinių paslaugų pajamos	2.261
Kitų paslaugų pajamos	51
Pajamų iš viso	<u>12.126</u>

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

	<u>2014 m.</u>
Nuosavų patalpų nuomos pajamos	5.997
Kitos pajamos iš nuosavų patalpų	1.890
<i>Pajamų iš nuosavų patalpų iš viso</i>	<i>7.887</i>
Nuomos pajamos iš subnuomojamų patalpų	3.817
Kitos pajamos iš subnuomojamų patalpų	422
<i>Pajamų iš subnuomojamų patalpų iš viso</i>	<i>4.239</i>
Pajamų iš viso	<u>12.126</u>

Būsimos nuomos pajamos pagal nuomos sutartis be galimybės jas nutraukti ir pagal nuomos sutartis su galimybe jas nutraukti gruodžio 31 d. buvo tokios:

		<u>2014 m.</u>
Per vienerius metus		
	- be galimybės nutraukti	4.954
	- su galimybe nutraukti	3.663
		<u>8.617</u>
Nuo vienerių iki penkerių metų		
	- be galimybės nutraukti	7.585
	- su galimybe nutraukti	7.269
		<u>14.854</u>
Po penkerių metų		
	- be galimybės nutraukti	516
	- su galimybe nutraukti	1.765
		<u>2.281</u>
		<u>25.752</u>

8 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai nuostolingai nuomos sutarčiai (tęsinys)

Pajamos (tęsinys)

Būsimos nuomos pajamos pagal subnuomos sutartis be galimybės jas nutraukti ir pagal subnuomos sutartis su galimybe jas nutraukti gruodžio 31 d. buvo tokios:

		2014 m.
Per vienerius metus		
	- be galimybės nutraukti	949
	- su galimybe nutraukti	4.036
		4.985
Nuo vienerių iki penkerių metų		
	- be galimybės nutraukti	571
	- su galimybe nutraukti	4.642
		5.213
Po penkerių metų		
	- be galimybės nutraukti	-
	- su galimybe nutraukti	-
		-
		10.198

Esant nuomos ir subnuomos sutartims su galimybe jas nutraukti, nuomininkai privalo informuoti administratorių prieš 3–6 mėn., jei jie nori nutraukti nuomos sutartį, ir turi sumokėti baudas, lygias 3–12 mėnesių nuomos mokesčiui už sutarties nutraukimą. Esant nuomos ir subnuomos sutartims be galimybės jas nutraukti, nuomininkai privalo sumokėti baudas, lygias nuomos mokesčiams, gautiniams per visą likusį nuomos laikotarpį.

Dalis nuomos ir subnuomos sutarčių numato galimybę kas metus peržiūrėti ir padidinti nuomos mokestį, atsižvelgiant į esamas rinkos sąlygas.

Sąnaudos ir atidėjiniai

Dukterinė įmonė AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ nuomojasi patalpas iš išorinės įmonės pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartį. Pagal šią sutartį nuomos laikotarpis baigsis 2017 m. rugpjūčio mėn. Dukterinė įmonė yra deponavusi vienkartinę 2.848 tūkst. litų įmoką, atitinkančią 6 mėn. nuomos mokesčių sumą, kuri bus užskaityta su paskutine nuomos įmoka dalimi pasibaigus nuomos laikotarpiui. Nuomos įmokos yra indeksuojamos kiekvienų metų rugpjūčio pabaigoje pagal harmonizuotą vartotojų kainų indeksą, jei pastarasis didesnis nei 1%, bet metiniam indeksavimui yra nustatyta viršutinė riba, lygi 3,8%. Pagal šią sutartį per ataskaitinį laikotarpį Grupė patyrė 4.037 tūkst. Lt nuomos sąnaudų. Neapibrėžtieji nuomos mokesčiai iš šios sumos sudarė 616 tūkst. Lt. Grupės nuomos sąnaudos pagal kitas sutartis 2014 m. sudarė 52 tūkst. Lt.

AB „INVLT BALTIC REAL ESTATE“, įmonės kodas 303299735, Šeimyniškių g. 1A, Vilnius, Lietuva
KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2014 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

8 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai nuostolingai nuomos sutarčiai (tęsinys)

Sąnaudos ir atidėjiniai (tęsinys)

Būsimi minimalūs nuomos mokėjimai pagal sudarytas nuomos sutartis buvo tokie:

		Grupė
		2014 m.
Per vienerius metus		
	- patalpų nuoma pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. sutartį	6.284
	- kita nuoma	71
		6.355
Nuo vienerių iki penkerių metų		
	- patalpų nuoma pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. sutartį	10.780
	- kita nuoma	-
		10.780
Po penkerių metų		
	- patalpų nuoma pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. sutartį	-
	- kita nuoma	-
		-
		17.135

Kadangi 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartis yra nuostolinga, tai 2014 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje yra pripažinti 1.261 tūkst. Lt vertės atidėjiniai, skirti padengti su nuostolinga sutartimi susijusius numatomus nuostolius. Ši suma atspindi būsimųjų pinigų srautų, susijusių su nuomos sutartimi, dabartinę vertę. Būsimųjų pinigų srautų prognozės remiasi įvertintomis būsimomis nuomos pajamomis už subnuomojamas patalpas, sutartiniais nuomos mokėjimais bei įvertintomis nuomojamų patalpų priežiūros ir administravimo sąnaudomis.

Atidėjinių nuostolingai sutarčiai pasikeitimai pateikti žemiau:

	2014 m.
Atidėjiniai, gauti atskyrimo metu 2014 m. balandžio 29 d.	1.255
Atidėjinių perskaičiavimas metų pabaigoje	265
Panaudotos sumos (mažinančios straipsnyje „Patalpų nuomos sąnaudos“ apskaitytą sumą)	(303)
Diskonto poveikio atstatymas ir diskonto normos pokyčiai	44
Likutis 2014 m. gruodžio 31 d.	1.261
Ilgalaikė dalis	629
Trumpalaikė dalis	632

Be to, 1.418 tūkst. Lt ateinančių laikotarpių įsipareigojimas, kylantis dėl nuomos sąnaudų pripažinimo pagal tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą, 2014 m. gruodžio 31 d. buvo pripažintas finansinės būklės ataskaitos straipsnyje „Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai“.

9 Finansinės veiklos sąnaudos

	Grupė	Bendrovė
	2014 m.	
Iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(694)	-
Iš susijusių asmenų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(600)	(9)
Iš dukterinių įmonių gautų paskolų palūkanų sąnaudos	-	(163)
Atidėjinių nuostolingai sutarčiai diskonto poveikio atstatymas	(28)	-
	(1.322)	(172)

AB „INVLT BALTIC REAL ESTATE“, įmonės kodas 303299735, Šeimyniškių g. 1A, Vilnius, Lietuva
KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2014 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

10 Pelno mokestis

	2014 m.	
	Grupė	Bendrovė
Pelno mokesčio sąnaudų komponentai		
Ataskaitinių metų pelno mokestis	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos	(232)	-
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose – iš viso	(232)	-

Nėra pelno mokesčio (pajamų) sąnaudų, pripažintų kitose bendrosiose pajamose arba tiesiogiai nuosavybėje.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai 2014 m. gruodžio 31 d. buvo apskaityti taikant 15 % mokesčio tarifą. Grupės atidėtojo pelno mokesčio turto ir įsipareigojimo pasikeitimai per 2014 m. buvo tokie:

	Turtas (įsipareigojimai), pripažinti atskyrimo metu (6 pastaba)	Pripažinta pelne arba nuostoliuose per metus	2014 m. gruodžio 31 d. likutis
Atidėtojo pelno mokesčio turtas			
Neribotai keliami mokestiniai nuostoliai	252	207	459
Nematerialusis turtas	39	-	39
Sukaupimai ir atidėjiniai	439	(15)	424
Galimas pripažinti atidėtojo pelno mokesčio turtas	730	192	922
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą nuo neribotai keliamų mokestinių nuostolių	(59)	(36)	(95)
Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas	671	156	827
Turtas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų įsipareigojimu	(671)	(156)	(827)
Atidėtojo pelno mokesčio turtas, grynąja verte	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas			
Investicinis turtas	(12.756)	(388)	(13.144)
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	(12.756)	(388)	(13.144)
Įsipareigojimas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų turtu	671	156	827
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, grynąja verte	(12.085)	(232)	(12.317)
Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte	(12.085)	(232)	(12.317)

10 Pelno mokestis (tęsinys)

Atskyrimo metu Bendrovei nebuvo perduota mokestinių nuostolių. 2014 m. Bendrovė nepripažino 35 tūkst. litų dydžio atidėtojo pelno mokesčio turto nuo 2014 m. mokestinių nuostolių.

Atidėtojo pelno mokesčio turto ir įsipareigojimo analizė:

	2014 m.	
	Grupė	Bendrovė
Atidėtojo pelno mokesčio turtas		
Atidėtojo pelno mokesčio turtas, kuris realizuosis po 12 mėn.	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio turtas, kuris realizuosis per 12 mėn.	-	-
	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas		
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, kuris realizuosis po 12 mėn.	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, kuris realizuosis per 12 mėn.	12.317	-
	12.317	-

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

	2014 m.	
	Grupė	Bendrovė
Pelnas prieš apmokestinimą	1.725	1.370
Pelno mokestis, apskaičiuotas taikant 15 % tarifą	(259)	(205)
Apmokestinamojo pelno nemažinančios sąnaudos ir neapmokestinamosios pajamos –įtaka mokesčių tikslams	63	240
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos, atsirandančios dėl nurašymo ar ankstesnio nurašymo atstatymo	(36)	(35)
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos bendrųjų pajamų ataskaitoje	(232)	-

AB „INVLT BALTIC REAL ESTATE“, įmonės kodas 303299735, Šeimyniškių g. 1A, Vilnius, Lietuva
KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2014 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

11 Pelnas, tenkantis vienai akcijai

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

2014 m. išleistų akcijų svertinis vidurkis:

Svertinio vidurkio apskaičiavimas 2014 m.	Akcijų skaičius (tūkst.)	Nominali vertė (litas)	Išleistos/246 (dienos)	Svertinis vidurkis (tūkst.)
2014 m. balandžio 29 d. išleistos akcijos	7.044	1	246/246	7.044
2014 m. gruodžio 31 d. išleistos akcijos	7.044	1		7.044

Vienai akcijai tenkančiam paprastajam pelnui apskaičiuoti naudoti tokie pelno ir akcijų duomenys:

	2014 m. Grupė
Patrunuojančios įmonės akcininkams priskiriami gryniesi (nuostoliai) pelnas	1.493
Išleistų paprastųjų akcijų svertinis vidurkis (tūkst.)	7.044
Paprastasis pelnas (nuostoliai), tenkantys vienai akcijai (litas)	0,21

Grupės sumažintas pelnas, tenkantis vienai akcijai už 2014 m., yra lygus paprastajam pelnui, tenkančiam vienai akcijai.

12 Investicinis turtas

	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamąjį metodą	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	2014 m.
Tikrosios vertės hierarchija	2 lygis	3 lygis	3 lygis	
Gauta atskyrimo metu 2014 m. balandžio 29 d.	1.975	108.170	6.580	116.725
Įsigijimai	-	-	-	-
Vėlesnės išlaidos	-	10	-	10
Perkėlimas	(1.975)	-	1.975	-
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	-	150	160	310
(Nuostoliai) dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	(175)	(175)
Likutis 2014 m. gruodžio 31 d.	-	108.330	8.540	116.870
Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, apskaityti pelno (nuostolių) ataskaitos straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas (nuostoliai)“	-	150	(15)	135

Grupės investicinį turtą sudaro biurų pastatai, sandėliai ir senos statybos butai, kurių dauguma yra išnuomoti pagal nuomos sutartis ir uždirba nuomos pajamas. Tiesioginės veiklos sąnaudos, susijusios su nuomos pajamas uždirbančiu investiciniu turtu, lygios 2.709 tūkst. Lt. Tiesioginės veiklos sąnaudos, susijusios su investiciniu turtu, neuždirbančiu nuomos pajamų, lygios 7 tūkst. Lt.

12 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinis turtas yra apskaitytas tikrąja verte. Nuomojamas investicinis turtas ir investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje, kvalifikuoto vertintojo UAB „OBER-HAUS nekilnojamasis turtas“ buvo įvertintas taikant pajamų metodą 2014 m. lapkričio 21 d., gruodžio 8 d. bei gruodžio 31 d.

2014 m. balandžio 29 d. nuomojamo investicinio turto ir investicinio turto, laikomo vystymui ateityje, tikroji vertė buvo nustatyta vadovaujantis minėto kvalifikuoto vertintojo vertinimu, atliktu 2013 m. lapkričio 26 – 29 d. Kadangi tiek 2013 m. pabaigoje, tiek per 2014 m. keturis mėnesius rinkoje nebuvo reikšmingų pokyčių, kurie galėtų turėti įtakos šio investicinio turto vertei, todėl naujas vertinimas 2014 m. balandžio 29 dienai nebuvo atliekamas.

Kitas investicinis turtas 2014 m. balandžio 29 d. vadovybės įvertintas taikant lyginamąjį metodą.

Grupės politika yra pripažinti judėjimus į/iš tikrosios vertės hierarchijos lygius tuomet, kai įvyksta įvykis arba numatomos aplinkybės, lemiančios tokį judėjimą. Grupei priklauso senos statybos butų pastatas, kurį ketinama vystyti ateityje. Todėl, pasikonsultavusi su akredituotais turto vertintojais, Grupės vadovybė nusprendė minėtą investicinį turtą vertinti taikant pajamų metodą, kuris atspindi ateityje numatomą vystymą, o ne lyginamąjį metodą, kuris remiasi senų butų rinkos pardavimo kainomis.

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

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

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

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

- statybos sąnaudos, kurios įvertintos patyrusio rinkos sąlygas išmanančio vertintojo, atsižvelgiant į patvirtintuose detaliuose planuose nustatytus parametrus. Statybos sąnaudos taip pat apima pagrįstą pelningumo rodiklį;
- užbaigimo terminas. Statomam turtui reikalingi priežiūros organų leidimai arba patvirtinimai įvairiose vystymo stadijose, įskaitant leidimus arba patvirtinimus dėl pradinio dizaino, zonavimo, pridavimo ir atitikties aplinkos apsaugos reikalavimams. Remiantis ankstesne vadovybės patirtimi, numatoma, kad bus gauti visi minėti reikalingi leidimai ir patvirtinimai. Tačiau vystymo darbų užbaigimo terminas gali priklausyti, be kita ko, nuo tokių veiksnių, kaip laiku gaunami leidimai bei patvirtinimai, Grupės reikalaujami taisomieji veiksmai.

Per metus nebuvo pokyčių vertinimo metodikoje.

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“, įmonės kodas 303299735, Šeimyniškių g. 1A, Vilnius, Lietuva
KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2014 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

12 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinio turto pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2014 m. gruodžio 31 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)	6 – 40 (27,5)
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)	2.643 – 3.626 (3.253)
		Pardavimo kaina litais už kv. m (įskaitant PVM)	5.100 – 8.000 (5.479)

Investicinio turto pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2014 m. balandžio 29 d.:

	Vertinimo būdas	Reikšmingi nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	9 – 11 (9)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma	7,5 – 10 (7,6)
		Neišnuomoto ploto rodiklis	5 - 10
		Nuomos kaina litais už kv. m (be PVM)	6 – 42 (27,9)
Investicinis turtas laikomas vystymui ateityje	Diskontuoti pinigų srautai su įvertintomis statybos išlaidomis	Tęstinės vertės kapitalizavimo norma	15 – 17 (15,7)
		Statybos išlaidos litais kv. m (be PVM)	2.100 – 2.200 (2.157)
		Pardavimo kaina litais už kv. m (įskaitant PVM)	4.800 – 8.000 (6.633)

Toliau pateikta investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2014 m. gruodžio 31 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.	12.820	-	(11.820)	-
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	-	2.420	-	(2.310)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(1.910)	-	2.010
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(1.140)	-	2.130	-
Diskonto ir kapitalizacijos normos pokytis 0.5 procentinio punkto	(6.530)	(40)	8.570	360

AB „INVLT BALTIC REAL ESTATE“, įmonės kodas 303299735, Šeimyniškių g. 1A, Vilnius, Lietuva
KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2014 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

12 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2014 m. balandžio 29 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.	10.390	-	(10.390)	-
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	-	1.750	-	(1.740)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(1.510)	-	1.520
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(1.260)	-	1.160	-
Diskonto ir kapitalizacijos normos pokytis 0.5 procentinio punkto	(6.870)	(80)	7.630	220

2014 m. gruodžio 31 d. 114.970 tūkst. litų balansinės vertės Grupės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas.

Per 2014 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus nebuvo jokių apribojimų investiciniam turtui realizuoti, turto realizavimo pajamoms ar įplaukoms pervesti. Laikotarpio pabaigoje nebuvo jokių reikšmingų sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti, remontuoti ar plėsti investicinį turtą.

13 Ilgalaikis materialusis ir nematerialusis turtas

Grupė	Ilgalaikis nematerialusis turtas	Ilgalaikis materialusis turtas	Iš viso
Įsigijimo savikaina:			
Gauta atskyrimo metu 2014 m. balandžio 29 d.	808	107	915
Įsigijimai	-	40	40
2014 m. gruodžio 31 d. likutis	808	147	955
Sukauptas nusidėvėjimas:			
Gauta atskyrimo metu 2014 m. balandžio 29 d.	-	78	78
Nusidėvėjimas per metus	-	25	25
2014 m. gruodžio 31 d. likutis	-	103	103
Vertės sumažėjimas:			
Gauta atskyrimo metu 2014 m. balandžio 29 d.	256	-	256
Vertės sumažėjimas per metus	-	-	-
2014 m. gruodžio 31 d. likutis	256	-	256
2014 m. balandžio 29 d. likutinė vertė	552	29	581
2014 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė	552	44	596

Techninės plėtros projektas, pagal kurį turtas dar nėra pastatytas, yra apskaitytas kaip ilgalaikis nematerialusis turtas. Kadangi jis nėra parengtas naudojimui, tai per 2014 m. jam nebuvo pripažintos amortizacijos sąnaudos.

Grupės ilgalaikio materialiojo turto nusidėvėjimo sąnaudos už 2014 m. buvo lygios 25 tūkst. litų.

AB „INVLT BALTIC REAL ESTATE“, įmonės kodas 303299735, Šeimyniškių g. 1A, Vilnius, Lietuva
KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2014 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

14 Finansinės priemonės pagal kategorijas

Grupė	Paskolos ir gautinos sumos	Turtas, vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelne arba nuostoliuose	Iš viso
2014 m. gruodžio 31 d.			
Turtas finansinės būklės ataskaitoje			
Suteiktos paskolos	13.745	-	13.745
Suteiktos trumpalaikės paskolos	431	-	431
Pirkėjų įsiskolinimas ir kitos gautinos sumos, išskyrus išankstinius mokesčių apmokėjimus	1.002	-	1.002
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	1.237	-	1.237
Iš viso	16.415	-	16.415

Bendrovė	Paskolos ir gautinos sumos	Turtas, vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelne arba nuostoliuose	Iš viso
2014 m. gruodžio 31 d.			
Turtas finansinės būklės ataskaitoje			
Investicijos į dukterines įmones, apskaitomos tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelne ar nuostoliuose	-	39.174	39.174
Suteiktos paskolos	14.912	-	14.912
Suteiktos trumpalaikės paskolos	431	-	431
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	147	-	147
Iš viso	15.490	39.174	54.664

Finansiniai įsipareigojimai, vertinami amortizuota savikaina		
	Grupė	Bendrovė
2014 m. gruodžio 31 d.		
Įsipareigojimai finansinės būklės ataskaitoje		
Gautos paskolos	70.783	4.584
Atidėjiniai	1.261	-
Skolos tiekėjams	270	10
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai, išskyrus mokesčius ir išmokas darbuotojams	244	13
Iš viso	72.558	4.607

AB „INVLT BALTIC REAL ESTATE“, įmonės kodas 303299735, Šeimyniškių g. 1A, Vilnius, Lietuva
KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2014 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

15 Suteiktos paskolos

Bendrovės suteiktos paskolos pateiktos žemiau:

	2014 m.	
	Grupė	Bendrovė
Paskolos, suteiktos Latvijos įmonėms	21.620	21.620
Paskolos, suteiktos dukterinėms įmonėms	-	1.167
Paskolos, suteiktos bankrutuojančiai įmonei	4.006	-
Paskolos, suteiktos kitiems tretiesiems asmenims	14	14
	25.640	22.801
Atėmus: trumpalaikes paskolas	(431)	(431)
Atėmus: atidėjinius bankrutavusiai įmonei suteiktų paskolų vertės sumažėjimui	(4.006)	-
Atėmus: atidėjinius Latvijos įmonėms suteiktų paskolų vertės sumažėjimui	(7.458)	(7.458)
<i>Vertės sumažėjimo iš viso</i>	<i>(11.464)</i>	<i>(7.458)</i>
Suteiktų ilgalaikių paskolų iš viso	13.745	14.912

2014 m. gruodžio 31 d. Grupei pagal paskolų sutartis priklausė 50 proc. teisių į pinigų srautų iš Latvijos įmonių SIA „Dommo grupa“ ir SIA „Dommo biznesa parks“. Minėtos Latvijos įmonės sudaro vieną grupę, valdančią apie 12.800 kvadratinį metrų sandėliavimo patalpų bei daugiau kaip 58 ha prie Rygos esančios žemės, tinkančios logistikos paskirties pastatų vystymui. Dėl 2008 m. krizės šioms įmonėms buvo inicijuotos bankroto procedūros. 2014 m. pabaigoje ir 2015 m. pradžioje bankroto procedūros buvo nutrauktos. Grupei priklauso 50 proc. šių įmonių generuojamų pinigų srautų. Finansinės būklės ataskaitoje šios teisės apskaitytos amortizuota savikaina, 2014 m. gruodžio 31 d. lygia 14.162 tūkst. Lt.

2013 m. AB „Invalda LT“ iš banko įsigijo paskolą, suteiktą Latvijos įmonei SIA „Dommo biznesa parks“. Ji yra nenuvertėjusi ir užtikrinta įkeistu skolininkui priklausančiu investiciniu turtu. Paskolos, kurias 2007 – 2008 m. AB „Invalda LT“ suteikė įmonei SIA „Dommo grupa“, yra nuvertėjusios. Per 2014 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus SIA „Dommo grupa“ grąžino 504 tūkst. Lt šių paskolų. Grupė ir Bendrovė pripažino 209 tūkst. Lt palūkanų pajamų nuo nuvertėjusių paskolų.

Grupė atskyrimo metu gavo paskolą, anksčiau suteiktą buvusiai AB „Invalda LT“ dukterinei įmonei, kuriai 2014 m. gegužės mėnesį iškelta bankroto byla teisme. Paskola buvo nuvertėjusi ir jai AB „Invalda LT“ buvo suformavusi 100 proc. atidėjinį dar iki atskyrimo.

2014 m. gruodžio 31 d. Grupės ir Bendrovės suteiktos paskolos, kurių nominalios vertės lygios atitinkamai 17.599 tūkst. litų ir 13.593 tūkst. Lt, buvo nuvertėjusios. 6.135 tūkst. litų nuvertėjusių paskolų grynosios vertės apskaitytos Grupės ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitose.

Suteiktų paskolų vertės sumažėjimo (nustatyto individualiai) pasikeitimas yra toks:

	Individualiai nustatytas vertės sumažėjimas	
	Grupė	Bendrovė
Vertės sumažėjimas, apskaitytas pagal balansinių verčių metodą atskyrimo metu	11.464	7.458
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	-	-
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-
Anksčiau nurašytų sumų atstatymai	-	-
2014 m. gruodžio 31 d. likutis	11.464	7.458

AB „INVLT BALTIC REAL ESTATE“, įmonės kodas 303299735, Šeimyniškių g. 1A, Vilnius, Lietuva
KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2014 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

15 Suteiktos paskolos (tęsinys)

Grupės ir Bendrovės suteiktų paskolų senėjimo analizė 2014 m. gruodžio 31 d.:

	Suteiktos paskolos nepradelstos ir nenuvertėjusios	Suteiktos paskolos pradelstos, bet nenuvertėjusios	Iš viso
Grupė	8.041	-	8.041
Bendrovė	9.208	-	9.208

2014 m. gruodžio 31 d. Grupės ir Bendrovės suteiktos paskolos apima 8.027 tūkst. litų paskolas, suteiktas įmonei SIA „Dommo biznesa parks“, kuriai praeityje buvo iškelta bankroto byla. Visos kitos suteiktos paskolos, kurios 2014 m. gruodžio 31 d. buvo nepradelstos ir nenuvertėjusios, buvo suteiktos šalims, vykdančioms savo įsipareigojimus. Didžiausia kredito rizika, patiriama finansinių ataskaitų parengimo dieną, yra kiekvienos pirmiau nurodytos gautinos sumos grupės apskaitinė vertė.

Dukterinėms įmonėms suteiktų paskolų judėjimas per metus pateikiamas žemiau:

	2014
Paskolos, gautos atskyrimo metu	1.231
Paskolos, konvertuotos į įstatinio kapitalo didinimą	(101)
Palūkanų pajamos	37
2014 m. gruodžio 31 d. likutis	1.167

Dukterinėms įmonėms suteiktų paskolų grąžinimo terminas pagal sutartis yra 2015 m. gruodžio 31 d., bet Bendrovė jas klasifikuoja kaip ilgalaikes, nes planuoja pratęsti jų grąžinimo terminą, pasibaigus sutartyje numatytam grąžinimo terminui. Paskoloms taikoma apskaičiuotoji palūkanų norma – 4,5 %. Suteiktų paskolų grąžinimo terminas kiekvienų metų pabaigoje pratęsiamas papildomiems vieneriems metams, nustatant naują rinkos palūkanų normą.

16 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos

	2014 m. Grupė
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, bendraja verte	1.438
Gautini mokesčiai, bendraja verte	10
Atėmus: abejotinų pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimą	(436)
	1.012

Bendrovė 2014 m. gruodžio 31 d. neturėjo pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų.

Už pirkėjų įsiskolinimus ir kitas gautinas sumas nemokamos palūkanos, o jų apmokėjimo terminas paprastai yra 30 dienų.

2014 m. gruodžio 31 d. Grupės pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, kurių nominali vertė sudarė 436 tūkst. litų, buvo nuvertėjusios ir joms buvo suformuotas 100 % atidėjiny.

16 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos (tęsinys)

Grupės gautinų sumų vertės sumažėjimo (nustatomo individualiai) pasikeitimas yra toks:

	Individuliai nustatytas vertės sumažėjimas Grupė
Vertės sumažėjimas, apskaitytas pagal balansinių verčių metodą atskyrimo metu	436
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	-
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-
Anksčiau nurašytų sumų atstatymai	-
2014 m. gruodžio 31 d. likutis	436

Grupės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų senėjimo analizė 2014 m. gruodžio 31 d.:

	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Pirkėjų įsiskolinimai, pradelsti, bet nenuvertėję				Iš viso
		Mažiau nei 30 dienų	30 - 90 dienų	90 - 180 dienų	Daugiau nei 180 dienų	
Grupė	840	162	-	-	-	1.002

Nepradelsto ir nenuvertėjusio finansinio turto kredito kokybė

Visos iš pirkėjų gautinos sumos, kurios yra nepradelstos ir nenuvertėjusios 2014 m. gruodžio 31 d., yra gautinos iš šalių, kurios anksčiau nebuvo nevykdžiusios savo įsipareigojimų. Pirkėjų įsiskolinimo ir kitų gautinų sumų atžvilgiu, kurios yra nepradelstos ir nenuvertėjusios, finansinių ataskaitų parengimo dieną nebuvo jokių požymių, jog skolininkai neįvykdys savo mokėjimų įsipareigojimų. Didžiausia kredito rizika, patiriama finansinių ataskaitų parengimo dieną, yra kiekvienos aukščiau nurodytos gautinos sumos grupės apskaitinė vertė. Grupė neturi jokių užtikrinimo priemonių.

17 Įstatinis kapitalas, savų akcijų įsigijimas ir rezervai

Bendrovės įstatinį akcinį kapitalą sudaro 7.044.365 paprastosios vardinės akcijos, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 1 litui. Visos Bendrovės išleistos akcijos yra pilnai apmokėtos. Bendrovės įstatinis ir nuosavas kapitalai buvo suformuoti vadovaujantis 2014 m. balandžio 29 d. atskyrimo sąlygomis (6 pastaba).

Privalomasis rezervas

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

Savų akcijų įsigijimo rezervas

Savų akcijų įsigijimo rezervas yra sudaromas savų akcijų įsigijimui, kad būtų galima palaikyti jų likvidumą ir valdyti kainos svyravimus.

18 Gautos paskolos

	Grupė	Bendrovė
Ilgalaikės		
Ilgalaikės banko paskolos	51.136	-
Ilgalaikės paskolos iš kitų susijusių šalių	15.959	-
	<u>67.095</u>	<u>-</u>
Trumpalaikės		
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	1.651	-
Paskolos iš dukterinių įmonių	-	4.584
Paskolos iš kitų susijusių šalių	2.037	-
	<u>3.688</u>	<u>4.584</u>
Iš viso paskolų	<u>70.783</u>	<u>4.584</u>

Paskolų sumos nacionaline ir užsienio valiuta, įvertintos litais, sudaro:

Paskolos denominuotos:	Grupė	Bendrovė
Eurais	<u>70.783</u>	<u>4.584</u>

Paskolos su fiksuota ir kintama palūkanų norma (kintamos palūkanų normos peržiūrėjimo periodas – kas 6 mėnesiai) buvo tokios:

Palūkanų norma:	Grupė	Bendrovė
Fiksuota	17.996	4.584
Kintama	52.787	-
	<u>70.783</u>	<u>4.584</u>

Turto, įkeisto bankams paskolos grąžinimui užtikrinti, apskaitinės vertės:

	Grupė	Bendrovė
Investicijos į dukterines įmones	-	38.555
Investicinis turtas	114.970	-
Pinigai	<u>752</u>	<u>-</u>

Bendrovė laidavo už AB Šiaulių banko paskolą.

AB „INVLT BALTIC REAL ESTATE“, įmonės kodas 303299735, Šeimyniškių g. 1A, Vilnius, Lietuva
KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2014 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

18 Gautos paskolos (tęsinys)

Gautoms paskoloms taikomas apskaičiuotųjų palūkanų normų svertinis vidurkis:

	<u>Grupė</u>	<u>Bendrovė</u>
Gautos paskolos	<u>2,73%</u>	<u>5,50%</u>

2014 m. visos Grupės įmonės vykdė bankų paskolų sutartyse nustatytus rodiklius.

Atskyrimo momentu Grupė turėjo „Nordea“ banko suteiktą ilgalaikę 56.429 tūkst. litų paskolą, kuri per ataskaitinį laikotarpį buvo refinansuota. 2014 m. rugsėjo 26 d. Grupė pasirašė 15.350 tūkst. eurų (53.000 tūkst. Lt) paskolos sutartį su AB Šiaulių banku. Paskola išmokėta 2014 m. rugsėjo 29 d. penkerių metų laikotarpiui. Paskolos grąžinimai numatyti dalimis kas mėnesį. Be to, 2014 m. rugsėjo mėn. AB „Invalda LT“ suteikė Grupei 740 tūkst. eurų (2.555 tūkst. Lt) paskolą. Šios abi paskolos buvo panaudotos kredito, gauto iš „Nordea“ banko, grąžinimui. Paskola „Nordea“ bankui grąžinta 2014 m. rugsėjo 29 d.

Per 2014 m. Grupė ir Bendrovė grąžino atitinkamai 57.996 tūkst. litų ir 760 tūkst. litų gautų paskolų.

19 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 LT“ grupę, ir kitų grupių įmonės, kurios buvo atskirtos nuo AB „Invalda LT“, po kurių atskyrimo buvo suformuota Grupė.

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2014 m. ir susiję likučiai metų pabaigoje:

2014 m. Grupė	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos
AB „Invalda LT“ (apskaitos paslaugos)	-	28	-	11
AB „Invalda LT“ (gauta paskola)	-	600	-	17.996
UAB „Inservis“ (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	792	-	117
UAB „Inservis“ (nuoma ir komunalinės paslaugos)	8	-	2	-
AB FMĮ „Finasta“	-	2	-	2
	<u>8</u>	<u>1.422</u>	<u>2</u>	<u>18.126</u>

Įsipareigojimai akcininkams ir vadovybei	-	-	-	-
--	---	---	---	---

Nuo Grupės veiklos pradžios iki 2014 m. gruodžio 31 d. Grupė iš AB „Invalda LT“ buvo gavusi 2.887 tūkst. Lt paskolų. Nuo Grupės veiklos pradžios iki 2014 m. gruodžio 31 d. Grupė grąžino AB „Invalda LT“ 850 tūkst. Lt paskolų ir sumokėjo 39 tūkst. Lt palūkanų. Suteiktų paskolų grąžinimo terminas baigiasi 2015 m., o apskaičiuotų palūkanų norma – 4,5 %. 15.959 tūkst. litų gautų paskolų iš AB „Invalda LT“ yra subordinuotos bankui ir galės būti grąžintos tik pasibaigus banko paskolų grąžinimo terminui, t. y. 2019 m..

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“, įmonės kodas 303299735, Šeimyniškių g. 1A, Vilnius, Lietuva
KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2014 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

19 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Bendrovės susijusios šalys yra dukterinės įmonės, akcininkai (1 pastaba), pagrindiniai vadovai, pagrindinių vadovų ir akcininkų, turinčių reikšmingą įtaką, kontroliuojamos ar bendrai kontroliuojamos įmonės bei įmonės, kurios sudarė AB „Invalda LT“ grupę, ir kitų grupių įmonės, kurios buvo atskirtos nuo AB „Invalda LT“.

Bendrovės sandoriai su dukterinėmis įmonėmis per 2014 m. ir susiję likučiai metų pabaigoje:

2014 m. Bendrovė	Palūkanų pajamos iš susijusių šalių	Palūkanų sąnaudos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos
Suteiktos ir gautos paskolos	37	163	1.167	4.584
	37	163	1.167	4.584

Suteiktų paskolų grąžinimo terminas baigiasi 2015 m., o apskaičiuotų palūkanų norma – 4,5 % (15 pastaba). Gautų paskolų grąžinimo terminas baigiasi 2015 m., o apskaičiuotų palūkanų norma – 4,5 %

Bendrovės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2014 m. ir susiję likučiai metų pabaigoje:

2014 m. Bendrovė	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos
AB „Invalda LT“ (apskaitos paslaugos)	-	6	-	-
AB „Invalda LT“ (gauta paskola)	-	9	-	-
AB FMĮ „Finasta“	-	2	-	2
	-	17	-	2

Įsipareigojimai akcininkams ir vadovybei - - - -

Nuo Bendrovės veiklos pradžios iki 2014 m. gruodžio 31 d. Bendrovė iš AB „Invalda LT“ gavo ir jai grąžino 332 tūkst. Lt paskolų bei sumokėjo jai 9 tūkst. Lt palūkanų.

Vadovybės darbo užmokestis apima trumpalaikės išmokas darbuotojams. Pagrindiniais Bendrovės ir Grupės vadovais yra laikomi valdybos nariai, Bendrovės direktorius ir dukterinių įmonių direktoriai.

	2014 m.	
	Grupė	Bendrovė
Atlyginimai ir premijos	28	8
Socialinio draudimo įmokų sąnaudos	8	3
Pagrindinių vadovų darbo užmokesčio iš viso	36	11

Ataskaitinių metų pabaigoje pagrindiniams vadovams nebuvo suteikta jokių paskolų ir nebuvo jiems suteiktų paskolų negrąžintų likučių.

2014 m. dividendai mokėti nebuvo.

INVL Baltic Real Estate

AB „INVL Baltic Real Estate“ 2014 metų* konsoliduotas metinis pranešimas

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

Patvirtinta 2015 m. kovo 16 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybos sprendimu

* Pranešimas apima AB „INVL Baltic Real Estate“ finansinį laikotarpį nuo bendrovės įsteigimo 2014 m. balandžio 29 d. iki 2014 m. gruodžio 31 d.

INVL Baltic Real Estate

TURINYS

I. BENDRA INFORMACIJA	50
1. Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas pranešimas	50
2. Pagrindiniai duomenys apie emitentą ir jo įmonių grupę.....	50
2.1. Informacija apie emitentą	50
2.2. Bendrovės tikslai, filosofija ir veiklos principai	50
2.3. Informacija apie įmonių grupę	50
2.3.1. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Vilniuje	51
2.3.2. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Rygoje	54
3. Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais	54
4. Informacija apie emitento filialus ir atstovybes	54
II. INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS	54
5. Emitento įstatų pakeitimų tvarka	54
6. Įstatinio kapitalo struktūra	54
6.1. Informacija apie savas akcijas	55
7. Prekyba emitento vertybiniais popieriais bei reikšminga finansinė investicija laikomais vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose	55
8. Dividendai.....	56
9. Akcininkai	57
9.1. Akcininkai, 2014 m. gruodžio 31 d. nuosavybės teise turėję ar valdę daugiau kaip 5 procentus AB „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo ir (arba) balsų.....	57
9.2. Akcijų suteikiamos teisės ir pareigos	58
III. EMITENTO ORGANAI	59
10. Struktūra, organų įgaliojimai, organų narių paskyrimų ir pakeitimų tvarka	59
10.1. Visuotinis akcininkų susirinkimas.....	59
10.1.1. Visuotinio akcininkų susirinkimo kompetencija	59
10.1.2. AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimų organizavimo tvarka	60
10.2. Valdyba.....	60
10.2.1. Valdybos kompetencija	60
10.2.2. AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybos darbo tvarka.....	61
10.3. Direktorius	62
11. Informacija apie bendrovės valdybos narius, buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančią įmonę, audito komiteto narius	62
12. Informacija apie bendrovės audito komitetą	64
13. Informacija apie emitento priskaičiuotas pinigų sumas, kitą perleistą turtą ir suteiktas garantijas valdybos nariams ir buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei.....	66
IV. INFORMACIJA APIE EMITENTO IR GRUPĖS VEIKLĄ.....	66
14. Emitento ir įmonių grupės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga.....	66
14.1. Veiklos aplinka.....	66
14.2. Svarbūs ataskaitinio laikotarpio bei po jo pabaigos buvę emitento ir grupės įvykiai, jų poveikis finansinėms ataskaitoms	67
15. Darbuotojai	69

INVL Baltic Real Estate

16. Informacija apie Bendrovės ir jos organų narių, sudarytų komitetų narių ar darbuotojų susitarimus, kuriuose numatyta kompensacija, jei jie atsistatydintų arba būtų atleisti be pagrįstos priežasties arba jei jų darbas baigtųsi dėl emitento kontrolės pasikeitimo	69
17. Pagrindinės rizikos ir netikėtumai.....	69
18. Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas.....	71
19. Informacija apie reikšmingus susitarimus, kurių šalis yra emitentas ir kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei	71
20. Informacija apie susijusių šalių sandorius	71
21. Svarbūs grupės įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos	71
22. Emitento ir įmonių grupės praėjusių metų įvertinimas bei ateities veiklos planai ir prognozės	71
22.1. 2014 m. išsikeltų tikslų įgyvendinimo įvertinimas	71
22.2. Veiklos planai ir prognozės	71
V. KITA INFORMACIJA.....	72
23. Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie konsoliduotose ir bendrovės metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis	72
24. Informacija apie audito įmonę	72
25. Duomenys apie viešai skelbtą informaciją.....	72
1 PRIEDAS. INFORMACIJA APIE GRUPĖS ĮMONES, JŲ KONTAKTINIAI DUOMENYS.....	79
2 PRIEDAS. INFORMACIJA APIE TAI, KAIP LAIKOMASI BENDROVIŲ VALDYMO KODEKSO.....	80

INVL Baltic Real Estate

I. BENDRA INFORMACIJA

1. Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas pranešimas

Pranešimas apima AB „INVL Baltic Real Estate“ finansinį laikotarpį nuo bendrovės įsteigimo 2014 m. balandžio 29 d. iki 2014 m. gruodžio 31 d.

2. Pagrindiniai duomenys apie emitentą ir jo įmonių grupę

2.1. Informacija apie emitentą

Pavadinimas	Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“
Kodas	303299735
Adresas	Šeimyniškių g. 1A, 09312, Vilnius
Telefonas	(8 5) 279 0601
Faksas	(8 5) 279 0530
Elektroninis paštas	realestate@invaldalt.com
Interneto tinklalapis	www.invlbalticrealestate.lt
Teisinė forma	akcinė bendrovė
Įregistravimo data ir vieta	2014-04-29; Juridinių asmenų registras
Registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys apie bendrovę	Juridinių asmenų registras

2.2. Bendrovės tikslai, filosofija ir veiklos principai

Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ įkurta 2014 m. balandžio 29 d., atskyrus dalį turto nuo AB „Invalda LT“ (kodas 121304349). Susipažinti su AB „Invalda LT“ atskyrimo sąlygomis galima bendrovės puslapyje: <http://www.invaldalt.com/lt/main/investuotojams/Akcijos>. Bendrovei „INVL Baltic Real Estate“ atskyrimo metu perduota 30,9 proc. „Invalda LT“ priklausiusio turto, kapitalo ir įsipareigojimų dalis.

„INVL Baltic Real Estate“ siekia uždirbti iš investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, užtikrinant nuomos pajamų augimą. Bendrovei priklausančios įmonės yra investavusios į biuro, sandėliavimo, gamybos paskirties nekilnojamojo turto objektus Lietuvoje bei Latvijoje. Grupės įmonės turi apie 51 700 kv. m. nekilnojamojo turto ploto. Didžioji dalis bendrovei priklausančių objektų generuoja nuomos srautą bei turi vystymo galimybių.

Bendrovė nuo 2014 m. birželio 4 d. yra listinguojama vertybinių popierių biržos Nasdaq Vilnius Papildomame sąraše.

2.3. Informacija apie įmonių grupę

AB „INVL Baltic Real Estate“ grupės įmonėms priklauso 12 nekilnojamojo turto objektų Vilniuje ir Rygoje.



2.3.1. pav. AB „INVL Baltic Real Estate“ grupės struktūra 2014 m. gruodžio 31 d.

INVL Baltic Real Estate

2.3.1. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Vilniuje



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

Investicijos į nekilnojamąjį turtą

IBC A ir B klasės verslo centrai Šeimyniškių g. 1A/Šeimyniškių g. 3/A.Juozapavičiaus g. 6/ Slucko g. 2, Vilniuje (AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“)

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

IBC A klasės verslo centrą sudaro du korpusai, kuriuose nuomojama apie 6 700 kv. metrų patalpų (bendras plotas 11 400 kv.m). Centrui priklauso 250 vietų automobilių stovėjimo aikštelė saugomame kieme bei dviaukščiam dengtame ir požeminiame garažuose. IBC verslo centras nuosekliai plėtojamas, kasmet siūloma vis daugiau paslaugų.

F korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 4 500 kv. m

Nuomojamas plotas: 3 400 kv. m

Žemės sklypo plotas: 1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)

Turto rinkos vertė 2014 m. pab.: 6,5 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 2014 m. pab.: 6,1 mln. EUR



IBC B klasės verslo centrą sudaro keturi korpusai, kuriuose nuomojama apie 9 900 kv. metrų įvairios paskirties patalpų (bendras plotas 11 200 kv.m). Centrui priklauso 200 vietų automobilių stovėjimo aikštelė saugomame kieme.

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

INVL Baltic Real Estate

A korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 2 100 kv. m

Nuomojamas plotas: 1 700 kv. m

Žemės sklypo plotas: 1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)

Turto rinkos vertė 2014 m. pab.: 1,9 mln. EUR



B korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 7 300 kv. m

Nuomojamas plotas: 6 900 kv. m

Žemės sklypo plotas: 1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)

Turto rinkos vertė 2014 m. pab.: 6,5 mln. EUR



C korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 200 kv. m

Nuomojamas plotas: 100 kv. m

Žemės sklypo plotas: 1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)

Turto rinkos vertė 2014 m. pab.: 0,2 mln. EUR



D korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 1 600 kv. m

Nuomojamas plotas: 1 200 kv. m

Žemės sklypo plotas: 1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)

Turto rinkos vertė 2014 m. pab.: 1,1 mln. EUR



Biurų pastatas Palangos g. 4/Vilniaus g. 33, Vilniuje (AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“)

Verslo centras įsikūręs vienoje judriausių Vilniaus senamiesčio vietų, tarp Vilniaus, Pamėnkalnio, Islandijos ir Palangos gatvių. Vilniaus senamiestis – viena iš svarbiausių miesto bei jo centro sudėtinių dalių, seniausioji Vilniaus miesto dalis, esanti kairiajame Nerio krante. Senamiesčio teritorija – saugoma ir tvarkoma pagal specialiuosius paveldo saugos reikalavimus, palaikomas smulkusis verslas ir gyvenamoji funkcija. Teritorijoje yra uždara, saugoma automobilių aikštelė ir požeminis garažas, patogus susisiekimas visuomeniniu transportu. Šalia - Radvilų rūmai, Mokytojų namai, Lietuvos technikos biblioteka, Šv. Kotrynos bažnyčia ir kiti kultūriniai objektai, kavinės, restoranai.

A korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 5 100 kv. m

Nuomojamas plotas: 3 800 kv. m

Žemės sklypo plotas: 0,49 ha (bendras komplekso plotas)

Turto rinkos vertė 2014 m. pab.: 4,3 mln. EUR



INVL Baltic Real Estate

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 2014 m. pab.: 2,9 mln. EUR



Žygio verslo centras - biurų pastatas J. Galvydžio g. 7 / Žygio g. 97, Vilniuje (AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“)

Žygio verslo centras – geltonų plytų autentiškos XIX a. architektūros renovuotas biurų pastatas, puikiai pritaikytas modernaus biuro veiklai. Pastatas stovi Šiaurės miestelyje (J. Galvydžio g. 7 / Žygio g. 97) – 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 klinika, įvairios verslo paslaugas teikiančios įmonės, pritraukiančios didelius žmonių srautus. Netoliese net 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.

Objektas turi vystymo potencialą, yra gautas statybos leidimas naujo pastato statybai.

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 3 200 kv. m

Nuomojamas plotas: 2 600 kv. m

Žemės sklypo plotas: 0,60 ha

Turto rinkos vertė 2014 m. pab.: 3 mln. EUR



Biurų ir sandėlių pastatai Kirtimų g. 33, Vilniuje (AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“)

Administracinės patalpos ir sandėliai yra sandėliavimo/gamybos požiūriu strategiškai patogioje vietoje, pramoninėje teritorijoje, pietvakarinėje Vilniaus dalyje, Kirtimų gatvėje. Šis kompleksas labai tinka logistikai, nes yra prie Vakarinio miesto aplinkkelio, kuri yra viena svarbiausių Vilniaus miesto susisiekimo arterijų. Rajone yra gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra.

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 3 000 kv. m

Nuomojamas plotas: 2 500 kv. m

Žemės sklypo plotas: 0,67 ha

Turto rinkos vertė 2014 m. pab.: 0,8 mln. EUR



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

Namas ribojasi su AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ turimo IBC komplekso teritorija. Bendrovei nuosavybės teise priklauso visi butai, esantys šiame name.

Pagrindiniai duomenys:

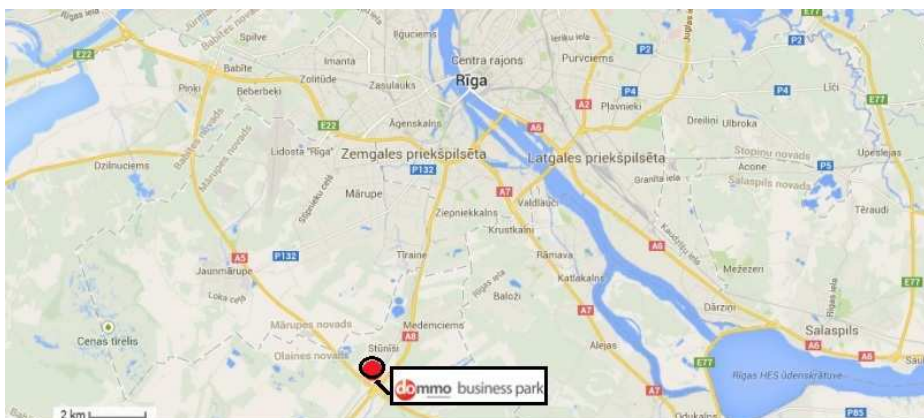
Bendras plotas: 276 kv. m

Turto rinkos vertė 2014 m. pab.: 0,5 mln. EUR



INVL Baltic Real Estate

2.3.2. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Rygoje



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

„Dommo business park” gamybos/sandėliavimo ir biuro patalpų kompleksas Latvijoje (turtas priklauso SIA „DOMMO grupa” ir SIA „DOMMO biznesa parks”, „INVL Baltic Real Estate” priklauso 50 proc. kreditorinių reikalavimų į šias įmones)

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

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 12 800 kv. m

Nuomojamas plotas: 12 600 kv. m

Žemės sklypo plotas: 58,21 ha

Turto rinkos vertė: 8 mln. EUR



3. Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais

AB „INVL Baltic Real Estate” yra pasirašiusi sutartį su šiuo viešosios apyvartos tarpininku:

- AB FMĮ „Finasta” (Maironio g. 11, Vilnius, tel. (8 5) 203 2233) – sutartį dėl vertybinių popierių apskaitos tvarkymo.

4. Informacija apie emitento filialus ir atstovybes

AB „INVL Baltic Real Estate” nėra įsteigusi filialų ar atstovybių.

II. INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS

5. Emitento įstatų pakeitimų tvarka

AB „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 2014 m. balandžio 29 d. įstatų redakcija.

6. Įstatinio kapitalo struktūra

6.1. lentelė. AB „INVL Baltic Real Estate” įstatinio kapitalo struktūra 2014 m. gruodžio 30 d.

Akcijų klasė	Akcijų skaičius, vnt.	Bendras akcijų suteikiamų balsavimo tiesių kiekis, vnt.	Nominali vertė, Lt	Bendra nominali vertė, Lt	Dalis įstatiniame kapitale, proc.
Paprastosios vardinės akcijos	7.044.365	7.044.365	1	7.044.365	100

Visos akcijos yra pilnai apmokėtos. Akcijų perleidimui apribojimai netaikomi.

INVL Baltic Real Estate

6.1. Informacija apie savas akcijas

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

7. Prekyba emitento vertybiniais popieriais bei reikšminga finansine investicija laikomais vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose

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

	2014 m. gruodžio 31 d. (litai, jei nenurodyta kitaip)
Akcijų kiekis, vnt.	7.044.365
Bendras akcijų suteikiamų balsavimo teisių kiekis, vnt.	7.044.365
Vienos akcijos nominali vertė	1
Bendra nominali vertė	7.044.365
ISIN kodas	LT0000128746
Trumpinys	INR1L
Birža	NASDAQ Vilnius
Prekybos sąrašas	Papildomasis prekybos sąrašas
Listingavimo pradžia	2014-06-04

Bendrovė rinkos formuotojų paslaugomis nesinaudoja.

7.2. lentelė. Prekyba bendrovės akcijomis 2014 m.* NASDAQ OMX Vilnius biržoje (kas ketvirtį)

Ataskaitinis periodas	Kaina, eurais			Apyvarta, eurais			Pask. sesijos data	Bendra apyvarta	
	didž.	maž.	pask. sesijos	didž.	maž.	pask. sesijos		vnt.	eurais
2014 m. II ketv.*	2,500	1,900	1,900	1.330	8	160	2014.06.30	2.357	4.651
2014 m. III ketv.	1,900	1,820	1,830	1.721	2	0	2014.09.30	6.758	9.992
2014 m. IV ketv.	1,840	1,830	1,840	1.993	2	0	2014.12.30	6.804	8.005

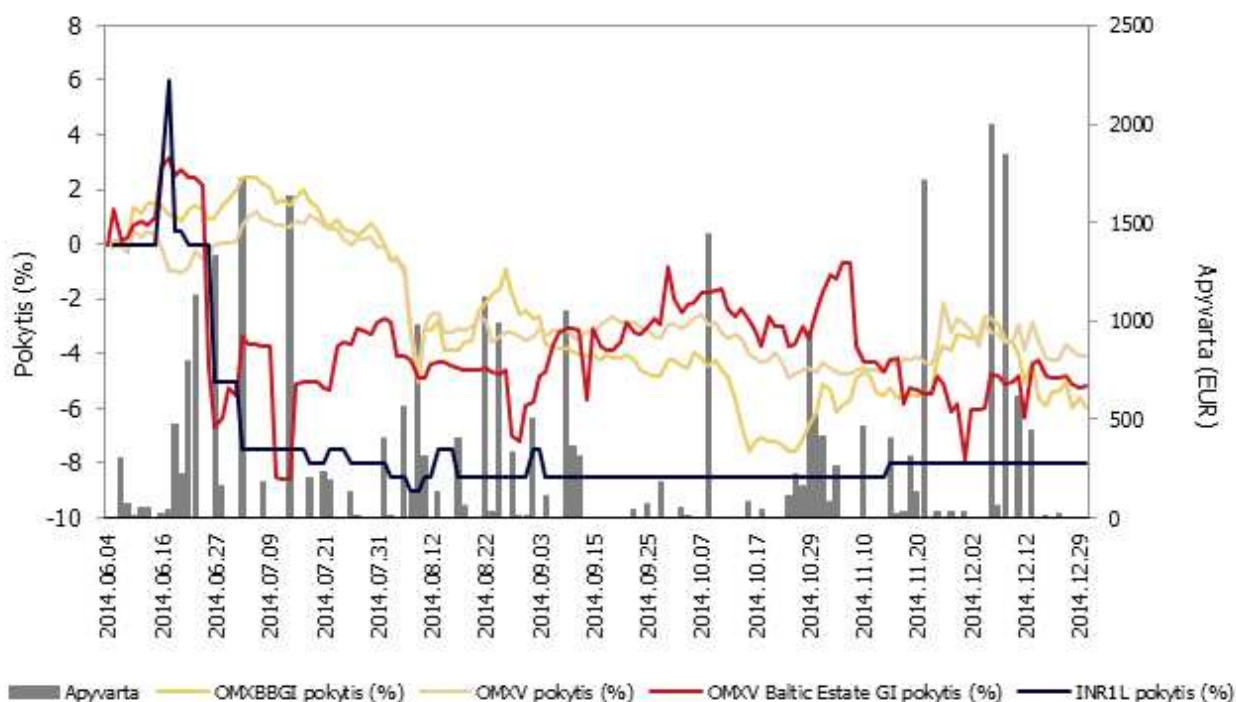
*Duomenys pateikiami nuo bendrovės listingavimo pradžios, t.y. 2014 m. birželio 4 d.

7.3. lentelė. Prekyba AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis

	2014 m. *
Akcijų kaina, eurais:	
- atidarymo	2,000
- aukščiausia	2,500
- žemiausia	1,820
- vidutinė	1,865
- paskutinė	1,840
Akcijų apyvarta, vnt.	15.919
Akcijų apyvarta, eurais	22.947,85
Bendras sandorių skaičius, vnt.	125

*Duomenys pateikiami nuo bendrovės listingavimo pradžios, t.y. 2014 m. birželio 4 d.

INVL Baltic Real Estate



7.4.pav. AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijų apyvarta, akcijos kainos ir indeksų pokytis

7.5. lentelė. Akcijų kapitalizacija 2014 m. *

Paskutinė sesijos data	Akcijų kiekis, vnt.	Paskutinė mokėta kaina, eurai	Kapitalizacija, eurai
2014.06.30	7.044.365	1,900	13.384.294
2014.09.30	7.044.365	1,830	12.891.188
2014.12.30	7.044.365	1,840	12.961.632

*Duomenys pateikiami nuo bendrovės listingavimo pradžios, t.y. 2014 m. birželio 4 d.

8. 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 dešimtą darbo dieną, 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 bendrovė¹.

Ataskaitiniu laikotarpiu bendrovė dividendų nemokėjo.

¹Ši informacija neturi būti traktuojama kaip mokesčių konsultacija.

INVL Baltic Real Estate

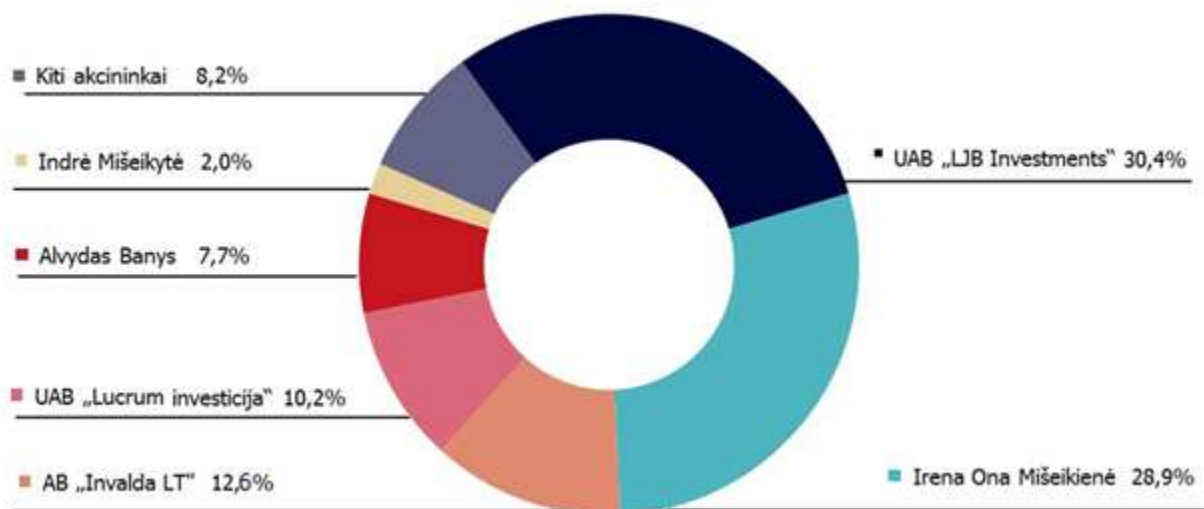
9. Akcininkai

9.1. Akcininkai, 2014 m. gruodžio 31 d. nuosavybės teise turėję ar valdę daugiau kaip 5 procentus AB „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	2.144.351	30,4	30,4	0	30,4
Irena Ona Mišeikienė	2.035.918	28,9	28,9	0	28,9
AB „Invalda LT“, į. k. 121304349, Šeimyniškių g. 1A, Vilnius	884.862	12,6	12,6	0	12,6
UAB „Lucrum investicija“, į. k. 300806471, Šeimyniškių g. 3, Vilnius	574.349	8,2	8,2	2,0 ²	10,2
Darius Šulnis	0.00	0,00	0,00	10,2 ³	10,2
Alvydas Banys	540.750	7,7	7,7	32,4 ⁴	40,1
Indrė Mišeikytė	140.618	2,00	2,00	38,1 ⁵	40,1
Andrius Daukšas	0.00	0,00	0,00	40,1 ⁶	40,1

Bendras akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų skaičius 2014 m. gruodžio 31 d. viršija 3700.

Bendrovėje akcininkų, turinčių specialias kontrolės teises, nėra.



8.2. pav. Akcininkų turimi balsai 2014 m. gruodžio 31 d.

² UAB „Lucrum investicija“ 2 proc. balsų priklauso pagal atpirkimo sandorį.

³ Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 24 str. 1 d. 6 p., laikoma, kad Darius Šulnis turi kontroliuojamos UAB „Lucrum investicija“ balsus.

⁴ Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 24 str. 1 d. 6 p. ir 2 d., laikoma, kad Alvydas Banys turi kontroliuojamos UAB „LJB investments“ balsus ir akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ vadovų Indrės Mišeikytės ir Andriaus Daukšo balsus.

⁵ Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 24 str. 2 d., laikoma, kad Indrė Mišeikytė turi akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ vadovų Alvydo Banio ir Andriaus Daukšo balsus.

⁶ Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 24 str. 2 d., laikoma, kad Andrius Daukšas turi akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ vadovų Alvydo Banio ir Indrės Mišeikytės balsus.

9.2. Akcijų suteikiamos teisės ir pareigos

9.2.1. Akcininkų teisės

Bendrovės akcininkai turi šias turtines ir neturtines teises:

- 1) gauti bendrovės pelno dalį (dividendą);
- 2) gauti bendrovės lėšų, kai bendrovės įstatinis kapitalas mažinamas siekiant akcininkams išmokėti bendrovės lėšų;
- 3) gauti likviduojamos bendrovės turto dalį;
- 4) nemokamai gauti akcijų, kai įstatinis kapitalas didinamas iš bendrovės lėšų, išskyrus teisės aktuose nustatytas išimtis;
- 5) pirmumo teisę įsigyti bendrovės išleidžiamų akcijų ar konvertuojamųjų obligacijų, išskyrus atvejį, kai visuotinis akcininkų susirinkimas teisės aktų nustatyta tvarka nusprendžia pirmumo teisę visiems akcininkams atšaukti;
- 6) įstatymų nustatytais būdais skolinti bendrovei tačiau bendrovė, skolindamasi iš savo akcininkų, neturi teisės įkeisti akcininkams savo turto. Bendrovei skolinantis iš akcininko, palūkanos negali viršyti paskolos davėjo gyvenamojoje ar verslo vietoje esančių komercinių bankų vidutinės palūkanų normos, galiojusios paskolos sutarties sudarymo momentu. Tokiu atveju bendrovei ir akcininkams draudžiama susitarti dėl didesnių palūkanų dydžio;
- 7) kitas įstatymų nustatytas turtines teises;
- 8) dalyvauti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose;
- 9) iš anksto pateikti bendrovei klausimų, susijusių su visuotinių akcininkų susirinkimų darbotvarkės klausimais;
- 10) pagal akcijų suteikiamas teises balsuoti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose;
- 11) gauti Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nurodytą informaciją apie bendrovę;
- 12) kreiptis į teismą su ieškiniu, prašydami atlyginti bendrovei žalą, kuri susidarė dėl bendrovės vadovo ir valdybos narių pareigų, nustatytų šiame ir kituose įstatymuose, taip pat bendrovės įstatuose, nevykdymo ar netinkamo vykdymo, taip pat kitais įstatymų nustatytais atvejais;
- 13) kitas įstatymuose ir bendrovės įstatuose nustatytas neturtines teises.

9.2.2. Akcininkų pareigos

Akcininkai neturi kitų turtinių įsipareigojimų bendrovei, išskyrus įsipareigojimą nustatyta tvarka apmokėti visas pasirašytas akcijas emisijos kaina.

Jeigu visuotinis akcininkų susirinkimas priima sprendimą padengti bendrovės nuostolius papildomais akcininkų įnašais, tai akcininkai, balsavę „už“, privalo juos mokėti. Akcininkai, kurie nedalyvavo visuotiniame akcininkų susirinkime arba balsavo prieš tokį sprendimą, turi teisę papildomų įnašų nemokėti.

Asmuo, įsigijęs visas bendrovės akcijas, arba šios bendrovės visų akcijų savininkas, perleidęs dalį bendrovės akcijų kitam asmeniui, apie akcijų įsigijimą ar perleidimą ne vėliau kaip per 5 dienas nuo sandorio sudarymo turi pranešti bendrovei. Pranešime turi būti nurodytas įsigytų ar perleistų akcijų skaičius, akcijos nominali vertė ir duomenys apie akcijas perleidusį ir jas įsigijusį asmenį (fizinio asmens vardas, pavardė, asmens kodas ir gyvenamoji vieta; juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, kodas ir buveinė).

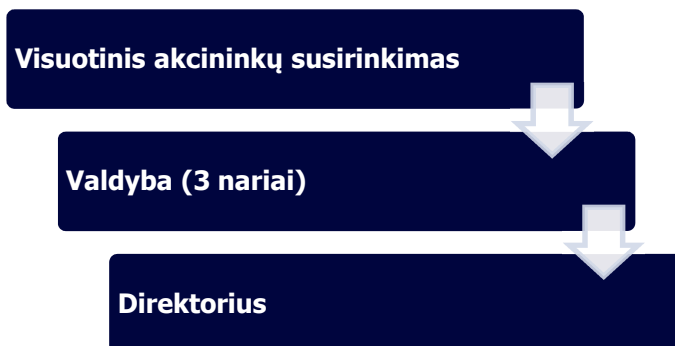
Sutartims tarp bendrovės ir visų jos akcijų savininko privaloma paprasta rašytinė forma, išskyrus atvejus, kai Civilinis kodeksas nustato privalomą notarinę formą.

Akcininkas turi grąžinti bendrovei dividendą, jeigu jis buvo išmokėtas pažeidžiant Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo imperatyvias normas ir bendrovė įrodo, kad akcininkas tai žinojo ar turėjo žinoti.

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

III. EMITENTO ORGANAI

10. Struktūra, organų įgaliojimai, organų narių paskyrimų ir pakeitimų tvarka



AB „INVL Baltic Real Estate“ turi visuotinį akcininkų susirinkimą, vienasmenį valdymo organą – bendrovės vadovą (direktorių) bei kolegialų valdymo organą – valdybą. Stebėtojų taryba bendrovėje nesudaroma.

10.1. Visuotinis akcininkų susirinkimas

10.1.1. Visuotinio akcininkų susirinkimo kompetencija

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

Visuotinis akcininkų susirinkimas gali priimti sprendimus ir laikomas įvykusi, kai jame dalyvauja akcininkai, kuriems priklausančios akcijos suteikia daugiau kaip 1/2 visų balsų. Nustačius, kad kvorumas yra, laikoma, kad jis yra viso susirinkimo metu. Jei kvorumo nėra, visuotinis akcininkų susirinkimas laikomas neįvykusi ir turi būti sušauktas pakartotinis visuotinis akcininkų susirinkimas, kuris turi teisę priimti sprendimus tik pagal neįvykusio susirinkimo darbotvarkę ir kuriam netaikomas kvorumo reikalavimas.

Eilinis visuotinis akcininkų susirinkimas turi įvykti kasmet ne vėliau kaip per 4 mėnesius nuo finansinių metų pabaigos.

Visuotinis akcininkų susirinkimas turi išimtinę teisę:

- keisti bendrovės įstatus, išskyrus Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nustatytas išimtis;
- rinkti valdybos narius;
- atšaukti valdybą ar jos narius;
- rinkti ir atšaukti audito įmonę, nustatyti audito paslaugų apmokėjimo sąlygas;
- nustatyti bendrovės išleidžiamų akcijų klasę, skaičių, nominalią vertę ir minimalią emisijos kainą;
- priimti sprendimą konvertuoti bendrovės vienos klasės akcijas į kitos, tvirtinti akcijų konvertavimo tvarką;
- priimti sprendimą keisti uždarnosios akcinės bendrovės akcijų sertifikatus į akcijas;
- tvirtinti metinę finansinę atskaitomybę ir bendrovės veiklos ataskaitą;
- priimti sprendimą dėl pelno (nuostolių) paskirstymo;
- priimti sprendimą dėl rezervų sudarymo, naudojimo, sumažinimo ir naikinimo;
- priimti sprendimą išleisti konvertuojamąsias obligacijas;
- priimti sprendimą atšaukti visiems akcininkams pirmumo teisę įsigyti konkrečios emisijos bendrovės akcijų ar konvertuojamųjų obligacijų;
- priimti sprendimą padidinti įstatinį kapitalą;
- priimti sprendimą sumažinti įstatinį kapitalą, išskyrus Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nustatytas išimtis;
- priimti sprendimą bendrovei įsigyti savų akcijų;

INVL Baltic Real Estate

- priimti sprendimą dėl bendrovės reorganizavimo ar atskyrimo ir patvirtinti reorganizavimo ar atskyrimo sąlygas;
- priimti sprendimą pertvarkyti bendrovę;
- priimti sprendimą restruktūrizuoti bendrovę;
- priimti sprendimą likviduoti bendrovę, atšaukti bendrovės likvidavimą, išskyrus Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nustatytas išimtis;
- rinkti ir atšaukti bendrovės likvidatorių, išskyrus Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nustatytas išimtis.

Visuotinis akcininkų susirinkimas gali spręsti ir kitus bendrovės įstatuose jo kompetencijai priskirtus klausimus, jei pagal Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymą tai nepriskirta kitų bendrovės organų kompetencijai ir jei pagal esmę tai nėra valdymo organų funkcijos.

10.1.2. AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimų organizavimo tvarka

Su susirinkimo darbotvarke susijusiais dokumentais, sprendimų dėl kiekvieno darbotvarkės klausimo projektais, dokumentais, kurie turi būti pateikti visuotiniam akcininkų susirinkimui, ir kita informacija, susijusia su akcininko teisių įgyvendinimu, akcininkai gali susipažinti bendrovės buveinėje darbo valandomis.

Akcininkai turi teisę (i) siūlyti papildyti visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę, su kiekvienu siūlomu papildomu klausimu pateikdami visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimo projektą arba, kai sprendimo priimti nereikia, - akcininko paaiškinimą. Siūlymas papildyti darbotvarkę pateikiamas raštu registruotu paštu arba įteikiant pasirašytinai. Darbotvarkę papildoma, jeigu siūlymas gaunamas ne vėliau kaip likus 14 dienų iki visuotinio akcininkų susirinkimo; (ii) siūlyti sprendimų projektus dėl klausimų, kurie yra įtraukti ar bus įtraukti į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę, bet kuriuo metu iki visuotinių akcininkų susirinkimo dienos (raštu registruotu paštu arba įteikiant pasirašytinai) ar raštu susirinkimo metu; (iii) iš anksto pateikti bendrovei klausimus, susijusius su visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkės klausimais, ne vėliau kaip likus 3 darbo dienoms iki visuotinio akcininkų susirinkimo raštu registruotu paštu arba įteikiant pasirašytinai.

Akcininkas, dalyvaujantis visuotiniame akcininkų susirinkime ir turintis teisę balsuoti, privalo pateikti asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą. Kiekvienas akcininkas turi teisę įgalioti fizinį arba juridinį asmenį dalyvauti ir balsuoti jo vardu visuotiniame akcininkų susirinkime. Visuotiniame akcininkų susirinkime įgaliotinis turi tokias pačias teises, kokias turėtų jo atstovaujamas akcininkas. Įgalioti asmenys turi turėti asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą ir įstatymų nustatyta tvarka patvirtintą įgaliojimą, kurį turi pateikti ne vėliau kaip iki visuotinio akcininkų susirinkimo registracijos pradžios. Akcininkas gali elektroninių ryšių priemonėmis įgalioti fizinį ar juridinį asmenį dalyvauti ir balsuoti jo vardu visuotiniame akcininkų susirinkime. Apie elektroninių ryšių priemonėmis duotą įgaliojimą akcininkas privalo pranešti bendrovei ne vėliau kaip iki visuotinio akcininkų susirinkimo registracijos pradžios. Elektroninių ryšių priemonėmis duotas įgaliojimas ir pateiktas pranešimas turi būti rašytiniai ir pateikiami bendrovei elektroninių ryšių priemonėmis.

Akcininkas arba jo įgaliotinis gali balsuoti raštu užpildydamas bendrąjį balsavimo biuletenį, tokiu atveju reikalavimas pateikti asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą netaikomas. Bendrojo balsavimo biuletenio forma pateikiama bendrovės interneto svetainėje. Jeigu akcininkas reikalauja, bendrovė ne vėliau kaip likus 10 dienų iki visuotinio akcininkų susirinkimo, neatlygintinai išsiunčia bendrąjį balsavimo biuletenį registruotu laišku arba įteikia jį asmeniškai pasirašytinai. Užpildytas bendrasis balsavimo biuletenis turi būti pasirašytas akcininko arba jo įgalioto asmens. Balsuojant akcininko įgaliotam asmeniui prie užpildyto balsavimo biuletenio turi būti pridėtas teisę balsuoti patvirtinantis dokumentas.

Kad akcininkams būtų patogu rasti informaciją apie šaukiamą susirinkimą, siūlomus sprendimų projektus, balsavimo biuletenius ir pan., taip pat sužinoti įvykusių akcininkų susirinkimų priimtus sprendimus, bendrovės tinklalapyje Investuotojų skylyje yra sukurta Akcininkų susirinkimų sritis.

Per 2014 m. vyko 2 (du) AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimai. 2014 m. balandžio 28 d. bendrovės akcininkų susirinkimas į bendrovės valdybą išrinko Darių Šulnį, Alvydą Banį bei Indrę Mišeikytę bei patvirtino įmonės buveinės registracijos adresą. 2014 m. gruodžio 23 d. akcininkų susirinkime buvo renkama audito įmonė 2014 metų metinių finansinių ataskaitų rinkinio auditui atlikti, keičiama bendrovės buveinė, sprendžiami audito komiteto klausimai (renkami audito komiteto nariai, tvirtinamas atlyginimas nepriklausomam nariui, tvirtinamos audito komiteto sudarymo ir veiklos taisyklės), išrinktas valdybos narys. Atsižvelgiant į bendrovės veiklos pradžios datą (2014 m. balandžio 29 d.) eilinis visuotinis akcininkų susirinkimas 2014 m. bendrovėje nebuvo šaukiamas.

10.2. Valdyba

10.2.1. Valdybos kompetencija

Valdyba savo funkcijas atlieka 4 metus arba iki bus išrinkta ir pradės dirbti nauja valdyba, bet ne ilgiau kaip iki valdybos kadencijos pabaigos metais vykšančio eilinio visuotinio akcininkų susirinkimo. Jeigu renkami pavieniai valdybos nariai, jie renkami tik iki veikiančios valdybos kadencijos pabaigos.

INVL Baltic Real Estate

Valdyba ar jos nariai savo veiklą pradeda pasibaigus valdybą ar jos narius išrinkusiam visuotiniam akcininkų susirinkimui. Kai bendrovės įstatai keičiami dėl valdybos sudarymo ar jos narių skaičiaus padidinimo, naujai išrinkti valdybos nariai savo veiklą gali pradėti tik nuo pakeistų įstatų įregistravimo dienos. Valdyba iš savo narių renka valdybos pirmininką.

Visuotinis akcininkų susirinkimas gali atšaukti iš pareigų visą valdybą arba atskirus jos narius (įskaitant pirmininką). Valdybos narys turi teisę atsistatydinti iš jo einamų pareigų iki kadencijos pabaigos, apie tai raštu pranešdamas valdybai ne vėliau kaip prieš 14 dienų.

Valdyba turi visus bendrovės įstatuose numatytus įgaliojimus, taip pat tuos, kuriuos valdybai priskiria įstatymai. Valdybos veikla grindžiama kolegialiu klausimų svarstymu ir sprendimų priėmimu, taip pat bendra atsakomybe akcininkų susirinkimui už priimtų sprendimų padarinius. Bendrovės valdyba, siekdama kuo didesnės naudos bendrovei ir akcininkams bei siekdama užtikrinti bendrovės finansinės apskaitos ir kontrolės sistemos vientisumą ir skaidrumą, glaudžiai bendradarbiauja su bendrovės vadovu. Valdybos darbo tvarką nustato jos priimtas valdybos darbo reglamentas.

Valdyba svarsto ir tvirtina:

- bendrovės veiklos strategiją;
- bendrovės valdymo struktūrą ir darbuotojų pareigybes;
- pareigybes, į kurias darbuotojai priimami konkurso tvarka;
- bendrovės filialų ir atstovybių nuostatus.

Valdyba renka ir atšaukia bendrovės vadovą, nustato jo atlyginimą, kitas darbo sutarties sąlygas, tvirtina pareiginius nuostatus, skatina jį ir skiria nuobaudas.

Valdyba nustato informaciją, kuri laikoma bendrovės komercine paslaptimi ir konfidencialia informacija. Komercine paslaptimi ir konfidencialia informacija negali būti laikoma informacija, kuri pagal įstatymus turi būti vieša.

Valdyba priima sprendimus:

- bendrovei tapti kitų juridinių asmenų steigėja, dalyve;
- steigti bendrovės filialus ir atstovybes;
- dėl ilgalaikio turto, kurio balansinė vertė didesnė kaip 1/20 bendrovės įstatinio kapitalo, investavimo, perleidimo, nuomos (skaičiuojama atskirai kiekvienai sandorio rūšiai);
- dėl ilgalaikio turto, kurio balansinė vertė didesnė kaip 1/20 bendrovės įstatinio kapitalo, įkeitimo ir hipotekos (skaičiuojama bendra sandorių suma);
- dėl kitų asmenų prievolių, kurių suma didesnė kaip 1/20 bendrovės įstatinio kapitalo, įvykdymo laidavimo ar garantavimo;
- įsigyti ilgalaikio turto už kainą, didesnę kaip 1/20 bendrovės įstatinio kapitalo;
- įmonių restruktūrizavimo įstatymo nustatytais atvejais – restruktūrizuoti bendrovę;
- kitus LR akcinių bendrovių įstatyme, bendrovės įstatuose ar visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimuose valdybos kompetencijai priskirtus sprendimus.

Valdyba analizuoja ir vertina bendrovės vadovo pateiktą medžiagą apie:

- bendrovės veiklos strategijos įgyvendinimą;
- bendrovės veiklos organizavimą;
- bendrovės finansinę būklę;
- ūkinės veiklos rezultatus, pajamų ir išlaidų sąmatas, inventORIZACIJOS ir kitus turto pasikeitimo apskaitos duomenis.

Valdyba analizuoja, vertina bendrovės ir konsoliduotą metinių finansinių ataskaitų rinkinį, pelno (nuostolių) paskirstymo projektą ir kartu su metiniu pranešimu teikia juos visuotiniam akcininkų susirinkimui.

Valdyba atsako už visuotinių akcininkų susirinkimų sušaukimą ir rengimą laiku.

10.2.2. AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybos darbo tvarka

Bendrovės valdybos sudarymo mechanizmas užtikrina, kad objektyviai, nešališkai ir tinkamai bus atstovaujami bendrovės smulkiųjų akcininkų interesai: likus ne mažiau kaip 10 dienų iki visuotinio akcininkų susirinkimo, kuriame numatoma rinkti valdybos narius (narij), akcininkams pilnai atskleidžiama informacija apie kandidatus į valdybos narius, nurodant, jų vardus, pavardes, į kokių kitų bendrovių priežiūros ar valdymo organus jie yra išrinkti, kokių bendrovių akcijų paketus, didesnius nei 1/20, valdo, visos kitos aplinkybės, galinčios paveikti kandidato nepriklausomumą, duomenys apie jų išsilavinimą, kvalifikaciją, profesinę patirtį, informacija, ar jiems yra taikytos administracinės administracinio poveikio priemonės ar baustas už nusižengimus/nusikaltimus ekonomikai, verslo tvarkai, nuosavybei, turtinėms teisėms ir

INVL Baltic Real Estate

turtiniams interesams, ar jie neturi įsipareigojimų arba ar neatlieka funkcijų, kurios keltų grėsmę saugiai ir patikimai bendrovės veiklai, ar kandidatai atitinka teisės aktuose nustatytus reikalavimus vadovams.

Valdyba ne rečiau kaip kartą per metus numato atlikti savo veiklos įvertinimą. Šis įvertinimas apima valdybos struktūros, darbo organizavimo ir gebėjimo veikti kaip grupę vertinimą.

Kiekvienas AB „INVL Baltic Farmland“ valdybos narys privalo nepainioti Bendrovės turto su savo turtu ir nenaudoti jo ar informacijos, gautos vykdant valdybos nario funkcijas, asmeninei naudai ar trečiųjų asmenų naudai kitaip, nei leidžia visuotinis akcininkų susirinkimas ir valdyba.

Kiekvienas AB „INVL Baltic Farmland“ valdybos narys per 5 (penkias) darbo dienas privalo pranešti bendrovės vadovui ar valdybos pirmininkui, jeigu jei pasikeitė duomenys, kurie buvo pateikti akcininkams prieš išrenkant asmenį valdybos nariu. Pasikeitusi informacija akcininkams atskleidžiama bendrovės metiniame pranešime.

Bendrovės valdybos nariai aktyviai dalyvauja valdybos posėdžiuose bei skiria pakankamai laiko ir dėmesio valdybos nario pareigoms atlikti. Per 2014 metus viso įvyko 12 AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybos posėdžių. Nuo bendrovės veiklos pradžios valdybą sudaro Alvydas Banys, Indrė Mišeikytė ir Darius Šulnis. 2014 m. gruodžio 23 d. Andrius Daukšas išrinktas į akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ valdybą iki veikiančios valdybos kadencijos pabaigos vietoj atsistatydinusio Dariaus Šulnio.

10.3. Direktorius

Direktorių renka ir atšaukia bei atleidžia iš pareigų, nustato jo atlyginimą, tvirtina pareiginius nuostatus, skatina jį ir skiria nuobaudas bendrovės valdyba. Su direktoriumi sudaroma darbo sutartis. Direktorius pradeda eiti pareigas nuo jo išrinkimo, jeigu su juo sudarytoje sutartyje nenustatyta kitaip. Valdybai priėmus sprendimą atšaukti direktorių, su juo sudaryta darbo sutartis nutraukiama.

Direktorius savo veikloje vadovaujasi įstatymais, kitais teisės aktais, bendrovės įstatais, visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimais, valdybos sprendimais ir pareiginiais nuostatais.

Direktorius organizuoja kasdieninę bendrovės veiklą, priima į darbą ir atleidžia darbuotojus, sudaro ir nutraukia su jais darbo sutartis, skatina juos ir skiria nuobaudas.

Direktorius veikia bendrovės vardu ir turi teisę vienvaldiškai sudaryti sandorius. Sandorius dėl ilgalaikio turto, kurio balansinė vertė didesnė kaip 1/20 bendrovės įstatinio kapitalo, investavimo, perleidimo, nuomos (skaičiuojama atskirai kiekvienai sandorio rūšiai), įkeitimo ir hipotekos (skaičiuojama bendra sandorių suma), taip pat sandorius dėl kitų asmenų prievolių, kurių suma didesnė kaip 1/20 bendrovės įstatinio kapitalo, įvykdymo laidavimo ar garantavimo, sandorius dėl ilgalaikio turto įsigijimo už kainą, didesnę kaip 1/20 bendrovės įstatinio kapitalo, direktorius gali sudaryti, kai yra bendrovės valdybos sprendimas šiuos sandorius sudaryti.

Direktorius atsako už:

- bendrovės veiklos organizavimą bei jos tikslų įgyvendinimą;
- metinės finansinės atskaitomybės sudarymą;
- sutarties su audito įmone sudarymą;
- informacijos ir dokumentų pateikimą visuotiniam akcininkų susirinkimui, valdybai Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo nustatytais atvejais ar jų prašymu;
- bendrovės dokumentų ir duomenų pateikimą juridinių asmenų registro tvarkytojui;
- bendrovės dokumentų pateikimą Vertybinių popierių komisijai ir Lietuvos centriniam vertybinių popierių depozitoriumui;
- Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nustatytos informacijos viešą paskelbimą įstatuose nurodytame dienraštyje;
- informacijos pateikimą akcininkams;
- kitų teisės aktuose, bendrovės įstatuose ir bendrovės vadovo pareiginiuose nuostatuose nurodytų pareigų vykdymą.

Direktorius privalo saugoti bendrovės komercines paslaptis ir konfidencialią informaciją, kurias sužinojo eidamas šias pareigas.

11. Informacija apie bendrovės valdybos narius, buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančią įmonę, audito komiteto narius

AB „INVL Baltic Real Estate“ valdyba ketverių metų kadencijai patvirtinta 2014 m. balandžio 28 d. vykusiame nuo AB „Invalda LT“ atskiriamos akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ visuotiniame akcininkų susirinkime. Valdybos pirmininku išrinktas Alvydas Banys, o nariais – Indrė Mišeikytė bei Darius Šulnis. 2014 m. balandžio 28 d. bendrovės direktoriumi paskirtas Darius Šulnis. 2014 m. gruodžio 9 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybos sprendimu nuo

INVL Baltic Real Estate

gruodžio 10 d. bendrovės direktoriumi paskirtas Andrius Daukšas. Jis pakeitė prašymą atleisti iš direktoriaus pareigų pateikusių Darių Šulnį. 2014 m. gruodžio 23 d. visuotiniame AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkime Andrius Daukšas išrinktas į akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ valdybą iki veikiančios valdybos kadencijos pabaigos.



Alvydas Banys - valdybos pirmininkas

Kadencijos laikotarpis	2014 – 2017 m.
Išsilavinimas, kvalifikacija	Vilniaus Gedimino technikos universitetas, Statybos ekonomikos fakultetas, inžinieriaus-ekonomisto magistro laipsnis. Lietuvos mokslų akademijos Ekonomikos instituto jaunesnysis mokslinis bendradarbis.
Darbo patirtis	Nuo 2013 m. liepos 1 d. AB „Invalda LT“ – patarėjas Nuo 2007 m. UAB „LJB Investments“ – direktorius Nuo 2007 m. UAB „LJB property“ – direktorius 1996 – 2006 m. AB „Invalda“ – viceprezidentas 1996 – 2007 m. UAB „Nenuorama“ – prezidentas
Turimos AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	Tiesiogiai: akcijų – 540.750 vnt.; įstatinio kapitalo – 7,7 proc., balsų – 7,7 proc. Kartu su susijusia įmone „LJB Investments“: akcijų – 2.685.101 vnt., įstatinio kapitalo – 38,1 proc., balsų – 38,1 proc. Su kitais „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nariais balsų dalis iš viso – 40,1 proc.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	AB „Invalda LT“ – valdybos pirmininkas UAB „MP Pension Funds Baltic“ – valdybos narys UAB „Invalda LT Investments“ – valdybos pirmininkas AB „INVL Baltic Farmland“ – valdybos pirmininkas AB „INVL Technology“ – valdybos narys UAB „Litagra“ – valdybos narys



Indrė Mišeikytė - valdybos narė

Kadencijos laikotarpis	2014 – 2017 m.
Išsilavinimas	Vilniaus Technikos Universitetas, Architektūros fakultetas. Įgytas – architektūros magistro laipsnis.

tęsinys kitame puslapyje

INVL Baltic Real Estate

atkelta iš ankstesnio puslapio

Darbo patirtis	Nuo 2012 m. gegužės AB „Invalda LT“ – patarėja Nuo 2013 m. birželio AB „Invalda privatus kapitalas“ - patarėja Nuo 2002 m. UAB „Inreal valdymas“ – architektė 2000 – 2002 m. UAB „Gildeta“ – architektė
Turimos AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	Tiesiogiai: akcijų – 140.618 vnt.; įstatinio kapitalo – 2 proc., balsų – 2 proc. Su kitais „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nariais balsų dalis iš viso – 40,1 proc.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	AB „Invalda LT“ – valdybos narė AB „Invalda privatus kapitalas“ – valdybos narė AB „INVL Baltic Farmland“ – valdybos narė



Andrius Daukšas - valdybos narys, direktorius

Kadencijos valdyboje laikotarpis	2014 – 2017 m.
Išsilavinimas, kvalifikacija	Bankininkystės magistro laipsnis Vilniaus universiteto ekonomikos fakultetas. Finansų maklerio licencija (generalinė) Nr. G311.
Darbo patirtis	Nuo 2014 m. gruodžio – AB „INVL Baltic Real Estate“ direktorius Nuo 2010 m. kovo mėn. „Invaldos LT“ investicijų valdytojas 2008-2010 m. banko „Finasta“ Išdo departamento direktorius 2004-2008 m. – FMĮ „Finasta“ vertybinių popierių apskaitininkas, vėliau - vertybinių popierių apskaitos skyriaus vadovas
Turimos AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	Tiesiogiai: akcijų – 0 vnt.; įstatinio kapitalo ir balsų – 0 proc. Su kitais „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nariais balsų dalis iš viso – 40,1 proc.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UAB Įmonių grupė „Inservis“ – valdybos narys, direktorius UAB „Jurita“ – valdybos narys UAB „Kelio ženklai“ – valdybos pirmininkas UAB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ - valdybos pirmininkas

AB „INVL Baltic Real Estate“ buhalterinės apskaitos paslaugas bei su buhalterinės apskaita susijusių dokumentų rengimą teikia bendrovė AB „Invalda LT“ pagal 2014 m. balandžio 30 d. sutartį Nr. 20140430/01.

12. Informacija apie bendrovės audito komitetą

AB „INVL Baltic Real Estate“ audito komitetas sudaromas iš dviejų narių, iš kurių vienas yra nepriklausomas. 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;

INVL Baltic Real Estate

- 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.

AB „INVL Baltic Real Estate“ audito komiteto narys turi teisę atsistatydinti pateikęs apie tai rašytinį pranešimą Bendrovės valdybai prieš 14 dienų. Bendrovės valdyba, gavusi Audito komiteto nario pranešimą apie atsistatydinimą ir įvertinusi visas su tuo susijusias aplinkybes, gali priimti sprendimą arba sušaukti neeilinį visuotinį akcininkų susirinkimą, kuris išrinktų naują Audito komiteto narį, arba klausimą dėl Audito komiteto nario rinkimų atidėti iki artimiausio Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo. Naujas narys bet kuriuo atveju renkamas iki veikiančio Audito komiteto kadencijos pabaigos.

Audito komiteto darbo tvarka:

Audito komitetas yra kolegialus organas, sprendimus priimančias posėdžių metu. Audito komitetas gali priimti sprendimus ir jo posėdis laikomas įvykusi, kai jame dalyvauja abu komiteto nariai. Sprendimas yra priimtas, kai už jį balsuoja abu Audito komiteto nariai. Audito komiteto narys savo valią – už ar prieš balsuojamą sprendimą, su kurio projektu jis susipažinęs, gali pranešti balsuodamas iš anksto raštu. Balsavimui raštu prilyginamas balsavimas telekomunikacijų galiniais įrenginiais, jeigu yra užtikrinta teksto apsauga ir galima identifikuoti parašą. Audito komiteto posėdžių sušaukimo iniciatyvos teisę turi abu Audito komiteto nariai. Apie šaukiamą posėdį, jame numatomus svarstyti klausimus bei siūlomus sprendimų projektus kitas Audito komiteto narys informuojamas ne vėliau kaip prieš tris darbo dienas raštu (el. paštu arba faksu). Audito komiteto posėdžiai neprotokoluojami, o priimtus sprendimus pasirašo abu komiteto nariai. Kai abu Audito komiteto nariai balsavo raštu, sprendimą surašo ir pasirašo Bendrovės valdybos paskirtas Audito komiteto sekretorius. Sprendimas turi būti surašytas ir pasirašytas ne vėliau kaip per septynias dienas nuo Audito komiteto posėdžio dienos.

Audito komitetas turi teisę į savo posėdžius kviesti Bendrovės vadovą, valdybos narius (narį), vyriausiąjį finansininką, darbuotojus, atsakingus už finansus, apskaitą ir išdo klausimus bei išorės auditorius. Už darbą Audito komitete jo nariams gali būti mokamas atlyginimas. Audito komiteto narių atlyginimą tvirtina visuotinis akcininkų susirinkimas, nustatydamas maksimalų vienos valandos atlyginimą.

2014 m. gruodžio 23 d. vykusiam akcininkų susirinkime į audito komitetą išrinkti UAB „Legisperitus“ teisininkė Danutė Kadanaitė ir UAB „Biotechpharma“ vykdomasis direktorius Tomas Bubinas.



Danutė Kadanaitė – audito komiteto narė

Kadencijos laikotarpis	2014 – 2016 m.
Išsilavinimas, kvalifikacija	2004 - 2006 m. M. Romerio universitetas, Finansų teisės magistro laipsnis 2000 - 2004 m. Teisės universitetas, Teisininko bakalauro laipsnis 1997 m. Tarptautinė vadybos mokykla
Darbo patirtis	Nuo 2009 m. UAB „Legisperitus“ – teisininkė 2008 – 2009 AB FMĮ „Finasta“ – teisininkė 2008 m. AB „Invalida“ – teisininkė 1999 – 2002 m. advokato Artūro Šukevičiaus kontora – administratorė 1994 – 1999 m. UAB FMĮ „Apyvarta“ – teisės konsultantė
Turimas AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijų kiekis	-

INVL Baltic Real Estate



Tomas Bubinas – nepriklausomas audito komiteto narys

Kadencijos laikotarpis	2014 – 2016 m.
Išsilavinimas, kvalifikacija	2004 - 2005 m. Baltic Management Institute (BMI) verslo administravimo magistras 1997 - 2000 m. Licencijuotųjų ir atestuotųjų apskaitininkų asociacijos (Association of Chartered Certified Accountants, ACCA) narys 1997 m. Lietuvos atestuotasis auditorius 1988 – 1993 m. Vilniaus universitetas, ekonomikos magistras
Darbo patirtis	Nuo 2013 m. UAB „Biotechpharma“ – vykdomasis direktorius 2010 - 2012 m. „TEVA Biopharmaceuticals USA“ – vyresnysis direktorius 1999 - 2001 m. „PricewaterhouseCoopers“ – vyresnysis vadybininkas 1994 - 1999 m. „Coopers & Lybrand“ – vyresnysis auditorius, vadybininkas
Turimas AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijų kiekis	-

13. Informacija apie emitento priskaičiuotas pinigų sumas, kitą perleistą turtą ir suteiktas garantijas valdybos nariams ir buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei

Bendrovės vadovui mokamas pastovus mėnesinis atlyginimas. Bendrovėje nėra patvirtintos politikos, pagal kurią vadovams būtų mokama kintamoji atlyginimo dalis.

2014 m. bendrovės valdybos nariams nebuvo išmokėta dividendų, perleista turto ar suteikta garantijų. Bendrovė tantjėmų valdybos nariams neskyrė. Specialių išmokų bendrovės vadovams taip pat nebuvo skirta. Bendrovės grupės įmonės AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nariams, direktoriui tantjėmų neskyrė.

Nuo „INVL Baltic Real Estate“ veiklos pradžios iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei už paslaugas sumokėtas 5600 litų atlygis.

13.1. lentelė. Informacija apie emitento vadovui per 2014 metus priskaičiuotus atlyginimus

Priskaičiuoti atlyginimai, litų 2014 m.	
Administracijos nariams (vadovui)	8 355

IV. INFORMACIJA APIE EMITENTO IR GRUPĖS VEIKLĄ

14. Emitento ir įmonių grupės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga

14.1. Veiklos aplinka

Komercinio nekilnojamojo turto rinka Lietuvoje 2014 metais gana ženkliai augo: kartu su atsigaujančia ekonomika stiprėjo įmonių finansinė padėtis ir vis aktyviau buvo ieškoma biuro patalpų. Remiantis UAB „Inreal“ paruošta 2014 metų apžvalga, per praėjusius metus naujai atidaryti biurų pastatai Vilniaus rinką papildė 13.600 kv. m. nuomojamo ploto, kuris buvo greitai įsisavintas ir vakansijų lygis nuo 2014 metų pradžios toliau krito 1,1 procentiniu punktu iki 4,0 proc. metų pabaigoje. 2015 metais Vilniaus biurų rinką turėtų papildyti apie 29.200 kv. m. A klasės bei 9.000 B klasės biuro patalpų. Didžioji dalis šių patalpų jau turėtų būti įsisavinta dar iki statybos darbų užbaigimo. Tad vakansijų lygiui didelės

INVL Baltic Real Estate

įtakos tai neturėtų turėti. Tikimasi, kad 2015 metais išliks nuomos kainų augimo tendencijos A klasės biurų rinkoje, kur jos turėtų paaugti 6-9 proc.

Logistikos centrų rinkoje pastaruoju metu situacija išlieka permaininga dėl įtemptos politinės situacijos tarp vakarų valstybių ir Rusijos. Lyginant su 2014 metų pradžioje buvusiu aukšta sandėliavimo patalpų paklausa antrąjį pusmetį projektų vystytojai tapo gerokai atsargesni. Per 2014 metus Vilniuje buvo atidaryti du logistikos centrai rinkai pasiūlę 18.500 kv. m. laisvo ploto. 2015 metams planuojamas dar vieno logistikos centro (8.500 kv. m.) atidarymas. Nuomos kainos logistikos centrų segmente per 2014 metus išliko stabilios.

2014 metais Latvijoje per pirmus 3 ketvirčius buvo užbaigti keli logistikos centrai, kurie rinką padidino 43.000 kv. m. Taip pat apie 112.000 kv. m. buvo suplanuoti 2015 metams. Rinkoje jaučiamas didelis logistikos patalpų trūkumas, todėl 2014 metais atidaryti objektai dar iki baigiant statybos darbus buvo pilnai išnuomotai. Taigi nepaisant naujų objektų, vakansijos lygis per trečiąjį 2014 metų ketvirtį smuktelėjo 0,7 procentiniais punktais iki 5,1 proc. Per 2014 metus nuomos kainos išliko stabilios ir A klasės centruose esančiuose šalia Rygos varijavo nuo 3,5 iki 4,2 EUR už kvadratinį metrą.

14.2. Svarbūs ataskaitinio laikotarpio emitento ir grupės įvykiai, jų poveikis finansinėms ataskaitoms

Svarbūs emitento įvykiai

- 2014 m. gegužės 20 d. bendrovė informavo, kad Lietuvos banko Priežiūros tarnyba 2014 m. gegužės 20 d. priėmė sprendimą AB „Invalda LT“ atskyrimo sąlygose, kituose susijusiuose dokumentuose ir su AB „INVL Baltic Real Estate“ susijusiame informaciniame nuorodų sąrašė bei rizikos veiksnių aprašyme pateiktą informaciją laikyti lygiaverte AB „INVL Baltic Real Estate“ prospekte privalomai atskleisti informacijai. AB „INVL Baltic Real Estate“ valdyba priėmė sprendimą pateikti AB NASDAQ OMX Vilnius vertybinių popierių biržai paraišką dėl bendrovės akcijų įtraukimo į Papildomąjį prekybos sąrašą nuo 2014 m. birželio 4 d.
- 2014 m. birželio 2 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ pristatė savo valdomą turtą. Bendrovės dukterinės įmonės yra investavusios į nekilnojamąjį turtą Vilniuje bei Rygoje, bendrai valdo apie 52 tūkst. kv. m. nekilnojamojo turto plotą. 2014 metų kovo pabaigoje bendrovės nuosavo kapitalo vertė būtų 49 mln. litų (14,2 mln. eurų), grupės įmonių turimo nekilnojamojo turto vertė – 144 mln. litų (41,7 mln. eurų).
- 2014 m. rugpjūčio 20 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė neaudituosius 2014 m. 6 mėn. veiklos rezultatus. 2014 metų 6 mėnesių AB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neaudituosius konsoliduotus grynąsias pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekė 145 tūkst. litų (42 tūkst. eurų).
- 2014 m. rugsėjo 26 d. „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė, jog grupės įmonė „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ pasirašė 15,35 mln. eurų (53 mln. litų) paskolos sutartį su Šiaulių banku. Sutarties trukmė – 5 metai, lėšos skiriamos „Invaldos nekilnojamojo turto fondo“ įsipareigojimams kitam bankui refinansuoti.
- 2014 m. lapkričio 14 d. paskelbti neaudituoti 2014 m. 9 mėn. AB „INVL Baltic Real Estate“ veiklos rezultatai. 2014 metų 9 mėnesių AB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neaudituosius konsoliduotus grynąsias pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekia 476 tūkst. litų (138 tūkst. eurų). „INVL Baltic Real Estate“ nuosavas kapitalas devynių mėnesių pabaigoje siekė 49,774 mln. litų (14,42 mln. eurų), arba 7,07 lito (2,05 euro) akcijai.
- 2014 m. gruodžio 9 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė, jog bendrovės direktoriumi nuo gruodžio 10 d. paskirtas Andrius Daukšas. Jis pakeitė prašymą atleisti iš direktoriaus pareigų pateikusį Darių Šulnį.
- 2014 m. gruodžio 9 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ informavo, kad gavo bendrovės valdybos nario Dariaus Šulnio pranešimą apie atsistatydinimą iš valdybos nario pareigų nuo 2014 m. gruodžio 23 d.
- 2014 m. gruodžio 23 d. paskelbti „INVL Baltic Real Estate“ visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimai. Susirinkime audito įmone 2014 metų metinių finansinių ataskaitų rinkinio auditui atlikti išrinkta įmonė „PricewaterhouseCoopers“ (kodas 111473315). Audito paslaugų apmokėjimui nustatyta skirti ne didesnę kaip bendrą 10 000 (dešimt tūkstančių) litų (neįskaitant PVM) sumą. Susirinkime taip pat pakeista bendrovės buveinė, įregistruojant ją adresu Šeimyniškių g. 1A, Vilnius. Danutė Kadanaitė bei Tomas Bubinas išrinkti į bendrovės audito komitetą. Susirinkime taip pat nustatytas atlyginimas nepriklausomam audito komiteto nariui, patvirtintos AB „INVL Baltic Real Estate“ audito komiteto sudarymo ir veiklos taisyklės. Bendrovės direktorius Andrius Daukšas išrinktas į bendrovės valdybą iki veikiančios valdybos kadencijos pabaigos.
- 2014 m. gruodžio 30 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė 2015 metų investuotojo kalendorių. 2015 m. vasario 13 d. numatyta platinti 2014 m. dvylikos mėnesių tarpinę informaciją; 2015 m. gegužės 12 d. - 2015 m. trijų mėnesių tarpinę informaciją; 2015 m. rugpjūčio 14 d. - 2015 m. šešių mėnesių tarpinę informaciją, o 2015 m. lapkričio 10 d. numatytas 2015 m. devynių mėnesių tarpinės informacijos paskelbimas.

INVL Baltic Real Estate

Svarbūs grupės įvykiai

Nuo bendrovės veiklos pradžios iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos emitentui priklausančių nekilnojamojo turto objektus valdančių įmonių veikloje svarbių įvykių neužfiksuota. Įmonės ataskaitiniu laikotarpiu vykdė įprastinę veiklą.

Pagrindiniai AB „INVL Baltic Real Estate“ duomenys

2014-12-31	GRUPĖ		BENDROVĖ	
	mln. litų (jei nenurodyta kitaip)	mln. eurų (jei nenurodyta kitaip)	mln. litų (jei nenurodyta kitaip)	mln. eurų (jei nenurodyta kitaip)
Valdomas bendras plotas	51.676 kv. m	51.676 kv. m	-	-
Valdomas nuomojamas plotas	40.500 kv. m	40.500 kv. m	-	-
Nekilnojamojo turto vertė*	116,87	33,85	-	-
Investicijos į dukterines įmones	-	-	39,17	11,34
Paskolų, suteiktų Latvijos įmonėms, vertė	14,18	4,11	14,18	4,11
Paskolų, suteiktų dukterinėms įmonėms, vertė	-	-	1,17	0,34
Ilgalaikis išankstinis apmokėjimas pagal subnuomos sutartį	2,85	0,82	-	-
Pinigai	1,24	0,36	0,15	0,04
Kitas turtas	1,62	0,47	-	-
TURTAS	136,76	39,61	54,67	15,83
Nuosavas kapitalas	50,03	14,49	50,06	14,50
Paskolos iš kredito įstaigų	52,79	15,29	-	-
Paskolos iš „Invalidos LT“	18,00	5,21	-	-
Paskolos iš dukterinių įmonių	-	-	4,58	1,32
Atidėtojo mokesčio įsipareigojimas	12,32	3,57	-	-
Kitos mokėtinos sumos	3,62	1,05	0,03	0,01
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI	136,76	39,61	54,67	15,83

*Vertintųjų nustatyta vertė 2014 m. pabaigai

AB „INVL Baltic Real Estate“ pajamos

2014-12-31	GRUPĖ		BENDROVĖ	
	mln. litų	mln. eurų	mln. litų	mln. eurų
Pajamos	12,13	3,51	-	-
<i>iš jų nuomos pajamos iš nuosavų objektų</i>	<i>6,00</i>	<i>1,74</i>	-	-
<i>iš jų nuomos pajamos iš klientams priklausančio turto</i>	<i>3,82</i>	<i>1,10</i>	-	-
<i>iš jų kitos pajamos</i>	<i>2,31</i>	<i>0,67</i>	-	-
Pelnas iki apmokestinimo	1,73	0,50	1,37	0,40
Grynasis pelnas	1,49	0,43	1,37	0,40

INVL Baltic Real Estate

15. Darbuotojai

AB „INVL Baltic Real Estate“ dirba vienas darbuotojas (direktorius). Būhalterinės apskaitos paslaugas bendrovei teikia AB „Invalda LT“. Darbo sutartys bendrovėje sudaromos pagal Lietuvos Respublikos darbo kodekso reikalavimus. Darbuotojai priimami ir atleidžiami iš darbo laikantis Lietuvos Respublikos darbo kodekso reikalavimų. Darbo sutartyse nėra numatytų ypatingų darbuotojų teisių ir pareigų.

AB „INVL Baltic Real Estate“ ir dukterinių bendrovių darbuotojų skaičius 2014-12-31 buvo 3.

16. Informacija apie Bendrovės ir jos organų narių, sudarytų komitetų narių ar darbuotojų susitarimus, kuriuose numatyta kompensacija, jei jie atsistatydintų arba būtų atleisti be pagrįstos priežasties arba jei jų darbas baigtųsi dėl emitento kontrolės pasikeitimo

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

17. Pagrindinės rizikos ir netikėtumai

Šioje dalyje pateikiama informacija apie rizikos veiksnius neturėtų būti laikoma išsamiu ir visus aspektus apimančiu rizikos veiksnių, susijusių su akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ vertybiniais popieriais, aprašymu.

Rizikos, susijusios su akcinės bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ veikla

Bendra investicijų rizika

Investicijos į nekilnojamąjį turtą vertė trumpu laikotarpiu gali svyruoti priklausomai nuo bendros ekonominės situacijos, nekilnojamojo turto nuomos bei pardavimų kainų, paklausos ir pasiūlos svyravimų. Investicijos į nekilnojamąjį turtą turėtų būti atliekamos vidutiniam ir ilgam laikotarpiui, kad investuotojas galėtų išvengti trumpalaikių kainos svyravimų rizikos. Investicijos į nekilnojamąjį turtą yra susijusios su didesne nei vidutine rizika. Nepasiteisinus investicijoms ar esant kitoms nepalankioms aplinkybėms (nesugebėjus laiku atsiskaityti su kreditoriais), gali būti iškelta bankroto byla.

Likvidumo rizika

Tai rizika patirti nuostolius dėl mažo rinkos likvidumo, kuomet tampa sunku parduoti turimą turtą norimu laiku ir už norimą kainą. Valdydama šią riziką akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ nuolat seks nekilnojamojo turto rinką, turto pardavimo procesui rengsis iš anksto, tokiu būdu mažindamas likvidumo riziką.

Nekilnojamojo turto vystymo rizika

Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ vystymo nekilnojamojo turto projektai gali užtrukti ilgiau nei planuota arba kainuoti daugiau nei planuota, dėl ko gali sumažėti akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ investicijų grąža. Valdydama šią riziką bendrovė skirs pakankamai resursų nekilnojamojo turto vystymo projektų biudžetų bei vykdymo terminų kontrolei.

Sveto naudojimo rizika

Sveto naudojimo rizika susijusi su galimu nekilnojamojo turto objektų nuvertėjimu, kurie yra įsigyti už skolintus pinigus. Kuo didesnis naudojamas svetas, tuo didesnė šios rizikos tikimybė. Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ dukterinės įmonės - AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“, paskolų iš banko lygis yra arti 46 proc. nuo jos turimo nekilnojamojo turto rinkos vertės.

Investicijų diversifikavimo rizika

Tai rizika, kai viena nesėkminga investicija žymiai įtakos akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ rezultatus. Mažindama šią riziką bendrovė savo portfelyje turės pakankamą skaičių skirtingų nekilnojamojo turto objektų, taip išlaikydama tinkamą diversifikacijos lygį.

Mokesčių didėjimo rizika

Mokestinių įstatymų pasikeitimas gali lemti didesnį akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ ir jai priklausančių įmonių apmokestinimą bei sumažinti pelną ir turto vertes.

Infliacijos bei defliacijos rizika

Tikėtina, kad per veiklos laikotarpį akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ susidurs tiek su infliacijos, tiek su defliacijos rizika, nes investicijos į nekilnojamąjį turtą yra ilgalaikės. Esant aukštai infliacijai, nuomos sutarčių, kurios nesusietos su infliacija, arba, esant defliacijai, nuomos sutarčių, kurios susietos su infliacija vertės sumažės.

Kredito rizika

INVL Baltic Real Estate

Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ sieks išnuomoti nekilnojamojo turto objektus kuo didesnėmis kainomis. Egzistuoja rizika, kad nuomininkai neįvykdys savo įsipareigojimų – tai neigiamai paveiktų akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ pelną. Dėl didelės dalies įsipareigojimų nevykdymo laiku, gali sutrikti bendrovės įprastinė veikla, gali tekti ieškoti papildomų finansavimo šaltinių, kurie ne visuomet gali būti prieinami.

Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ yra suteikusi paskolas kitoms bendrovėms, todėl pablogėjus tų bendrovių finansinei būklei egzistuoja rizika, kad bendrovė neatgaus visų jos suteiktų paskolų.

Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ taip pat patirs riziką laikydama lėšas bankų sąskaitose ar investuodamas į trumpalaikius finansinius instrumentus.

Valiutos rizika

Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ nuomos sandorius sudaro litais arba eurai, todėl valiutos rizika yra nedidelė. Nuo 2015 metų Lietuvoje įvestas euras. Keičiantis valiutai (litus keičiant į eurus) perskaičiuojamas įstatinis kapitalas ir akcijų skaičius, todėl akcininkų valdoma įstatinio kapitalo dalis po perskaičiavimo dėl apvalinimo gali nežymiai keistis.

Palūkanų normos rizika

Palūkanų normos rizika didžiąja dalimi susijusi su paskolomis su kintama palūkanų norma. Kylančios palūkanų normos padidins akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ skolos aptarnavimo sąnaudas, kas mažins investicinę grąžą. Jei atrodys reikalinga, akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ drausis nuo palūkanų normos rizikos, sudarydamas atitinkamus sandorius.

Priklausomybė nuo bendrovės turto administratoriaus.

AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ rinkos kainomis yra sudaręs sutartį su UAB „Inreal valdymas“ dėl bendrovės turto valdymo bei administravimo paslaugų teikimo. Šia sutartimi UAB „Inreal valdymas“, kaip turto administratorius, įsipareigoja padidinti bendrovių turto vertę ir išlaikyti pastatų nuomininkams ir pastatuose dirbantiems asmenims aukštą teikiamų paslaugų kokybę. Pasikeitus administravimo kainoms rinkoje, naujos sutartys su administratoriumi gali būti sudarytos mažiau palankiomis sąlygomis, o tai tiesiogiai įtakotų bendrovės sąnaudų padidėjimą.

Priklausomybė nuo nuomininkų

Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ dukterinėms įmonėms nepavykus gauti numatytų pajamų iš nuomos arba išlaikyti aukšto pastatų užimtumo procento, jos gali susidurti su pastovių nuomininkų nekompensuojamų išlaidų problema. Ši rizika gali atsirasti smarkiai padidėjus nuomojamų patalpų pasiūlai ir sumažėjus paklausai, kritus nuomos kainoms. Nepavykus išnuomoti patalpų numatytomis kainomis ar apimtimis, dabartiniais nuomininkams nutraukus nuomos sutartis, bendrovių pajamos galėtų sumažėti, pastovioms išlaidoms nepasikeitus. Atitinkamai sumažėtų ir jų pelnas.

Subnuomos sutartis

2007 m. AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ pardavė 5 nekilnojamojo turto objektus ir su pirkėju sudarė nuomos sutartį, pagal kurią įsipareigojo subnuomoti šį turtą iki 2017 metų rugpjūčio mėnesio. Šiuo metu bendrovė patiria apie 50 000 litų nuostolį per mėnesį iš subnuomos. Ši suma keičiasi priklausomai nuo gaunamų pajamų iš subnuomos, patiriamų turto priežiūros išlaidų bei mokamo nuomos mokesčio.

Stambiųjų akcininkų rizika

Trys akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcininkai kartu su susijusiais asmenimis veiklos pradžioje valdo daugiau kaip 60 proc. akcijų ir nuo jų balsavimo priklauso valdybos narių išrinkimas, esminiai sprendimai dėl akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ valdymo, veiklos bei finansinės padėties. Nėra jokių garantijų, kad stambiųjų akcininkų priimamų sprendimai visuomet sutaps su smulkiųjų akcininkų nuomone bei interesais. Stambiaji akcininkai turi teisę blokuoti kitų akcininkų siūlomus sprendimus.

Atskyrimo nuo akcinės bendrovės „Invalda LT“ rizika

Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ įsteigta atskyrimo nuo akcinės bendrovės „Invalda LT“ būdu ir perėmė 30,9 proc. akcinės bendrovės „Invalda LT“ turto, nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų. Jeigu tam tikros akcinės bendrovės „Invalda LT“ prievolės nebus paskirstytos visoms po atskyrimo veikiančioms bendrovėms, už jas solidariai atsakys visos po atskyrimo veikiančios bendrovės. Kiekvienos iš šių bendrovių atsakomybė už šią prievolę ribos nuosavo kapitalo, priskirto kiekvienai iš jų pagal Atskyrimo sąlygas, dydis.

Už akcinės bendrovės „Invalda LT“ prievolės, pagal Atskyrimo sąlygas priskirtas akcinei bendrovei „INVL Baltic Real Estate“, atsakys ši bendrovė. Jei ji šios prievolės ar jos dalies neįvykdys ir Akcinių bendrovių įstatymo nustatyta tvarka nebus suteiktos papildomos garantijos to pareikalavusiems kreditoriams, už neįvykdytą prievolę (ar neįvykdytą jos dalį) solidariai atsakys visos kitos po Atskyrimo veikiančios bendrovės. Kiekvienos iš šių bendrovių atsakomybė riboja nuosavo kapitalo, priskirto kiekvienai iš jų pagal Atskyrimo sąlygas, dydis.

Su vertybinių popierių rinka susijusios rizikos

INVL Baltic Real Estate

Rinkos rizika

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

Likvidumo rizika

Įsigydami akcijas investuotojai prisiima vertybinių popierių likvidumo riziką – sumažėjus akcijų paklausai ar jas išbraukus iš vertybinių popierių biržos sąrašų, investuotojai susidurtų su jų realizavimo sunkumais. Pablogėjus akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ finansinei padėčiai, gali sumažėti ir bendrovės akcijų paklausa, o tuo pačiu ir kaina.

Dividendų mokėjimo rizika

Dividendų akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams mokėjimas nėra garantuotas ir priklausys nuo veiklos pelningumo, investicinių planų bei bendros finansinės situacijos.

Mokestinė ir teisinė rizika

Pasikeitus su nuosavybės vertybiniais popieriais susijusiems teisės aktams arba valstybės mokesčių politikai, gali pasikeisti akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcijų patrauklumas. Dėl to gali sumažėti akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcijų likvidumas ir/ar kaina.

Infliacijos rizika

Išaugus infliacijai atsiranda rizika, kad akcijų vertės pokytis gali nekompensuoti esamo infliacijos lygio. Tokiu atveju akcijas rinkoje pardavusių asmenų reali grąža iš akcijų vertės padidėjimo gali būti mažesnė nei tikėtasi.

18. Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas

Per ataskaitinį laikotarpį įsigijimo sandorių AB „INVL Baltic Real Estate“ neįvykdė.

19. Informacija apie reikšmingus susitarimus, kurių šalis yra emitentas ir kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei

2014 m. emitentas nesudarė reikšmingų susitarimų, kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei.

20. Informacija apie susijusių šalių sandorius

Informacija apie susijusių asmenų sandorius atskleista konsoliduotų 2014 metų metinių finansinių ataskaitų rinkinio aiškinamajame rašte.

21. Svarbūs emitento ir grupės įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos

- 2015 m. vasario 13 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė neaudituosius 2014 m. 12 mėn. veiklos rezultatus. 2014 metų 12 mėnesių AB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neaudituosius konsoliduotus grynasis pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekia 0,45 mln. eurų (1,56 mln. litų). „INVL Baltic Real Estate“ nuosavas kapitalas 2014 metų pabaigoje siekė 14,5 mln. eurų (50,1 mln. litų), arba po 2,06 euro akcijai.

22. Emitento ir įmonių grupės praėjusių metų įvertinimas bei ateities veiklos planai ir prognozės

22.1. 2014 m. išsikeltų tikslų įgyvendinimo įvertinimas

2014 m. AB „INVL Baltic Real Estate“ grupės įmonės užsitikrino ilgalaikį bankinį finansavimą. Ilgalaikė paskola ir stiprūs pinigų srautai iš veiklos leis koncentruotis ties ilgalaikiais vertės didinimo ir grąžos investuotojams maksimizavimo tikslais

22.2. Veiklos planai ir prognozės

„INVL Baltic Real Estate“ sieks uždirbti iš investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, užtikrinant nuomos pajamų augimą.

V. KITA INFORMACIJA

23. Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie konsoliduotose ir bendrovės metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis

Visa informacija atskleista konsoliduotų ir bendrovės 2014 m. finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte.

24. Informacija apie audito įmonę

Bendrovė neturi patvirtintų audito įmonės atrankos kriterijų. 2014 m. bendrovės ir konsoliduotų finansinių ataskaitų auditą atliko bendrovė „PricewaterhouseCoopers“. Ją 2014 metų metinių finansinių ataskaitų auditui atlikti akcininkai išrinko 2014 m. gruodžio 23 d. įvykusiame neeiliniame visuotiniame akcininkų susirinkime. Tame pačiame susirinkime akcininkai nustatė 10.000 Lt (dešimt tūkstančių litų) plius PVM atlyginimą už metinių finansinių ataskaitų rinkinio auditą. Iš viso emitentas ir grupės įmonės audito paslaugų atlikimui per 2014 m. skyrė 40.000 Lt (keturiasdešimt tūkstančių litų).

Audito įmonė	UAB „PricewaterhouseCoopers“
Buveinės adresas	J. Jasinskio g. 16B, LT-03163, Vilnius
Kodas	111473315
Telefonas	(8 5) 239 2300
Faksas	(8 5) 239 2301
Elektroninis paštas	vilnius@lt.pwc.com
Interneto tinklalapis	www.pwc.com/lt

Audito įmonė kitų nei audito paslaugų bendrovei neteikia. Bendrovėje vidaus auditas neatliekamas.

25. Duomenys apie viešai skelbtą informaciją

Su visa AB „INVL Baltic Real Estate“ 2014 metais viešai skelbta informacija galima susipažinti bendrovės interneto tinklalapyje www.invlBalticRealEstate.lt

25.1. lentelė. Skelbtos informacijos santrauka

Paskelbimo data	Trumpas pranešimo apibūdinimas
2014.05.20	Dėl AB „Invalda LT“ atskyrimo dokumentuose pateiktos informacijos laikymo AB „INVL Baltic Real Estate“ prospektui lygiaverte informacija
2014.06.02	„INVL Baltic Real Estate“ pristato turimą turtą
2014.06.03	Pranešimas apie balsavimo teisių netekimą ir įgijimą
2014.06.03	Pranešimas apie vadovų sandorius
2014.06.13	Pranešimas apie vadovų sandorius
2014.08.08	Pranešimas apie vadovų sandorius
2014.08.20	AB „INVL Baltic Real Estate“ neaudituoti 2014 m. 6 mėn. veiklos rezultatai
2014.08.25	Pranešimas apie vadovų sandorius
2014.08.29	Pranešimas apie vadovų sandorius
2014.09.05	Pranešimas apie vadovų sandorius
2014.09.12	Pranešimas apie vadovų sandorius
2014.09.26	Pranešimas apie vadovų sandorius
2014.09.26	„INVL Baltic Real Estate“ grupė pasirašė 15,4 mln. eurų paskolos sutartį

INVL Baltic Real Estate

2014.10.01	Pranešimas apie vadovų sandorius
2014.10.06	Pranešimas apie vadovų sandorius
2014.10.09	Pranešimas apie vadovų sandorius
2014.10.17	Pranešimas apie vadovų sandorius
2014.10.24	Pranešimas apie vadovų sandorius
2014.10.29	Pranešimas apie vadovų sandorius
2014.11.03	Pranešimas apie vadovų sandorius
2014.11.07	Pranešimas apie vadovų sandorius
2014.11.14	Pranešimas apie vadovų sandorius
2014.11.14	AB „INVL Baltic Real Estate“ neaudituoti 2014 m. 9 mėn. veiklos rezultatai
2014.11.21	Pranešimas apie vadovų sandorius
2014.11.28	Pranešimas apie vadovų sandorius
2014.12.01	AB „INVL Baltic Real Estate“ visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimas ir sprendimų projektai
2014.12.05	Pranešimas apie vadovų sandorius
2014.12.09	AB „INVL Baltic Real Estate“ 2014.12.23 vyksiančio akcininkų susirinkimo darbotvarkės papildymas
2014.12.09	Dėl valdybos nario atsistatydinimo iš pareigų
2014.12.09	AB „INVL Baltic Real Estate“ direktoriumi išrinktas Andrius Daukšas
2014.12.11	Pranešimas apie vadovų sandorius
2014.12.19	Pranešimas apie vadovų sandorius
2014.12.23	Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimai
2014.12.30	AB „INVL Baltic Real Estate“ 2015-ųjų investuotojo kalendorius

25.2. lentelė. Pranešimų apie bendrovės vadovų sandorius, sudarytus 2014 metais, suvestinė

Sandorio data	Asmuo	VP kiekis	VP kaina (EUR)	Bendra sandorio vertė (EUR)	Sandorio tipas	Sandorio rūšis	Sandorio vieta	Atsisakymo forma
2014.06.03	UAB „Lucrum investicija“	875.038	1,82	1.592.569,16	perleidimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	XOFF	pinigai
2014.06.03	AB „Invalda LT“	875.038	1,82	1.592.569,16	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	XOFF	pinigai
2014.06.12	Alvydas Banyš	523.556	-	-	netekimas	Įkeitimo (be nuosavybės perdavimo) nuėmimas	-	-
2014.06.12	UAB „Lucrum investicija“	523.556	-	-	įgijimas	Įkeitimo (be nuosavybės perdavimo) nuėmimas	-	-

INVL Baltic Real Estate

Sandorio data	Asmuo	VP kiekis	VP kaina (EUR)	Bendra sandorio vertė (EUR)	Sandorio tipas	Sandorio rūšis	Sandorio vieta	Atsiskaitymo forma
2014.08.07	AB "Invalda LT"	68	1,82	123,76	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.08.08	AB "Invalda LT"	211	1,82	384,02	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.08.08	AB "Invalda LT"	8	1,82	14,56	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.08.08	AB "Invalda LT"	211	1,82	384,02	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.08.08	AB "Invalda LT"	110	1,82	200,20	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.08.22	AB "Invalda LT"	536	1,83	980,88	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.08.25	AB "Invalda LT"	15	1,83	27,45	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.08.26	AB "Invalda LT"	540	1,83	988,20	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.08.28	AB "Invalda LT"	182	1,83	333,06	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.08.29	AB "Invalda LT"	8	1,83	14,64	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.09.01	AB "Invalda LT"	1	1,83	1,83	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.09.04	AB "Invalda LT"	59	1,83	107,97	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.09.09	AB "Invalda LT"	156	1,83	285,48	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.09.09	AB "Invalda LT"	25	1,83	45,75	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.09.09	AB "Invalda LT"	394	1,83	721,02	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.09.10	AB "Invalda LT"	196	1,83	358,68	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai

INVL Baltic Real Estate

Sandorio data	Asmuo	VP kiekis	VP kaina (EUR)	Bendra sandorio vertė (EUR)	Sandorio tipas	Sandorio rūšis	Sandorio vieta	Atsisakymo forma
2014.09.11	AB "Invalda LT"	99	1,83	181,17	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.09.11	AB "Invalda LT"	20	1,83	36,60	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.09.11	AB "Invalda LT"	17	1,83	11628,00	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.09.23	AB "Invalda LT"	23	1,83	15585,00	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.09.25	AB "Invalda LT"	40	1,83	73,20	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.09.29	AB "Invalda LT"	101	1,83	184,83	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.10.02	AB "Invalda LT"	29	1,83	19541,00	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.10.03	AB "Invalda LT"	2	1,83	3,66	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.10.08	AB "Invalda LT"	215	1,83	393,45	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.10.08	AB "Invalda LT"	23	1,83	15585,00	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.10.08	AB "Invalda LT"	550	1,83	1,006,50	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.10.16	AB "Invalda LT"	34	1,83	62,22	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.10.16	AB "Invalda LT"	8	1,83	14,64	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.10.20	AB "Invalda LT"	23	1,83	15585,00	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai

INVL Baltic Real Estate

Sandorio data	Asmuo	VP kiekis	VP kaina (EUR)	Bendra sandorio vertė (EUR)	Sandorio tipas	Sandorio rūšis	Sandorio vieta	Atsisakymo forma
2014.10.24	AB "Invalda LT"	60	1,83	109,80	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.10.27	AB "Invalda LT"	19	1,83	34,77	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.10.27	AB "Invalda LT"	51	1,83	93,33	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.10.27	AB "Invalda LT"	49	1,83	89,67	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.10.28	AB "Invalda LT"	91	1,83	166,53	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.10.29	AB "Invalda LT"	51	1,83	93,33	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.10.29	AB "Invalda LT"	315	1,83	576,45	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.10.29	AB "Invalda LT"	151	1,83	276,33	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.10.30	AB "Invalda LT"	200	1,83	366,00	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.10.30	AB "Invalda LT"	34	1,83	62,22	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.10.30	AB "Invalda LT"	52	1,83	95,16	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.10.31	AB "Invalda LT"	150	1,83	274,50	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.10.31	AB "Invalda LT"	74	1,83	135,42	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.11.03	AB "Invalda LT"	42	1,83	76,86	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai

INVL Baltic Real Estate

Sandorio data	Asmuo	VP kiekis	VP kaina (EUR)	Bendra sandorio vertė (EUR)	Sandorio tipas	Sandorio rūšis	Sandorio vieta	Atsisakymo forma
2014.11.04	AB "Invalda LT"	42	1,83	76,86	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.11.04	AB "Invalda LT"	7	1,83	12,81	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.11.04	AB "Invalda LT"	93	1,83	170,19	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.11.10	AB "Invalda LT"	256	1,83	468,48	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.11.14	AB "Invalda LT"	150	1,84	276,00	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.11.14	AB "Invalda LT"	67	1,84	123,28	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.11.17	AB "Invalda LT"	11	1,84	20,24	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.11.18	AB "Invalda LT"	17	1,84	31,28	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.11.19	AB "Invalda LT"	169	1,84	310,96	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.11.20	AB "Invalda LT"	73	1,84	134,32	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.11.21	AB "Invalda LT"	300	1,84	552,00	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.11.21	AB "Invalda LT"	16	1,84	29,44	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.11.21	AB "Invalda LT"	63	1,84	115,92	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.11.21	AB "Invalda LT"	550	1,84	1,012,00	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai

INVL Baltic Real Estate

Sandorio data	Asmuo	VP kiekis	VP kaina (EUR)	Bendra sandorio vertė (EUR)	Sandorio tipas	Sandorio rūšis	Sandorio vieta	Atsis kaity mo forma
2014.11.25	AB "Invalda LT"	17	1,84	31,28	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.11.27	AB "Invalda LT"	17	1,84	31,28	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.12.01	AB "Invalda LT"	17	1,84	31,28	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.12.05	AB "Invalda LT"	533	1,84	980,72	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.12.05	AB "Invalda LT"	550	1,84	1,012,00	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.12.08	AB "Invalda LT"	34	1,84	62,56	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.12.09	AB "Invalda LT"	516	1,84	949,44	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.12.09	AB "Invalda LT"	450	1,84	828,00	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.12.09	AB "Invalda LT"	34	1,84	62,56	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.12.11	AB "Invalda LT"	156	1,84	287,04	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.12.11	AB "Invalda LT"	66	1,84	121,44	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.12.11	AB "Invalda LT"	115	1,84	211,60	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.12.15	AB "Invalda LT"	242	1,84	445,28	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2014.12.17	AB "Invalda LT"	8	1,84	14,72	įgijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai

Paaiškinimai:

XOFF – už reguliuojamos rinkos ribų sudarytas sandoris.

AUTO – reguliuojamoje rinkoje sudarytas automatinio įvykdymo sandoris.

Emitento vadovai ar su jais susiję asmenys:

- Alvydas Banys – valdybos pirmininkas;
- Indrė Mišeikytė – valdybos narė;
- Andrius Daukšas – valdybos narys, direktorius;
- UAB „Lucrum investicija“ – juridinis asmuo, susijęs su Dariumi Šulniu (ankstesniu bendrovės direktoriumi);
- UAB „LJB Investment“ – juridinis asmuo, susijęs su Alvydu Baniu.

Direktorius

Andrius Daukšas

INVL Baltic Real Estate

1 PRIEDAS. INFORMACIJA APIE GRUPĖS ĮMONES, JŲ KONTAKTINIAI DUOMENYS

Bendrovė	Registracijos duomenys	Veiklos pobūdis	Kontaktiniai duomenys
AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“	Kodas 152105644 Registracijos adresas A. Juozapavičiaus g. 6, Vilnius Buveinė Šeimyniškių g. 1A, Vilnius Teisinė forma – akcinė bendrovė Įregistruota 1997-01-28	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma.	Tel. (8 5) 273 3278 Faks. (8 5) 279 0530
UAB „Rovelija“	Kodas 302575846 Registracijos adresas Kalvarijų g. 11A-20, Vilnius Buveinė Šeimyniškių g. 1A, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2010-12-20	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma.	Tel. (8 5) 273 3278 Faks. (8 5) 279 0530
UAB „Perspektyvi veikla“	Kodas 302607087 Adresas Kalvarijų g. 11A-20, Vilnius Buveinė Šeimyniškių g. 1A, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2011-03-25	veiklos nevykdo	Tel. (8 5) 273 3278 Faks. (8 5) 279 0530
UAB „Proprietas“	Kodas 303252098 Adresas Šeimyniškių g. 1A, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2014-02-27	veiklos nevykdo	Tel. (8 5) 279 0601 Faks. (8 5) 279 0530
UAB „INTF investicija“ Iškelta bankroto byla			

INVL Baltic Real Estate

2 PRIEDAS. INFORMACIJA APIE TAI, KAIP LAIKOMASI BENDROVIŲ VALDYMO KODEKSO

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Vertybinių popierių įstatymo 21 straipsnio 3 dalimi ir AB NASDAQ OMX Vilnius listingavimo taisyklių 24.5. punktu, akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ atskleidžia, kaip laikosi AB NASDAQ OMX Vilnius patvirtinto bendrovių, kurių vertybiniais popieriais prekiaujama reguliuojamoje rinkoje, valdymo kodekso ir konkrečių jo nuostatų.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
I principas: Pagrindinės nuostatos		
Pagrindinis bendrovės tikslas turėtų būti visų akcininkų interesų tenkinimas, užtikrinant nuolatinį akcininkų nuosavybės vertės didinimą.		
1.1. Bendrovė turėtų rengti ir viešai skelbti bendrovės plėtros strategiją ir tikslus, aiškiai deklaruodama, kaip ji planuoja veikti akcininkų interesais ir didinti akcininkų nuosavybę.	Taip	Bendrovė viešai atskleidžia informaciją apie įmonių grupės veiklą ir tikslus pranešimuose apie esminius įvykius, metinėje informacijoje.
1.2. Visų bendrovės organų veikla turėtų būti sukoncentruota į strateginių tikslų įgyvendinimą, atsižvelgiant į poreikį didinti akcininkų nuosavybę.	Taip	Bendrovės valdybos ir vadovo veikla koncentruota į bendrovės strateginių tikslų įgyvendinimą, atsižvelgiant į siekį didinti akcininkų nuosavybę.
1.3. Bendrovės priežiūros ir valdymo organai turėtų glaudžiai bendradarbiauti, siekdami kuo didesnės naudos bendrovei ir akcininkams.	Taip	Bendrovėje priežiūros organas – stebėtojų taryba nėra sudaroma. Nepaisant to, bendrovės valdyba ir vadovas glaudžiai bendradarbiauja siekiant kuo didesnės naudos bendrovei ir visiems jos akcininkams: valdyba periodiškai susipažįsta su finansiniais rezultatais, vertina bendrovės veiklą. Bendrovės vadovas tik su valdybos pritarimu priima sprendimus dėl Akcinių bendrovių įstatymo 34 straipsnio 4 dalies 3, 4, 5 ir 6 punktuose nurodytų sandorių sudarymo.
1.4. Bendrovės priežiūros ir valdymo organai turėtų užtikrinti, kad būtų gerbiamos ne tik bendrovės akcininkų, bet ir kitų bendrovės veikloje dalyvaujančių ar su ta veikla susijusių asmenų (darbuotojų, kreditorių, tiekėjų, klientų, vietos bendruomenės) teisės ir interesai.	Taip	Bendrovėje gerbiamos visų bendrovės veikloje dalyvaujančių ar su ja susijusių asmenų teisės ir interesai.
II principas: Bendrovės valdymo sistema		
Bendrovės valdymo sistema turėtų užtikrinti strateginį vadovavimą bendrovei, efektyvią bendrovės valdymo organų priežiūrą, tinkamą pusiausvyrą ir funkcijų pasiskirstymą tarp bendrovės organų, akcininkų interesų apsaugą.		
2.1. Be Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytų privalomų organų – visuotinio akcininkų susirinkimo ir bendrovės vadovo, rekomenduojama bendrovėje sudaryti tiek kolegialų priežiūros organą, tiek kolegialų valdymo organą. Kolegialų priežiūros ir valdymo organų sudarymas užtikrina valdymo ir priežiūros funkcijų aiškų atskyrimą bendrovėje, bendrovės vadovo atskaitomybę bei kontrolę, o tai savo ruožtu sąlygoja efektyvesnį ir skaidresnį bendrovės valdymo procesą.	Ne	Dėl bendrovės dydžio sudaryti kolegialų priežiūros organą – stebėtojų tarybą yra netikslinga, todėl sudaromas tik kolegialus valdymo organas – valdyba. Bendrovės vadovas yra atskaitingas bendrovės valdybai.
2.2. Kolegialus valdymo organas yra atsakingas už strateginį vadovavimą bendrovei bei vykdo kitas	Taip	Šioje rekomendacijoje nurodytas funkcijas atlieka kolegialus valdymo organas – valdyba.

INVL Baltic Real Estate

esmines bendrovės valdymo funkcijas. Kolegialus priežiūros organas yra atsakingas už efektyvią bendrovės valdymo organų veiklos priežiūrą.		
2.3. Jeigu bendrovė nusprendžia sudaryti tik vieną kolegialų organą, rekomenduojama, kad tai būtų priežiūros organas, t.y. stebėtojų taryba. Tokiu atveju stebėtojų taryba yra atsakinga už efektyvią bendrovės vadovo vykdomų funkcijų priežiūrą.	Ne	Bendrovėje sudaromas tik vienas kolegialus organas – valdyba, kuri vykdo esmines bendrovės valdymo funkcijas ir užtikrina bendrovės vadovo atskaitomybę bei kontrolę. Stebėtojų taryba bendrovėje nesudaroma.
2.4. Visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus priežiūros organas turėtų būti sudaromas ir turėtų veikti III ir IV principuose išdėstyta tvarka. Jeigu bendrovė nuspręstų nesudaryti kolegialaus priežiūros organo, tačiau sudaryti kolegialų valdymo organą – valdybą, III ir IV principai turėtų būti taikomi valdybai, kiek tai neprieštaruja šio organo esmei ir paskirčiai.	Taip	Bendrovės valdybos sudarymui ir veiklai taikomos III ir IV principuose išdėstytos nuostatos, kiek jos neprieštaruja šio organo esmei ir paskirčiai.
2.5. Bendrovės valdymo ir priežiūros organus turėtų sudaryti toks valdybos narių (vykdomųjų direktorių) ir stebėtojų tarybos narių (direktorių konsultantų) skaičius, kad atskiras asmuo arba nedidelė asmenų grupė negalėtų dominuoti šiems organams priimant sprendimus.	Taip	Bendrovės valdybą sudaro 3 savarankiški nariai, kurie siekia naudoti bendrovei ir visiems akcininkams.
2.6. Direktorai konsultantai arba stebėtojų tarybos nariai turėtų būti skiriami apibrėžtam laikotarpiui, su galimybe būti individualiai perrenkamiems maksimaliais Lietuvos Respublikos teisės aktų leidžiamais intervalais, tam, kad būtų užtikrintas būtinas profesinės patirties augimas ir pakankamai dažnas jų statuso pakartotinas patvirtinimas. Taip pat turėtų būti numatyta galimybė juos atleisti, tačiau ta procedūra neturėtų būti lengvesnė už vykdomojo direktoriaus arba valdybos nario atleidimo procedūrą.	Ne	Bendrovėje stebėtojų taryba nesudaroma, direktorių konsultantų taip pat nėra.
2.7. Visuotinio akcininkų susirinkimo renkamo kolegialaus organo pirmininku gali būti toks asmuo, kurio esamos arba buvusios pareigos nebūtų kliūtis nepriklausomai ir nešališkai priežiūrai vykdyti. Kai bendrovėje nesudaroma stebėtojų taryba, bet sudaroma valdyba, rekomenduojama, kad bendrovės valdybos pirmininkas ir bendrovės vadovas nebūtų tas pats asmuo. Buvęs bendrovės vadovas neturėtų būti tuoj pat skiriamas į visuotinio akcininkų susirinkimo renkamo kolegialaus organo pirmininko postą. Kai bendrovė nusprendžia nesilaikyti šių rekomendacijų, turėtų būti pateikiama informacija apie priemones, kurių imtasi priežiūros nešališkumui užtikrinti.	Taip	Bendrovės valdybos pirmininkas nėra ir nebuvo bendrovės vadovu. Jo užimamos ar buvusios pareigos nesudaro kliūčių nepriklausomai ir nešališkai priežiūrai vykdyti.
III principas: Visuotinio akcininkų susirinkimo renkamo kolegialaus organo sudarymo tvarka Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo renkamo kolegialaus organo sudarymo tvarka turėtų užtikrinti bendrovės smulkiųjų akcininkų interesų atstovavimą, šio organo atskaitomybę akcininkams ir objektyvią bendrovės veiklos bei jos valdymo organų priežiūrą.		
3.1. Visuotinio akcininkų susirinkimo renkamo kolegialaus organo (toliau šiame principo – kolegialus organas) sudarymo mechanizmas turėtų užtikrinti, kad bus vykdoma objektyvi ir nešališka bendrovės valdymo organų priežiūra, taip pat tinkamai atstovaujami smulkiųjų akcininkų	Taip	Bendrovės valdyba veikia objektyviai, nešališkai ir vienodai atstovauja visų akcininkų interesus.

INVL Baltic Real Estate

interesai.		
3.2. Kandidatų į kolegialaus organo narius vardai, pavardės, informacija apie jų išsilavinimą, kvalifikaciją, profesinę patirtį, einamas pareigas, kitus svarbius profesinius įsipareigojimus ir potencialius interesų konfliktus turėtų būti atskleista bendrovės akcininkams dar prieš visuotinį akcininkų susirinkimą, paliekant akcininkams pakankamai laiko apsispręsti, už kurį kandidatą balsuoti. Taip pat turėtų būti atskleistos visos aplinkybės, galinčios paveikti kandidato nepriklausomumą (pavyzdinis jų sąrašas pateiktas 3.7 rekomendacijoje). Kolegialus organas turėtų būti informuojamas apie vėlesnius šiame punkte nurodytos informacijos pokyčius. Kolegialus organas kiekvienais metais turėtų kaupti šiame punkte nurodytus duomenis apie savo narius ir pateikti juos bendrovės metiniame pranešime.	Taip	Pagal valdybos darbo tvarką, likus ne mažiau kaip 10 dienų iki visuotinio akcininkų susirinkimo, kuriame numatoma rinkti valdybos narius (narij), akcininkams pilnai atskleidžiama informacija apie kandidatus į valdybos narius, nurodant, jų vardus, pavardes, į kokių kitų bendrovių priežiūros ar valdymo organus jie yra išrinkti, kokių bendrovių akcijų paketus, didesnius nei 1/20, valdo, taip pat visos kitos aplinkybės, galinčios paveikti kandidato nepriklausomumą, duomenys apie jų išsilavinimą, kvalifikaciją, profesinę patirtį, kita svarbi informacija. Apie pasikeitusius duomenis išrinkti valdybos nariai informuos valdybos pirmininką. Informacija atskleidžiama bendrovės periodiniuose pranešimuose. Duomenys apie esamus bendrovės valdybos narius, jų išsilavinimą, kvalifikaciją, profesinę patirtį, dalyvavimą kitų įmonių veikloje atskleidžiami ir bendrovės interneto tinklapyje.
3.3. Kai siūloma paskirti kolegialaus organo narį, turėtų būti nurodyta konkreti jo kompetencija, tiesiogiai susijusi su darbu kolegialiaame organe. Kad akcininkai ir investuotojai galėtų įvertinti, ar ši kompetencija ir toliau yra tinkama, kolegialus organas kiekviename bendrovės metiniame pranešime turėtų skelbti informaciją apie savo sudėtį ir apie konkrečią atskirų savo narių kompetenciją, tiesiogiai susijusią su jų darbu kolegialiaame organe.	Taip	Informacija apie bendrovės valdybos sudėtį, narių išsilavinimą, darbo patirtį, kompetenciją, dalyvavimą kitų įmonių veikloje atskleidžiama bendrovės periodiniuose pranešimuose, o taip pat interneto tinklapyje.
3.4. Siekiant išlaikyti tinkamą kolegialaus organo narių turimos kvalifikacijos pusiausvyrą, kolegialaus organo sudėtis turėtų būti nustatyta atsižvelgiant į bendrovės struktūrą ir veiklos pobūdį ir periodiškai vertinama. Kolegialus organas turėtų užtikrinti, kad jo nariai, kaip visuma, turėtų įvairiapusių žinių, nuomonių ir patirties savo užduotims tinkamai atlikti. Audito komiteto nariai, kaip visuma, turėtų turėti naujausių žinių ir atitinkamą patirtį listinguojamų bendrovių finansų ir apskaitos ir (arba) audito srityse. Bent vienas iš atlyginimo komiteto narių turėtų turėti žinių ir patirties atlyginimų nustatymo politikos srityje.	Ne	Bendrovė veikia dar mažiau nei metus. Ateityje bendrovėje bus periodiškai vertinama valdybos sudėtis, atsižvelgiant į bendrovės veiklos pobūdį ir struktūrą. Audito komiteto nariai turi reikalingą patirtį. Atlyginimų komitetas bendrovėje nesudaromas.
3.5. Visiems naujiems kolegialaus organo nariams turėtų būti siūloma individuali programa, skirta supažindinti su pareigomis, bendrovės organizacija bei veikla. Kolegialus organas turėtų atlikti metinį patikrinimą, kad būtų nustatytos sritys, kuriose jo nariams reikia atnaujinti savo įgūdžius ir žinias.	Ne	Šiuo metu įgūdžių ir žinių patikrinimų valdybos nariai neatlieka.
3.6. Siekiant užtikrinti, kad visi su kolegialaus organo nariu susiję esminiai interesų konfliktai būtų sprendžiami tinkamai, į bendrovės kolegialų organą turėtų būti išrinktas pakankamas nepriklausomų narių skaičius.	Ne	Bendrovėje nėra vertinamas renkamų valdybos narių nepriklausomumas, taip pat nėra nustatytas nepriklausomų narių pakankamumo sąvokos turinys.
3.7. Kolegialaus organo narys turėtų būti laikomas nepriklausomu tik tais atvejais, kai jo nesaisto jokie verslo, giminystės arba kitokie ryšiai su bendrove, ją kontroliuojančiu akcininku arba jų administracija,	Ne	Visuotinio akcininkų susirinkimo išrinkti valdybos nariai yra savarankiški bei veikia siekdami naudoti bendrovei ir akcininkams, tačiau neatitinka rekomendacijos dėl nepriklausomumo reikalavimų.

INVL Baltic Real Estate

dėl kurių kyla ar gali kilti interesų konfliktas ir kurie gali paveikti nario nuomonę. Kadangi visų atvejų, kada kolegialaus organo narys gali tapti priklausomas, išvardyti neįmanoma, be to, skirtingose bendrovėse santykiai arba aplinkybės, susijusios su nepriklausomumo nustatymu, gali skirtis, o geriausia šios problemos sprendimo praktika susiklostys laikui bėgant, tai kolegialaus organo nario nepriklausomumo įvertinimas turėtų būti grindžiamas santykių ir aplinkybių turiniu, o ne forma. Pagrindiniai kriterijai nustatant, ar kolegialaus organo narys gali būti laikomas nepriklausomu, turėtų būti šie: 1) jis negali būti bendrovės arba susijusios bendrovės vykdomasis direktorius arba valdybos narys (jei visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus organas – stebėtojų taryba) ir paskutinius penkerius metus neturi būti ėjęs tokių pareigų; 2) jis negali būti bendrovės arba susijusios bendrovės darbuotojas ir paskutinius trejus metus neturi būti ėjęs tokių pareigų, išskyrus atvejus, kai kolegialaus organo narys nepriklauso vyresniajai vadovybei ir buvo išrinktas į kolegialų organą kaip darbuotojų atstovas; 3) jis neturi gauti arba nebūti gavęs reikšmingo papildomo atlyginimo iš bendrovės arba susijusios bendrovės, išskyrus užmokestį, gautą už kolegialaus organo nario pareigas. Tokiam papildomam atlyginimui priskiriamas ir dalyvavimas akcijų pasirinkimo sandoriuose arba kitokiose nuo veiklos rezultatų priklausančiose užmokesčio sistemose; jam nepriskiriamos pagal pensijų planą nustatytų kompensacijų išmokos (įskaitant atidėtas kompensacijas) už ankstesnį darbą bendrovėje (su sąlyga, kad tokia išmoka niekaip nesusijusi su vėlesnėmis pareigomis); 4) jis neturi būti kontroliuojantysis akcininkas arba neturi atstovauti tokiam akcininkui (kontrolė nustatoma pagal Tarybos direktyvos 83/349/EEB 1 straipsnio 1 dalį); 5) jis negali turėti ir per praėjusius metus neturi būti turėjęs svarbių verslo ryšių su bendrove arba susijusia bendrove nei tiesiogiai, nei kaip turinčio tokius ryšius subjekto partneris, akcininkas, direktorius arba viršesnis darbuotojas. Turinčiu verslo ryšių laikytinas subjektas, kuris yra svarbus prekių tiekėjas arba paslaugų teikėjas (įskaitant finansines, teisines, patariamąsias ir konsultacines paslaugas), reikšmingas klientas ar organizacija, kuri gauna reikšmingas įmokas iš bendrovės arba jos grupės; 6) jis negali būti ir per paskutinius trejus metus neturi būti buvęs bendrovės arba susijusios bendrovės dabartinės arba ankstesnės išorės audito įmonės partneriu arba darbuotoju; 7) jis neturi būti vykdomuoju direktoriumi arba valdybos nariu kitoje bendrovėje, kurioje	
---	--

INVL Baltic Real Estate

bendrovės vykdomasis direktorius arba valdybos narys (jei visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus organas – stebėtojų taryba) yra direktorius konsultantas arba stebėtojų tarybos narys, taip pat jis negali turėti kitų reikšmingų ryšių su bendrovės vykdomaisiais direktoriais, kurie atsiranda jiems dalyvaujant kitų bendrovių arba organų veikloje; 8) jis neturi būti ėjęs kolegialaus organo nario pareigų ilgiau kaip 12 metų; 9) jis neturi būti vykdomojo direktoriaus arba valdybos nario (jei visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus organas – stebėtojų taryba), arba 1–8 punkte nurodytų asmenų artimas šeimos narys. Artimu šeimos nariu laikytinas sutuoktinis (sugyventinis), vaikai ir tėvai.		
3.8. Nepriklausomumo sąvokos turinį iš esmės nustato pats kolegialus organas. Kolegialus organas gali nuspręsti, kad tam tikras jo narys, nors ir atitinka visus šiame kodekse nustatytus nepriklausomumo kriterijus, vis dėlto negali būti laikomas nepriklausomu dėl ypatingų asmeninių ar su bendrove susijusių aplinkybių.	Ne	Bendrovėje nėra taikoma valdybos narių nepriklausomumo vertinimo ir skelbimo praktika.
3.9. Turėtų būti atskleidžiama reikiama informacija apie išvadą, prie kurių priėjo kolegialus organas aiškindamasis, ar tam tikras jo narys gali būti laikomas nepriklausomu. Kai siūloma paskirti kolegialaus organo narį, bendrovė turėtų paskelbti, ar laiko jį nepriklausomu. Kai konkretus kolegialaus organo narys neatitinka vieno ar kelių šiame kodekse nustatytų nepriklausomumo vertinimo kriterijų, bendrovė turėtų paskelbti priežastis, kodėl tą narį ji vis dėlto laiko nepriklausomu. Be to, bendrovė kiekviename savo metiniame pranešime turėtų paskelbti, kuriuos kolegialaus organo narius laiko nepriklausomais.	Ne	Bendrovėje nėra taikoma valdybos narių nepriklausomumo vertinimo ir skelbimo praktika.
3.10. Kai vienas arba keli šiame kodekse nustatyti nepriklausomumo vertinimo kriterijai nebuvo tenkinami ištiesus metus, bendrovė turėtų paskelbti priežastis, kodėl konkretų kolegialaus organo narį laiko nepriklausomu. Kad būtų užtikrintas informacijos, pateikiamos dėl kolegialaus organo narių nepriklausomumo, tikslumas, bendrovė turėtų reikalauti, kad nepriklausomi nariai reguliariai patvirtintų savo nepriklausomumą.	Ne	Bendrovėje nėra taikoma valdybos narių nepriklausomumo vertinimo ir skelbimo praktika.
3.11. Nepriklausomiems kolegialaus organo nariams už jų darbą ir dalyvavimą kolegialaus organo posėdžiuose gali būti atlyginama iš bendrovės lėšų. Tokio atlyginimo dydį turėtų tvirtinti bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas.	Neaktualu	Valdybos nariams už jų darbą ir dalyvavimą valdybos posėdžiuose nėra atlyginama iš bendrovės lėšų.
IV principas: Visuotinio akcininkų susirinkimo renkamo kolegialaus organo pareigos ir atsakomybė Bendrovės valdymo sistema turėtų užtikrinti, kad visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus organas tinkamai ir efektyviai funkcionuotų, o jam suteiktos teisės turėtų užtikrinti efektyvią bendrovės valdymo organų priežiūrą ir visų bendrovės akcininkų interesų apsaugą.		
4.1. Visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus organas (toliau šiame principo –	Taip	Bendrovės valdyba teikia visuotiniam akcininkų susirinkimui bendrovės ir konsoliduotų metinių

INVL Baltic Real Estate

kolegialus organas) turėtų užtikrinti bendrovės finansinės apskaitos ir kontrolės sistemos vientisumą bei skaidrumą. Kolegialus organas turėtų nuolat teikti rekomendacijas bendrovės valdymo organams ir prižiūrėti bei kontroliuoti jų veiklą valdant bendrovę.		finansinių ataskaitų bei pelno paskirstymo projektus, pristato konsoliduotą metinį pranešimą, taip pat atlieka visas kitas Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytas funkcijas.
4.2. Kolegialaus organo nariai turėtų sąžiningai, rūpestingai ir atsakingai veikti bendrovės bei akcininkų naudai ir jų interesais, atsižvelgdami į darbuotojų interesus ir visuomenės gerovę. Nepriklausomi kolegialaus organo nariai turėtų: a) bet kokiais sąlygomis išlaikyti savo analizės, sprendimų priėmimo ir veiksmų nepriklausomumą; b) nesiekti ir nepriimti jokių nepagrįstų lengvatų, kurios gali kompromituoti jų nepriklausomumą; c) aiškiai reikšti savo prieštaravimą tuo atveju, kai mano, kad kolegialaus organo sprendimas gali pakenkti bendrovei. Kai kolegialus organas yra priėmęs sprendimų, dėl kurių nepriklausomas narys turi rimtų abejonių, tokiu atveju šis narys turėtų padaryti atitinkamas išvadas. Jeigu nepriklausomas narys atsistatydintų, priežastis jis turėtų paaiškinti laiške kolegialiam organui arba audito komitetui ir, jei reikia, atitinkamam bendrovei nepriklausančiam organui (institucijai).	Taip	Bendrovės turimais duomenimis, visi valdybos nariai veikia gera valia bendrovės atžvilgiu, vadovaujasi bendrovės, o ne savo ar trečiųjų asmenų interesais, stengiasi išlaikyti savo nepriklausomumą priimant sprendimus.
4.3. Kolegialaus organo nario pareigoms atlikti kiekvienas narys turėtų skirti pakankamai laiko ir dėmesio. Kiekvienas kolegialaus organo narys turėtų įsipareigoti taip apriboti kitus savo profesinius įsipareigojimus (ypač direktoriaus pareigas kitose bendrovėse), kad jie netrukdytų tinkamai atlikti kolegialaus organo nario pareigas. Jeigu kolegialaus organo narys dalyvavo mažiau nei pusėje kolegialaus organo posėdžių per bendrovės finansinius metus, apie tai turėtų būti informuojami bendrovės akcininkai.	Taip	Bendrovės valdybos nariai jiems skirtas funkcijas vykdo tinkamai: aktyviai dalyvauja valdybos posėdžiuose ir skiria pakankamai laiko savo, kaip valdybos nario, pareigų vykdymui.
4.4. Kai kolegialaus organo sprendimai gali skirtingai paveikti bendrovės akcininkus, kolegialus organas su visais akcininkais turėtų elgtis sąžiningai ir nešališkai. Jis turėtų užtikrinti, kad akcininkai būtų tinkamai informuojami apie bendrovės reikalus, jos strategiją, rizikos valdymą ir interesų konfliktų sprendimą. Bendrovėje turėtų būti aiškiai nustatytas kolegialaus organo narių vaidmuo jiems bendraujant su akcininkais ir įsipareigojant akcininkams.	Taip	Valdyba su visais bendrovės akcininkais elgiasi sąžiningai ir nešališkai.
4.5. Rekomenduojama, kad sandoriai (išskyrus mažareikšmius dėl nedidelės jų vertės arba sudarytus standartinėmis sąlygomis vykdant įprastinę bendrovės veiklą), sudaromi tarp bendrovės ir jos akcininkų, priežiūros ar valdymo organų narių, ar kitų bendrovės valdymui įtaką darančių ar galinčių daryti fizinių ar juridinių asmenų, būtų tvirtinami kolegialaus organo. Sprendimas dėl tokių sandorių tvirtinimo turėtų būti laikomas priimtu tik tuo atveju, kai už tokį sprendimą balsuoja dauguma nepriklausomų kolegialaus organo narių.	Ne	Reikšmingų sandorių tarp bendrovės ir jos akcininkų, valdymo organų narių nebuvo. Nėra numatyta, kad valdyba turi svarstyti ir tvirtinti tokius sandorius iš anksto, iki jų sudarymo
4.6. Kolegialus organas turėtų būti nepriklausomas	Taip	Bendrovės valdyba yra nepriklausoma priimdama

INVL Baltic Real Estate

priimdamas sprendimus, turinčius reikšmės bendrovės veiklai ir strategijai. Be kita ko, kolegialus organas turėtų būti nepriklausomas nuo bendrovės valdymo organų. Kolegialaus organo narių darbui ir sprendimams neturėtų daryti įtakos juos išrinkę asmenys. Bendrovė turėtų užtikrinti, kad kolegialus organas ir jo komitetai būtų aprūpinti pakankamais ištekliais (tarp jų ir finansiniais), reikalingais pareigoms atlikti, įskaitant teisę gauti – ypač iš bendrovės darbuotojų – visą reikiamą informaciją ir teisę kreiptis nepriklausomo profesionalaus patarimo į išorinius teisės, apskaitos ar kitokius specialistus kolegialaus organo ir jo komitetų kompetencijai priklausančiais klausimais. Atlyginimo komitetas, naudodamasis minėtų konsultantų ar specialistų paslaugomis informacijai apie atlyginimų nustatymo sistemų rinkos standartus gauti, turėtų užtikrinti, kad jie tuo pačiu metu neteiktų konsultacijų susijusiai bendrovei, vykdomajam direktoriui arba valdymo organų nariams. Naudodamasis konsultanto paslaugomis informacijai apie atlyginimų nustatymo sistemų rinkos standartus gauti, atlyginimo komitetas turėtų užtikrinti, kad tas konsultantas tuo pačiu metu neteiktų konsultacijų susijusios bendrovės žmogiškųjų išteklių skyriui arba vykdomajam arba valdymo organo nariams.		sprendimus, turinčius reikšmės bendrovės veiklai ir strategijai.
4.7. Kolegialaus organo veikla turėtų būti organizuota taip, kad nepriklausomi kolegialaus organo nariai galėtų turėti didelę įtaką itin svarbiose srityse, kuriose interesų konfliktų galimybė yra ypač didelė. Tokiomis sritimis laikytini klausimai, susiję su bendrovės direktorių skyrimu, atlyginimo bendrovės direktoriams nustatymu ir bendrovės audito kontrole bei įvertinimu. Todėl tuo atveju, kai kolegialaus organo kompetencijai yra priskirti minėti klausimai, šiam organui rekomenduojama suformuoti skyrimo, atlyginimų ir audito komitetus. Bendrovės turėtų užtikrinti, kad skyrimo, atlyginimų ir audito komitetams priskirtos funkcijos būtų vykdomos, tačiau jos gali tas funkcijas sujungti ir sukurti mažiau nei tris komitetus. Tokiu atveju bendrovės turėtų išsamiai paaiškinti, kodėl jos pasirinko alternatyvų požiūrį ir kaip pasirinktas požiūris atitinka trims atskiriems komitetams nustatytus tikslus. Bendrovėse, kurių kolegialus organas turi nedaug narių, trims komitetams skirtas funkcijas gali atlikti pats kolegialus organas, jeigu jis atitinka komitetams keliamus sudėties reikalavimus ir jeigu šiuo klausimu atskleidžia atitinkamą informaciją. Tokiu atveju šio kodekso nuostatos, susijusios su kolegialaus organo komitetais (ypač dėl jų vaidmens, veiklos ir skaidrumo), turėtų būti taikomos, kai tinka, visam kolegialiam organui.	Ne	Dėl įmonės valdymo struktūros paprastumo ir nedidelio darbuotojų skaičiaus nėra tikslinga formuoti skyrimo ir atlyginimų komitetus.
4.8. Pagrindinis komitetų tikslas – didinti kolegialaus organo darbo efektyvumą užtikrinant, kad sprendimai būtų priimami juos tinkamai apsvačius, ir padėti organizuoti darbą taip, kad kolegialaus organo sprendimams nedarytų įtakos		

INVL Baltic Real Estate

esminiai interesų konfliktai. Komitetai turėtų veikti nepriklausomai bei principingai ir teikti kolegialiam organui rekomendacijas, susijusias su kolegialaus organo sprendimu, tačiau galutinį sprendimą priima pats kolegialus organas. Rekomendacija steigti komitetus nesiekama susiaurinti kolegialaus organo kompetencijos ar perkelti ją komitetams. Kolegialus organas išlieka visiškai atsakingas už savo kompetencijos ribose priimamus sprendimus.	
4.9. Kolegialaus organo sukurti komitetai turėtų susidėti bent iš trijų narių. Bendrovėse, kuriose kolegialaus organo narių yra nedaug, išimties tvarka komitetai gali būti sudaryti tik iš dviejų narių. Kiekvieno komiteto narių daugumą turėtų sudaryti nepriklausomi kolegialaus organo nariai. Tuo atveju, kai bendrovėje stebėtojų taryba nesudaroma, atlyginimų ir audito komitetai turėtų būti sudaryti išimtinai iš direktorių konsultantų. Sprendžiant, ką skirti komiteto pirmininku ir nariais, turėtų būti atsižvelgiama į tai, kad narystė komitete turi būti atnaujinama ir kad neturi būti pernelyg pasitikima tam tikrais asmenimis.	
4.10. Kiekvieno įkurto komiteto įgaliojimus turėtų nustatyti pats kolegialus organas. Komitetai turėtų vykdyti savo pareigas laikydamiesi nustatytų įgaliojimų ir reguliariai informuoti kolegialų organą apie savo veiklą ir jos rezultatus. Kiekvieno komiteto įgaliojimai, apibrėžiantys jo vaidmenį ir nurodantys jo teises bei pareigas, turėtų būti paskelbti bent kartą per metus (kaip dalis informacijos, kurią bendrovė kasmet skelbia apie savo valdymo struktūrą ir praktiką). Bendrovės taip pat kasmet savo metiniame pranešime turėtų skelbti esamų komitetų pranešimus apie jų sudėtį, posėdžių skaičių ir narių dalyvavimą posėdžiuose per praėjusius metus, taip pat apie pagrindines savo veiklos kryptis. Audito komitetas turėtų patvirtinti, kad jį tenkina audito proceso nepriklausomumas, ir trumpai aprašyti veiksmus, kurių buvo imtasi tam, kad prieiti tokios išvados.	
4.11. Siekiant užtikrinti komitetų savarankiškumą ir objektyvumą, kolegialaus organo nariai, kurie nėra komiteto nariai, paprastai turėtų turėti teisę dalyvauti komiteto posėdžiuose tik komitetui pakvietus. Komitetas gali pakviesti arba reikalauti, kad posėdyje dalyvautų tam tikri darbuotojai arba ekspertai. Kiekvieno komiteto pirmininkui turėtų būti sudarytos sąlygos tiesiogiai palaikyti ryšius su akcininkais. Atvejus, kuriems esant tai turėtų būti daroma, reikėtų nurodyti komiteto veiklą reglamentuojančiose taisyklėse.	
4.12. Skyrimo komitetas. 4.12.1. Pagrindinės skyrimo komiteto funkcijos turėtų būti šios: 1) parinkti kandidatus į laisvas valdymo organų narių vietas ir rekomenduoti kolegialiam organui juos svarstyti. Skyrimo komitetas turėtų įvertinti įgūdžių, žinių ir patirties pusiausvyrą valdymo organe, parengti funkcijų ir sugebėjimų, kurių reikia	

INVL Baltic Real Estate

konkrečiam postui, aprašą ir įvertinti įpareigojimui atlikti reikalingą laiką. Skyrimo komitetas taip pat gali vertinti bendrovės akcininkų pasiūlytus kandidatus į kolegialaus organo narius; 2) reguliariai vertinti priežiūros ir valdymo organų struktūrą, dydį, sudėtį ir veiklą, teikti kolegialiam organui rekomendacijas, kaip siekti reikiamų pokyčių; 3) reguliariai vertinti atskirų direktorių įgūdžius, žinias bei patirtį ir apie tai pranešti kolegialiam organui; 4) reikiamą dėmesį skirti tęstinumo planavimui; 5) peržiūrėti valdymo organų politiką dėl vyresniosios vadovybės rinkimo ir skyrimo. 4.12.2. Skyrimo komitetas turėtų apsvarstyti kitų asmenų, įskaitant administraciją ir akcininkus, pateiktus pasiūlymus. Kai sprendžiami klausimai, susiję su vykdomaisiais direktoriais arba valdybos nariais (jei visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus organas – stebėtojų taryba) ir vyresniąją vadovybę, turėtų būti konsultuojamasi su bendrovės vadovu, suteikiant jam teisę teikti pasiūlymus Skyrimo komitetui.	
4.13. Atlyginimų komitetas. 4.13.1. Pagrindinės atlyginimų komiteto funkcijos turėtų būti šios: 1) teikti kolegialiam organui svarstyti pasiūlymus dėl valdymo organų narių ir vykdomųjų direktorių atlyginimų politikos. Tokia politika turėtų apimti visas atlyginimo formas, įskaitant fiksuotą atlyginimą, nuo veiklos rezultatų priklausančio atlyginimo sistemas, pensijų modelius ir išeitines išmokas. Pasiūlymai, susiję su nuo veiklos rezultatų priklausančio atlyginimo sistemomis, turėtų būti pateikiami kartu su rekomendacijomis dėl su tuo susijusių tikslų ir įvertinimo kriterijų, kurių tikslas – tinkamai suderinti vykdomųjų direktorių ir valdymo organų narių atlyginimą su bendrovės kolegialaus organo nustatytais ilgalaikiais akcininkų interesais ir tikslais; 2) teikti kolegialiam organui pasiūlymus dėl individualių atlyginimų vykdomiesiems direktoriams ir valdymo organų nariams siekiant, kad jie atitiktų bendrovės atlyginimų politiką ir šių asmenų veiklos įvertinimą. Vykdydamas šią funkciją, komitetas turėtų būti gerai informuotas apie bendrą atlygį, kurį vykdomieji direktoriai ir valdymo organų nariai gauna iš kitų susijusių bendrovių; 3) turėtų užtikrinti, kad individualus atlyginimas vykdomajam direktoriui ir valdymo organo nariui būtų proporcingas kitų bendrovės vykdomųjų direktorių arba valdymo organų narių ir kitų bendrovės darbuotojų atlyginimui; 4) reguliariai peržiūrėti vykdomųjų direktorių ar valdymo organų narių atlyginimų nustatymo politiką (taip pat ir akcijomis pagrįsto atlyginimo politiką) bei jos įgyvendinimą;	

INVL Baltic Real Estate

5) teikti kolegialiam organui pasiūlymus dėl tinkamų sutarčių su vykdomaisiais direktoriais ir valdymo organų nariais formų; 6) padėti kolegialiam organui prižiūrėti, kaip bendrovė laikosi galiojančių nuostatų dėl informacijos, susijusios su atlyginimais, skelbimo (ypač dėl galiojančios atlyginimų politikos ir direktoriams skiriamo individualus atlyginimo); 7) teikti vykdomiesiems direktoriams ir valdymo organų nariams bendras rekomendacijas dėl vyresniosios vadovybės (kaip apibrėžta paties kolegialaus organo) atlyginimų dydžio ir struktūros, taip pat stebėti vyresniosios vadovybės atlyginimų dydį ir struktūrą, remiantis atitinkama informacija, kurią pateikia vykdomieji direktoriai ir valdymo organų nariai. 4.13.2. Tuo atveju, kai reikia spręsti skatinimo klausimą, susijusį su akcijų pasirinkimo sandoriais ar kitomis su akcijomis susijusiomis skatinimo priemonėmis, kurios gali būti taikomos direktoriams arba kitiems darbuotojams, komitetas turėtų: 1) apsvarstyti bendrą tokių skatinimo sistemų taikymo politiką, ypatingą dėmesį skirdamas skatinimui, susijusiam su akcijų pasirinkimo sandoriais, ir pateikti kolegialiam organui su tuo susijusius pasiūlymus; 2) išnagrinėti informaciją, kuri pateikta šiuo klausimu bendrovės metiniame pranešime ir dokumentuose, skirtuose akcininkų susirinkimui; 3) pateikti kolegialiam organui pasiūlymus dėl pasirinkimo sandorių pasirašant akcijas arba pasirinkimo sandorių perkant akcijas alternatyvos apibrėžiant tokios alternatyvos suteikimo priežastis ir pasekmes. 4.13.3. Atlyginimų komitetas, spręsdamas jo kompetencijai priskirtus klausimus, turėtų pasidomėti bent kolegialaus valdymo organo pirmininko ir (arba) bendrovės vadovo nuomone dėl kitų vykdomųjų direktorių ir valdymo organų narių atlyginimų. 4.13.4. Atlyginimo komitetas turėtų informuoti akcininkus apie savo funkcijų vykdymą ir tuo tikslu dalyvauti metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime.		
4.14. Audito komitetas. 4.14.1. Pagrindinės audito komiteto funkcijos turėtų būti šios: 1) stebėti bendrovės teikiamos finansinės informacijos vientisumą, ypatingą dėmesį skiriant bendrovės ir jos grupės naudojamų apskaitos metodų tinkamumui ir nuoseklumui (įskaitant bendrovių grupės finansinių atskaitomybių konsolidavimo kriterijus); 2) mažiausiai kartą per metus peržiūrėti vidaus kontrolės ir rizikos valdymo sistemas, siekiant užtikrinti, kad pagrindinės rizikos (įskaitant riziką, susijusią su galiojančių įstatymų ir taisyklių	Taip	Audito komiteto narius AB „INVL Baltic Real Estate“ renka visuotinis akcininkų susirinkimas. Pagrindinės audito komiteto funkcijos: - teikti 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

INVL Baltic Real Estate

laikymusi) yra tinkamai nustatytos, valdomos ir apie jas atskleidžiama informacija; 3) užtikrinti vidaus audito funkcijų veiksmingumą, be kita ko, teikiant rekomendacijas dėl vidaus audito padalinio vadovo parinkimo, skyrimo, pakartotinio skyrimo bei atleidimo ir dėl šio padalinio biudžeto, taip pat stebint, kaip bendrovės administracija reaguoja į šio padalinio išvadas ir rekomendacijas. Jei bendrovėje nėra vidaus audito funkcijos, komitetas poreikį turėti šią funkciją turėtų įvertinti bent kartą per metus; 4) teikti kolegialiam organui rekomendacijas, susijusias su išorės audito įmonės parinkimu, skyrimu, pakartotiniu skyrimu ir atleidimu (tai atlieka bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas) bei sutarties su audito įmone sąlygomis. Komitetas turėtų ištirti situacijas, dėl kurių audito įmonei ar auditoriui atsiranda pagrindas atsistatydinti, ir pateikti rekomendacijas dėl tokiu atveju būtinų veiksmų; 5) stebėti išorės audito įmonės nepriklausomumą ir objektyvumą, ypač svarbu patikrinti, ar audito įmonė atsižvelgia į reikalavimus, susijusius su audito partnerių rotacija, taip pat būtina patikrinti atlyginimo, kurį bendrovė moka audito įmonei, dydį ir panašius dalykus. Siekiant užkirsti kelią esminiams interesų konfliktams, komitetas, remdamasis <i>inter alia</i> išorės audito įmonės skelbiamais duomenimis apie visus atlyginimus, kuriuos audito įmonei bei jos tinklui moka bendrovė ir jos grupė, turėtų nuolat prižiūrėti ne audito paslaugų pobūdį ir mastą. Komitetas, vadovaudamasis 2002 m. gegužės 16 d. Komisijos rekomendacijoje 2002/590/EB įtvirtintais principais ir gairėmis, turėtų nustatyti ir taikyti formalią politiką, apibrėžiančią ne audito paslaugų rūšis, kurių pirkimas iš audito įmonės yra: a) neleidžiamas; b) leidžiamas komitetui išnagrinėjus ir c) leidžiamas be kreipimosi į komitetą; 6) tikrinti išorės audito proceso veiksmingumą ir administracijos reakciją į rekomendacijas, kurias audito įmonė pateikia laiške vadovybei. 4.14.2. Visi komiteto nariai turėtų būti aprūpinti išsamią informaciją, susijusia su specifiniais bendrovės apskaitos, finansiniais ir veiklos ypatumais. Bendrovės administracija turėtų informuoti audito komitetą apie svarbių ir neįprastų sandorių apskaitos būdus, kai apskaita gali būti vykdoma skirtingais būdais. Šiuo atveju ypatingas dėmesys turėtų būti skiriamas bendrovės veiklai ofšoriniuose centruose ir (ar) per specialios paskirties įmones (organizacijas) vykdomai veiklai bei tokios veiklos pateisinimui. 4.14.3. Audito komitetas turėtų nuspręsti, ar jo posėdžiuose turi dalyvauti (jei taip, tai kada) kolegialaus valdymo organo pirmininkas, bendrovės vadovas, vyriausiasis finansininkas (arba viršesni darbuotojai, atsakingi už finansus bei apskaitą), vidaus auditorius ir išorės auditorius. Komitetas turėtų turėti galimybę prireikus susitikti su atitinkamais asmenimis, nedalyvaujant	valdymo sistemų veiksmingumą bei kartą per finansinius metus įvertinti vidaus audito funkcijos poreikį; - stebėti, ar valdybos ir/ar vadovai tinkamai atsižvelgia į audito įmonės teikiamas rekomendacijas ir pastabas. Vykdydamas šias funkcijas, audito komitetas prižiūri metinės finansinės atskaitomybės sudarymo eigą ir teikia rekomendacijas valdybai dėl jos teikimo tvirtinti akcininkų susirinkimui. Taip pat audito komitetas analizuoja auditorių kandidatūras, pateikdamas išvadas dėl audito įmonės nepriklausomumo ir kitų kriterijų atitikimo. Audito komitetas rengia savo veiklos ataskaitas, išdėsto pastebėjimus dėl bendrovės veiklos savo kompetencijos ribose.
--	--

INVL Baltic Real Estate

vykdomybėms direktoriams ir valdymo organų nariams. 4.14.4. Vidaus ir išorės auditoriams turėtų būti užtikrinti ne tik veiksmingi darbiniai santykiai su administracija, bet ir neribotos galimybės susisiekti su kolegialiu organu. Šiuo tikslu audito komitetas turėtų veikti kaip pagrindinė instancija ryšiams su vidaus ir išorės auditoriais palaikyti. 4.14.5. Audito komitetas turėtų būti informuotas apie vidaus auditorių darbo programą ir gauti vidaus audito ataskaitas arba periodinę santrauką. Audito komitetas taip pat turėtų būti informuotas apie išorės auditorių darbo programą ir turėtų iš audito įmonės gauti ataskaitą, kurioje būtų aprašomi visi ryšiai tarp nepriklausomos audito įmonės ir bendrovės bei jos grupės. Komitetas turėtų laiku gauti informaciją apie visus su bendrovės auditu susijusius klausimus. 4.14.6. Audito komitetas turėtų tikrinti, ar bendrovė laikosi galiojančių nuostatų, reglamentuojančių darbuotojų galimybę pateikti skundą arba anonimiškai pranešti apie įtarimus, kad bendrovėje daromi svarbūs pažeidimai (dažniausiai pranešama nepriklausomam kolegialaus organo nariui), ir turėtų užtikrinti, kad būtų nustatyta tvarka proporcingam ir nepriklausomam tokių klausimų tyrimui ir atitinkamiems tolesniems veiksams. 4.14.7. Audito komitetas turėtų teikti kolegialiam organui savo veiklos ataskaitas bent kartą per šešis mėnesius, tuo metu, kai tvirtinamos metinės ir pusės metų ataskaitos.		
4.15. Kiekvienais metais kolegialus organas turėtų atlikti savo veiklos įvertinimą. Jis turėtų apimti kolegialaus organo struktūros, darbo organizavimo ir gebėjimo veikti kaip grupę vertinimą, taip pat kiekvieno kolegialaus organo nario ir komiteto kompetencijos ir darbo efektyvumo vertinimą bei vertinimą, ar kolegialus organas pasiekė nustatytų veiklos tikslų. Kolegialus organas turėtų bent kartą per metus paskelbti (kaip dalį informacijos, kurią bendrovė kasmet skelbia apie savo valdymo struktūras ir praktiką) atitinkamą informaciją apie savo vidinę organizaciją ir veiklos procedūras, taip pat nurodyti, kokius esminius pokyčius nulėmė kolegialaus organo atliktas savo veiklos įvertinimas.	Ne	Bendrovė veikia trumpiau nei metus. Valdyba iki šiol neatliko savo veiklos įvertinimo. 2014 metais valdyba analizavo turimą informaciją, svarstė ir priiminėjo sprendimus visais esminiais klausimais, susijusiais su AB „INVL Baltic Real Estate“ ir jos įmonių grupės veikla.
V principas: Bendrovės kolegialių organų darbo tvarka Bendrovėje nustatyta kolegialių priežiūros ir valdymo organų darbo tvarka turėtų užtikrinti efektyvų šių organų darbą ir sprendimų priėmimą, skatinti aktyvų bendrovės organų bendradarbiavimą.		
5.1. Bendrovės kolegialiems priežiūros ir valdymo organams (šiam principui sąvoka <i>kolegialūs organai</i> apima tiek kolegialius priežiūros, tiek valdymo organus) vadovauja šių organų pirmininkai. Kolegialaus organo pirmininkas yra atsakingas už kolegialaus organo posėdžių tinkamą sušaukimą. Pirmininkas turėtų užtikrinti tinkamą visų kolegialaus organo narių informavimą apie šaukiamą posėdį ir posėdžio darbotvarkę. Jis taip pat turėtų užtikrinti tinkamą vadovavimą kolegialaus organo posėdžiams bei tvarką ir	Taip	Bendrovės valdybos darbui vadovauja valdybos pirmininkas, jis taip pat yra atsakingas už posėdžių darbotvarkės sudarymą bei tinkamą susirinkimų sušaukimą. Darbotvarkė ir valdybos posėdžių dažnumas susiję su konkrečiais atitinkamu laikotarpiu bendrovėje vykstančiais įvykiais ar vykdomais projektais bei teisės aktų reikalavimuose nustatyta valdybos funkcijų įgyvendinimu.

INVL Baltic Real Estate

darbingą atmosferą posėdžio metu.		
5.2. Bendrovės kolegialių organų posėdžius rekomenduojama rengti atitinkamu periodiškumu, pagal iš anksto patvirtintą grafiką. Kiekviena bendrovė pati sprendžia, kokių periodiškumu šaukti kolegialių organų posėdžius, tačiau rekomenduojama juos rengti tokiu periodiškumu, kad būtų užtikrintas nepertraukiamas esminių bendrovės valdymo klausimų sprendimas. Bendrovės stebėtojų tarybos posėdžiai turėtų būti šaukiami bent kartą per metų ketvirtį, o bendrovės valdybos posėdžiai – bent kartą per mėnesį ⁷ .	Taip	Valdybos posėdžiai rengiami ne rečiau kaip vieną kartą per ketvirtį.
5.3. Kolegialaus organo nariai apie šaukiamą posėdį turėtų būti informuojami iš anksto, kad turėtų pakankamai laiko tinkamai pasirengti posėdyje nagrinėjamų klausimų svarstymui ir galėtų vykti naudinga diskusija, po kurios būtų priimami tinkami sprendimai. Kartu su pranešimu apie šaukiamą posėdį kolegialaus organo nariams turėtų būti pateikta visa reikalinga, su posėdžio darbotvarke susijusi medžiaga. Darbotvarkė posėdžio metu neturėtų būti keičiama ar papildoma, išskyrus atvejus, kai posėdyje dalyvauja visi kolegialaus organo nariai arba kai neatidėliotinai reikia spręsti svarbius bendrovei klausimus.	Taip	Valdybos posėdį šaukia valdybos pirmininkas informuodamas apie šaukiamą posėdį kiekvieną valdybos narį telefonu ar el. laiškais.
5.4. Siekiant koordinuoti bendrovės kolegialių organų darbą bei užtikrinti efektyvų sprendimų priėmimo procesą, bendrovės kolegialių priežiūros ir valdymo organų pirmininkai turėtų tarpusavyje derinti šaukiamų posėdžių datas, jų darbotvarkes, glaudžiai bendradarbiauti sprenddami kitus su bendrovės valdymu susijusius klausimus. Bendrovės stebėtojų tarybos posėdžiai turėtų būti atviri bendrovės valdybos nariams, ypač tais atvejais, kai posėdyje svarstomi klausimai, susiję su valdybos narių atšaukimu, atsakomybe, atlyginimo nustatymu.	Ne	Bendrovė negali įgyvendinti šios rekomendacijos, nes joje sudaryta tik valdyba.

VI principas: Nešališkas akcininkų traktavimas ir akcininkų teisės

Bendrovės valdymo sistema turėtų užtikrinti nešališką visų akcininkų, įskaitant smulkiuosius bei užsieniečius, traktavimą. Bendrovės valdymo sistema turėtų apsaugoti akcininkų teises.

6.1. Rekomenduojama, kad bendrovės kapitalą sudarytų tik tokios akcijos, kurios jų turėtojams suteikia vienodas balsavimo, nuosavybės, dividendų ir kitas teises.	Taip	Bendrovės įstatinį kapitalą sudarančios akcijos visiems bendrovės akcininkams suteikia vienodas teises.
6.2. Rekomenduojama sudaryti investuotojams sąlygas iš anksto, t.y. prieš perkant akcijas, susipažinti su išleidžiamų naujų ar jau išleistų akcijų suteikiamomis teisėmis.	Taip	Bendrovė informuoja apie naujai išleidžiamų akcijų suteikiamas teises. Apie jau išleistų bendrovės akcijų suteikiamas teises informacija pateikiama bendrovės valdybos priimtame akcininkų teisių kodekse, bendrovės įstatuose, metiniame pranešime.
6.3. Bendrovei ir jos akcininkams svarbūs sandoriai, tokie kaip bendrovės turto perleidimas, investavimas, įkeitimas ar kitoks apsunkinimas, turėtų gauti visuotinio akcininkų susirinkimo	Taip	Visi bendrovės akcininkai turi vienodas galimybes susipažinti ir dalyvauti priimant bendrovei svarbius sprendimus. Akcininkų susirinkimo pritarimas gaunamas Akcinių bendrovių įstatymo V skirsnyje

⁷-Rekomendacijoje įtvirtintas bendrovės kolegialių organų posėdžių periodiškumas taikytinas tais atvejais, kai bendrovėje sudaromi abu papildomi kolegialūs organai – stebėtojų taryba ir valdyba. Kai bendrovėje sudaromas tik vienas papildomas kolegialus organas, jo posėdžių periodiškumas gali būti toks, koks nustatytas stebėtojų tarybai, t.y. bent kartą per metų ketvirtį.

INVL Baltic Real Estate

pritarimą. Visiems akcininkams turėtų būti sudarytos vienodos galimybės susipažinti ir dalyvauti priimant bendrovei svarbius sprendimus, įskaitant paminėtų sandorių tvirtinimą.		nurodytais atvejais. Daugiau atvejų, kuomet turi būti gaunamas akcininkų susirinkimo pritarimas nenumatyta, kadangi dėl bendrovės veiklos pobūdžio tai darytų žalos verslui.
6.4. Visuotinių akcininkų susirinkimų sušaukimo ir vedimo procedūros turėtų sudaryti akcininkams lygias galimybes dalyvauti susirinkime ir neturėtų pažeisti akcininkų teisių bei interesų. Pasirinkta visuotinio akcininkų susirinkimo vieta, data ir laikas neturėtų užkirsti kelio aktyviam akcininkų dalyvavimui susirinkime.	Taip	Visuotinių akcininkų susirinkimų sušaukimo ir vedimo procedūros atitinka teisės aktų nuostatas ir sudaro akcininkams lygias galimybes dalyvauti susirinkime, iš anksto susipažinti su sprendimų projektais bei sprendimų priėmimui reikalinga medžiaga, taip pat užduoti klausimus valdybos nariams.
6.5. Siekiant užtikrinti užsienyje gyvenančių akcininkų teisę susipažinti su informacija, esant galimybei, rekomenduojama visuotiniam akcininkų susirinkimui parengtus dokumentus iš anksto paskelbti viešai prieinamai bendrovės interneto tinklalapyje ne tik lietuvių kalba, bet ir anglų kalba ir (ar) kitomis užsienio kalbomis. Visuotinio akcininkų susirinkimo protokolą po jo pasirašymo ir (ar) priimtus sprendimus taip pat rekomenduojama paskelbti viešai prieinamai bendrovės interneto tinklalapyje lietuvių ir anglų kalba ir (ar) kitomis užsienio kalbomis. Bendrovės interneto tinklalapyje viešai prieinamai gali būti skelbiama ne visa dokumentų apimtis, jei jų viešas paskelbimas galėtų pakenkti bendrovei arba būtų atskleistos bendrovės komercinės paslaptys.	Taip	Visuotinio akcininkų susirinkimo medžiaga lietuvių ir anglų kalbomis yra paskelbiama bendrovės interneto tinklalapyje.
6.6. Akcininkams turėtų būti sudarytos galimybės balsuoti akcininkų susirinkime asmeniškai jame dalyvaujant arba nedalyvaujant. Akcininkams neturėtų būti daroma jokių kliūčių balsuoti iš anksto raštu, užpildant bendrąjį balsavimo biuletenį.	Taip	Bendrovės akcininkai gali įgyvendinti teisę dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime tiek asmeniškai, tiek per atstovą, jeigu jis turi tinkamą įgaliojimą arba su juo teisės aktų nustatyta tvarka sudaryta balsavimo teisės perleidimo sutartis. Taip pat bendrovė sudaro sąlygas akcininkams balsuoti užpildant bendrąjį balsavimo biuletenį.
6.7. Siekiant padidinti akcininkų galimybes dalyvauti akcininkų susirinkimuose, bendrovėms rekomenduojama balsavimo procese plačiau taikyti modernias technologijas ir tokiu būdu sudaryti akcininkams galimybę dalyvauti ir balsuoti akcininkų susirinkimuose naudojantis elektroninių ryšių priemonėmis. Tokiais atvejais turi būti užtikrintas perduodamos informacijos saugumas ir galima nustatyti dalyvavusiojo ir balsavusiojo tapatybę. Be to, bendrovės galėtų sudaryti sąlygas akcininkams, ypač užsienyje gyvenantiems akcininkams, akcininkų susirinkimus stebėti pasinaudojant modernių technologijų priemonėmis.	Ne	Akcinkai gali balsuoti per įgaliotą asmenį ar užpildydami bendrąjį balsavimo biuletenį, tačiau kol kas negali dalyvauti ir balsuoti akcininkų susirinkimuose naudodamiesi elektroninių ryšių priemonėmis.
VII principas: Interesų konfliktų vengimas ir atskleidimas Bendrovės valdymo sistema turėtų skatinti bendrovės organų narius vengti interesų konfliktų bei užtikrinti skaidrų ir efektyvų bendrovės organų narių interesų konfliktų atskleidimo mechanizmą.		
7.1. Bendrovės priežiūros ir valdymo organo narys turėtų vengti situacijos, kai jo asmeniniai interesai prieštarauja ar gali prieštarauti bendrovės interesams. Jeigu tokia situacija vis dėlto atsirado, bendrovės priežiūros ar valdymo organo narys turėtų per protingą terminą pranešti kitiems to paties organo nariams arba jį išrinkusiam bendrovės organui, arba bendrovės akcininkams	Taip	Bendrovės valdybos nariai laikosi šių rekomendacijų.

INVL Baltic Real Estate

apie tokią interesų prieštaravimo situaciją, nurodyti interesų pobūdį ir, jeigu įmanoma, vertę.		
7.2. Bendrovės priežiūros ir valdymo organo narys negali painioti bendrovės turto, kurio naudojimas specialiai su juo nėra aptartas, su savo turtu arba naudoti jį arba informaciją, kurią jis gauna būdamas bendrovės organo nariu, asmeninei naudai ar trečiojo asmens naudai gauti be bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo ar jo įgalioto kito bendrovės organo sutikimo.		
7.3. Bendrovės priežiūros ir valdymo organo narys gali sudaryti sandorį su bendrove, kurios organo narys jis yra. Apie tokį sandorį (išskyrus mažareikšmius dėl nedidelės jų vertės arba sudarytus vykdant įprastinę bendrovės veiklą bei standartinėmis sąlygomis) jis privalo nedelsdamas raštu arba žodžiu, įrašant tai į posėdžio protokolą, pranešti kitiems to paties organo nariams arba jį išrinkusiam bendrovės organui, arba bendrovės akcininkams. Šioje rekomendacijoje įvardytų sandorių sudarymui taip pat taikoma 4.5 rekomendacija.		
7.4. Bendrovės priežiūros ir valdymo organo narys turėtų susilaikyti nuo balsavimo, kai priimami sprendimai dėl sandorių ar kitokių klausimų, su kuriais jis susijęs asmeniniu ar dalykiniu interesu.		
VIII principas: Bendrovės atlyginimų politika Bendrovėje nustatyta atlyginimų politikos bei direktorių atlyginimų tvirtinimo, peržiūrėjimo ir paskelbimo tvarka turėtų užkirsti kelią galimiems interesų konfliktams ir piktnaudžiavimui nustatant direktorių atlyginimus, taip pat užtikrinti bendrovės atlyginimų politikos bei direktorių atlyginimų viešumą ir skaidrumą.		
8.1. Bendrovė turėtų paskelbti savo atlyginimų politikos ataskaitą (toliau – atlyginimų ataskaita), kuri turėtų būti aiški ir lengvai suprantama. Ši ataskaita turėtų būti paskelbta ne tik kaip bendrovės metinio pranešimo dalis, bet turėtų būti skelbiama ir bendrovės interneto tinklalapyje.	Ne	Bendrovė neruošia atlyginimų politikos, kadangi dauguma VIII principo punktų yra neaktualūs atsižvelgus į dabartinę bendrovės struktūrą. Informacija apie išmokas ir paskolas valdymo organų nariams yra pateikiama bendrovės periodiniuose pranešimuose, finansinėse ataskaitose.
8.2. Atlyginimų ataskaitoje daugiausia dėmesio turėtų būti skiriama bendrovės direktorių atlyginimų politikai ateinančiais, o kur tinka – ir tolesniais, finansiniais metais. Joje taip pat turėtų būti apžvelgiama, kaip atlyginimų politika buvo įgyvendinama praėjusiais finansiniais metais. Ypatingas dėmesys turėtų būti skiriamas esminiams bendrovės atlyginimų politikos pokyčiams, lyginant su praėjusiais finansiniais metais.		
8.3. Atlyginimų ataskaitoje turėtų būti pateikta bent ši informacija: 1) direktorių atlyginimų kintamų ir nekintamų sudedamųjų dalių santykis ir jo paaiškinimas; 2) pakankama informacija apie veiklos rezultatų kriterijus, kuriais grindžiama teisė dalyvauti akcijų pasirinkimo sandoriuose, teisė į akcijas arba kintamas sudedamąsias atlyginimo dalis; 3) paaiškinimas, kuo pasirinkti veiklos rezultatų vertinimo kriterijai naudingi ilgalaikiams bendrovės		

INVL Baltic Real Estate

interesams; 4) metodų, taikomų siekiant nustatyti, ar tenkinami veiklos rezultatų vertinimo kriterijai, paaiškinimas; 5) pakankamai išsami informacija apie kintamos sudedamosios atlyginimo dalies mokėjimo atidėjimo laikotarpius; 6) pakankama informacija apie atlyginimo ir veiklos rezultatų ryšį; 7) pagrindiniai metinių premijų sistemos ir bet kurios kitos ne pinigais gaunamos naudos kriterijai ir jų pagrindimas; 8) pakankamai išsami informacija apie išeitinių išmokų politiką; 9) pakankamai išsami informacija apie akcijomis pagrįsto atlyginimo teisių suteikimo laikotarpį, kaip nurodyta 8.13 punkte; 10) pakankamai išsami informacija apie akcijų išlaikymą po teisių suteikimo, kaip nurodyta 8.15 punkte; 11) pakankamai išsami informacija apie panašių bendrovių grupių, kurių atlyginimo nustatymo politiką, sudėtį; 12) direktoriams skirtos papildomos pensijos arba ankstyvo išėjimo į pensiją schemos pagrindinių savybių aprašymas; 13) atlyginimų ataskaitoje neturėtų būti komerciniu požiūriu neskelbtinos informacijos.		
8.4. Atlyginimų ataskaitoje taip pat turėtų būti apibendrinama ir paaiškinama bendrovės politika, susijusi su sutarčių, sudaromų su vykdomaisiais direktoriais ir valdymo organų nariais, sąlygomis. Tai turėtų apimti, <i>inter alia</i>, informaciją apie sutarčių su vykdomaisiais direktoriais ir valdymo organų nariais trukmę, taikomus pranešimo apie išėjimą iš darbo terminus ir išsamią informaciją apie išeitines ir kitas išmokas, susijusias su sutarčių su vykdomaisiais direktoriais ir valdymo organų nariais nutraukimu pirma laiko.		
8.5. Visa atlyginimo suma ir kita nauda, skiriama atskiriems direktoriams atitinkamais finansiniais metais, turėtų būti išsamiai paskelbiama atlyginimų ataskaitoje. Šiame dokumente turėtų būti pateikta bent 8.5.1–8.5.4 punktuose nurodyta informacija apie kiekvieną asmenį, kuris bendrovėje ėjo direktoriaus pareigas bet kuriuo atitinkamų finansinių metų laikotarpiu. 8.5.1. Turėtų būti pateikta tokia su atlyginimais ir (arba) tarnybinėmis pajamomis susijusi informacija: 1) bendra atlyginimo suma, sumokėta arba mokėtina direktoriui už paslaugas, suteiktas praėjusiais finansiniais metais, įskaitant, jei taikoma, dalyvavimo mokesčius, nustatytus metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime; 2) atlyginimas ir privilegijos, gautos iš bet kurios įmonės, priklausančios tai pačiai grupei; 3) atlyginimas, mokamas kaip pelno dalis ir (arba) premijos, bei priežastys, dėl kurių tokios premijos ir		

INVL Baltic Real Estate

(arba) pelno dalis buvo paskirtos; 4) jei tai leidžiama pagal įstatymus, kiekvienas esminis papildomas atlyginimas, mokamas direktoriams už specialias paslaugas, kurios nepriklauso įprastinėms direktoriaus funkcijoms; 5) kompensacija, gautina arba sumokėta kiekvienam vykdomajam direktoriui ar valdymo organų nariui, pasitraukusiam iš savo pareigų praėjusiais finansiniais metais; 6) bendra apskaičiuota naudos, kuri laikoma atlyginimu ir suteikiama ne pinigais, vertė, jeigu tokia nauda neturi būti nurodyta pagal 1–5 punktus. 8.5.2. Turėtų būti pateikiama ši informacija, susijusi su akcijomis ir (arba) teisėmis dalyvauti akcijų pasirinkimo sandoriuose, ir (arba) su visomis kitomis darbuotojų skatinimo akcijomis sistemomis: 1) praėjusiais finansiniais metais bendrovės pasiūlytų akcijų pasirinkimo sandorių arba suteiktų akcijų skaičius ir taikymo sąlygos; 2) akcijų pasirinkimo sandorių skaičius, realizuotas per praėjusius finansinius metus, nurodant kiekvieno sandorio akcijų skaičių bei realizavimo kainą, arba dalyvavimo darbuotojų skatinimo akcijomis sistemoje vertė finansinių metų pabaigoje; 3) finansinių metų pabaigoje nerealizuotas akcijų pasirinkimo sandorių skaičius, jų realizavimo kaina, realizavimo data ir pagrindinės teisių įgyvendinimo sąlygos; 4) visi esamų akcijų pasirinkimo sandorių sąlygų pokyčiai ateinančiais finansiniais metais. 8.5.3. Turėtų būti pateikiama ši su papildomų pensijų schemomis susijusi informacija: 1) kai pensijų schema yra apibrėžtų išmokų, pagal ją direktorių sukaupytų išmokų pokyčiai atitinkamais finansiniais metais; 2) kai pensijų schema yra apibrėžtų įmokų, išsami informacija apie įmokas, kurias už direktorių sumokėjo arba turėtų sumokėti bendrovė atitinkamais finansiniais metais. 8.5.4. Turėtų būti nurodytos sumos, kurias bendrovė arba bet kuri dukterinė bendrovė ar įmonė, įtraukta į bendrovės konsoliduotą metinę finansinę atskaitomybę, išmokėjo kaip paskolas, išankstines išmokas ir garantijas kiekvienam asmeniui, kuris ėjo direktoriaus pareigas bet kuriuo atitinkamų finansinių metų laikotarpiu, įskaitant nesumokėtas sumas ir palūkanų normą. 8.6. Kai atlyginimų nustatymo politikoje numatomos kintamos sudedamosios atlyginimo dalys, bendrovės turėtų nustatyti kintamos sudedamosios atlyginimo dalies dydžio ribas. Nekintama atlyginimo dalis turėtų būti pakankama, kad bendrovė galėtų nemokėti kintamos sudedamosios atlyginimo dalies tuo atveju, kai veiklos rezultatų vertinimo kriterijai netenkinami. 8.7. Kintamų sudedamųjų atlyginimo dalių skyrimas		
--	--	--

INVL Baltic Real Estate

turėtų priklausyti nuo iš anksto nustatytų ir išmatuojamų veiklos rezultatų vertinimo kriterijų.		
8.8. Kai yra skiriama kintama sudedamoji atlyginimo dalis, didžiosios šios kintamos sudedamosios atlyginimo dalies mokėjimas turėtų būti atidėtas tam tikram protingumo kriterijus atitinkančiam laikotarpiui. Kintamos sudedamosios atlyginimo dalies, kurios mokėjimas atidedamas, dydis turėtų būti nustatytas pagal santykinę kintamos sudedamosios atlyginimo dalies vertę, lyginat ją su nekintama atlyginimo dalimi.		
8.9. Į susitarimus su vykdomaisiais direktoriais arba valdymo organų nariais turėtų būti įtraukta nuostata, leidžianti bendrovei susigrąžinti kintamą sudedamąją atlyginimo dalį, kuri buvo išmokėta remiantis duomenimis, kurie vėliau pasirodė akivaizdžiai neteisingi.		
8.10. Išėtinės išmokos neturėtų viršyti nustatytos sumos arba nustatyto metinių atlyginimų skaičiaus ir apskritai neturėtų būti didesnės negu dvejų metų nekintamos atlyginimo dalies arba jos ekvivalento suma.		
8.11. Išėtinės išmokos neturėtų būti mokamos, jei darbo sutartis nutraukiama dėl blogų veiklos rezultatų.		
8.12. Be to, turėtų būti atskleidžiama informacija, susijusi su parengiamuoju ir sprendimų priėmimo procesu, kurio metu nustatoma bendrovės direktorių atlyginimų politika. Informacija turėtų apimti duomenis, jei taikoma, apie atlyginimo komiteto įgaliojimus ir sudėtį, su bendrove nesusijusių konsultantų, kurių paslaugomis naudotasi nustatant atlyginimų politiką, vardus ir pavardes bei metinio visuotinio akcininkų susirinkimo vaidmenį.		
8.13. Tuo atveju, kai atlyginimas yra pagrįstas akcijų skyrimu, teisė į akcijas neturėtų būti suteikiama mažiausiai trejus metus po jų skyrimo.		
8.14. Akcijų pasirinkimo sandoriais ar kitomis teisėmis įsigyti akcijų arba gauti atlygį, pagrįstą akcijų kainos pokyčiais, neturėtų būti naudojamosi mažiausiai trejus metus po jų skyrimo. Teisės į akcijas suteikimas ir teisė pasinaudoti akcijų pasirinkimo sandoriais arba kitomis teisėmis įsigyti akcijų arba gauti atlygį, pagrįstą akcijų kainos pokyčiais, turėtų priklausyti nuo iš anksto nustatytų ir išmatuojamų veiklos rezultatų vertinimo kriterijų.		
8.15. Po teisių suteikimo direktoriai turėtų išlaikyti tam tikrą skaičių akcijų iki jų kadencijos pabaigos, priklausomai nuo poreikio padengti kokias nors išlaidas, susijusias su akcijų įsigijimu. Akcijų, kurias reikia išlaikyti, skaičius turi būti nustatytas, pavyzdžiui, dviguba bendro metinio atlyginimo (nekintamoji plus kintamoji dalis) vertė.		
8.16. Į direktorių konsultantų arba stebėtojų tarybos narių atlyginimą neturėtų būti įtraukiami		

INVL Baltic Real Estate

akcijų pasirinkimo sandoriai.		
8.17. Akcininkai, visų pirma instituciniai akcininkai, turėtų būti skatinami dalyvauti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose ir balsuoti direktorių atlyginimų nustatymo klausimais.		
8.18. Nemenkinant organų, atsakingų už direktorių atlyginimų nustatymą, vaidmens, atlyginimų politika arba bet kuris esminis atlyginimų politikos pokytis turėtų būti įtraukiamas į metinio visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę. Atlyginimų ataskaita turėtų būti pateikiama akcininkų balsavimui metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime. Balsavimas gali būti privalomojo arba patariamojo pobūdžio.		
8.19. Schemoms, pagal kurias direktoriams atlyginama akcijomis, akcijų pasirinkimo sandoriais ar kitomis teisėmis įsigyti akcijų arba būti atlyginamam remiantis akcijų kainų pokyčiais, iki jų taikymo pradžios turėtų pritarti akcininkai metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime priimdami atitinkamą sprendimą. Pritarimas turėtų būti susijęs su pačia schema ir akcininkai neturėtų spręsti dėl atskiriems direktoriams pagal tą schemą suteikiamos akcijomis pagrįstos naudos. Visiems esminiams schemų sąlygų pakeitimams iki jų taikymo pradžios taip pat turėtų pritarti akcininkai, priimdami sprendimą metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime. Tokiais atvejais akcininkai turėtų būti informuoti apie visas siūlomų pakeitimų sąlygas ir gauti paaiškinimą apie siūlomų pakeitimų poveikį.	Neaktualu	Bendrovėje 2014 m. nebuvo taikytos schemos, pagal kurias vadovams būtų atlyginama akcijomis, akcijų pasirinkimo sandoriais ar kitomis teisėmis įsigyti akcijų arba būti atlyginamam remiantis akcijų kainų pokyčiais.
8.20. Metinio visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimas turėtų būti gaunamas šiais klausimais: 1) atlyginimo direktoriams skyrimas remiantis akcijomis pagrįstomis schemomis, įskaitant akcijų pasirinkimo sandorius; 2) maksimalaus akcijų skaičiaus nustatymas ir pagrindinės akcijų suteikimo tvarkos sąlygos; 3) laikotarpis, per kurį pasirinkimo sandoriai gali būti realizuoti; 4) kiekvieno tolesnio pasirinkimo sandorių realizavimo kainos pokyčio nustatymo sąlygos, jeigu įstatymai tai leidžia; 5) visos kitos ilgalaikės direktorių skatinimo schemos, kurios panašiomis sąlygomis nėra siūlomos visiems kitiems bendrovės darbuotojams. Metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime taip pat turėtų būti nustatytas galutinis terminas, per kurį už direktorių atlyginimą atsakingas organas gali paskirti šiame punkte išvardytų tipų kompensacijas atskiriems direktoriams.		
8.21. Jeigu leidžia nacionalinė teisė arba bendrovės įstatai, kiekvienam pasirinkimo sandorių su nuolaide modeliui, pagal kurį yra suteikiamos teisės pasirašyti akcijas žemesne nei rinkos kaina, galiojančia tą dieną, kai nustatoma kaina, arba vidutine rinkos kaina, nustatyta per keletą dienų prieš realizavimo kainos nustatymą, taip pat turėtų		

INVL Baltic Real Estate

pritarti akcininkai.		
8.22. 8.19 ir 8.20 punktai neturėtų būti taikomi schemoms, kuriose dalyvavimas panašiomis sąlygomis siūlomas bendrovės darbuotojams arba bet kurios dukterinės įmonės darbuotojams, kurie turi teisę dalyvauti schemoje, ir kuri buvo patvirtinta metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime.		
8.23. Prieš metinį visuotinį akcininkų susirinkimą, kuriame ketinama svarstyti 8.19 punkte nurodytą sprendimą, akcininkams turėtų būti suteikta galimybė susipažinti su sprendimo projektu ir su juo susijusiu informaciniu pranešimu (šie dokumentai turėtų būti paskelbti bendrovės tinklalapyje). Šiame pranešime turėtų būti pateiktas visas akcijomis pagrįsto atlyginimo schemas reglamentuojantis tekstas arba šių schemų pagrindinių sąlygų aprašymas, taip pat schemų dalyvių vardai ir pavardės. Pranešime taip pat turėtų būti nurodytas schemų ir bendros direktorių atlyginimų politikos ryšys. Sprendimo projekte turėtų būti aiški nuoroda į pačią schemą arba pateikta pagrindinių jos sąlygų santrauka. Akcininkams taip pat turėtų būti pateikta informacija apie tai, kaip bendrovė ketina apsirūpinti akcijomis, kurios reikalingos įsipareigojimams pagal skatinimo schemas įgyvendinti: turėtų būti aiškiai nurodyta, ar bendrovė ketina pirkti reikalingas akcijas rinkoje, laikyti jas atsargoje ar išleisti naujų akcijų. Taip pat turėtų būti pateikta schemas išlaidų, kurias patirs bendrovė dėl numatomo schemas taikymo, apžvalga. Šiame punkte nurodyta informacija turėtų būti paskelbta bendrovės interneto tinklalapyje.		
IX principas: Interesų turėtojų vaidmuo bendrovės valdyme Bendrovės valdymo sistema turėtų pripažinti interesų turėtojų teises, įtvirtintas įstatymuose, ir skatinti aktyvų bendrovės ir interesų turėtojų bendradarbiavimą kuriant bendrovės gerovę, darbo vietas ir finansinį stabilumą. Šio principo kontekste sąvoka interesų turėtojai apima investuotojus, darbuotojus, kreditorius, tiekėjus, klientus, vietos bendruomenę ir kitus asmenis, turinčius interesų konkrečioje bendrovėje.		
9.1. Bendrovės valdymo sistema turėtų užtikrinti, kad būtų gerbiamos tos interesų turėtojų teisės, kurias gina įstatymai.	Taip	Bendrovė gerbia visas interesų turėtojų teises, leidžia interesų turėtojams įstatymų nustatyta tvarka dalyvauti bendrovės valdyme. Išsami informacija apie numatomus akcinius įvykius yra skelbiama teisės aktų nustatyta tvarka, todėl investuotojai (akcininkai) turi pakankamai galimybių tiek susipažinti su reikiama informacija, tiek balsuoti priimančios sprendimus. Plačiau apie informacijos atskleidimo tvarką paaiškinama žemiau prie 10 principo.
9.2. Bendrovės valdymo sistema turėtų sudaryti sąlygas interesų turėtojams dalyvauti bendrovės valdyme įstatymų nustatyta tvarka. Interesų turėtojų dalyvavimo bendrovės valdyme pavyzdžiai galėtų būti darbuotojų kolektyvo dalyvavimas priimančiomis svarbiomis bendrovei sprendimais, konsultacijos su darbuotojų kolektyvu bendrovės valdymo ir kitais svarbiais klausimais, darbuotojų dalyvavimas bendrovės akciniame kapitale, kreditorių įtraukimas į bendrovės valdymą bendrovės nemokumo atvejais ir kt.		
9.3. Kai interesų turėtojai dalyvauja bendrovės valdymo procese, jiems turėtų būti sudaromos sąlygos susipažinti su reikiama informacija.		

X principas: Informacijos atskleidimas		
Bendrovės valdymo sistema turėtų užtikrinti, kad informacija apie visus esminius bendrovės klausimus, įskaitant finansinę situaciją, veiklą ir bendrovės valdymą, būtų atskleidžiama laiku ir tiksliai.		
10.1. Bendrovė turėtų atskleisti informaciją apie: 1) bendrovės veiklą ir finansinius rezultatus; 2) bendrovės tikslus; 3) asmenis nuosavybės teise turinčius bendrovės akcijų paketą ar jį valdančius; 4) bendrovės priežiūros ir valdymo organų narius, bendrovės vadovą bei jų atlyginimą; 5) galimus numatyti esminius rizikos veiksnius; 6) bendrovės ir susijusių asmenų sandorius, taip pat sandorius, kurie sudaryti ne įprastinės bendrovės veiklos eigoje; 7) pagrindinius klausimus, susijusius su darbuotojais ir kitais interesų turėtojais; 8) bendrovės valdymo struktūrą ir strategiją. Šis sąrašas laikytinas minimaliu, ir bendrovės yra skatinamos neapsiriboti tik informacijos, nurodytos šiame sąrašė, atskleidimu.	Taip	Šioje rekomendacijoje nurodyta informacija atskleidžiama pranešimuose apie esminius įvykius, periodinėje informacijoje. Informacija taip pat pateikiama ir bendrovės interneto tinklapyje.
10.2. Atskleidžiant 10.1 rekomendacijos 1 punkte nurodytą informaciją, rekomenduojama bendrovei, kuri yra patronuojanti kitų bendrovių atžvilgiu, atskleisti informaciją apie visos įmonių grupės konsoliduotus rezultatus.		
10.3. Atskleidžiant 10.1 rekomendacijos 4 punkte nurodytą informaciją, rekomenduojama pateikti informaciją apie bendrovės priežiūros ir valdymo organų narių, bendrovės vadovo profesinę patirtį, kvalifikaciją ir potencialius interesų konfliktus, kurie galėtų paveikti jų sprendimus. Taip pat rekomenduojama atskleisti bendrovės priežiūros ir valdymo organų narių, bendrovės vadovo iš bendrovės gaunamą atlyginimą ar kitokias pajamas, kaip tai detaliau reglamentuojama VIII principu.		
10.4. Atskleidžiant 10.1 rekomendacijos 7 punkte nurodytą informaciją, rekomenduojama atskleisti informaciją apie bendrovės ir interesų turėtojų, tokių kaip darbuotojai, kreditoriai, tiekėjai, vietos bendruomenė, santykius, įskaitant bendrovės politiką žmoniškųjų išteklių atžvilgiu, darbuotojų dalyvavimo bendrovės akciniame kapitale programas ir pan.		
10.5. Informacija turėtų būti atskleidžiama tokiu būdu, kad jokie akcininkai ar investuotojai nebūtų diskriminuojami informacijos gavimo būdo ir apimties atžvilgiu. Informacija turėtų būti atskleidžiama visiems ir vienu metu. Rekomenduojama, kad pranešimai apie esminius įvykius būtų skelbiami prieš arba po NASDAQ OMX Vilnius prekybos sesijos, kad visi bendrovės akcininkai ir investuotojai turėtų vienodas galimybes susipažinti su informacija bei priimti atitinkamus investicinius sprendimus.	Taip	Bendrovė visą reglamentuojamą informaciją atskleidžia per AB NASDAQ Vilnius naujienų platinimo sistemą. Taip užtikrinama galimybė su ja susipažinti kuo platesnei visuomenei Lietuvos Respublikoje ir kitose ES valstybėse. Informacija vienu metu pateikiama ir lietuvių, ir anglų kalbomis. Informaciją bendrovė skelbia prieš arba po AB NASDAQ OMX Vilnius prekybos sesijos. Informacijos, galinčios turėti įtakos išleistų vertybinių popierių kainai, bendrovė neatskleidžia komentaruose, interviu ar kitais būdais tol, kol tokia informacija nėra viešai paskelbiama per AB NASDAQ Vilnius naujienų platinimo sistemą.
10.6. Informacijos skleidimo būdai turėtų užtikrinti informacijos naudotojams nešališką, savalaikį ir nebrangų priėjimą prie informacijos.	Taip	Bendrovė informaciją skelbia lietuvių ir anglų kalbomis per AB NASDAQ Vilnius naujienų platinimo sistemą. Ji taip pat skelbiama bendrovės interneto

INVL Baltic Real Estate

Rekomenduojama informacijos skleidimui didesniu mastu naudoti informacines technologijas, pavyzdžiui, skelbti informaciją bendrovės interneto tinklalapyje. Rekomenduojama informaciją skelbti ir dėti į bendrovės interneto tinklalapį ne tik lietuvių, bet ir anglų kalba, o esant galimybei ir poreikiui, ir kitomis kalbomis.		tinklalapyje.
10.7. Rekomenduojama bendrovės interneto tinklalapyje skelbti bendrovės metinį pranešimą, metų prospektą-ataskaitą bei kitas bendrovės rengiamas periodines ataskaitas, taip pat siūloma į tinklalapį dėti bendrovės pranešimus apie esminius įvykius bei bendrovės akcijų kainų kitimą vertybinių popierių biržoje.	Taip	Bendrovė savo tinklalapyje skelbia visą šioje rekomendacijoje išvardintą informaciją.
XI principas: Bendrovės audito įmonės parinkimas		
Bendrovės audito įmonės parinkimo mechanizmas turėtų užtikrinti audito įmonės išvados ir nuomonės nepriklausomumą.		
11.1. Siekiant gauti objektyvią nuomonę dėl bendrovės tarpinių finansinių ataskaitų, rinkinio, bendrovės metinių finansinių ataskaitų rinkinio ir metinio pranešimo patikrinimą turėtų atlikti nepriklausoma audito įmonė.	Taip	Nepriklausoma audito įmonė tikrina metines bendrovės ir konsoliduotas finansines ataskaitas bei konsoliduotą metinį pranešimą. Tarpinių finansinių ataskaitų patikrinimo audito įmonė neatlieka.
11.2. Rekomenduojama, kad audito įmonės kandidatūrą visuotiniam akcininkų susirinkimui siūlytų bendrovės stebėtojų taryba, o jeigu ji bendrovėje nesudaroma, - bendrovės valdyba.	Taip	Audito įmonės kandidatūrą visuotiniam akcininkų susirinkimui siūlo bendrovės valdyba.
11.3. Jei audito įmonė yra gavusi iš bendrovės užmokestį už suteiktas ne audito paslaugas, bendrovė turėtų tai atskleisti akcininkams. Šia informacija taip pat turėtų disponuoti bendrovės stebėtojų taryba, o jeigu ji bendrovėje nesudaroma, – bendrovės valdyba, svarstydamą, kurią audito įmonės kandidatūrą pasiūlyti visuotiniam akcininkų susirinkimui.	Neaktualu	Audito įmonė bendrovei ne audito paslaugų neteikia.