

# INVL Baltic Real Estate

## ATSAKINGŲ ASMENŲ PATVIRTINIMAS

2014 m. rugpjūčio 19 d.

Vadovaujantis Lietuvos Banko periodinės ir papildomos informacijos rengimo ir pateikimo taisyklėmis bei Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 22 straipsniu, AB „INVL Baltic Real Estate“ vadovybė patvirtina, kad mūsų žiniomis pateikiamos Konsoliduotos 2014 m. 6 mėn. neauditutos tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos yra sudarytos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje, ir atitinka tikrovę bei teisingai parodo AB „INVL Baltic Real Estate“ bei bendrą konsoliduotą įmonių grupės turą, įsipareigojimus, finansinę būklę, pelną ar nuostolius ir pinigų srautus, o konsoliduotame tarpiniame pranešime yra teisingai nurodyta verslo plėtros ir veiklos apžvalga.

### PRIDEDAMA:

1. AB „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos 2014 m. 6 mėn. neauditutos tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos.
2. AB „INVL Baltic Real Estate“ 2014 m. 6 mėn. konsoliduotas tarpinis pranešimas.

Direktorius



Darius Šulnis

Pagal sutartį apskaitą vesti įgaliotas asmuo



Raimondas Rajeckas

### AB „INVL Baltic Real Estate“

Kalvarijų g. 11A-20, 09310 Vilnius. Adresas korespondencijai: Šeimyniškių g. 1A, 09312 Vilnius.

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

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

# INVL Baltic Real Estate

## AB „INVL Baltic Real Estate“ 2014 metų šešių mėnesių\* konsoliduotas tarpinis pranešimas

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

Patvirtinta 2014 m. rugpjūčio 19 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybos sprendimu

\* Pranešimas apima pirmąjį AB „INVL Baltic Real Estate“ tarpinį finansinį laikotarpį nuo bendrovės įsteigimo 2014 m. balandžio 29 d. iki 2014 m. birželio 30 d.

# INVL Baltic Real Estate

## TURINYS

|                                                                                                                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. BENDRA INFORMACIJA .....                                                                                                                                                          | 3  |
| 1. Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas pranešimas .....                                                                                                                      | 3  |
| 2. Pagrindiniai duomenys apie emitentą ir jo įmonių grupę.....                                                                                                                       | 3  |
| 2.1. Informacija apie emitentą .....                                                                                                                                                 | 3  |
| 2.2. Bendrovės tikslai, filosofija ir veiklos principai .....                                                                                                                        | 3  |
| 2.3. Informacija apie įmonių grupę .....                                                                                                                                             | 3  |
| 2.3.1. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Vilniuje .....                                                                                                                     | 4  |
| 2.3.2. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Rygoje .....                                                                                                                       | 7  |
| 3. Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais .....                                                                                                   | 8  |
| 4. Informacija apie emitento filialus ir atstovybes .....                                                                                                                            | 8  |
| II. INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS .....                                                                                                                                     | 8  |
| 5. Emitento įstatų pakeitimų tvarka .....                                                                                                                                            | 8  |
| 6. Įstatinio kapitalo struktūra .....                                                                                                                                                | 8  |
| 6.1. Informacija apie savas akcijas .....                                                                                                                                            | 8  |
| 7. Prekyba emitento vertybiniais popieriais bei reikšminga finansinė investicija laikomais vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose .....                                      | 8  |
| 8. Akcininkai .....                                                                                                                                                                  | 10 |
| III. INFORMACIJA APIE EMITENTO VALDYMĄ .....                                                                                                                                         | 11 |
| 9. Emitento valdymo organai.....                                                                                                                                                     | 11 |
| 10. Informacija apie emitento priskaičiuotas pinigų sumas, kitą perleistą turtą ir suteiktas garantijas valdybos nariams ir buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei..... | 13 |
| IV. INFORMACIJA APIE EMITENTO IR GRUPĖS VEIKLĄ.....                                                                                                                                  | 13 |
| 11. Emitento ir įmonių grupės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga.....                                                                                                       | 13 |
| 11.1. Veiklos aplinka.....                                                                                                                                                           | 13 |
| 11.2. Svarbūs ataskaitinio laikotarpio bei po jo pabaigos buvę emitento ir grupės įvykiai, jų poveikis finansinėms ataskaitoms .....                                                 | 15 |
| Svarbūs emitento įvykiai .....                                                                                                                                                       | 15 |
| Svarbūs grupės įvykiai .....                                                                                                                                                         | 15 |
| 12. Pagrindinės rizikos ir netikėtumai.....                                                                                                                                          | 16 |
| 13. Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas.....                                                                                                    | 18 |
| 14. Informacija apie susijusių šalių sandorius .....                                                                                                                                 | 18 |
| 15. Emitento ir įmonių grupės ateities veiklos planai ir prognozės.....                                                                                                              | 18 |

## I. BENDRA INFORMACIJA

### 1. Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas pranešimas

Pranešimas apima pirmąjį AB „INVL Baltic Real Estate“ tarpinį finansinį laikotarpį nuo bendrovės įsteigimo 2014 m. balandžio 29 d. iki 2014 m. birželio 30 d. Pranešimas nebuvo audituotas.

### 2. Pagrindiniai duomenys apie emitentą ir jo įmonių grupę

#### 2.1. Informacija apie emitentą

|                                                               |                                                                              |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Pavadinimas                                                   | Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“                                    |
| Kodas                                                         | 303299735                                                                    |
| Registracijos adresas                                         | Kalvarijų g. 11A-20, 09310, Vilnius                                          |
| Adresas korespondencijai                                      | Šeimyniškių g. 1A, 09312, Vilnius                                            |
| Telefonas                                                     | (8 5) 279 0601                                                               |
| Faksas                                                        | (8 5) 279 0530                                                               |
| Elektroninis paštas                                           | <a href="mailto:realestate@invalidalt.com">realestate@invalidalt.com</a>     |
| Interneto tinklapis                                           | <a href="http://www.invlbalticrealestate.lt">www.invlbalticrealestate.lt</a> |
| 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.invalidalt.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 NASDAQ OMX Vilnius Papildomame sąraše.

„INVL Baltic Real Estate“ ketina siekti Lietuvos banko išduodamos uždaro tipo investicinės bendrovės licencijos (toliau – UTIB) ir savo esme tapti panašia į fondą.

#### 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. Supaprastinta AB „INVL Baltic Real Estate“ grupės struktūra 2014 m. birželio 30 d.

## 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 2013 m. pab.: 22,5 mln. Lt



#### 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 2013 m. pab.: 20,9 mln. Lt



# INVL Baltic Real Estate

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

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

## **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 2013 m. pab.: 6,5 mln. Lt



## **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 2013 m. pab.: 22,6 mln. Lt



## **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 2013 m. pab.: 0,7 mln. Lt



## **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 2013 m. pab.: 3,8 mln. Lt



# INVL Baltic Real Estate

*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 2013 m. pab.: 14,9 mln. Lt



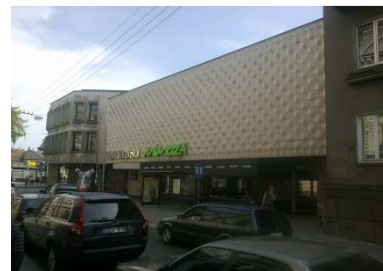
## **B korpuso pagrindiniai duomenys:**

Bendras plotas: 4 700 kv. m

Nuomojamas plotas: 2 400 kv. m

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

Turto rinkos vertė 2013 m. pab.: 10,1 mln. Lt



*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 klinikos, 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 2013 m. pab.: 10,2 mln. Lt



# INVL Baltic Real Estate

*Biurų ir sandėlių pastatai Kirtimų g. 33, Vilniuje (AB „Invaldos 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 2013 m. pab.: 2,6 mln. Lt



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

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

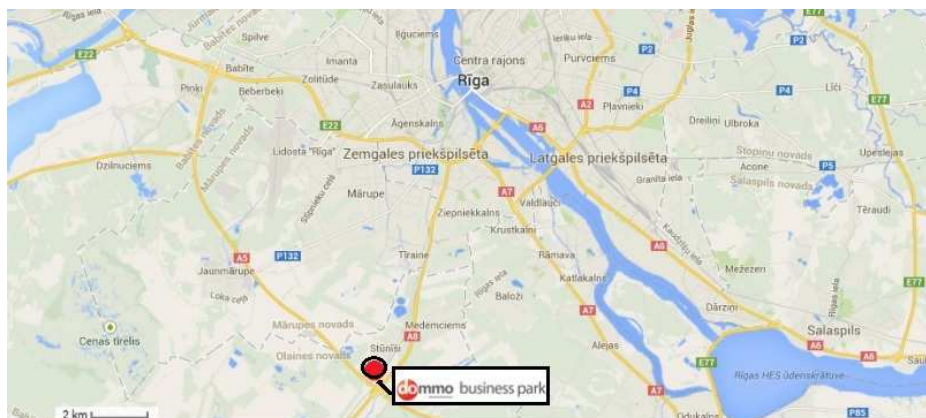
## Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 276 kv. m

Turto rinkos vertė.: 2 mln. Lt



## 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. kreditorių 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 2013 m. pab.: 27,6 mln. Lt



### 3. Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais

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

- AB FMI „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. birželio 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.

#### 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 finansinė investicija laikomais vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose

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

|                                                         |                               |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Akcijų kiekis, vnt.                                     | 7.044.365                     |
| Bendras akcijų suteikiamų balsavimo teisių kiekis, vnt. | 7.044.365                     |
| Vienos akcijos nominali vertė, Lt                       | 1                             |
| Bendra nominali vertė, Lt                               | 7.044.365                     |
| ISIN kodas                                              | LT0000128746                  |
| Trumpinys                                               | INR1L                         |
| Birža                                                   | NASDAQ OMX Vilnius            |
| Prekybos sąrašas                                        | Papildomasis prekybos sąrašas |
| Listingavimo pradžia                                    | 2014-06-04                    |

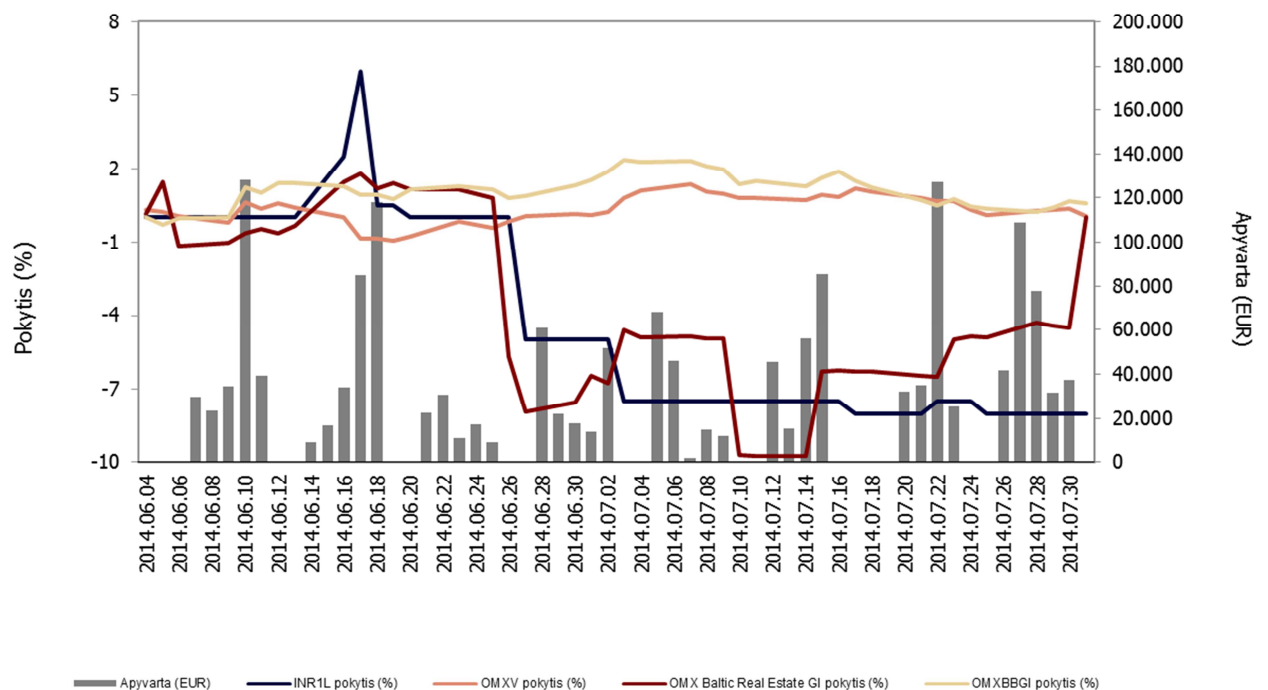
Bendrovė rinkos formuotojų paslaugomis nesinaudoja.

# INVL Baltic Real Estate

7.2. lentelė. Prekyba AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis, eurai

|                                 | 2014 m. 6 mėn.* |
|---------------------------------|-----------------|
| Akcijų kaina, eurai:            |                 |
| - atidarymo                     | 2,000           |
| - aukščiausia                   | 2,120           |
| - žemiausia                     | 1,900           |
| - vidutinė                      | 1,9994          |
| - paskutinė                     | 1,900           |
| Akcijų apyvarta, vnt.           | 2.357           |
| Akcijų apyvarta, eurai          | 4.650,59        |
| Bendras sandorių skaičius, vnt. | 25              |

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



7.3. pav. AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijų apyvarta, akcijos kainos ir indeksų pokytis<sup>1</sup>

<sup>1</sup> OMXV indeksas – tai visu akcijų indeksas, kuri sudaro visos NASDAQ OMX Vilnius Oficialiajame ir Papildomajame sąraše kotiruojamos bendrovės, išskyrus tas bendroves, kuriose vienas akcininkas valdo 90 proc. ir daugiau išleistu akcijų. OMX Baltic Real Estate GI indeksas – tai Baltijos šalių finansinio sektoriaus gražos indeksas, sukurtas naudojantis ICB (Industry Classification Benchmark) klasifikavimo standartu, kuri administruoja FTSE grupę.

# INVL Baltic Real Estate

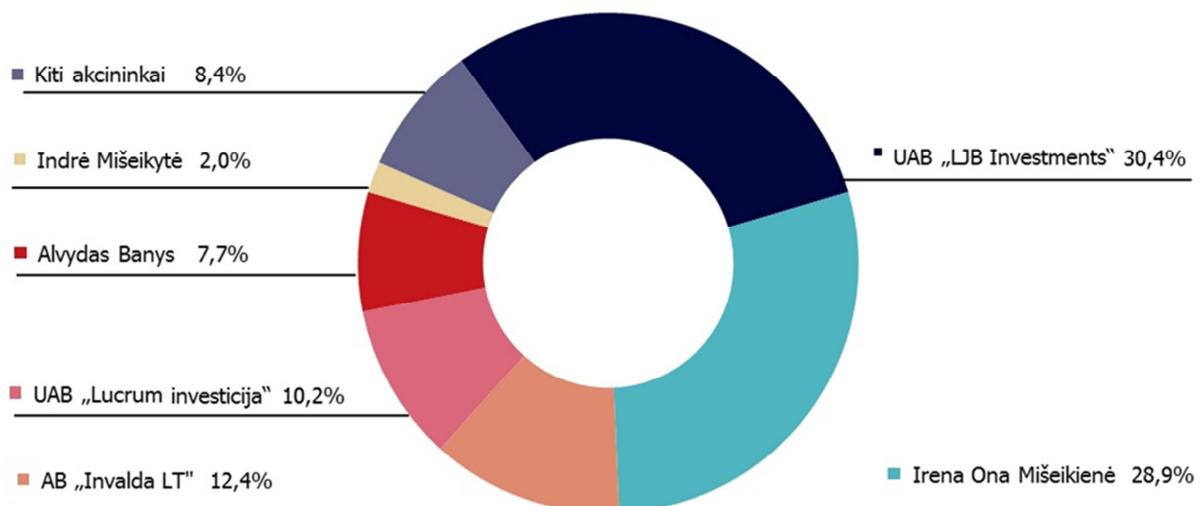
## 8. Akcininkai

8.1. lentelė. Akcininkai, 2014 m. birželio 30 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“, j. 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“, j. k. 121304349, Šeimyniškių g. 1A, Vilnius             | 875.038                                            | 12,4                            | 12,4                                                           | 0                                 | 12,4                       |
| UAB „Lucrum investicija“, j. k. 300806471, Šeimyniškių g. 3, Vilnius     | 574.349                                            | 8,2                             | 8,2                                                            | 2,0 <sup>2</sup>                  | 10,2                       |
| Alvydas Banys                                                            | 540.750                                            | 7,7                             | 7,7                                                            | 42,6 <sup>3</sup>                 | 50,3                       |
| Darius Šulnis                                                            | 0.00                                               | 0,00                            | 0,00                                                           | 50,3 <sup>4</sup>                 | 50,3                       |
| Indrė Mišeikytė                                                          | 140.618                                            | 2,00                            | 2,00                                                           | 48,3 <sup>5</sup>                 | 50,3                       |

Bendras akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų skaičius viršija 3800.

Bendrovėje akcininkų, turinčių specialias kontrolės teises, nėra.



8.2. pav. Akcininkų turimi balsai 2014 m. birželio 30 d.

<sup>2</sup> UAB „Lucrum investicija“ 2 proc. balsų priklauso pagal atpirkimo sandorį.

<sup>3</sup> 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 Dariaus Šulnio ir Indrės Mišeikytės balsus.

<sup>4</sup> Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 24 str. 1 d. 6 p. ir 2 d., laikoma, kad Darius Šulnis turi kontroliuojamos UAB „Lucrum investicija“ balsus ir akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ vadovų Alvydo Banio ir Indrės Mišeikytės balsus.

<sup>5</sup> 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 Dariaus Šulnio balsus.

## III. INFORMACIJA APIE EMITENTO VALDYMĄ

### 9. Emitento valdymo organai

**Visuotinis akcininkų susirinkimas**

**Valdyba (3 nariai)**

**Direktorius**

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

Pateikiame informaciją apie bendrovės valdybos narius, vadovą.

AB „INVL Baltic Real Estate“ valdyba ketverių metų kadencijai patvirtinta 2014 m. balandžio 28 d. vykusiam 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.



Alvydas Banys - valdybos pirmininkas

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kadencijos laikotarpis                               | 2014 – 2017 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Išsilavinimas, kvalifikacija                         | Vilniaus Gedimino technikos universitetas, Statybos ekonomikos fakultetas, inžinieriaus-ekonomisto magistro laipsnis.<br>Lietuvos mokslų akademijos Ekonomikos instituto jaunesnysis mokslinis bendradarbis.                                                                                                                        |
| Darbo patirtis                                       | Nuo 2013 m. liepos 1 d. AB „Invalda LT“ – patarėjas<br>Nuo 2007 m. UAB „LJB Investments“ – direktorius<br>Nuo 2007 m. UAB „LJB property“ – direktorius<br>1996 – 2006 m. AB „Invalda“ – viceprezidentas<br>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.<br>Kartu su susijusia įmone „LJB Investments“: akcijų – 2.685.101 vnt., įstatinio kapitalo – 38,1 proc., balsų – 38,1 proc.<br>Su kitais „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nariais balsų dalis iš viso – 50,3 proc.                           |
| Dalyvavimas kitų įmonių veikloje                     | AB „Invalda LT“ – valdybos pirmininkas<br>UAB BAIP grupė – valdybos narys<br>UAB „Invalda LT Investments“ – valdybos pirmininkas<br>AB „INVL Baltic Farmland“ – valdybos pirmininkas<br>AB „INVL Technology“ – valdybos pirmininkas<br>UAB „Litagra“ – valdybos narys                                                               |
| Turima kitų įmonių įstatinio kapitalo ir balsų dalis | AB „Invalda LT“ – 91,59 proc. (su kartu veikiančiais asmenimis)<br>AB „INVL Baltic Farmland“ – 62,7 proc. (su kartu veikiančiais asmenimis)<br>AB „INVL Technology“ – 50,3 proc. (su kartu veikiančiais asmenimis)<br>UAB „LJB property“ – 99,99 proc.<br>UAB „LJB Investments“ – 82,26 proc.<br>UAB „Gulbinų turizmas“ – 7,7 proc. |

# INVL Baltic Real Estate



Indrė Mišeikytė - valdybos narė

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kadencijos laikotarpis                               | 2014 – 2017 m.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Išsilavinimas                                        | Vilniaus Technikos Universitetas, Architektūros fakultetas. Įgytas – architektūros magistro laipsnis.                                                                                                                                                                            |
| Darbo patirtis                                       | Nuo 2012 m. gegužės AB „Invalda LT“ – patarėja<br>Nuo 2013 m. birželio AB „Invalda privatus kapitalas“ - patarėja<br>Nuo 2002 m. UAB „Inreal valdymas“ – architektė<br>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.<br>Su kitais „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nariais balsų dalis iš viso – 50,3 proc.                                                                                                        |
| Dalyvavimas kitų įmonių veikloje                     | AB „Invalda LT“ – valdybos narė<br>AB „Invalda privatus kapitalas“ – valdybos narė<br>AB „INVL Baltic Farmland“ – valdybos narė<br>AB „INVL Technology“ – valdybos narė                                                                                                          |
| Turima kitų įmonių įstatinio kapitalo ir balsų dalis | AB „Invalda LT“ – 91,59 proc. (su kartu veikiančiais asmenimis)<br>AB „INVL Baltic Farmland“ – 62,7 proc. (su kartu veikiančiais asmenimis)<br>AB „INVL Technology“ – 50,3 proc. (su kartu veikiančiais asmenimis)<br>UAB „DIM investment“ – 25 proc.<br>UAB „Tūta“ – 5,25 proc. |



Darius Šulnis - valdybos narys, direktorius

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kadencijos valdyboje laikotarpis | 2014 – 2017 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Išsilavinimas, kvalifikacija     | Duke universitetas JAV, verslo administravimo magistras (Global Executive MBA).<br>Vilniaus universitetas, Ekonomikos fakultetas, apskaitos ir audito magistro laipsnis.<br>Finansų maklerio licencija (generalinė) Nr. A109.                                                                               |
| Darbo patirtis                   | 2006 – 2011 m. AB „Invalda“ prezidentas. 2011 – 2013 m. AB „Invalda“ patarėjas. Nuo 2013 m. gegužės mėn. perrinktas AB „Invalda LT“ prezidentu.<br>2002 – 2006 m. UAB „Invalda Real Estate“ (dabartinis pavadinimas UAB „Inreal valdymas“) – direktorius.<br>1994 – 2002 m. AB FMĮ „Finasta“ – direktorius. |

*tęsinys kitame puslapyje*

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Turimos AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijos         | Tiesiogiai: akcijų – 0 vnt.; įstatinio kapitalo ir balsų – 0 proc.<br>Kartu su susijusia įmone „Lucrum investicija“: akcijų – 574.349 vnt., įstatinio kapitalo – 8,2 proc., balsų (įskaitant atpirkimo sandoriu perleistų akcijų suteikiamus balsus) – 10,2 proc.<br>Su kitais „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nariais balsų dalis iš viso – 50,3 proc.               |
| Dalyvavimas kitų įmonių veikloje                     | AB „Invalda LT“ – valdybos narys, prezidentas<br>AB „Invaldos nekilnojamo turto fondas“ – valdybos pirmininkas<br>UAB „Litagra“ – valdybos narys<br>UAB BAIP grupė – valdybos pirmininkas<br>UAB „Invalda LT Investments“ – direktorius, valdybos narys<br>AB „INVL Baltic Farmland“ – direktorius, valdybos narys<br>AB „INVL Technology“ – direktorius, valdybos narys |
| Turima kitų įmonių įstatinio kapitalo ir balsų dalis | AB „Invalda LT“ – 91,59 proc. (su kartu veikiančiais asmenimis)<br>AB „INVL Baltic Farmland“ – 62,7 proc. (su kartu veikiančiais asmenimis)<br>AB „INVL Technology“ – 50,3 proc. (su kartu veikiančiais asmenimis)<br>UAB „Lucrum investicija“ – 100 proc.<br>UAB „Golfas“ – 31 proc.                                                                                    |

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.

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

Nuo AB „INVL Baltic Real Estate“ veiklos pradžios iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos valdybos nariams nebuvo skirta metinių išmokų (tantjėmų).

Tuo tarpu bendrovės vadovui iš viso priskaičiuota 2048 litų atlyginimo, vidutiniškai po 1000 litų per mėnesį.

Nuo „INVL Baltic Real Estate“ veiklos pradžios iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei už paslaugas sumokėtas 400 litų atlygis.

Emitentas bendrovės vadovui ir valdybos nariams neperleido bendrovės turto, nesuteikė garantijų, neskyrė tantjėmų, kitų specialių išmokų. Dividendų ataskaitiniu laikotarpiu emitentas nemokėjo.

## IV. INFORMACIJA APIE EMITENTO IR GRUPĖS VEIKLĄ

### 11. Emitento ir įmonių grupės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga

#### 11.1. Veiklos aplinka

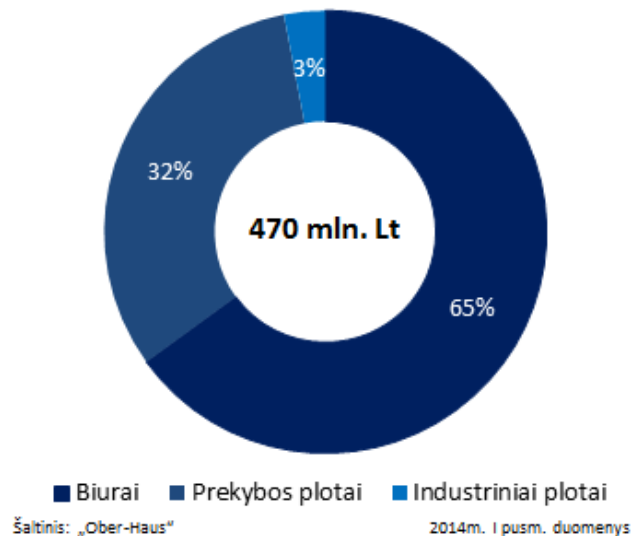
##### Komercinės paskirties nekilnojamojo turto sektorius

Komercinio nekilnojamojo turto rinka Lietuvoje rodo stiprius augimo ženklus: kartu su atsigaunančia ekonomika stiprėja įmonių finansinė padėtis ir vis aktyviau ieškoma biuro patalpų. Remiantis „Ober-Haus“ 2014 metų antrojo ketvirčio rinkos komentaru, po palyginus didelių apimčių 2013 metų, kai buvo sudaryta sandorių už kiek daugiau nei 540 mln. litų, 2014 metų pirmasis pusmetis beveik pasivijo praėjusių metų metinį rezultatą. Iki 2014 metų birželio 30 d. buvo sudaryta sandorių už 470 mln. litų, o bendras sandorių plotas siekė 113 tūkst. kvadratinį metrų.

Skaidant sandorius pagal turto rūšį, daugiausia jų teko biurams (65 proc.). Sandorių dalis susijusi su prekybos centrais, lyginant su beveik dešimtmetį iki 2012 metų trukusiu dominavimu, gerokai sumažėjo ir pirmąjį 2014 m. pusmetį siekė 32 proc., likę 3 proc. sandorių teko industriniam turtui. Geografiniu požiūriu komercinio nekilnojamojo turto sandorių rinka buvo koncentruota išskirtinai Vilniuje, kuriam teko 96 proc. visų sudarytų sandorių, o likę 4 proc. buvo įgyvendinti Kaune.

„Ober-Haus“ skelbiamoje ataskaitoje minima, jog tokį duomenų nuokrypį Vilniaus miesto ir biurų sandorių naudai nulėmė vienas sandoris, kurio dydis siekia beveik pusę visų sudarytų sandorių dydžio. Šis sandoris buvo A klasės verslo centro „Vilniaus verslo uostas“ įsigijimas už 213 mln. litų, kurį įgyvendino Švedijos investicijų bendrovė „East Capital Explorer“. Šis sandoris tapo ketvirtu pagal dydį investiciniu nekilnojamojo turto sandoriu nepriklausomos Lietuvos istorijoje.

## Sandorių pasiskirstymas pagal komercinio NT rūšį



Investicinių nekilnojamojo turto sandorių grąža turi tendenciją mažėti: „Ober-Haus“ turimais duomenimis 2014 metų pirmąjį pusmetį aukščiausios klasės biurams bei prekybos centrams grąža siekė 7-7,5 proc., o žemesnės klasės objektams vidutiniškai apie 8-9 proc.

Kadangi augančią nekilnojamojo turto paklausą patenkina didėjanti naujų modernių patalpų pasiūla, nekilnojamojo turto kainos išlieka pakankamai stabilios. Vilniaus A klasės biurų nuomos kainos siekia 42-52 litus už kvadratinį metrą, o B klasės - 27-38 litai už kvadratinį metrą. Kaune ir Klaipėdoje, kur didelių sandorių rinkoje neužfiksuota, A klasės biurų nuomos kainos ūgtelėjo 4-5 proc. iki 30-40 litų už kvadratinį metrą, o B klasės - iki 18-25 litų už kvadratinį metrą.

Situacija yra kitokia žvelgiant iš sandėlių ir logistikos nekilnojamojo turto sektoriaus perspektyvos. Pastaruoju metu paaštrėję konfliktai tarp Rusijos ir Ukrainos įnešė neramumų į logistikos verslą: didelę dalį Lietuvos eksporto sudaro reeksportas iš Vakarų valstybių, todėl logistikos sektorius yra tiesiogiai priklausomas nuo rytinių kaimynių ekonominės bei politinės padėties stabilumo. Remiantis „Inreal“ 2014 metų pirmojo pusmečio apžvalga, rinkoje situacija nuomininkams, ieškantiems didesnių nei 1000 kvadratinį metrų sandėliavimo plotų, buvo nepalanki, todėl dalis stambaus verslo atstovų nusprendė statyti sandėlius ir juos naudoti savo reikmėms, o likusią erdvę nuomoti.

Remiantis „Inreal“ ataskaitoje pateiktais duomenimis, laisvų neišnuomotų sandėliavimo ir logistikos centrų plotų didžiuosiuose Lietuvos miestuose lygis buvo labai žemas ir Vilniuje bei Kaune nesiekė net 5 proc. Klaipėdoje šis lygmuo siekė apie 20 proc., nes 2014 metų antrąjį pusmetį buvo atidarytas logistikos centras, užimantis 19,2 tūkst. kvadratinį metrų, o pranešimo išleidimo metu dar buvo likę 15 tūkst. kvadratinį metrų neišnuomoto ploto.

Remiantis tuo, kad numatomas keleto stambių komercinio nekilnojamojo turto objektų pardavimas ir turint omenyje, kad šiuo metu žinomų objektų vertė siekia apie 300 mln. litų, „Ober-Haus“ prognozuojama, kad komercinio nekilnojamojo turto rinkoje aktyvumas bus nemažas ir antrąjį metų pusmetį. Tuo tarpu sandėlių ir logistikos centrų nekilnojamojo turto rinkoje situacija kiek sudėtingesnė dėl rytinių kaimyninių šalių konfliktų ir eksporto apribojimų. Situaciją blogina tai, kad rinkoje esantys plotai yra užpildyti ir egzistuoja gana stipri jų paklausa, o vystomi projektai tikėtina bus užbaigti tik 2015 metų antrąjį ketvirtį.

Latvijoje industrinės paskirties nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas išliko didelis ir pirmojoje 2014 metų pusėje. Remiantis „Colliers International“ rinkos apžvalga, vien per pirmąjį 2014 metų ketvirtį sandėlių plotas išaugo 7,5 tūkst. kvadratinį metrų. Iki 2014 metų pabaigos Rygos regione turėtų būti užbaigti du stambūs projektai – „Balt Cargo Sollutions“ ir „BLS“, kurių bendras plotas siekia 56 tūkst. kvadratinį metrų. Industrinės paskirties nekilnojamojo turto paklausa taip pat neatsilieka, todėl rinkoje išlieka pusiausvyra. Populiariausi nuomos plotai išlieka skirti smulkaus ir vidutinio dydžio įmonių reikmėms ir siekia 500–2.000 kvadratinį metrų. Per pirmąjį 2014 metų ketvirtį neišnuomotų plotų kiekis rinkoje paaugo 0,6 procentiniais punktais iki 3,3 proc., tačiau šis nedidelis ūgtelėjimas yra sietinas su vieno objekto („UA Investor“) užbaigimu 2014 metų pirmojo ketvirčio pabaigoje. Tikėtina, kad artimiausiu metu laisvų plotų kiekis grįš į 2013 metų lygį. Toks rinkos subalansuotumas atsispindi ir vidutinėse nuomos kainose, kurios lyginant su 2013 metų tuo pačiu laikotarpiu liko nepakitusios ir siekia 13-16 litų už kvadratinį metrą už A klasės industrinės paskirties patalpas.

# INVL Baltic Real Estate

## 11.2. Svarbūs ataskaitinio laikotarpio bei po jo pabaigos buvę 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).

### Svarbūs grupės įvykiai

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

### Pagrindiniai AB „INVL Baltic Real Estate“ grupės duomenys

| mln. litų (jei nenurodyta kitaip)                          | 2014-06-30   |
|------------------------------------------------------------|--------------|
| Valdomas bendras plotas                                    | 51.676 kv. m |
| Valdomas nuomojamas plotas                                 | 40.500 kv. m |
| Nekilnojamojo turto vertė*                                 | 116,7        |
| Paskolų, suteiktų Latvijos įmonėms, vertė                  | 13,7         |
| Ilgalaikis išankstinis apmokėjimas pagal subnuomos sutartį | 2,8          |
| Pinigai                                                    | 0,5          |
| Kitas turtas                                               | 2,0          |
| <b>TURTAS</b>                                              | <b>135,7</b> |
| Nuosavas kapitalas                                         | 49,4         |
| Paskolos iš kredito įstaigų                                | 55,8         |
| Paskolos iš „Invaldos LT“                                  | 15,9         |
| Atidėtojo mokesčio įsipareigojimas                         | 12,4         |
| Kitos mokėtinos sumos                                      | 2,2          |
| <b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>               | <b>135,7</b> |

\*Vertintojų nustatyta vertė 2013 m. pabaigai

### AB „INVL Baltic Real Estate“ grupės pajamos

| mln. litų                                                    | 2014-06-30 |
|--------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Pajamos</b>                                               | 2,90       |
| <i>iš jų nuomos pajamos iš nuosavų objektų</i>               | 1,47       |
| <i>iš jų nuomos pajamos iš klientams priklausančio turto</i> | 0,96       |
| <i>iš jų kitos pajamos</i>                                   | 0,47       |
| <b>Pelnas iki apmokestinimo</b>                              | 0,192      |
| <b>Grynasis pelnas</b>                                       | 0,145      |

## 12. 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 svertas, tuo didesnė šios rizikos tikimybė. Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ dukterinės įmonės - AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“, paskolų iš banko lygis yra arti 50 proc. nuo jos turimo nekilnojamojo turto rinkos vertės. Paskolų sutartys galioja iki 2015-12-15 d., pagrindinės paskolų grąžintinos sumos yra termino pabaigoje.

#### *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.

#### *Inflacijos bei defliacijos rizika*

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

#### *Kredito rizika*

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.

# INVL Baltic Real Estate

## *Valiutos rizika*

Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ nuomos sandorius sudaro litais arba eurai, todėl valiutos rizika yra nedidelė. Nuo 2015 metų Lietuvoje planuojama įvesti eurą. Egzistuoja rizika, kad iki euro įvedimo gali būti pakeistas fiksuotas lito ir euro kursas, dėl ko gali sumažėti akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ investicijų vertė.

Keičiantis valiutai (litas keičiant į eurus) būtų 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 didžiaja 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 „Invalidos 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, dabartiniams nuomininkams nutraukus nuomos sutartis, bendrovių pajamos galėtų sumažėti, pastovioms išlaidoms nepasikeitus. Atitinkamai sumažėtų ir jų pelnas.

## *Subnuomos sutartis*

2007 m. AB „Invalidos 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 100 000 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 priimami sprendimai visuomet sutaps su smulkiųjų akcininkų nuomone bei interesais. Stambiaji akcininkai turi teisę blokuoti kitų akcininkų siūlomus sprendimus.

## *Atskyrimo nuo akcinės bendrovės „Invalida LT“ rizika*

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

Už akcinės bendrovės „Invalida LT“ prievoles, 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 atsakomybę riboja nuosavo kapitalo, priskirto kiekvienai iš jų pagal Atskyrimo sąlygas, dydis.

# INVL Baltic Real Estate

## **Su vertybinių popierių rinka susijusios rizikos**

### *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.

### *Pradinės akcijų kainos rizika*

Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcijos prieš įtraukimą į vertybinių popierių rinką nebuvo viešai platinamos. Dėl to akcijų kaina, įtraukus jas į prekybos sąrašą, bus nustatoma remiantis pateiktais pirkimo-pardavimo pavedimais, kurie gali priklausyti nuo subjektyvių faktorių, pavyzdžiui bendros rinkos ir ekonomikos padėties, akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ veiklos vertinimo, investuotojų susidomėjimo. Dėl to pradinė akcijų kaina gali tiksliai neatspindėti jų vertės bei pasižymėti dideliais svyravimais.

### *Teisinio statuso pakeitimo rizika*

Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ ketina siekti Lietuvos banko išduodamos uždaro tipo investicinės bendrovės licencijos. Tai lems pasikeitusią bendrovės akcininkų apsaugą ir tam tikrus veiklos apribojimus. Uždaro tipo investicinių bendrovių akcininkams netaikomos oficialiųjų siūlymų ir privalomą akcijų išpirkimą reglamentuojančios nuostatos, ši bendrovė turi ribotą veiklos trukmę, jai taikomi tam tikri turto diversifikavimo reikalavimai. Tapimas uždaro tipo investicine bendrove sąlygoja tik tam tikrus veiklos apribojimus bei priežiūrą, kas gali padidinti bendrovės veiklos sąnaudas.

## **13. Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas**

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

## **14. Informacija apie susijusių šalių sandorius**

Informacija apie susijusių asmenų sandorius atskleista konsoliduotų 2014 metų šešių mėnesių neaudituočių tarpinių sutrumpintų finansinių ataskaitų rinkinio aiškinamajame rašte.

## **15. Emitento ir įmonių grupės ateities veiklos planai ir prognozės**

„INVL Baltic Real Estate“ ketina siekti Lietuvos banko išduodamos uždaro tipo investicinės bendrovės licencijos (toliau – UTIB) ir savo esme tapti panašia į fondą.

AB „INVL Baltic Real Estate“ valdymą ketinama perduoti „Invaldai LT“ priklausančiai įmonei „Invalda LT Investments“. Bendrovė neketina veikloje naudoti ženklos skolinio kapitalo dalies. Generuojamą pinigų srautą ketinama panaudoti dividendų mokėjimui ar akcijų supirkimams.

Po UTIB licencijos gavimo planuojama įvertinti investicinę aplinką ir pritraukti papildomo kapitalo.

Direktorius

Darius Šulnis

# AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“

KONSOLIDUOTOS 2014 METŲ 6 MĖNESIŲ NEAUDITUOTOS TARPINĖS SUTRUMPINTOS  
FINANSINĖS ATASKAITOS  
PARENGTOS PAGAL TARPTAUTINIUS FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS STANDARTUS,  
PRIIMTUS TAIKYTI EUROPOS SĄJUNGOJE

## PAGRINDINĖ INFORMACIJA

### Valdyba

p. Alvydas Banys (valdybos pirmininkas)  
p. Indrė Mišeikytė  
p. Darius Šulnis

### Vadovybė

p. Darius Šulnis (direktorius)

### Adresas ir įmonės kodas

Registracijos adresas:  
Kalvarijų g. 11A-20,  
Vilnius,  
Lietuva

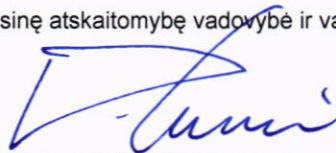
Buveinės adresas:  
Šeimyniškių g. 1A,  
Vilnius,  
Lietuva

Įmonės kodas 303299735

### Bankai

AB DNB bankas  
AB Šiaulių bankas

Šią finansinę atskaitomybę vadovybė ir valdyba pasirašė ir patvirtino išleidimui 2014 m. rugpjūčio 19 d.



p. Darius Šulnis  
Direktorius



p. Raimondas Rajeckas  
Pagal sutartį apskaitą vesti  
įgaliotas asmuo

## Konsoliduota pelno (nuostolių) ataskaita

|                                                                                |   | <b>2014 m. I pusr.</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------|
|                                                                                |   | Neaudituota            |
| <b>Pajamos</b>                                                                 |   |                        |
| Nuomos pajamos                                                                 | 5 | 2.431                  |
| Komunalinių paslaugų pajamos                                                   |   | 462                    |
| Kitos pardavimo pajamos                                                        |   | 11                     |
| <b>Pardavimo pajamos, iš viso</b>                                              |   | <b>2.904</b>           |
| Kitos pajamos                                                                  |   | -                      |
| Dukterinių įmonių perleidimo pelnas (nuostolis)                                |   | -                      |
| Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostoliai)      | 6 | (10)                   |
| Išmokos darbuotojams                                                           |   | (9)                    |
| Patalpų nuoma                                                                  | 5 | (1.049)                |
| Komunalinės sąnaudos                                                           |   | (413)                  |
| Remonto ir eksploatacijos sąnaudos                                             |   | (282)                  |
| Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos                                |   | (185)                  |
| Kiti mokesčiai valstybei                                                       |   | (198)                  |
| Nusidėvėjimas ir amortizacija                                                  |   | (6)                    |
| Kitos veiklos sąnaudos                                                         |   | (225)                  |
| <b>Veiklos pelnas (nuostoliai)</b>                                             |   | <b>527</b>             |
| Finansinės veiklos sąnaudos                                                    |   | (335)                  |
| <b>Ataskaitinio laikotarpio pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą</b>        |   | <b>192</b>             |
| Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)                                              |   | (47)                   |
| <b>ATASKAITINIO LAIKOTARPIO PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>                            |   | <b>145</b>             |
| Priskirtinas:                                                                  |   |                        |
| Patronuojančios įmonės akcininkams                                             |   | 145                    |
| Nekontroliuojančiai daliai                                                     |   | -                      |
| Vienai akcijai tenkantis paprastasis ir sumažintas pelnas (nuostoliai) (litas) |   | 0,02                   |

## Konsoliduota bendrųjų pajamų ataskaita

|                                                                                                | <u>2014 m. I pusm.</u> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|                                                                                                | Neaudituota            |
| <b>ATASKAITINIO LAIKOTARPIO PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>                                            | <b><u>145</u></b>      |
| Grynosios kitos bendrosios pajamos, kurios gali būti vėliau pergrupuotos į pelną ar nuostolius | -                      |
| Grynosios kitos bendrosios pajamos (išlaidos), kurios nebus pergrupuotos į pelną ar nuostolius | -                      |
| <b>Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį</b>                 | <b><u>-</u></b>        |
| <b>ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŲJŲ PAJAMŲ, IŠ VISO, ATĖMUS PELNO MOKESTĮ</b>                 | <b><u>145</u></b>      |
| Priskirtinos:                                                                                  |                        |
| Patronuojančios įmonės akcininkams                                                             | 145                    |
| Nekontroliuojančiai daliai                                                                     | -                      |

## Konsoliduota finansinės būklės ataskaita

|                                                                |   | <u>2014 m. birželio 30 d.</u> |
|----------------------------------------------------------------|---|-------------------------------|
|                                                                |   | Neauditauta                   |
| <b>TURTAS</b>                                                  |   |                               |
| <b>Ilgalaikis turtas</b>                                       |   |                               |
| Ilgalaikis materialusis turtas                                 |   | 23                            |
| Investicinis turtas                                            | 6 | 116.725                       |
| Ilgalaikis nematerialusis turtas                               |   | 808                           |
| Kitas ilgalaikis turtas                                        |   | 2.848                         |
| <b>Ilgalaikio turto iš viso</b>                                |   | <b>120.404</b>                |
| <b>Trumpalaikis turtas</b>                                     |   |                               |
| Iš pirkėjų ir kitos gautinos sumos                             |   | 1.097                         |
| Suteiktos paskolos                                             | 7 | 13.686                        |
| Išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos    |   | 86                            |
| Pinigai ir pinigų ekvivalentai                                 |   | 451                           |
| <b>Trumpalaikio turto iš viso</b>                              |   | <b>15.320</b>                 |
| <b>Turto iš viso</b>                                           |   | <b>135.724</b>                |
| <b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>                   |   |                               |
| <b>Nuosavas kapitalas</b>                                      |   |                               |
| <b>Kapitalas priskirtas patrunuojančios įmonės akcininkams</b> |   |                               |
| Įstatinis kapitalas                                            | 3 | 7.044                         |
| Akcijų priedai                                                 | 3 | 10.240                        |
| Rezervai                                                       | 3 | 23.765                        |
| Nepaskirstytasis pelnas                                        |   | 8.394                         |
|                                                                |   | <b>49.443</b>                 |
| <b>Nekontroliuojanti dalis</b>                                 |   | -                             |
| <b>Nuosavo kapitalo iš viso</b>                                |   | <b>49.443</b>                 |
| <b>Įsipareigojimai</b>                                         |   |                               |
| <b>Ilgalaikiai įsipareigojimai</b>                             |   |                               |
| Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas                       |   | 12.358                        |
| Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai                               |   | 1.523                         |
| <b>Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso</b>                       |   | <b>13.881</b>                 |
| <b>Trumpalaikiai įsipareigojimai</b>                           |   |                               |
| Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis                         | 8 | 55.785                        |
| Trumpalaikės paskolos                                          | 8 | 15.852                        |
| Prekybos skolos                                                |   | 370                           |
| Gauti išankstiniai apmokėjimai                                 |   | 150                           |
| Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai                             |   | 243                           |
| <b>Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso</b>                     |   | <b>72.400</b>                 |
| <b>Įsipareigojimų iš viso</b>                                  |   | <b>86.281</b>                 |
| <b>Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso</b>              |   | <b>135.724</b>                |

## Konsoliduota nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

| Grupė                                                  | Patronuojančios įmonės akcininkams priskirtinas nuosavas kapitalas |                  |                |                       |                                |                                      |         |                         |                          |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------------|---------|-------------------------|--------------------------|
|                                                        | Rezervai                                                           |                  |                |                       |                                |                                      | Iš viso | Nekontroliuojanti dalis | Nuosavo kapitalo iš viso |
|                                                        | Įstatinis kapitalas                                                | Nuosavos akcijos | Akcijų priedai | Privalomasis rezervas | Savų akcijų supirkimo rezervas | Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) |         |                         |                          |
| 2014 m. balandžio 29 d. likutis                        | 7.044                                                              | -                | 10.240         | 970                   | 22.795                         | 8.249                                | 49.298  | -                       | 49.298                   |
| 2014 m. I pusmečio grynasis pelnas (nuostoliai)        | -                                                                  | -                | -              | -                     | -                              | 145                                  | 145     | -                       | 145                      |
| 2014 m. I pusmečio kitos bendrosios pajamos (išlaidos) | -                                                                  | -                | -              | -                     | -                              | -                                    | -       | -                       | -                        |
| 2014 m. I pusmečio bendrųjų pajamų (išlaidų), iš viso  | -                                                                  | -                | -              | -                     | -                              | 145                                  | 145     | -                       | 145                      |
| Rezervų pokytis                                        | -                                                                  | -                | -              | -                     | -                              | -                                    | -       | -                       | -                        |
| 2014 m. birželio 30 d. likutis (neaudituota)           | 7.044                                                              | -                | 10.240         | 970                   | 22.795                         | 8.394                                | 49.443  | -                       | 49.443                   |

## Konsoliduota pinigų srautų ataskaita

|                                                                     | <b>2014 m. I pusm.</b> |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|
|                                                                     | Neaudituota            |
| <b>Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>                           |                        |
| Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)               | 145                    |
| <b>Nepiniginiai srautai ir nepagrindinės veiklos koregavimai:</b>   |                        |
| (Pelnas) nuostoliai iš perkainojimo, grynąja verte                  | 10                     |
| Nusidėvėjimas ir amortizacija                                       | 6                      |
| (Pelnas) nuostoliai iš ilgalaikio materialiojo turto pardavimo      | -                      |
| (Pelnas) iš dukterinių įmonių pardavimo                             | -                      |
| Palūkanų (pajamos)                                                  | -                      |
| Palūkanų sąnaudos                                                   | 335                    |
| Atidėtieji pelno mokesčiai                                          | 47                     |
| Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos                    | -                      |
| Vertės sumažėjimas (jo panaikinimas)                                | -                      |
| <b>Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:</b>                           |                        |
| Pirkėjų įsiskolinimo ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas) | 140                    |
| Kito trumpalaikio turto sumažėjimas (padidėjimas)                   | 72                     |
| Prekybos skolų (sumažėjimas) padidėjimas                            | 139                    |
| Kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas) padidėjimas          | (28)                   |
| <b>Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>                           | <b>866</b>             |
| (Sumokėtas) pelno mokestis                                          | -                      |
| <b>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>                  | <b>866</b>             |

(tęsinys kitame puslapyje)

## Konsoliduota pinigų srautų ataskaita (tęsinys)

|                                                                                   |      | <b>2014 m. I pusm.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------|
|                                                                                   |      | Neauditauta            |
| <b>Investicinės veiklos pinigų srautai</b>                                        |      |                        |
| Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turtą) (įsigijimas)                        |      | -                      |
| Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turtą) pardavimo pajamos                   |      | -                      |
| Investicinio turto (įsigijimas)                                                   |      | (10)                   |
| Investicinio turto pardavimo pajamos                                              |      | -                      |
| Dukterinių įmonių (įsigijimas) ir įsteigimas, atėmus įsigytų pinigų likutį        |      | -                      |
| Lėšos, gautos pardavus dukterines įmones, atėmus parduotų pinigų likutį           |      | -                      |
| (Suteiktos) paskolos                                                              |      | -                      |
| Suteiktų paskolų susigrąžinimas                                                   |      | -                      |
| Gautos palūkanos                                                                  |      | -                      |
| <b>Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai</b>                               |      | <b>(10)</b>            |
| <b>Finansinės veiklos pinigų srautai</b>                                          |      |                        |
| Pinigų srautai, susiję su Grupės akcininkais:                                     |      |                        |
| Nuosavų akcijų (įsigijimas)                                                       |      | -                      |
| Dividendų (išmokėjimas) patronuojančios įmonės akcininkams                        |      | -                      |
|                                                                                   |      | -                      |
| Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais                           |      |                        |
| Pagal atskyrimo sąlygas gautieji grynieji pinigai                                 | 3    | 155                    |
| Paskolų gavimas                                                                   | 9    | 312                    |
| Paskolų (grąžinimas)                                                              | 3; 8 | (1.112)                |
| (Sumokėtos) palūkanos                                                             |      | (152)                  |
|                                                                                   |      | (797)                  |
| <b>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</b>                                 |      | <b>(797)</b>           |
| <b>Valiutos kurso pokyčio įtaka grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui</b> |      | <b>-</b>               |
| <b>Grynasis pinigų srautų (sumažėjimas) padidėjimas</b>                           |      | <b>59</b>              |
| <b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje</b>                       | 3    | <b>392</b>             |
| <b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje</b>                       |      | <b>451</b>             |

(pabaiga)

## **Tarpinių sutrumpintų 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“ (kodas 121304349) atskyrus 30,90 % turto, kapitalo ir įsipareigojimų dalį (toliau – Atskyrimas). Tokiu būdu Bendrovei buvo perduotos įmonės, investuojančios į nekilnojamąjį turtą, skirtą vystymui, bei į komercinį nekilnojamąjį turtą ir jį nuomojančios. Plačiau apie Atskyrimą atskleista 3 pastaboje.

Bendrovės registracijos adresas yra:

Kalvarijų g. 11A-20,  
Vilnius,  
Lietuva.

Bendrovės buveinės adresas yra:

Šeimyniškių g. 1A,  
Vilnius,  
Lietuva.

Šios finansinės ataskaitos apima pirmąjį Grupės tarpinį finansinį laikotarpį nuo Bendrovės įsteigimo 2014 m. balandžio 29 d. iki 2014 m. birželio 30 d.

Bendrovė valdo akcijas įmonių, investuojančių į komercinį ir vystymui skirtą nekilnojamąjį turtą (valdomų įmonių detalus sąrašas pateiktas žemiau). Grupė veikia tik viename – nekilnojamojo turto – segmente. Grupė yra investavusi į biuro, sandėliavimo, gamybos paskirties nekilnojamojo turto objektus Lietuvoje tiesiogiai bei Latvijoje netiesiogiai. Visi objektai duoda nuomos pajamas, beveik visi turi tolimesnio 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. birželio 30 d. buvo (pagal balsus)\*:

|                          | <b>Turimų balsų<br/>skaičius</b> | <b>Balsų dalis (%)</b> |
|--------------------------|----------------------------------|------------------------|
| UAB „LJB Investments“    | 2.144.351                        | 30,44                  |
| p. Irena Ona Mišeikienė  | 2.035.918                        | 28,90                  |
| AB „Invalda LT“          | 875.038                          | 12,42                  |
| UAB „Lucrum investicija“ | 714.967                          | 10,15                  |
| p. Alvydas Banys         | 540.750                          | 7,68                   |
| p. Indrė Mišeikytė       | 140.618                          | 2,00                   |
| Kiti smulkūs akcininkai  | 592.723                          | 8,41                   |
| Iš viso                  | 7.044.365                        | 100,00%                |

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

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

**AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“**  
**KONSOLIDUOTOS 2014 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**  
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

---

## 1 Bendroji informacija (tęsinys)

Grupę sudaro Bendrovė ir jos tiesiogiai ir netiesiogiai valdomos dukterinės įmonės (toliau – Grupė):

| Bendrovė                                  | Registracijos šalis | Grupės valdomų akcijų dalis (%) | Pagrindinė veikla |
|-------------------------------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------|
| AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ | Lietuva             | 100,00                          | Investavimas į NT |
| UAB „Rovelija“                            | Lietuva             | 100,00                          | Investavimas į NT |
| UAB „Perspektyvi veikla“                  | Lietuva             | 100,00                          | Veiklos nevykdo   |
| UAB „Proprietas“                          | Lietuva             | 100,00                          | Veiklos nevykdo   |

Bendrovės dukterinė įmonė AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ valdo 100 % UAB „INTF investicija“ akcijų. Tačiau minėtai įmonei 2014 m. gegužės mėn. iškelta bankroto byla. Todėl šios įmonės Grupė nekontroliuoja ir ji nebuvo konsoliduota.

## 2 Apskaitos principai

Pagrindiniai apskaitos principai, pritaikyti rengiant Grupės 2014 m. birželio 30 d. ir tuomet pasibaigusį 6 mėnesių finansines ataskaitas, yra šie:

### 2.1. Atskaitomybės parengimo pagrindas

2014 m. 6 mėnesių tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos parengtos remiantis TAS 34 „Tarpinė finansinė atskaitomybė“.

Finansinės ataskaitos yra parengtos įsigijimo savikainos pagrindu, išskyrus investicinį turtą, kuris buvo vertinamas tikrąja verte. Finansinės ataskaitos yra pateikiamos tūkstančiais litų, o sumos yra suapvalintos iki artimiausio tūkstančio, jei kitaip nenurodyta.

Naujų standartų ir interpretacijų, privalomų taikyti nuo 2014 m. sausio 1 d., įgyvendinimas aprašomas žemiau.

10 TFAS „Konsoliduotosios finansinės ataskaitos“

Šis Standartas pakeičia visas 27-ojo TAS „Konsoliduotosios ir atskirosios finansinės ataskaitos“ bei 12-ojo NAK „Konsolidavimas – specialiosios paskirties įmonės“ dalis, susijusias su kontrole ir konsolidavimu. 10-asis TFAS pakeitė kontrolės sąvokos apibrėžimą taip, kad nustatant kontrolę būtų taikomi vienodi kriterijai visiems ūkio subjektams. Šį sąvokos apibrėžimą papildė įvairios taikymo gairės. 10-asis TFAS neturėjo įtakos Grupės struktūrai.

## **2 Apskaitos principai (tęsinys)**

### **11 TFAS „Bendri susitarimai“**

Standartas pakeičia 31-ojo TAS „*Dalys bendrose įmonėse*“ ir 13-ojo NAK „*Nepiniginiai dalininkų įnašai į bendrai kontroliuojamas įmones*“. Pakeitus sąvokų apibrėžimus, bendrų susitarimų tipų skaičius sumažintas iki dviejų: bendra veikla ir bendros įmonės. Esamas pasirinkimas taikyti proporcingą bendrai kontroliuojamų įmonių konsolidavimo principą buvo panaikintas. Bendrų įmonių dalininkams privaloma taikyti nuosavybės metodą. 11-asis TFAS neturėjo įtakos Grupės 2014 m. 6 mėn. finansinėms ataskaitoms.

### **12 TFAS „Investicijų į kitus subjektus atskleidimas“**

Šis Standartas taikomas įmonėms, turinčioms nuosavybės dalį dukterinėje įmonėje, bendrame susitarime, asocijuotoje įmonėje ar nekonsoliduojamame struktūriniame ūkio subjekte. 12-asis TFAS numato privalomus atskleidimus toms įmonėms, kurios taiko du naujus standartus: 10-ąjį TFAS „Konsoliduotos finansinės ataskaitos“ ir 11-ąjį TFAS „Bendri susitarimai“. Šis Standartas pakeičia atskleidimo reikalavimus, šiuo metu taikomus pagal 28-ąjį TAS „Investicijos į asocijuotąsias įmones“. 12-asis TFAS reikalauja, kad ūkio subjektai atskleistų informaciją, kuri padeda finansinių ataskaitų skaitytojams įvertinti ūkio subjekto turimos nuosavybės dalies dukterinėje įmonėje, asocijuotoje įmonėje, bendrame susitarime ir nekonsoliduojamame struktūriniame ūkio subjekte pobūdį, riziką ir finansinį poveikį. Siekiant įvykdyti šiuos tikslus, naujasis standartas reikalauja atskleisti informaciją keliose srityse, įskaitant reikšmingus sprendimus ir prielaidas, kurie buvo atliekami nustatant, ar ūkio subjektas kontroliuoja, bendrai kontroliuoja ar turi reikšmingos įtakos savo daliai kituose ūkio subjektuose, taip pat atskleisti papildomą informaciją apie nekontroliuojančios dalies dalį įmonės veikloje bei pinigų srautus, apibendrintą dukterinių įmonių su reikšminga nekontroliuojančia dalimi finansinę informaciją bei išsamią informaciją apie dalį nekonsoliduojamuose struktūriniuose ūkio subjektuose. Šio standarto atskleidimo reikalavimai nėra taikomi tarpinėms sutrumpintoms finansinėms ataskaitoms, todėl Grupė jų šiuose ataskaitose nepateikia.

### **27 TAS „Atskiros finansinės ataskaitos“**

Šis Standartas pakeistas ir jo tikslas – nustatyti apskaitos ir atskleidimo reikalavimus investicijoms į dukterines įmones, bendras įmones ir asocijuotas įmones, kai ūkio subjektas rengia atskiras finansines ataskaitas. Gairės, susijusias su kontrole ir konsoliduotosiomis finansinėmis ataskaitomis, pakeitė 10-asis TFAS „Konsoliduotosios finansinės ataskaitos“. Šis pakeitimas neturėjo įtakos Grupės 2014 m. 6 mėn. finansinėms ataskaitoms.

### **28 TAS „Investicijos į asocijuotąsias ir bendrąsias įmones“**

Šis pakeitimas atliktas remiantis Valdybos projektu dėl bendrųjų įmonių. Svarstydamą tą projektą, Valdyba nusprendė įtraukti bendrų įmonių apskaitą taikant nuosavybės metodą į 28-ąjį TAS, nes šis metodas taikytinas ir bendroms įmonėms, ir asocijuotoms įmonėms. Išskyrus šią išimtį, kitos gairės liko nepasikeitusios. Šis pakeitimas neturėjo įtakos Grupės 2014 m. 6 mėn. finansinėms ataskaitoms.

### **32 TAS pakeitimas „Finansinės priemonės. Pateikimas - Finansinio turto ir finansinių įsipareigojimų sudengimas“**

Šiuo pakeitimu papildytos 32-ajame TAS numatytos taikymo gairės, susijusios su neatitikimais, nustatytais taikant tam tikrus sudengimo kriterijus. Tai apima frazės „šiuo metu yra juridškai pagrįsta teisė sudengti“ išaiškinimą ir tai, kad tam tikros atsiskaitymų bendrąja verte sistemos gali būti traktuojamos, kaip ekvivalentiškos atsiskaitymui grynąja verte. Šis pakeitimas neturėjo įtakos Grupės 2014 m. 6 mėn. finansinėms ataskaitoms.

## **2 Apskaitos principai (tęsinys)**

10-ojo TFAS, 11-ojo TFAS ir 12-ojo TFAS pereinamųjų gairių pakeitimai

Šiuose pakeitimuose išaiškintos pareinamosios gairės, numatytos 10-ajame TFAS „Konsoliduotosios finansinės ataskaitos“. Ūkio subjektai, taikantys 10-ąjį TFAS, turėtų įvertinti kontrolę pirmąjį metinio laikotarpio, kurį taikomas 10-asis TFAS, dieną ir tuo atveju, jeigu su konsolidavimu susijusi išvada pagal 10-ąjį TFAS skiriasi nuo 27-ojo TAS ir NAK 12-ojo aiškinimo, paskutiniojo praėjusio lyginamojo laikotarpio (t. y. 2012 metai tiems ūkio subjektams, kurių finansiniai metai sutampa su kalendoriniais metais ir kurie pradeda taikyti 10-ąjį TFAS 2013 m.) duomenys patikslinami, nebent praktiniu požiūriu to būtų neįmanoma padaryti. Šiuose pakeitimuose taip pat numatyta papildoma perėjimo lengvata, susijusi su 10-uju TFAS, 11-uju TFAS „Bendri susitarimai“ ir 12-uju TFAS „Informacijos apie investicijas į kitus ūkio subjektus atskleidimas“, apsiribojant reikalavimu pateikti pakoreguotą palyginamąją informaciją tik už paskutinį praėjusį palyginamąjį laikotarpį. Be to, šie pakeitimai panaikino reikalavimą pateikti palyginamuosius duomenis atskleidžiamai informacijai, susijusiai su nekonsoliduojamomis struktūrizuotomis bendrovėmis (angl. *structured entities*), už laikotarpius iki pirmojo 12-ojo TFAS taikymo. Šis pakeitimas neturėjo įtakos Grupės 2014 m. 6 mėn. finansinėms ataskaitoms.

10-ojo TFAS, 12-ojo TFAS ir 27-ojo TAS pakeitimai – *investiciniai ūkio subjektai*

Šiame pakeitime pateiktas investicinio ūkio subjekto apibrėžimas – tai ūkio subjektas, kuris: (i) gauna lėšas iš investuotojų ir už šias lėšas teikia jiems investicijų valdymo paslaugas; (ii) įsipareigoja savo investuotojams užtikrinti, kad jo veiklos paskirtis – investuoti lėšas vien tik siekiant vertės padidėjimo arba investicinių pajamų; ir (iii) savo investicijas vertina tikrąją vertę. Investicinis ūkio subjektas privalės apskaityti savo dukterines įmones tikrąją vertę, kurios pasikeitimas pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje, ir konsoliduoti tik tas dukterines įmones, kurių teikiamos paslaugos yra susijusios su ūkio subjekto investicine veikla. 12-ojo TFAS pakeitimo tikslas – pateikti papildomą reikalaujamą atskleisti informaciją, įskaitant bet kuriuos svarbius sprendimus, priimtus nustatant, ar ūkio subjektas yra investicinis ūkio subjektas, taip pat informaciją apie finansinę ar kitokio pobūdžio paramą, kurią ketinama teikti ar kuri jau buvo suteikta nekonsoliduojamai dukterinei įmonei. Šis pakeitimas neturėjo įtakos Grupės 2014 m. 6 mėn. finansinėms ataskaitoms.

39-ojo TAS pakeitimai – *„Išvestinių finansinių priemonių novacija ir tolesnė apsidraudimo sandorių apskaita“*

Pakeitimais bus leidžiama tęsti apsidraudimo sandorių apskaitą tokiu atveju, kai apsidraudimo nuo rizikos priemone laikoma išvestinė finansinė priemonė yra pakeičiama (t. y. šalys susitaria pakeisti pradinę sandorio šalį nauja), siekiant įvykdyti tarpuskaitą su pagrindine sandorio šalimi vykdant teisės aktų ar taisyklių reikalavimus, jei įvykdomos nustatytos sąlygos. Šiuo metu minėti pakeitimai nėra aktualūs Grupėi, nes ji neturi išvestinių finansinių priemonių.

### **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 konsoliduojama tol, kol ši kontrolė prarandama. Konsoliduojant pilnai eliminuojami visi įmonių tarpusavio sandoriai, likučiai, pajamos ir sąnaudos bei nerealizuotas pelnas ir nuostoliai iš įmonių tarpusavio sandorių, kurie yra apskaitomi turte.

Nekontroliuojanti dalis – dukterinės įmonės nuosavybės dalis, tiesiogiai arba netiesiogiai nepriskirtina patronuojančiai įmonei ir yra parodoma konsoliduotoje pelno (nuostolių) ataskaitoje ir nuosavame kapitale konsoliduotoje finansinės būklės ataskaitoje 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 tiesiogiai apskaitomas nuosavame kapitale. Vykdamas pardavimus nekontroliuojančiai daliai, pelnas (nuostoliai) taip pat apskaitomi nuosavame kapitale.

Kai Grupė praranda kontrolę, bet kokia likusi investicija į buvusiąją dukterinę įmonę yra įvertinama tikrąją vertę, atitinkamą balansinės vertės pokytį pripažįstant pelno (nuostolių) ataskaitoje. Ši tikroji vertė yra laikoma pradine investicijos įsigijimo vertė 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 Apskaitos principai (tęsinys)**

### **2.3. Funkcinė ir pateikimo valiutos**

Konsoliduotos finansinės ataskaitos yra pateikiamos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, litais (tūkstančių tikslumu), kuri yra Bendrovės funkcinė valiuta bei Grupės ir Bendrovės pateikimo valiuta. Nuo 2002 m. vasario mėn. 2 d. litas yra susietas su euru santykiu 3,4528 litai už 1 eurą, o lito kursą kitų valiutų atžvilgiu kasdien nustato Lietuvos bankas.

Kadangi šios 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 tikrąją vertę. 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 datą. 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 pelno (nuostolių) ataskaitoje.

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 pelno (nuostolių) ataskaitoje.

### **2.5. Ilgalaikis materialusis turtas**

Ilgalaikis materialusis turtas apskaitomas įsigijimo verte, į kurią neįeina kasdieninės priežiūros sąnaudos, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir įvertintus vertės sumažėjimo nuostolius. Įsigijimo vertė apima ilgalaikio materialiojo turto dalių pakeitimo sąnaudas, kai jos patiriamos, jei šios sąnaudos atitinka turto pripažinimo kriterijus. Pakeistos dalys yra nurašomos.

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 metodą per tokį turto naudingo tarnavimo laikotarpį:

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Kitas ilgalaikis turtas | 4-6 metai |
|-------------------------|-----------|

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

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 grynyųjų pardavimo pajamų ir balansinės turto vertės skirtumas), yra įtraukiamas į „kitų pajamų“ straipsnį tų metų pelno (nuostolių) ataskaitoje, kuriais turtas yra nurašomas.

## **2 Apskaitos principai (tęsinys)**

### **2.6. Investicinis turtas**

Turtas, įsigijamas norint gauti ilgalaikės nuomos pajamų ir (arba) tikintis naudos iš turto vertės išaugimo ir nenaudojamas Grupės reikmėms, priskiriamas investiciniam turtui. Turtas, kuris pastatytas ar statomas naudojimui ateityje kaip investicinis turtas, taip pat priskiriamas investiciniam turtui.

Žemė, išsinuomota pagal nuomos sutartis, Grupės priskiriama investiciniam turtui, jeigu tenkinami kiti investicinio turto kriterijai. Žemė nėra atskiriama 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 laikotarpio, kai jie atsiranda, pelno (nuostolių) ataskaitoje.

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 pelno (nuostolių) ataskaitos straipsnyje „Grynasis pelnas (nuostoliai) dėl investicinio turto tikrosios vertės koregavimo“.

Perklasifikavimai į investicinį turtą yra atliekami tada ir tik tada, kai pasikeičia jo naudojimo paskirtis, kai savininkas nebenaudoja turto savo reikmėms, pasirašius veiklos nuomos sutartį su kita šalimi. Perklasifikavimai iš investicinio turto yra atliekami tada ir tik tada, kai pasikeičia jo naudojimo paskirtis, savininkui pradėjus jį naudoti savo reikmėms ar prasidėjus rekonstrukcijai su tikslu parduoti.

Perklasifikuojant investicinį turtą į savininko naudojamą turtą arba atsargas, turto tikroji vertė naudojimo paskirties pasikeitimo momentu yra laikoma menama šio turto savikaina. Jei Grupė nebenaudoja turto savo reikmėms ir turtas tampa investiciniu turtu, Grupė apskaito tokį turtą taikydama ilgalaikiam materialiajam turtui pasirinktą apskaitos principą iki naudojimo paskirties pasikeitimo datos. Perklasifikuojant iš atsargų į investicinį turtą, skirtumai tarp turto tikrosios vertės tą datą ir jo ankstesnės apskaitinės vertės yra pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje.

### **2.7. Nematerialusis turtas, išskyrus prestižą**

Nematerialusis turtas iš pradžių yra pripažįstamas įsigijimo savikaina. Nematerialusis turtas yra pripažįstamas, jei yra tikėtina, kad Grupė gaus su šiuo turtu susijusią ekonominę naudą ateityje ir jei turto vertė gali būti patikimai įvertinta. Po pradinio pripažinimo nematerialusis turtas yra apskaitomas įsigijimo verte, atėmus sukaupią amortizaciją ir sukaupius vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra. Yra laikoma, jog nematerialusis turtas, išskyrus prestižą, turi ribotą naudojimo trukmę. Nematerialusis turtas yra amortizuojamas tiesiogiai proporcingu metodu per numatytą naudingo tarnavimo laiką.

#### Kitas nematerialusis turtas

Atskirai įsigytas nematerialusis turtas iš pradžių yra pripažįstamas įsigijimo savikaina. Po pirminio pripažinimo nematerialusis turtas yra apskaitomas savikaina, atėmus visą sukaupią amortizaciją bei vertės sumažėjimą. Kitas nematerialusis turtas yra amortizuojamas per 3 - 4 metus.

## **2 Apskaitos principai (tęsinys)**

### **2.8. Nefinansinio turto vertės sumažėjimas**

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 tikrinti, ar turto vertė nėra sumažėjusi, Grupė apskaičiuoja tokio turto atsiperkamąją vertę. Turto atsiperkamoji vertė yra grynoji galimo pardavimo kaina ar jo naudojimo vertė, kuri yra didesnė. Turto atsiperkamoji vertė yra nustatoma individualiam turtui, išskyrus tuos atvejus, kai turtas negeneruoja pinigų srautų, nepriklausomų nuo kito turto ar turto grupių. Kai apskaitinė turto vertė viršija atsiperkamąją vertę, turto vertė yra sumažėjusi, ji yra sumažinama iki atsiperkamosios vertės. Nustatant naudojimo vertę būsimi pinigų srautai yra diskontuojami iki dabartinės vertės, naudojant ikimokestinę diskonto normą, kuri atspindi pinigų laiko vertę rinkoje galiojančiomis sąlygomis ir specifinę to turto riziką. Nustatant tikrąją vertę atėmus galimas pardavimo išlaidas yra naudojamas atitinkamas vertinimo modelis. Šitie skaičiavimai yra paremti vertinimo daugikliais, kotiruojama listinguojamų dukterinių įmonių akcijų kaina ar kitais galimais tikrųjų verčių rodikliais.

Tęsimos veiklos vertės sumažėjimas yra pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitos straipsnyje „vertės sumažėjimas, nukainojimai ir atidėjiniai“.

Turtui, išskyrus prestižą, kiekvienos ataskaitos sudarymo metu vertinama, ar buvo požymių, kad anksčiau pripažįstamas vertės sumažėjimo nuostolis daugiau nebeegzistuoja arba sumažėjo. Jei tokie požymiai egzistuoja, Grupė įvertina atstatomą sumą. Anksčiau pripažintas vertės sumažėjimas yra atstatomas tik tuo atveju, kai pasikeitė įvertinimai, naudoti nustatant turto atsiperkamąją vertę po paskutinio vertės sumažėjimo nuostolių pripažinimo. Tokiu atveju, apskaitinė turto vertė yra padidinama iki atsiperkamosios vertės. Ši padidinta vertė negali būti didesnė už tokią apskaitinę turto vertę (įvertinus nusidėvėjimą), kuri būtų buvusi, jei praeityje niekada nebūtų pripažintas vertės sumažėjimas. Vertės sumažėjimo atstatymas yra pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje. Vertės sumažėjimas, pripažintas prestižui, nėra atstatomas dėl vėlesnio jo atsiperkamosios vertės padidėjimo.

## **2 Apskaitos principai (tęsinys)**

### **2.9. Finansinis turtas**

Pagal 39-ąją TAS finansinis turtas yra skirstomas į finansinį turtą, apskaitomą tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje, 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 pelno (nuostolių) ataskaitoje).

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 pelno (nuostolių) 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. Grupės paskolos ir gautinos sumos finansinės būklės ataskaitoje pateikiamos straipsniuose „Suteiktos paskolos“, „Iš pirkėjų ir kitos gautinos sumos“, „Pinigai ir jų ekvivalentai“.

## **2 Apskaitos principai (tęsinys)**

### **2.10. 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.

Kriterijai, kuriais Grupė vadovaujasi nustatydamas, ar egzistuoja objektyvių vertės sumažėjimo požymių, yra šie:

- reikšmingi skolininko arba emitento finansiniai sunkumai;
- sutarties pažeidimas (įmokų (paskolos dalies ar palūkanų) nemokėjimas);
- dėl ekonominių arba teisinių priežasčių, susijusių su skolininko finansiniais sunkumais, skolininkui suteikiama nuolaida, kurios Grupė paprastai nebūtų suteikusi;
- tikėtina, kad skolininkas bankrutuos ar bus vykdoma kita finansinė reorganizacija;
- tam tikro finansinio turto aktyvios rinkos išnykimas dėl finansinių sunkumų; arba
- stebėjimais pagrįsti duomenys, rodantys, kad tam tikra dalimi sumažėjo įvertinti būsimi pinigų srautai iš finansinio turto grupės po pirminio šio finansinio turto pripažinimo, nors toks sumažėjimas negalėtų būti nustatytas kuriam nors atskiram tos grupės finansinio turto vienetui, įskaitant:
  - (i) neigiamus skolininkų mokumo pokyčius turto grupės atžvilgiu ir
  - (ii) nacionalines ar vietos ekonomikos sąlygas, tiesiogiai susijusias su įsipareigojimų nevykdymu turto grupės atžvilgiu.

Pirmiausiai Grupė nustato, ar egzistuoja objektyvūs vertės sumažėjimo įrodymai.

Jeigu yra požymių, 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 pirminės apskaičiuotų palūkanų norma (t.y. apskaičiuotų 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 apskaičiuotų palūkanų norma nustatyta pagal sutartį. Turto balansinė vertė yra mažinama apskaičiuotos vertės sumažėjimo suma per vertės sumažėjimo sąskaitą.

Grupė iš pradžių nustato, ar egzistuoja objektyvūs atskiro turto vertės sumažėjimo įrodymai. Kai nustatoma, jog finansinio turto neįmanoma atgauti ir visi užstatai buvo realizuoti arba pervesti Grupei, toks turtas yra nurašomas. Viso to objektyvūs įrodymai yra nemokumo bylos iškilimas skolininkui bei tai, jog skolininkas neturi pakankamai turto sumokėti skolas kreditoriams, arba kai neįmanoma surasti skolininko.

Jeigu vėlesniu laikotarpiu turto vertės sumažėjimo nuostoliai sumažėja ir šis sumažėjimas gali būti siejamas su įvykiu, įvykusių po vertės sumažėjimo pripažinimo, anksčiau pripažintas vertės sumažėjimas yra atstatomas. Bet koks ateityje įvykstantis vertės sumažėjimo atstatymas yra pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje tokiu dydžiu, kuriuo turto balansinė vertė neviršija jo amortizuotos savikainos atstatymo datą.

Iš pirkėjų gautinų sumų realizacinės vertės sumažėjimas yra apskaitomas kai yra požymių (tokių kaip skolininko nemokumo arba reikšmingų skolininko finansinių sunkumų tikimybė), kad Grupė negalės atgauti visų sumų pagal pradines sąskaitų sąlygas. Gautinų sumų balansinė vertė yra mažinama apskaičiuotos vertės sumažėjimo suma per vertės sumažėjimo sąskaitą. Nuvertėjusios skolos yra nurašomos, kai jos yra įvertinamos kaip nebeatgaunamos.

### **2.11. Pinigai ir pinigų ekvivalentai**

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

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

## **2 Apskaitos principai (tęsinys)**

### **2.12. Finansiniai įsipareigojimai**

Vadovaujantis 39 TAS finansiniai įsipareigojimai skirstomi į finansinius įsipareigojimus, vertinamus tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje, suteiktas ir gautas paskolas arba išvestines finansines priemones, priskirtas rizikos apsidraudimo priemonėms sudarant apsidraudimo sandorius. Grupė nustato finansinių įsipareigojimų klasifikaciją jų pirminio pripažinimo metu.

Pirminio pripažinimo metu finansiniai įsipareigojimai įvertinami tikrąja verte, pridodant, tuo atveju jei tai suteiktos ir gautos paskolos, tiesiogines išlaidas, susijusias su sandoriu.

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

#### Prekybos skolos

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

#### Finansinės skolos

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 pelno (nuostolių) ataskaitoje per visą paskolos laikotarpį, taikant apskaičiuotų palūkanų normos metodą.

Finansinės skolos yra klasifikuojamos kaip trumpalaikės, išskyrus jei Grupė turi besąlyginę teisę atidėti jų padengimą mažiausiai 12 mėnesių po ataskaitinio laikotarpio pabaigos.

### **2.13. Finansinio turto ir įsipareigojimų pripažinimo nutraukimas**

#### Finansinis turtas

Finansinio turto (ar, kur tinkama, dalies finansinio turto ar dalies panašaus finansinio turto grupės) pripažinimas yra nutraukiamas, kai:

- baigiasi teisės į finansinio turto pinigų srautus galiojimo laikas;
- Grupė išlaikė teisę į pinigų srautus, bet prisiėmė įsipareigojimą sumokėti visą sumą trečiajam šaliai pagal perleidimo sutartį per trumpą laiką; arba
- Grupė perleido savo teisę gauti pinigines įplaukas iš turto arba (a) perleido iš esmės visą su finansinio turto nuosavybe susijusią riziką ir naudą, arba (b) nei perleido, nei išlaikė su finansiniu turtu susijusios rizikos ir naudos, bet perleido šio turto kontrolę.

Kai Grupė perleidžia teises į turto pinigų srautus, bet neperleidžia ir nepasilieka su turto nuosavybe susijusios iš esmės visos rizikos, naudos ir neperduoda turto kontrolės, turtas yra pripažįstamas tiek, kiek Grupė yra su juo susijusi. Tokiu atveju Grupė taip pat pripažįsta susijusius įsipareigojimus. Perleistas turtas ir susiję įsipareigojimai vertinami atsižvelgiant į teises ir įsipareigojimus, kurie pasiliko Grupėje. Kai su Grupe susijusio turto perdavimas tampa perduoto turto garantija, tuomet ryšys su susijusiu turtu yra įvertinamas mažesniąja iš turto pradinės balansinės vertės ir maksimalios garantijos sumos, kurią Grupei gali tekti sumokėti.

#### Finansiniai įsipareigojimai

Finansinio įsipareigojimo pripažinimas nutraukiamas, kai jis yra įvykdomas, atšaukiamas ar baigiasi jo terminas. Kai vienas esamas finansinis įsipareigojimas pakeičiamas kitu įsipareigojimu tam pačiam skolintojui, tačiau iš esmės skirtingomis sąlygomis, arba kai esamo įsipareigojimo sąlygos iš esmės pakeičiamos, toks apkeitimas arba pakeitimas laikomas pirminio įsipareigojimo pripažinimo nutraukimu ir naujo įsipareigojimo pripažinimu, skirtumą tarp jų atitinkamų balansinių verčių pripažįstant pelno (nuostolių) ataskaitoje.

## 2 Apskaitos principai (tęsinys)

### 2.14. Nuoma

Nustatant, ar sutartis yra arba apima nuomą, remiamasi sutarties turiniu jos pasirašymo datą. Yra vertinama, ar sutarties vykdymas yra susijęs su konkrečiu turto naudojimu bei ar sutartis suteikia teisę naudoti turtą. Prasidėjus nuomai pakartotinis sutarties įvertinimas atliekamas tik tuo atveju, jei tenkinama nors viena iš šių sąlygų:

- a) keičiasi sutarties nuostatos, išskyrus atvejus, kai pakeitimu tik atnaujinama ar pratęsiama sutartis;
- b) šalys pasinaudoja sutarties atnaujinimo teise arba sutartis pratęsiama, išskyrus atvejus, kai atnaujinimo ar pratęsimo terminas iš pradžių buvo įtrauktas į nuomos sąlygas;
- c) atsiranda pasikeitimų nustatant, ar sutarties vykdymas priklauso nuo nurodyto turto; arba
- d) turtas reikšmingai pasikeitė.

Jei sutartis peržiūrima iš naujo, nuomos apskaita pradedama arba nutraukiama nuo datos, kai dėl pasikeitusių aplinkybių sutartis iš naujo buvo peržiūrima a), c) ar d) punkte nurodytais atvejais, ir nuo sutarties atnaujinimo ar pratęsimo datos b) punkte nurodytu atveju.

#### Veiklos nuoma

##### *Grupė yra nuomininkė*

Turto nuoma, kai visa rizika ir turto nuosavybės teikiama nauda priklauso nuomotojui, yra laikoma veiklos nuoma. Įmokos pagal nuomos sutartis (atėmus visas nuomotojo suteiktas nuolaidas) pelno (nuostolių) ataskaitoje pripažįstamos sąnaudomis proporcingai per visą nuomos laikotarpį.

##### *Grupė yra nuomotoja*

Turto nuoma, kai Grupė neperduoda iš esmės visos su turto nuosavybe susijusios rizikos ir naudos, yra laikoma nuoma. Pradinės tiesioginės išlaidos, kurios atsiranda sudarant nuomos sutartis, pridedamos prie išnuomoto turto apskaitinės vertės ir pripažįstamos per nuomos laikotarpį taip pat kaip ir nuomos pajamos. Neapibrėžtieji nuompinigiai pripažįstami pajamomis per laikotarpį, kuomet jie uždirbami.

## **2 Apskaitos principai (tęsinys)**

### **2.15. 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 tiesiniu metodu. Jeigu Grupė suteikia lengvatų nuomininkams, šių lengvatų savikaina pripažįstama proporcingai per nuomos laikotarpį, sumažinant nuomos pajamas.

#### Palūkanų pajamos

Palūkanų pajamos pripažįstamos pagal kaupimo principą, taikant apskaičiuotų palūkanų normą, kuri naudojama tiksliai diskontuoti įvertintas būsimas pinigines įplaukas per tikėtiną finansinių priemonių naudingo tarnavimo laiką iki grynosios finansinio turto apskaitinės vertės.

### **2.16. Piniginis ir nepiniginis paskirstymas patronuojančios įmonės akcininkams**

Grupė pripažįsta įsipareigojimą išmokėti pinigus arba atlikti nepiniginį paskirstymą patronuojančios įmonės akcininkams, kuomet paskirstymas yra patvirtinamas ir nebėra daugiau Grupės nuožiūroje. Lietuvoje paskirstymas yra patvirtinamas, kai jam pritaria akcininkai. Koresponduojanti suma yra pripažįstama tiesiogiai nuosavybėje. Nepiniginis paskirstymas yra įvertinamas perduodamo turto tikrąja verte, kurios pokyčiai pripažįstami tiesiogiai nuosavybėje kaip paskirstymo sumos patikslinimas.

Paskirsčius nepiniginį turtą, bet koks skirtumas tarp įsipareigojimo balansinės vertės ir paskirstyto turto balansinės vertės yra pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje.

### **2.17. Skolinimosi išlaidos**

Skolinimosi išlaidos, kurios yra tiesiogiai priskirtinos ilgo parengimo turto įsigijimui, statybai ar gamybai, kapitalizuojamos kaip to turto savikainos dalis. Visos kitos skolinimosi išlaidos pripažįstamos sąnaudomis tuo laikotarpiu, kuomet jos buvo patirtos. Skolinimosi išlaidas sudaro palūkanos ir kitos išlaidos, kurias ūkio subjektas patiria skolindamasis lėšas. Skolinimosi išlaidos pradedamos kapitalizuoti tuomet, kai vyksta turto parengimo naudojimui darbai ir patiriamos išlaidos bei skolinimosi išlaidos. Skolinimosi išlaidos kapitalizuojamos tol, kol turtas iš esmės parengiamas naudojimui. Jei nustatoma, kad turto apskaitinė vertė yra didesnė nei jo atsiperkamoji vertė, pripažįstamas vertės sumažėjimas.

## **2 Apskaitos principai (tęsinys)**

### **2.18. Pelno mokestis ir atidėtasis pelno mokestis**

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

Ataskaitinio laikotarpio pelno mokestis skaičiuojamas vadovaujantis pelno mokesčio apskaičiavimą reglamentuojančiais teisės aktais, kurie galiojo ataskaitinio laikotarpio pabaigoje Lietuvoje. Vadovybė periodiškai vertina savo poziciją mokesčių deklaracijose dėl situacijų, kuriose galiojančios apmokestinimo taisyklės gali būti skirtingai interpretuojamos. Vadovybė pripažįsta atidėjinius, jei tinkama, remiantis 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 perkeliama be atlygio arba už sutartą atlygį tarp Grupės įmonių jei nustatytos sąlygos yra įvykdytos.

Atidėtieji mokesčiai apskaičiuojami įsipareigojimų metodu. Atidėtasis mokestis atspindi laikinųjų skirtumų tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės ir jų mokesčių bazės grynąją mokestinę įtaką. Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai apskaičiuojami taikant ataskaitų parengimo dienai patvirtintus arba iš esmės patvirtintus mokesčių tarifus, kuriuos numatoma taikyti apmokestinamajam pelnui tais metais, kuomet bus realizuojamas atidėtojo pelno mokesčio turtas arba įvykdomas atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas.

Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas yra pripažįstamas visiems apmokestinamiesiems laikiniams skirtumams, išskyrus:

- kai atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas atsiranda pirmą kartą pripažįstant prestižą arba turtą ar įsipareigojimą sandoryje, kuris nėra verslo jungimas ir sandorio metu nedaro įtakos nei apskaitiniam, nei apmokestinamajam pelnui (nuostoliui);
- kai apmokestinamieji laikinieji skirtumai susiję su investicijomis į dukterines įmones, asocijuotąsias įmones ir bendrąsias įmones ir kai patronuojanti įmonė, investuotojas ar bendros įmonės dalininkas sugeba kontroliuoti laikinojo skirtumo išnykimo laiką bei tikėtina, kad laikinasis skirtumas neišnyks artimiausioje ateityje.

Pagal Lietuvos 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 fiziniui 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 Grupės vadovybės vertinimu, tai nėra pripažįstamas joks atidėtojo pelno mokesčio turtas ar įsipareigojimas, kylantis iš laikinųjų skirtumų dėl šių investicijų.

Atidėtojo mokesčio turtas pripažįstamas finansinės būklės ataskaitoje tiek, kiek Grupės vadovybė tikisi, kad jis bus realizuotas artimiausioje ateityje atsižvelgiant į apmokestinamojo pelno prognozes. Jei tikėtina, kad dalis atidėtojo mokesčio turto nebus realizuota, ši atidėtojo mokesčio turto dalis nėra pripažįstama finansinėse ataskaitose.

Atidėtojo mokesčio turtas yra nepripažįstamas:

- jei jis susijęs su įskaitomuoju laikinuoju skirtumu, atsirandančiu iš turto ar įsipareigojimo pirminio pripažinimo sandoryje, kuris nėra verslo jungimas, ir kuris sandorio metu nedaro įtakos nei apskaitiniam, nei apmokestinamajam pelnui (nuostoliui);
- jei jis susijęs su įskaitomuoju laikinuoju skirtumu, atsirandančiu iš investicijų į dukterines įmones, asocijuotąsias įmones ir bendrąsias įmones, atidėtojo pelno mokesčio turtas pripažįstamas tiek ir tik tiek, kiek tikėtina, kad laikinasis skirtumas išnyks artimiausioje ateityje ir bus gauta apmokestinamojo pelno, kuriuo galima padengti laikinąjį skirtumą.

Mokestiniai nuostoliai gali būti keliami neribotą laikotarpį, išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Toks perkėlimas nutraukiamas, jeigu Grupė nebetęsia veiklos, dėl kurios šie nuostoliai susidarė, išskyrus atvejus, kai Grupė 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 tik 70 % einamaisiais metais uždirbto apmokestinamojo pelno.

## **2 Apskaitos principai (tęsinys)**

Atidėtojo mokesčio turto balansinė vertė yra tikrinama kiekvieno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje ir yra sumažinama, jei nebesitikima gauti pakankamai apmokestinamojo pelno, kuriuo bus galima realizuoti visą ar dalį atidėtojo pelno mokesčio turto. Nepripažinto atidėtojo mokesčio turto vertė yra tikrinama kiekvieno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje ir yra pripažįstamas atidėtasis pelno mokesčio turtas iš naujo, jei tampa tikėtina, kad bus gauta pakankamai apmokestinamojo pelno šio turto realizavimui.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai yra sudengiami, kai yra įstatymų numatyta teisė sudengti pelno mokesčio turtą su įsipareigojimais ir kai atidėtasis pelno mokestis yra susijęs su įsipareigojimais tai pačiai mokesčių institucijai arba to paties ūkio subjekto lygyje arba skirtingų ūkio subjektų lygyje, jei šiuo atveju yra planuojama sudengti likučius grynuoju būdu.

### **2.19. 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 nuosavų 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 mokestį, apskaitomas bendrovės akcininkams priskirtinos nuosavybės dalyje.

### **2.20. Išmokos darbuotojams**

#### Socialinio draudimo įmokos

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 nustatytą 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

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

### **2.21. Neapibrėžtieji įsipareigojimai**

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

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

### **2.22. 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, kai tai yra reikšminga.

**AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“**  
**KONSOLIDUOTOS 2014 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**  
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

### 3 Atskyrimas

2014 m. kovo mėn. 21 d. buvo viešai paskelbtos AB „Invalda LT“ (kodas 121304349) atskyrimo sąlygos. Joms buvo pritarta 2014 m. balandžio 28 d. AB „Invalda LT“ visuotiniame akcininkų susirinkime. 2014 m. balandžio 29 d. atskyrimas buvo įvykdytas. Vadovaujantis paskelbtomis sąlygomis nuo AB „Invalda LT“ buvo atskirtos trys įmonės AB „INVL Baltic Farmland“, AB „INVL Baltic Real Estate“ bei AB „INVL Technology“, kurios sudarė 47,95 proc. AB „Invalda LT“ turto (balansinėmis vertėmis). Bendrovei atskyrimo metu perduota 30,90 % turto, kapitalo ir įsipareigojimų dalis.

Bendrovės kapitalas buvo suformuotas atskyrimo sąlygose numatyta tvarka, gautas turtas ir įsipareigojimai Atskyrimo dieną įvertinti tikrąja verte. Bendrovės valdomos dukterinės įmonės įvertintos remiantis jų nuosavu kapitalu, kas atitinka šių įmonių tikrąją vertę (3 lygis). Pagrindinis dukterinių įmonių valdomas turtas – investicinis turtas – yra įvertintas tikrąja verte (pastaba 6). Pirkėjų įsiskolinimo bei kito turto ir įsipareigojimų vertės yra vadovybės vertinimu artimos tikrajai vertei. Dukterinės įmonės neturi jokio identifikuojamo turto bei įsipareigojimų, kurie nėra pripažinti jų balanse.

Toliau yra pateikiama Grupės veiklos pradžios finansinės būklės ataskaita:

|                                                   | <u>2014 m. balandžio 29 d.</u> |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|
| Ilgalaikis nematerialusis turtas                  | 808                            |
| Ilgalaikis materialusis turtas                    | 29                             |
| Investicinis turtas                               | 116.725                        |
| Kitas ilgalaikis turtas                           | 2.848                          |
| Suteiktos paskolos                                | 13.686                         |
| Išankstiniai apmokėjimai                          | 158                            |
| Pirkėjų įsiskolinimas                             | 1.392                          |
| Pinigai ir pinigų ekvivalentai                    | 392                            |
| <b>Turto iš viso</b>                              | <b>136.038</b>                 |
| Įstatinis kapitalas                               | 7.044                          |
| Akcijų priedai                                    | 10.240                         |
| Rezervai                                          | 23.765                         |
| Nepaskirstytasis pelnas                           | 8.249                          |
| <i>Nuosavas kapitalas</i>                         | <i>49.298</i>                  |
| Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas          | 12.311                         |
| Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai                  | 1.524                          |
| Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis            | 56.429                         |
| Gautos trumpalaikės paskolos                      | 15.825                         |
| Prekybos skolos                                   | 231                            |
| Gauti išankstiniai apmokėjimai                    | 150                            |
| Kiti įsipareigojimai                              | 270                            |
| <i>Įsipareigojimai iš viso</i>                    | <i>86.740</i>                  |
| <b>Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso</b> | <b>136.038</b>                 |

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 „INVL BALTIC REAL ESTATE“**  
**KONSOLIDUOTOS 2014 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**  
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

**4 Sezoniskumas**

Grupei sezoniskumas nebūdingas.

**5 Nuomos pajamos ir sąnaudos**

Grupė nuomos pajamas uždirba iš nuosavo ir išsinuomoto turto, kurį Grupės dukterinė įmonė AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ nuomojasi pagal 2007 m. rugpjūčio mėn. 10 d. nuomos sutartį. Pagal šią sutartį turtas yra išsinuomotas iki 2017 m. rugpjūčio mėn. Per ataskaitinį laikotarpį buvo patirta 1.037 tūkst. Lt nuomos sąnaudų. Nuomos pajamų detalizacija pagal turto nuosavybę pateikta žemiau:

**2014 m. birželio 30 d.**

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Nuosavo turto nuoma      | 1.476        |
| Nuomojamo turto subnuoma | 955          |
|                          | <b>2.431</b> |

**6 Investicinis turtas**

|                                                                                                                                                                                                           | <b>Kitas investicinis<br/>turtas vertinamas<br/>naudojant pardavimų<br/>palyginimo metodą</b> | <b>Nuomojamas<br/>investicinis<br/>turtas</b> | <b>Investicinis turtas<br/>laikomas<br/>vystymui ateityje</b> | <b>2014 m.<br/>I pusm.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Tikrosios vertės hierarchija</b>                                                                                                                                                                       | <b>2 lygis</b>                                                                                | <b>3 lygis</b>                                | <b>3 lygis</b>                                                |                            |
| <b>Likutis 2014 m. balandžio 29 d.</b>                                                                                                                                                                    | <b>1.975</b>                                                                                  | <b>108.170</b>                                | <b>6.580</b>                                                  | <b>116.725</b>             |
| Įsigijimai                                                                                                                                                                                                | -                                                                                             | -                                             | -                                                             | -                          |
| Vėlesnės išlaidos                                                                                                                                                                                         | -                                                                                             | 10                                            | -                                                             | 10                         |
| Pardavimai                                                                                                                                                                                                | -                                                                                             | -                                             | -                                                             | -                          |
| Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo                                                                                                                                                                    | -                                                                                             | -                                             | -                                                             | -                          |
| (Nuostoliai) dėl tikrosios vertės koregavimo                                                                                                                                                              | -                                                                                             | (10)                                          | -                                                             | (10)                       |
| <b>Likutis 2014 m. birželio 30 d.</b>                                                                                                                                                                     | <b>1.975</b>                                                                                  | <b>108.170</b>                                | <b>6.580</b>                                                  | <b>116.725</b>             |
| <b>Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už<br/>ataskaitinį laikotarpį pelno (nuostolių)<br/>ataskaitos straipsnyje „Investicinio turto<br/>tikrosios vertės koregavimo grynasis<br/>pelnas (nuostolis)“</b> | <b>-</b>                                                                                      | <b>(10)</b>                                   | <b>-</b>                                                      | <b>(10)</b>                |

Grupės investicinį turtą sudaro pastatai ir sandėliai, kurių dauguma yra išnuomoti veiklos nuomos būdu ir uždirba nuomos pajamas.

Investicinis turtas apskaitytas tikrąja verte. Nuomojamas investicinis turtas ir investicinis turtas laikomas vystymui ateityje yra kvalifikuoto vertintojo UAB „OBER-HAUS nekilnojamas turtas“ įvertintas pajamų metodu 2013 m. lapkričio 26 – 29 dienai. 2013 m. pabaigoje bei 2014 m. I pusmetį rinkoje nebuvo reikšmingų pokyčių, kurie galėtų turėti įtakos šio investicinio turto vertei, todėl naujas vertinimas 2014 m. birželio 30 dienai neatliktas. Kitas investicinis turtas yra vadovybės įvertintas pardavimų palyginimo metodu.

## 6 Investicinis turtas (tęsinys)

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 komisijos. 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 panašių rinkos sandorių kainomis. Jos yra patikslinamos, atsižvelgiant į pagrindinius turto savybių, kaip jo dydis ir vidaus įrengimo būklę. Pagrindinis duomuo tokiuose vertinimuose yra 1 kv. m. kaina.

Pajamų metodas grindžiamas prielaida, kad egzistuoja apibrėžtas ryšys tarp grynujų veiklos ateities įplaukų ir objekto tikrosios vertės. Nuomojamam investiciniam turtui pagrindiniai duomenys yra:

- būsimi nuomos pinigų srautai pagal turto vietą, tipą ir būklę bei pagal egzistuojančių nuomos ar kitų sutarčių duomenis arba išorinius įrodymus, kaip, pavyzdžiui, dabartinės rinkos nuomos kainos panašiam turtui;
  - diskonto normos, atspindinčios dabartinius pinigų srautų dydžio ir laiko neapibrėžtumo rinkos įvertinimus;
  - įvertintas užimtumo lygis pagal esamas ir tikėtinas ateities rinkos sąlygas pasibaigus dabartinėms nuomos sutartims;
  - eksploatacijos sąnaudos, įskaitant būtinas investicijas turto būklės palaikymą per tikėtiną turto naudojimo laiką;
  - kapitalizavimo norma pagal turto vietą, dydį ir būklę, atsižvelgiant į vertinimo dienos rinkos duomenis;
  - tęstinumo vertė, atsižvelgiant į prielaidas dėl eksploatacijos sąnaudų, užimtumo lygio, rinkos nuomos kainų.
- Investicinis turtas laikomas vystymui ateityje yra vertinamas remiantis šiais duomenimis (papildomai prie aukščiau paminėtų):
- statybos sąnaudos, kurios įvertintos patyrusio rinkos sąlygas išmanančio vertintojo, atsižvelgiant į patvirtintuose detaliuose planuose nustatytus parametrus;
  - užbaigimo terminas. Statomas turtas reikalauja prižiūrinių organų leidimų arba patvirtinimų įvairiose vystymo stadijose, įskaitant leidimus arba patvirtinimus dėl pradinio dizaino, zonavimo, pridavimo ir atitikimo aplinkos apsaugos reikalavimams. Remiantis ankstesne vadovybės patirtimi, visi minėti reikalingi leidimai ir patvirtinimai yra gaunami. Tačiau vystymo užbaigimo terminas gali labai priklausyti nuo tokių veiksnių, kaip laiku gauti leidimai bei patvirtinimai, reikalaujami statybų korekciniams veiksmai.

Per ataskaitinį laikotarpį nebuvo pokyčių vertinimo metodikoje.

Investicinio turto pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas:

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

**AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“**  
**KONSOLIDUOTOS 2014 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**  
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

**6 Investicinis turtas (tęsinys)**

Toliau pateikta investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2014 m. birželio 30 d.:

| Prielaidos                                                        | Vertinimų didėjimas                  |                                                         | Vertinimų mažėjimas                  |                                                         |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|                                                                   | Nuomojamas<br>investicinis<br>turtas | Investicinis<br>turtas laikomas<br>vystymui<br>ateityje | Nuomojamas<br>investicinis<br>turtas | Investicinis<br>turtas laikomas<br>vystymui<br>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 pokytis 20 proc.                       | (1.260)                              | -                                                       | 1.160                                | -                                                       |
| Diskonto ir kapitalizacijos normos pokytis 0.5 procentinio punkto | (6.870)                              | (80)                                                    | 7.630                                | 220                                                     |

2014 m. birželio 30 d. 114.750 tūkst. litų Grupės investicinio turto buvo įkeista bankui kaip užstatas už suteiktas paskolas.

2014 m. I pusmetį 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.

**7 Suteiktos paskolos**

2014 m. birželio 30 d. Grupei priklauso 50 proc. kreditorinių reikalavimų pagal paskolų sutartis į Latvijos įmones SIA „Dommo grupa“ ir SIA „Dommo biznesa parks“. Dvi aukščiau paminėtos 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. Turtas yra įkeistas kreditorinių reikalavimų į SIA „Dommo biznesa parks“ užtikrinimui. Dėl 2008 m. krizės šioms įmonėms buvo inicijuotos bankroto procedūros. Šiuo metu sprendžiami teisiniai bankroto nutraukimo procedūros aspektai. Grupei priklauso 50 proc. šių įmonių generuojamų srautų. Finansinės būklės ataskaitoje šie kreditoriniai reikalavimai yra apskaitomi tikrąja verte, nustatyta verslo jungimo metu – 13.672 tūkst. Lt.

**AB „INVLT BALTIC REAL ESTATE“**  
**KONSOLIDUOTOS 2014 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**  
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

**8 Gautos paskolos**

|                                              | <u>2014 m. birželio 30 d.</u> |
|----------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Trumpalaikės</b>                          |                               |
| Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis | 55.785                        |
| Paskolos iš susijusių šalių                  | <u>15.852</u>                 |
| <b>Iš viso paskolų</b>                       | <u><u>71.637</u></u>          |

Paskolų sumos pusmečio pabaigoje nacionaline ir užsienio valiuta, išreikštos litais, sudaro:

| <b>Paskolos denominuotos:</b> | <u>2014 m. birželio 30 d.</u> |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Eurais                        | 55.785                        |
| Litais                        | <u>15.852</u>                 |
|                               | <u><u>71.637</u></u>          |

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

| <b>Palūkanų norma:</b> | <u>2014 m. birželio 30 d.</u> |
|------------------------|-------------------------------|
| Fiksuota               | 15.852                        |
| Kintama                | <u>55.785</u>                 |
|                        | <u><u>71.637</u></u>          |

Turtas, įkeistas bankams:

|                     | <u>2014 m. birželio 30 d.</u> |
|---------------------|-------------------------------|
| Investicinis turtas | 114.750                       |
| Pinigai             | 53                            |

Dėl įsipareigojimų neįvykdymo pagal kredito sutartis tarp Nordea banko iš vienos pusės ir UAB „INTF investicija“ bei UAB „Sago“ iš kitos pusės, vadovaujantis AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ ir Nordea banko kredito sutarties sąlygomis, bankas pareikalavo, kad įmonė anksčiau laiko, numatyto kredito sutartyje, sumokėtų 3.739 tūkst. Lt. Įmonės vadovybės nuomone, suma, kurią priklausytų sumokėti bankui, sudaro 1.156 tūkst. Lt. Kilęs ginčas sprendžiamas teisme. AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ kredito grąžinimo terminas yra 2015 m. gruodžio 15 d. Įmonė moka įmokas pagal galiojantį paskolos grąžinimo grafiką. Kadangi bankas laikosi nuostatos, kad įmonė netinkamai vykdo sutartinius įsipareigojimus, vadovaujantis 1-ojo TAS reikalavimais ši banko paskola perklasifikuota į trumpalaikius įsipareigojimus. Pagal kredito grąžinimo grafiką per 2015 m. įmonė turi grąžinti bankui 51.281 tūkst. Lt paskolą. Grupė per gegužės – birželio mėn. grąžino bankui 684 tūkst. Lt.

**AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“**  
**KONSOLIDUOTOS 2014 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**  
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

**9 Susijusių šalių sandoriai**

Grupės susijusios šalys buvo Bendrovės akcininkai (pastaba 1) bei įmonės, kurios sudarė AB „Invalda LT“ grupę, nuo kurios atskyrimo metu susiformavo Grupė (sandoriai buvo sudaryti su AB „Invalda LT“, UAB „Inservis“).

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2014 m. I pusmetį ir susiję likučiai pusmečio pabaigai:

| 2014 m. I pusm.<br>Grupė                           | Sumos pateikiamos litais            |                                |                                            |                                             |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                    | Pardavimai<br>susijusioms<br>šalims | Pirkimai iš<br>susijusių šalių | Iš susijusių<br>šalių<br>gautinos<br>sumos | Sumos<br>mokėtinos<br>susijusioms<br>šalims |
| AB „Invalda LT“ (apskaitos paslaugos)              | -                                   | 5.700                          | -                                          | 22.870                                      |
| AB „Invalda LT“ (paskola)                          | -                                   | 142.671                        | -                                          | 15.852.182                                  |
| UAB „Inservis“ (prižiūros ir remonto<br>paslaugos) | -                                   | 158.591                        | -                                          | 191.602                                     |
| UAB „Inservis“ (nuoma ir komunalinės<br>paslaugos) | 1.780                               | -                              | -                                          | -                                           |
|                                                    | 1.780                               | 306.962                        | -                                          | 16.066.654                                  |
| Įsipareigojimai akcininkams ir vadovybei           | -                                   | -                              | -                                          | -                                           |

Nuo Grupės veiklos pradžios iki pusmečio pabaigos iš AB „Invalda LT“ buvo gauta paskolų už 311.970 Lt.