

INVL Baltic Real Estate

ATSAKINGŲ ASMENŲ PATVIRTINIMAS

2015 m. rugpjūčio 14 d.

Vadovaujantis Lietuvos Banko periodinės ir papildomos informacijos rengimo ir pateikimo taisyklėmis bei Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 22 straipsniu, AB „INVL Baltic Real Estate“ vadovybė patvirtina, kad mūsų žiniomis pateikiamos Konsoliduotos 2015 m. 6 mėn. neaudituos tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos yra sudarytos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje, ir atitinka tikrovę bei teisingai parodo AB „INVL Baltic Real Estate“ bei bendrą konsoliduotą įmonių grupės turtą, įsipareigojimus, finansinę būklę, pelną ar nuostolius ir pinigų srautus, o konsoliduotame tarpiniame pranešime yra teisingai nurodyta verslo plėtros ir veiklos apžvalga.

PRIDEDAMA:

1. AB „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos 2015 m. 6 mėn. neaudituos tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos.
2. AB „INVL Baltic Real Estate“ 2015 m. 6 mėn. konsoliduotas tarpinis pranešimas.

Direktorius



Andrius Daukšas

Pagal sutartį apskaitą vesti įgaliotas asmuo



Raimondas Rajeckas

AB „INVL Baltic Real Estate“

Šeimyniškių g. 1A, 09312 Vilnius.

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

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

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“

KONSOLIDUOTOS 2015 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. Andrius Daukšas

Vadovybė

p. Andrius Daukšas (direktorius)

Adresas ir įmonės kodas

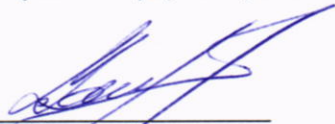
Šeimyniškių g. 1A,
Vilnius,
Lietuva

Įmonės kodas 303299735

Bankai

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

Šią finansinę atskaitomybę vadovybė ir valdyba pasirašė ir patvirtino išleidimui 2015 m. rugpjūčio 14 d.



p. Andrius Daukšas
Direktorius



p. Raimondas Rajeckas
Pagal sutartį apskaitą vesti
įgaliotas asmuo

Vadovybės pranešimas

Akcinei bendrovei „INVL Baltic Real Estate“ 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 plotą. AB „INVL Baltic Real Estate“ siekia uždirbti iš investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, užtikrinant nuomos pajamų augimą.

2014 metų pabaigoje atlikto vertinimo duomenimis, bendra turimo nekilnojamojo turto vertė siekia 34 mln. eurų. 2015 m. I pusm. grupės nuomos pajamos iš nuosavų objektų sudarė 1,3 mln. eurų, o grynas pelnas – 0,62 mln. eurų. Tuo tarpu konsoliduotas kapitalas siekė 15,1 mln. eurų.

„INVL Baltic Real Estate“ 2015 m. balandžio 9 d. pasirašė sutartis, pagal kurias už 3.071 tūkst. eurų nuo 50 iki 100 proc. padidino ekonominį interesą į Latvijos įmones SIA „Dommo grupa“ ir SIA „Dommo biznesa parks“. Buvo įsigyta 100 proc. SIA „Dommo grupa“ akcijų. Pastaroji valdo 100 proc. SIA „Dommo biznesa parks“ akcijų. Pagal sutartį Grupė įgijo likusius 50 proc. kreditorinių reikalavimų, kylančių iš šių paskolų sutarčių. Akcijų bei kreditorinių reikalavimų įsigijimo sandoriai buvo užbaigti 2015 metų liepos 2 dieną. Projektas bus vystomas arba savo jėgomis, arba parduotas kitiems vystytojams, atsižvelgiant į tai, kokia bus gaunama nauda bendrovės akcininkams.

2015 m. balandžio 23 d. Grupė pasirašė sutartį dėl 100 proc. bankrutuojančios įmonės UAB „INTF investicija“ akcijų pardavimo. Akcijų pardavimas bus užbaigtas, patenkinus išankstines pardavimo sąlygas, pagal kurias akcijų pirkėjas turi susitarti su įmonės kreditoriais, bei UAB „INTF investicija“ bankroto procedūra turi baigtis taikos sutartimi, išregistruojant bankrutavusios įmonės statusą. Šis sandoris turės teigiamos įtakos bendrovės finansiniams rezultatams.

Nepaisant lėtėjančio ekonomikos augimo, Graikijos krizės, neapibrėžtos geopolitinės padėties ir sankcijų, komerciniame nekilnojamojo turto segmente 2015 metų pirmąjį pusmetį tendencijos išliko pozityvios. Remiantis „Inreal“ I pusmečio Lietuvos ekonomikos ir NT rinkos apžvalga, iki metų vidurio Vilniuje buvo atidaryti 3 verslo centrai (apie 16.000 kv. m.), Kaune duris atvėrė 2 verslo centrai (apie 4.500 kv. m.). Įgyvendinus naujus projektus bendras biurų plotas Vilniuje padidėjo iki 526.300 kv. m. Optimistiškai nuteikia ir tai, jog šiuo metu biuro patalpos yra greitai įsisavinamos dar projektų statymo laikotarpiu. Tai atspindi žemas laisvų biuro patalpų lygis. Remiantis „Ober-haus“ 2015 m. II ketvirčio rinkos komentaru, Vilniuje laisvų patalpų lygis padidėjo nuo 3,9% metų pradžioje iki 4,9% pirmojo ketvirčio pabaigoje ir nusistovėjo ties 4,4% arba 23.050 kv. m. metų viduryje.

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

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

AB „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota pelno (nuostolių) ataskaitos

	Pastabos	<u>2015 m. I pusm.</u>	<u>2014 m. I pusm.</u>
Pajamos	3	2.685	841
Palūkanų pajamos	8	285	34
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostoliai)		-	(3)
Kitos pajamos		4	-
Patalpų nuomos sąnaudos	3	(803)	(286)
Komunalinės sąnaudos		(483)	(120)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos		(302)	(92)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos		(168)	(43)
Turto mokesčiai		(124)	(56)
Išmokos darbuotojams		(11)	(2)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		(2)	(2)
Kitos veiklos sąnaudos		<u>(42)</u>	<u>(67)</u>
Veiklos pelnas		1.039	204
Finansinės veiklos sąnaudos	4	<u>(336)</u>	<u>(100)</u>
Ataskaitinio laikotarpio pelnas prieš apmokestinimą		703	104
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	5	<u>(86)</u>	<u>(16)</u>
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS		617	88
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokesčius		<u>-</u>	<u>-</u>
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŲJŲ PAJAMŲ, IŠ VISO		617	88
Priskirtinas:			
Patronuojančios įmonės akcininkams		617	88
Vienai akcijai tenkantis paprastas ir sumažintas pelnas (eurais)		0,09	0,01

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduotos pelno (nuostolių) ataskaitos (tęsinys)

	<u>2015 m. II ketv.</u>	<u>2014 m. II ketv.</u>
Pajamos	1.280	841
Palūkanų pajamos	235	34
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostoliai)	-	(3)
Kitos pajamos	4	-
Patalpų nuomos sąnaudos	(414)	(286)
Komunalinės sąnaudos	(186)	(120)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(174)	(92)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(84)	(43)
Turto mokesčiai	(61)	(56)
Išmokos darbuotojams	(5)	(2)
Nusidėvėjimas ir amortizacija	(1)	(2)
Kitos veiklos sąnaudos	(23)	(67)
Veiklos pelnas	571	204
Finansinės veiklos sąnaudos	(187)	(100)
Ataskaitinio laikotarpio pelnas prieš apmokestinimą	384	104
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	(43)	(16)
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS	341	88
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį	-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŲJŲ PAJAMŲ, IŠ VISO	341	88
Priskirtinas:		
Patronuojančios įmonės akcininkams	341	88
Vienai akcijai tenkantis paprastas ir sumažintas pelnas (eurais)	0,05	0,01

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota finansinės būklės ataskaita

	Pastabos	2015 m. birželio 30 d.	2014 m. gruodžio 31 d.
TURTAS			
Ilgalaikis turtas			
Ilgalaikis materialusis turtas		22	13
Investicinis turtas	6	33.848	33.848
Ilgalaikis nematerialusis turtas		160	160
Suteiktos paskolos	8	4.149	3.981
Veiklos nuomos išankstiniai apmokėjimai	3	825	825
Atidėtojo pelno mokesčio turtas		1	-
Ilgalaikio turto iš viso		39.005	38.827
Trumpalaikis turtas			
Atsargos		50	-
Iš pirkėjų ir kitos gautinos sumos		450	293
Trumpalaikės suteiktos paskolos	8	3.251	125
Išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos		-	5
Pinigai ir pinigų ekvivalentai		412	358
Trumpalaikio turto iš viso		4.163	781
Turto iš viso		43.168	39.608
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
Nuosavas kapitalas			
Kapitalas priskirtas patrunuojančios įmonės akcininkams			
Įstatinis kapitalas		2.043	2.040
Akcijų priedai		2.966	2.966
Rezervai		6.970	6.883
Nepaskirstytasis pelnas		3.129	2.602
Nuosavo kapitalo iš viso		15.108	14.491
Įsipareigojimai			
Ilgalaikiai įsipareigojimai			
Ilgalaikės paskolos	7	19.535	19.432
Atidėjiniai	3	206	182
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas		3.643	3.567
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	3	350	411
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso		23.734	23.592
Trumpalaikiai įsipareigojimai			
Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis	7	290	478
Trumpalaikės paskolos	7	709	590
Skolos tiekėjams		67	78
Atidėjiniai	3	105	183
Mokėtinas pelno mokestis		11	-
Gauti išankstiniai apmokėjimai		246	44
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	8	2.898	152
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso		4.326	1.525
Įsipareigojimų iš viso		28.060	25.117
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso		43.168	39.608

Konsoliduota nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos

Grupė	Rezervai					Iš viso
	Istatinis kapitalas	Akcijų priedai	Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	
2014 m. gruodžio 31 d. likutis	2.040	2.966	281	6.602	2.602	14.491
2015 m. 6 mėnesių grynasis pelnas	-	-	-	-	617	617
2015 m. 6 mėn. kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-	-	-
2015 m. 6 mėnesių bendrųjų pajamų (išlaidų), iš viso	-	-	-	-	617	617
Akcijų nominalo vertės pakeitimas dėl konversijos į eurus	3	-	-	-	(3)	-
Rezervų pokyčiai	-	-	87	-	(87)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje	3	-	87	-	(90)	-
2015 m. birželio 30 d. likutis	2.040	2.966	368	6.602	3.129	15.108

Grupė	Rezervai					Iš viso
	Istatinis kapitalas	Savos akcijos	Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas	Nepaskirstytasis pelnas	
Grupės nuosavas kapitalas, suformuotas 2014 m. balandžio 29 d., vadovaujantis atskyrimo sąlygomis pagal balansinių verčių metodą	2.040	2.966	281	6.602	2.170	14.059
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje	2.040	2.966	281	6.602	2.170	14.059
2014 m. 6 mėn. grynasis pelnas	-	-	-	-	88	88
2014 m. 6 mėn. kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-	-	-
2014 m. 6 mėn. bendrųjų pajamų iš viso	-	-	-	-	88	88
2014 m. birželio 30 d. likutis	2.040	2.966	281	6.602	2.258	14.147

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita

	Pastabos	2015 m. I pusm.	2014 m. I pusm.
Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)		617	88
Nepiniginiai srautai ir nepagrindinės veiklos koregavimai:			
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas (nuostoliai)		-	3
Nusidėvėjimas ir amortizacija		2	2
Palūkanų (pajamos)		(285)	(34)
Palūkanų sąnaudos	4	336	100
Atidėtieji pelno mokesčiai	5	75	16
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos	5	11	-
Atidėjiniai		(57)	(17)
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:			
Atsargų (padidėjimas) sumažėjimas		(50)	-
Pirkėjų įsiskolinimo ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		(157)	41
Kito trumpalaikio turto sumažėjimas (padidėjimas)		5	21
Skolų tiekėjams (sumažėjimas) padidėjimas		(19)	40
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas) padidėjimas		87	(8)
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		565	252
(Sumokėtas) pelno mokestis		-	-
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		565	252
Investicinės veiklos pinigų srautai			
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turtą) (įsigijimas)		(11)	-
Investicinio turto (įsigijimas)		-	(3)
Įsigytos paskolos	8	(300)	-
(Suteiktos) paskolos		-	-
Suteiktų paskolų susigrąžinimas		61	-
Gautos palūkanos		-	-
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		(250)	(3)
Finansinės veiklos pinigų srautai			
Pinigų srautai, susiję su Grupės akcininkais:			
Pagal atskyrimo sąlygas gauti grynieji pinigai		-	158
		-	158
Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais:			
Paskolų gavimas		105	90
Paskolų grąžinimas		(186)	(322)
(Sumokėtos) palūkanos		(180)	(44)
		(261)	(276)
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		(261)	(118)
Grynasis pinigų srautų (sumažėjimas) padidėjimas		54	131
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		358	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		412	131

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 INVL“ (kodas 121304349) atskyrus 30,90 % turto, kapitalo ir įsipareigojimų dalį. Tokiu būdu Bendrovei buvo perduotos įmonės, investuojančios į nekilnojamąjį turtą, skirtą vystymui, bei į komercinį nekilnojamąjį turtą ir jį nuomojančios.

Bendrovės adresas yra:

Šeimyniškių g. 1A,
Vilnius,
Lietuva.

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

Kadangi Bendrovė įsteigta 2014 m. balandžio 29 d., tai palyginamieji skaičiai už 2014 m. I pusmetį apima laikotarpį nuo 2014 m. balandžio 29 d. iki 2014 m. birželio 30 d.

Bendrovė valdo akcijas įmonių, investuojančių į komercinį ir vystymui skirtą nekilnojamąjį turtą. 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 0,29 euro nominalios vertės akcijos. Nominalios vertės keitimas iš litų į eurus įregistruotas 2015 m. gegužės 14 d. Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos. Dukterinės įmonės Bendrovės akcijų neturi. Bendrovės akcininkais 2015 m. birželio 30 d. buvo (pagal balsus)*:

	Turimų balsų skaičius	Balsų dalis (%)
UAB „LJB Investments“	2.144.351	30,44
p. Irena Ona Mišeikienė	2.035.918	28,90
AB „Invalda INVL“	893.127	12,68
UAB „Lucrum investicija“	714.967	10,15
p. Alvydas Banys	540.750	7,68
p. Indrė Mišeikytė	140.618	2,00
Kiti smulkūs akcininkai	574.634	8,15
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 Vilnius Baltijos Papildomąjį prekybos sąrašą.

2 Apskaitos principai

Atskaitomybės parengimo pagrindas

2015 m. 6 mėnesių tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos parengtos remiantis TAS 34 „Tarpinė finansinė atskaitomybė“.

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

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

Pagrindiniai apskaitos principai

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

TFAAK 21-asis aiškinimas – „Mokesčiai“

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

2013 m. TFAS metiniai patobulinimai

Patobulinimai apima keturių standartų pataisas.

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

Šios pataisos neturėjo įtakos Grupės 2015 m. 6 mėn. finansinėms ataskaitoms.

AB „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Pajamos, nuomos sąnaudos ir atidėjiniai nuostolingai nuomos sutarčiai

Pajamos

Pajamų analizė pagal kategorijas:

	<u>2015 m. I pusm.</u>	<u>2014 m. I pusm.</u>
Nuomos pajamos	2.143	704
Komunalinių paslaugų pajamos	531	134
Kitų paslaugų pajamos	11	3
Pajamų iš viso	2.685	841

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

	<u>2015 m. I pusm.</u>	<u>2014 m. I pusm.</u>
Nuosavų patalpų nuomos pajamos	1.316	427
Kitos pajamos iš nuosavų patalpų	438	113
<i>Pajamų iš nuosavų patalpų iš viso</i>	<i>1.754</i>	<i>540</i>
Nuomos pajamos iš subnuomojamų patalpų	827	277
Kitos pajamos iš subnuomojamų patalpų	104	24
<i>Pajamų iš subnuomojamų patalpų iš viso</i>	<i>931</i>	<i>301</i>
Pajamų iš viso	2.685	841

Sąnaudos ir atidėjiniai

Dukterinė įmonė AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ nuomojasi patalpas iš išorinės įmonės pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartį. Pagal šią sutartį nuomos laikotarpis baigsis 2017 m. rugpjūčio mėn. Dukterinė įmonė yra deponavusi vienkartinę 825 tūkst. eurų įmoką, atitinkančią 6 mėn. nuomos mokesčių sumą, kuri bus užskaityta su paskutine nuomos įmokų dalimi pasibaigus nuomos laikotarpiui. Pagal šią sutartį per ataskaitinį laikotarpį Grupė patyrė 793 tūkst. eurų nuomos sąnaudų. Neapibrėžtieji nuomos mokesčiai iš šios sumos sudarė 134 tūkst. eurų. Grupės nuomos sąnaudos pagal kitas sutartis per ataskaitinį laikotarpį sudarė 10 tūkst. eurų. Kadangi 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartis yra nuostolinga, tai 2015 m. birželio 30 d. finansinės būklės ataskaitoje yra pripažinti 311 tūkst. eurų vertės atidėjiniai, skirti padengti su nuostolinga sutartimi susijusius numatomus nuostolius.

Atidėjinių nuostolingai sutarčiai pasikeitimai pateikti žemiau:

	<u>2015 m. I pusm.</u>
Likutis 2014 m. gruodžio 31 d.	365
Atidėjinių perskaičiavimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	36
Panaudotos sumos (mažinančios straipsnyje „Patalpų nuomos sąnaudos“ apskaitytą sumą)	(94)
Diskonto poveikio atstatymas ir diskonto normos pokyčiai	4
Likutis 2015 m. birželio 30 d.	311
Ilgalaikė dalis	206
Trumpalaikė dalis	105

Be to, 350 tūkst. eurų ateinančių laikotarpių įsipareigojimas, kylantis dėl nuomos sąnaudų pripažinimo pagal tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą, 2015 m. birželio 30 d. buvo pripažintas finansinės būklės ataskaitos straipsnyje „Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai“.

AB „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

4 Finansinės veiklos sąnaudos

	<u>2015 m. I pusr.</u>	<u>2014 m. I pusr.</u>
Iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(178)	(56)
Iš susijusių asmenų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(117)	(41)
Palūkanų sąnaudos tretiesiems asmenims	(38)	-
Atidėjinių nuostolingai sutarčiai diskonto poveikio atstatymas	(3)	(3)
	<u>(336)</u>	<u>(100)</u>

5 Pelno mokestis

	<u>2015 m. I pusr.</u>	<u>2014 m. I pusr.</u>
Pelno mokesčio sąnaudų komponentai		
Ataskaitinių metų pelno mokesčio sąnaudos	(11)	-
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos	(75)	(16)
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose – iš viso	<u>(86)</u>	<u>(16)</u>

6 Investicinis turtas

Per 2015 m. I pusmetį nebuvo nei naujai įsigytas, nei parduotas investicinis turtas. Investicinis turtas yra apskaitytas tikraja verte. Nuomojamas investicinis turtas ir investicinis turtas laikomas vystymui ateityje kvalifikuoto vertintojo UAB „OBER-HAUS nekilnojamas turtas“ yra įvertintas pajamų metodu 2014 m. lapkričio 21 d., gruodžio 8 d. bei gruodžio 31 d. Nuo 2014 m. gruodžio mėn. rinkoje nebuvo reikšmingų pokyčių, kurie galėtų turėti įtakos šio investicinio turto vertei, todėl naujas vertinimas 2015 m. birželio 30 dienai neatliktas.

2015 m. birželio 30 d. 33.298 tūkst. eurų Grupės investicinio turto buvo įkeista bankui kaip užstatas už suteiktas paskolas. Per 2015 m. 6 mėnesius nebuvo jokių kitų 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 Gautos paskolos

	<u>2015 m. birželio 30 d.</u>	<u>2014 m. gruodžio 31 d.</u>
Ilgalaikės		
Ilgalaikės banko paskolos	14.810	14.810
Ilgalaikės paskolos iš susijusių šalių	<u>4.725</u>	<u>4.622</u>
	<u>19.535</u>	<u>19.432</u>
Trumpalaikės		
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	290	478
Paskolos iš susijusių šalių	<u>709</u>	<u>590</u>
	<u>999</u>	<u>1.068</u>
Iš viso paskolų	<u>20.534</u>	<u>20.500</u>

Paskolos denominuotos eurais.

AB „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkšt. eurų, jei nenurodyta kitaip)

7 Gautos paskolos (tęsinys)

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

Palūkanų norma:	2015 m. birželio 30 d.	2014 m. gruodžio 31 d.
Fiksuota	5.434	5.212
Kintama	15.100	15.288
	20.534	20.500

8 Svarbūs įvykiai per ataskaitinį laikotarpį

UAB „INTF investicija“ akcijų pardavimas

2015 m. balandžio 23 d. Grupė pasirašė sutartį dėl 100 proc. bankrutuojančios įmonės UAB „INTF investicija“ akcijų pardavimo. Akcijų pardavimas bus užbaigtas, patenkinus išankstines pardavimo sąlygas, pagal kurias akcijų pirkėjas turi susitarti su įmonės kreditoriais, bei UAB „INTF investicija“ bankroto procedūra turi baigtis taikos sutartimi, išregistruojant bankrutavusios įmonės statusą. Minimali pardavimo kaina įgyvendinus išankstines pardavimo sąlygas yra 290 tūkst. eurų. Sendorį tikimasi užbaigti 2015 m. III ketvirtį.

Teisių į Latvijos įmonių grupę įsigijimas

Grupė 2015 m. balandžio 9 d. pasirašė sutartis, pagal kurias už 3.071 tūkst. eurų nuo 50 iki 100 proc. padidino ekonominį interesą į Latvijos įmones SIA „Dommo grupa“ ir SIA „Dommo biznessa parks“. 2015 m. balandžio mėn. buvo pervesta 300 tūkst. EUR pardavėjui pagal šią sutartį. Už likusią skolą buvo skaičiuojamos palūkanos. Finansinės būklės ataskaitos straipsnyje „Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai“ yra pripažinta 2.809 tūkst. EUR likusi skola pagal sutartį. Ji padengta 2015 m. liepos 2 d. Nuo tos dienos Grupė valdo 100 proc. SIA „Dommo grupa“ akcijų. Pastaroji valdo 100 proc. SIA „Dommo biznessa parks“ akcijų. Kaip atskleista metinėse finansinėse ataskaitose, Grupei pagal paskolų sutartis priklausė 50 proc. teisių į pinigų srautų iš šių Latvijos įmonių. Pagal sutartį Grupė įgijo likusius 50 proc. kreditorinių reikalavimų, kylančių iš šių paskolų sutarčių. Grupės finansinėse ataskaitose per 2015 I pusmetį pripažinta 285 tūkst. eurų palūkanų pajamų iš šių paskolų.

Nuo 2015 m. liepos 1 d. įsigytos Latvijos įmonės bus dukterinėmis įmonėmis ir bus konsoliduojamos.

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

	Tikrosios vertės, pripažintos įsigijimo metu
Investicinis turtas	8.012
Ilgalaikis materialusis turtas	2
Iš pirkėjų ir kitos gautinos sumos	2
Kitas trumpalaikis turtas	5
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	232
Turtas, iš viso	8.253
Trumpalaikiai įsipareigojimai be Grupės kreditorinių reikalavimų į Latvijos įmones	(255)
Įsipareigojimai, iš viso	(255)
Identifikuojamojo grynojo turto iš viso	7.998
Pelnas dėl pirkimo pigiau nei rinkos kaina	(598)
Grupės kreditorinių reikalavimų į Latvijos įmones balansinė vertė	7.400

Šis vertinimas yra preliminarus, nes laukiama galutinio investicinio turto vertinimo bei atidėtojo pelno mokesčio turto/įsipareigojimo įvertinimo. Jame naudotas kvalifikuoto vertintojo SIA „Ober Haus Vertėšanas serviss“ 2014 m. vasario mėn. investicinio turto vertinimas, o atidėtojo pelno mokesčio turtas/įsipareigojimas prilygintas nuliui.

2015 m. liepos mėn. SIA „Dommo biznessa parks“ gavo 3.000 tūkst. EUR paskolą iš ABLV Bank, AS, kuri buvo panaudota grąžinti dalį Bendrovės suteiktų paskolų.

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

9 Susijusių šalių sandoriai

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

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2015 m. 6 mėnesius ir susiję likučiai pusmečio pabaigai:

**2015 m. I pusm.
Grupė**

	Pardavimai ir kitos pajamos susijusioms šalims	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Sumos mokėtinos susijusioms šalims
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	7	-	1
AB „Invalda INVL“ (paskola)	-	117	-	5.434
UAB „Inservis“ (prižiūros ir remonto paslaugos)	-	180	-	45
AB „Invalda INVL“ grupės pastatų priežiūros įmonės (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	4	-	1	-
Kitos AB „Invalda INVL“ grupės įmonės (turto valdymas, bankininkystės sektoriai)	13	53	-	-
	17	357	1	5.480

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

Per 2015 m. I pusmetį iš AB „Invalda INVL“ buvo gauta paskolų už 105 tūkst. EUR.

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2014 m. 6 mėnesius ir susiję likučiai pusmečio pabaigai:

**2014 m. I pusm.
Grupė**

	Pardavimai ir kitos pajamos susijusioms šalims	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Sumos mokėtinos susijusioms šalims
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	2	-	7
AB „Invalda INVL“ (paskola)	-	41	-	4.591
UAB „Inservis“ (prižiūros ir remonto paslaugos)	-	46	-	55
UAB „Inservis“ (nuoma ir komunalinės paslaugos)	1	-	-	-
	1	89	-	4.653

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

Nuo Grupės veiklos pradžios iki pusmečio pabaigos iš AB „Invalda INVL“ buvo gauta paskolų už 90 tūkst. EUR.

10 Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio

2015 m. rugpjūčio 10 d. vykusiuose AB „INVL Baltic Real Estate“ ir AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ akcininkų susirinkimuose bendrovių akcininkai pritarė, kad Bendrovė būtų prijungta prie jos 100 proc. valdomos AB „Invaldos nekilnojamojo fondas“. Po susijungimo „INVL Baltic Real Estate“ pavadinimu veikiančią įmonę ketinama toliau listinguoti NASDAQ Vilnius biržoje. Bendrovės akcininkai už kiekvieną turėtą akciją gaus 6,136287941 „Invaldos nekilnojamojo turto fondo“ akcijų. Po reorganizavimo veiksiančios bendrovės įstatinis kapitalas bus padalintas į 43.226.252 vienetų akcijų. Vėliau ketinama kreiptis į Lietuvos banką ir siekti uždaro tipo investicinės bendrovės statuso.

INVL Baltic Real Estate

AB „INVL Baltic Real Estate“ 2015 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 2015 m. rugpjūčio 14 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybos sprendimu

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.....	4
4. Informacija apie emitento filialus ir atstovybes.....	7
II. INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS.....	7
5. Emitento įstatų pakeitimų tvarka.....	7
6. Įstatinio kapitalo struktūra.....	7
6.1. Informacija apie savas akcijas.....	8
7. Prekyba emitento vertybiniais popieriais bei reikšminga finansine investicija laikomais vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose.....	8
8. Akcininkai.....	9
III. INFORMACIJA APIE EMITENTO VALDYMĄ.....	10
9. Emitento valdymo organai.....	10
10. Informacija apie emitento priskaičiuotas pinigų sumas, kitą perleistą turtą ir suteiktas garantijas valdybos nariams ir buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei.....	12
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.....	13
Svarbūs emitento įvykiai.....	14
Svarbūs grupės įvykiai.....	14
12. Pagrindinės rizikos ir netikėtumai.....	15
13. Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas.....	15
14. Informacija apie susijusių šalių sandorius.....	15
15. Emitento ir įmonių grupės ateities veiklos planai ir prognozės.....	16

I. BENDRA INFORMACIJA

1. Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas pranešimas

Pranešimas parengtas už 2015 metų sausio – birželio mėnesius. Į pranešimą taip pat yra įtraukti svarbūs bendrovės įvykiai, įvykę po ataskaitinio laikotarpio pabaigos. 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
Adresas	Šeimyniškių g. 1A, 09312, Vilnius
Telefonas	(8 5) 279 0601
Faksas	(8 5) 279 0530
Elektroninis paštas	realestate@invalidalt.com
Interneto tinklalapis	www.invlbalticrealestate.lt
Teisinė forma	akcinė bendrovė
Įregistravimo data ir vieta	2014-04-29; Juridinių asmenų registras
Registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys apie bendrovę	Juridinių asmenų registras

2.2. Bendrovės tikslai, filosofija ir veiklos principai

Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ įkurta 2014 m. balandžio 29 d., atskyrus dalį turto nuo AB „Invalda INVL“ (tuometinis pavadinimas AB „Invalda LT“ kodas 121304349). Susipažinti su AB „Invalda INVL“ 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 INVL“ 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.

2015 m. rugpjūčio 10 d. įvykęs „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimas pritarė akcinės bendrovės „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ ir akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ reorganizavimo sąlygoms. Šios sąlygos numato, kad „INVL Baltic Real Estate“ bus prijungta prie „Invaldos nekilnojamojo turto fondo“, kuris pakeis pavadinimą į „INVL Baltic Real Estate“ ir toliau bus kotiruojamas NASDAQ Vilnius biržoje. „INVL Baltic Real Estate“ akcininkai už kiekvieną turėtą akciją gaus 6,136287941 „Invaldos nekilnojamojo turto fondo“ akcijų.

Vėliau ketinama siekti uždarąjo tipo investicinės bendrovės licencijos gavimo iš Lietuvos Banko.

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 2015 m. birželio 30 d.

INVL Baltic Real Estate

2.3.1. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Vilniuje



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

Investicijos į nekilnojamąjį turtą

IBC A ir B klasės verslo centrai Šeimyniškių g. 1A/Šeimyniškių g. 3A. 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 Neries 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). Centrai priklauso 250 vietų automobilių stovėjimo aikštelė saugomame kieme bei dviaukščiame dengtame ir požeminiame garažuose. IBC verslo centras nuosekliai plėtojamas, kasmet siūloma vis daugiau paslaugų.

F korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 4 500 kv. m

Nuomojamas plotas: 3 400 kv. m

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

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



G korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 6 900 kv. m

Nuomojamas plotas: 3 300 kv. m

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

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



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

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

INVL Baltic Real Estate

A korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 2 100 kv. m

Nuomojamas plotas: 1 700 kv. m

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

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



B korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 7 300 kv. m

Nuomojamas plotas: 6 900 kv. m

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

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



C korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 200 kv. m

Nuomojamas plotas: 100 kv. m

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

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



D korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 1 600 kv. m

Nuomojamas plotas: 1 200 kv. m

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

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



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

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

A korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 5 100 kv. m

Nuomojamas plotas: 3 800 kv. m

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

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



INVL Baltic Real Estate

B korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 4 700 kv. m

Nuomojamas plotas: 2 400 kv. m

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

Turto rinkos vertė 2014 m. pab.: 2,9 mln. EUR



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

Žygio verslo centras – geltonų plytų autentiškos XIX a. architektūros renovuotas biurų pastatas, puikiai pritaikytas modernaus biuro veiklai. Pastatas stovi Šiaurės miestelyje (J. Galvydžio g. 7 / Žygio g. 97) – strategiškai patrauklioje, judrioje Vilniaus dalyje, lengvai pasiekiamoje tiek automobiliu, tiek viešuoju transportu. Šalia įsikūrę prekybos bei verslo centrai, bankai, Valstybinė Mokesčių inspekcija, Sodra, Darbo Birža, medicinos 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 2014 m. pab.: 3 mln. EUR



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

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

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 3 000 kv. m

Nuomojamas plotas: 2 500 kv. m

Žemės sklypo plotas: 0,67 ha

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



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

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

Pagrindiniai duomenys:

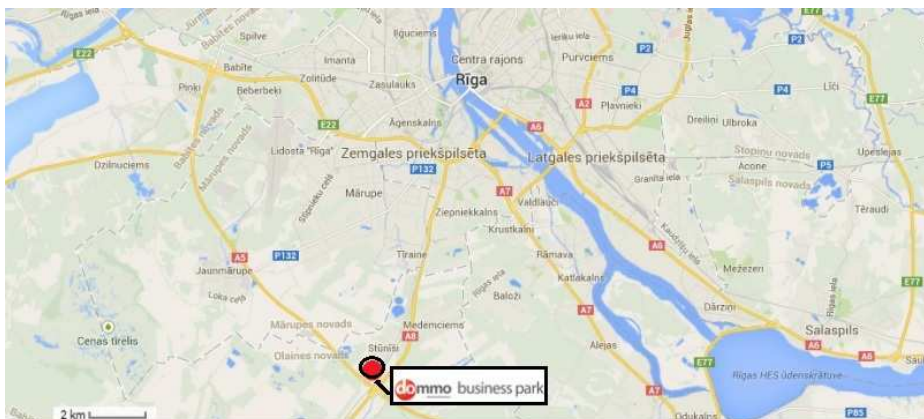
Bendras plotas: 276 kv. m

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



INVL Baltic Real Estate

2.3.2. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Rygoje



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

„Dommo business park“ gamybos/sandėliavimo ir biuro patalpų kompleksas Latvijoje (turtas priklauso SIA „DOMMO grupa“ ir SIA „DOMMO biznesa parks“, „INVL Baltic Real Estate“ priklauso 50 proc. 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 centrui vystyti.

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 12 800 kv. m

Nuomojamas plotas: 12 600 kv. m

Žemės sklypo plotas: 58,21 ha

Turto rinkos vertė: 8 mln. EUR



3. Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais

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

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

4. Informacija apie emitento filialus ir atstovybes

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

II. INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS

5. Emitento įstatų pakeitimų tvarka

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

Šiuo metu galioja 2015 m. gegužės 14 d. įstatų redakcija. Bendrovės įstatai paskelbti bendrovės puslapyje.

6. Įstatinio kapitalo struktūra

6.1. lentelė. AB „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo struktūra 2015 m. birželio 30 d.

Akcijų klasė	Akcijų skaičius, vnt.	Bendras akcijų suteikiamų balsavimo tiesių kiekis, vnt.	Nominali vertė, EUR	Bendra nominali vertė, EUR	Dalis įstatiniame kapitale, proc.
Paprastosios vardinės akcijos	7.044.365	7.044.365	0,29	2.042.866	100

Visos akcijos yra pilnai apmokėtos. Akcijų perleidimui apribojimai netaikomi.

INVL Baltic Real Estate

6.1. Informacija apie savas akcijas

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

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

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

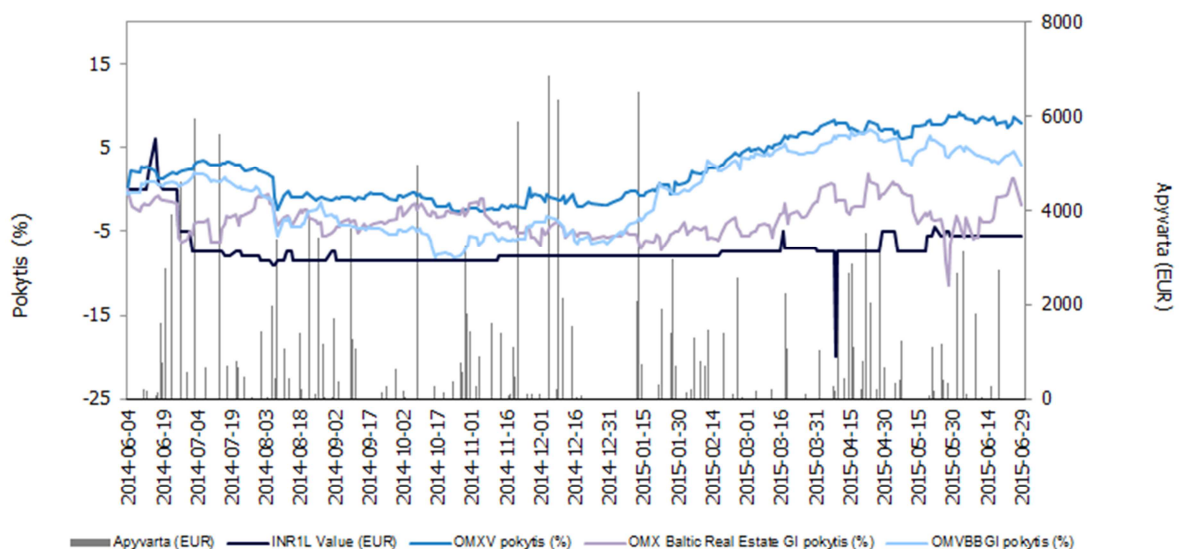
Akcijų kiekis, vnt.	7.044.365
Bendras akcijų suteikiamų balsavimo teisių kiekis, vnt.	7.044.365
Vienos akcijos nominali vertė, EUR	0,29
Bendra nominali vertė, EUR	2.042.866
ISIN kodas	LT0000128746
Trumpinys	INR1L
Birža	NASDAQ Vilnius
Prekybos sąrašas	Papildomasis prekybos sąrašas
Listingavimo pradžia	2014-06-04

Bendrovė rinkos formuotojų paslaugomis nesinaudoja.

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

	2014 m. 6 mėn.*	2015 m. 6 mėn.
Akcijų kaina, eurai:		
- atidarymo	2,000	1,840
- aukščiausia	2,120	1,910
- žemiausia	1,900	1,600
- vidutinė	1,9994	1,859
- paskutinė	1,900	1,890
Akcijų apyvarta, vnt.	2.357	10.446
Akcijų apyvarta, eurai	4.650,59	19.364,22
Bendras sandorių skaičius, vnt.	25	95

*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

INVL Baltic Real Estate

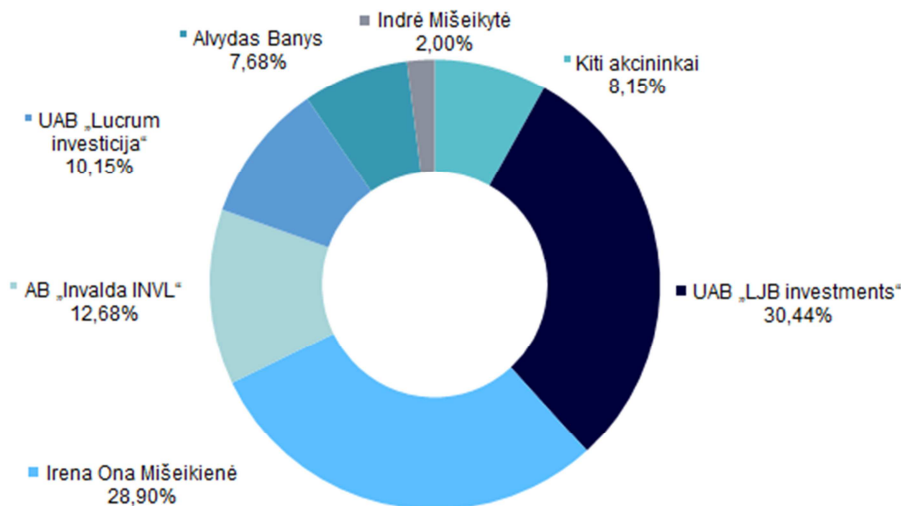
8. Akcininkai

8.1. lentelė. Akcininkai, 2015 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“, į. k. 300822575, A. Juozapavičiaus g. 9A, Vilnius	2.144.351	30,44	30,44	0	30,44
Irena Ona Mišeikienė	2.035.918	28,90	28,90	0	28,90
AB „Invalda INVL“, į. k. 121304349, Šeimyniškių g. 1A, Vilnius	893.127	12,68	12,68	0	12,68
UAB „Lucrum investicija“, į. k. 300806471, Šeimyniškių g. 3, Vilnius	574.349	8,15	8,15	2,0 ¹	10,15
Darius Šulnis	0.00	0,00	0,00	10,15 ²	10,15
Alvydas Banys	540.750	7,68	7,68	32,44 ³	40,12
Indrė Mišeikytė	140.618	2,00	2,00	38,12 ⁴	40,12
Andrius Daukšas	0.00	0,00	0,00	40,12 ⁵	40,12

Bendras akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų skaičius viršija 3700.

Bendrovėje akcininkų, turinčių specialias kontrolės teises, nėra.



8.2. pav. Akcininkų turimi balsai 2015 m. birželio 30 d.

¹ UAB „Lucrum investicija“ 2 proc. balsų priklauso pagal atpirkimo sandorį.

² Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 24 str. 1 d. 6 p., laikoma, kad Darius Šulnis turi kontroliuojamos UAB „Lucrum investicija“ balsus.

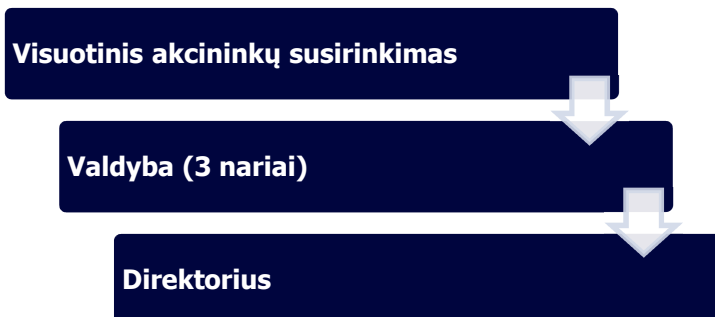
³ Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 24 str. 1 d. 6 p. ir 2 d., laikoma, kad Alvydas Banys turi kontroliuojamos UAB „LJB Investments“ balsus ir akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ vadovų Indrės Mišeikytės ir Andriaus Daukšo balsus.

⁴ Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 24 str. 2 d., laikoma, kad Indrė Mišeikytė turi akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ vadovų Alvydo Banio ir Andriaus Daukšo balsus.

⁵ Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 24 str. 2 d., laikoma, kad Andrius Daukšas turi akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ vadovų Alvydo Banio ir Indrės Mišeikytės balsus.

III. INFORMACIJA APIE EMITENTO VALDYMĄ

9. Emitento valdymo organai



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. 2014 m. gruodžio 9 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybos sprendimu nuo gruodžio 10 d. bendrovės direktoriumi paskirtas Andrius Daukšas. Jis pakeitė prašymą atleisti iš direktoriaus pareigų pateikusį Darių Šulnį. 2014 m. gruodžio 23 d. visuotiniame AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkime Andrius Daukšas išrinktas į akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ valdybą iki veikiančios valdybos kadencijos pabaigos.



Alvydas Banys - valdybos pirmininkas

Kadencijos laikotarpis	2014 – 2018 m.
Išsilavinimas, kvalifikacija	Vilniaus Gedimino technikos universitetas, Statybos ekonomikos fakultetas, inžinieriaus-ekonomisto magistro laipsnis. Lietuvos mokslų akademijos Ekonomikos instituto jaunesnysis mokslinis bendradarbis.
Darbo patirtis	Nuo 2013 m. liepos 1 d. AB „Invalda INVL“ – patarėjas Nuo 2007 m. UAB „LJB Investments“ – direktorius Nuo 2007 m. UAB „LJB property“ – direktorius 1996 – 2006 m. AB „Invalda“ – viceprezidentas 1996 – 2007 m. UAB „Nenuorama“ – prezidentas
Turimos AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	Tiesiogiai: akcijų – 540.750 vnt.; įstatinio kapitalo – 7,68 proc., balsų – 7,68 proc. Kartu su susijusia įmone „LJB Investments“: akcijų – 2.685.101 vnt., įstatinio kapitalo – 38,12 proc., balsų – 38,12 proc. Su kitais „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nariais balsų dalis iš viso – 40,12 proc.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	AB „Invalda INVL“ – valdybos pirmininkas UAB „Invalda LT Investments“ – valdybos pirmininkas AB „INVL Baltic Farmland“ – valdybos pirmininkas AB „INVL Technology“ – valdybos narys UAB „MP Pension Funds Baltic“ – valdybos narys UAB „Litagra“ – valdybos narys AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ - valdybos narys

INVL Baltic Real Estate



Indrė Mišeikytė - valdybos narė

Kadencijos laikotarpis	2014 – 2018 m.
Išsilavinimas	Vilniaus Technikos Universitetas, Architektūros fakultetas. Įgytas – architektūros magistro laipsnis.
Darbo patirtis	Nuo 2012 m. gegužės AB „Invalda INVL“ – patarėja Nuo 2013 m. birželio AB „Invalda privatus kapitalas“ - patarėja Nuo 2002 m. UAB „Inreal valdymas“ – architektė 2000 – 2002 m. UAB „Gildeta“ – architektė
Turimos AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	Tiesiogiai: akcijų – 140.618 vnt.; įstatinio kapitalo – 2 proc., balsų – 2 proc. Su kitais „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nariais balsų dalis iš viso – 40,12 proc.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	AB „Invalda INVL“ – valdybos narė AB „Invalda privatus kapitalas“ – valdybos narė AB „INVL Baltic Farmland“ – valdybos narė AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ - valdybos narė



Andrius Daukšas - valdybos narys, direktorius

Kadencijos valdyboje laikotarpis	2014 – 2018 m.
Išsilavinimas, kvalifikacija	Bankininkystės magistro laipsnis Vilniaus universiteto ekonomikos fakultetas. Finansų maklerio licencija (generalinė) Nr. G311.
Darbo patirtis	Nuo 2014 m. gruodžio – AB „INVL Baltic Real Estate“ direktorius Nuo 2010 m. kovo mėn. „Invaldos INVL“ investicijų valdytojas 2008-2010 m. banko „Finasta“ Išdo departamento direktorius 2004-2008 m. – FMJ „Finasta“ vertybinių popierių apskaitininkas, vėliau - vertybinių popierių apskaitos skyriaus vadovas
Turimos AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	Tiesiogiai: akcijų – 0 vnt.; įstatinio kapitalo ir balsų – 0 proc. Su kitais „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nariais balsų dalis iš viso – 40,12 proc.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UAB Įmonių grupė „Inservis“ – valdybos narys, direktorius UAB „Jurita“ – valdybos narys UAB „Inservis“ – valdybos narys UAB „Kelio ženklai“ – valdybos pirmininkas AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ - valdybos narys

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

10. Informacija apie bendrovės audito komitetą

AB „INVL Baltic Real Estate“ audito komitetas sudaromas iš dviejų narių, iš kurių vienas yra nepriklausomas. Audito komiteto narius ketverių metų kadencijai renka ir atšaukia visuotinis akcininkų susirinkimas.

Pagrindinės audito komiteto funkcijos:

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

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



Danutė Kadanaitė – audito komiteto narė

Kadencijos laikotarpis	2014 – 2018 m.
Išsilavinimas, kvalifikacija	2004 - 2006 m. M. Romerio universitetas, Finansų teisės magistro laipsnis 2000 - 2004 m. Teisės universitetas, Teisininko bakalauro laipsnis 1997 m. Tarptautinė vadybos mokykla
Darbo patirtis	Nuo 2009 m. UAB „Legisperitus“ – teisininkė 2008 – 2009 AB FMĮ „Finasta“ – teisininkė 2008 m. AB „Invalda“ – teisininkė 1999 – 2002 m. advokato Artūro Šukevičiaus kontora – administratorė 1994 – 1999 m. UAB FMĮ „Apyvarta“ – teisės konsultantė
Turimas AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijų kiekis	-



Tomas Bubinas – nepriklausomas audito komiteto narys

Kadencijos laikotarpis	2014 – 2018 m.
Išsilavinimas, kvalifikacija	2004 - 2005 m. Baltic Management Institute (BMI) verslo administravimo magistras 1997 - 2000 m. Licencijuotųjų ir atestuotųjų apskaitininkų asociacijos (Association of Chartered Certified Accountants, ACCA) narys 1997 m. Lietuvos atestuotasis auditorius 1988 – 1993 m. Vilniaus universitetas, ekonomikos magistras
Darbo patirtis	Nuo 2013 m. UAB „Biotechpharma“ – vykdomasis direktorius 2010 - 2012 m. „TEVA Biopharmaceuticals USA“ – vyresnysis direktorius 1999 - 2001 m. „PricewaterhouseCoopers“ – vyresnysis vadybininkas 1994 - 1999 m. „Coopers & Lybrand“ – vyresnysis auditorius, vadybininkas
Turimas AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijų kiekis	-

11. 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 3190 eurų atlyginimo, vidutiniškai po 532 eurų per mėnesį.

Per 2015 m. I pusmetį buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei už paslaugas sumokėtas 2375 eurų 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

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

12.1. Veiklos aplinka

Komercinės paskirties nekilnojamojo turto sektorius

Nepaisant lėtėjančio ekonomikos augimo, Graikijos krizės, neapibrėžtos geopolitinės padėties ir sankcijų, komerciniame nekilnojamojo turto segmente 2015 metų pirmąjį pusmetį tendencijos išliko pozityvios. Remiantis „Inreal“ I pusmečio Lietuvos ekonomikos ir NT rinkos apžvalga, iki metų vidurio Vilniuje buvo atidaryti 3 verslo centrai (apie 16.000 m²), Kaune duris atvėrė 2 verslo centrai (apie 4.500 m²). Įgyvendinus naujus projektus bendras biurų plotas Vilniuje padidėjo iki 526.300 m².

Optimistiškai nuteikia ir tai, jog šiuo metu biuro patalpos yra greitai įsisavinamos dar projektų statymo laikotarpiu. Tai atspindi ir žemas laisvų biuro patalpų lygis. Remiantis „Ober-haus“ 2015 m. II ketvirčio rinkos komentaru, Vilniuje laisvų patalpų lygis padidėjo nuo 3,9% metų pradžioje iki 4,9% pirmojo ketvirčio pabaigoje ir nusistovėjo ties 4,4% arba 23.050 m² metų viduryje. Ūgtelėjimas fiksuotas dėl biurų pastato „Vertingis“ pardavimo Švedijos investicinei bendrovei „Nordic & Baltic Property Group“ dėl kurio patalpos kurį laiką stovėjo tuščios. Kaune 2015 metų I ketvirtį laisvų patalpų lygis šoktelėjo nuo 1,3% iki 5,7%, tačiau iki metų vidurio sumažėjo iki 4,2% arba kiek daugiau negu 3.800 m². Laisvų patalpų lygio padidėjimą nulėmė 2015 metų pradžioje telekomunikacijų ir nekilnojamojo turto vystymo bendrovės „Mikrovisatos valda“ užbaigtas 3.600 m² verslo centras, kurio nuomos tempas nebuvo toks spartus kaip tikėtasi. Klaipėdoje laisvų biuro patalpų lygis išlieka aukštas ir siekia 19,1%.

„Ober-haus“ turimais duomenimis ir toliau fiksuojamas nedidelis tačiau nuoseklus biurų nuomos kainų didėjimas, kuris didžiausiuose Lietuvos miestuose per pirmąjį pusmetį siekė 1-2%. Vilniuje A klasės biurų nuomos kaina metų viduryje buvo 13 – 16 EUR/m², o B klasės pastatuose 8 – 12 EUR/m². Kaune nuomos kainos siekė 9,5 – 13 EUR/m² ir 5,8 – 8 EUR/m², atitinkamai A ir B klasės biurų patalpose. Klaipėdoje 8,7 – 11,6 EUR/m² A klasės ir 5,2 – 7,5 EUR/m² B klasės pastatuose.

Komercinių patalpų pelningumo rodikliai toliau linkę mažėti dėl augančios komercinio turto vertės. Aukščiausios klasės patalpų pelningumas Vilniuje sumažėjo nuo 7,6% iki 7,4%, I ketvirčio duomenimis. Tuo tarpu, investicijų vertės indeksas Vilniuje (capital value index) nuo 2014 m. I ketvirčio iki 2015 m. I ketvirčio paaugo 8%.

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

Remiantis „Inreal“, nors ir rinkoje išlieka nedidelis laisvų industrinių patalpų lygis, o paklausa viršija pasiūlą, nuomos kainos ir toliau išlieka nusistovėjusios ir artimiausiu metu neturėtų kisti. „Ober-haus“ duomenimis, Vilniuje 2015 metų pirmąjį pusmetį naujų sandėliavimo patalpų nuomos kaina buvo 3,5 – 5,2 EUR/m², senų – 1,5 – 3,0 EUR/m². Kaune 3,5 – 4,9 EUR/m² ir 1,5 – 2,9 EUR/m², Klaipėdoje 3,4 – 4,7 EUR/m² ir 1,4 – 3,0 EUR/m², atitinkamai naujų ir senų sandėliavimo patalpų nuomos kaina 2015 metų viduryje.

Remiantis „Ober-Haus“ duomenimis, II šių metų pusmetis turėtų būti daug aktyvesnis. Vien sostinėje iki metų pabaigos bus baigti statyti 6 nauji verslo centrai, kurių bendras naudingas biurų plotas 38.000 m², o per 2016 metus planuojama užbaigti dar 6 verslo centrus, kurie turėtų papildyti rinką dar 100.000 m². Vienas didžiausių planuojamų projektų yra „Hanner“ apie 20.000 m² verslo centras „City“ Žalgirio gatvėje, kurį planuojama užbaigti 2016 metais. Kitas stambus projektas „M.M.M. projektai“ net 65.000 m² biurų patalpų kompleksas buvusioje duonos kepyklos teritorijoje Saltoniškių gatvėje, kurio statybos turėtų prasidėti 2016 metais. Augimas dalinai siejamas ir su tarptautinių kompanijų paslaugų centrų atidarymu Lietuvoje. Remiantis „Investuok Lietuvoje“ duomenimis šiuo metu Lietuvoje įsikūrę 55 paslaugų centrai, kurie artimiausiu metu planuoja praplėsti savo kolektyvus 2.000 naujų darbuotojų. Vien tai pareikalaus papildomų 15.000-20.000 m² naudingo biurų ploto (vidutiniškai tokių įmonių vienam darbuotojui tenka 7,5 – 10 m²).

Latvijoje industrinės paskirties nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas išlaikė pastarųjų metų tendenciją ir 2015 metų pirmąjį pusmetį išliko aukštas. Remiantis „Colliers International“ rinkos apžvalga, per pirmąjį pusmetį buvo užbaigti trys nauji industrinės paskirties pastatai, kurių bendras plotas siekia 40.000 m², didžiausias jų užima net 30.000 m² ir buvo skirtas

INVL Baltic Real Estate

kompanijai „Polipaks“. Iki metų pabaigos planuojama užbaigti industrinės paskirties statinius, kurių bendras plotas sieks apie 83.100 m². Iš kurių didžiausi: 44.000 m² industrinis kompleksas bei 16.000 m² užimantis „Jelgavas Biznesa Parks“. Nepaisant aktyvios pasiūlos rinka išlieka stabili dėl kartu didėjančios paklausos. Per pirmąjį 2015 metų pusmetį neišnuomotų plotų kiekis rinkoje nežymiai paaugo nuo 2,2% iki 2,7%. Nežymų ūgtelėjimą nulėmė rinkai skirtų industrinių projektų užbaigimas. Tikėtina, kad neišnuomotų plotų kiekis gali nežymiai padidėti metų pabaigoje. Subalansuotą rinką atspindi ir vidutinės nuomos kainos, kurios nepasikeitė lyginant su 2014 metų pabaiga ir siekia 3,5 – 4,5 EUR/ m² A klasės pastatuose. Tikėtina, kad ir antrąjį 2015 metų pusmetį kainos išliks nepakitusios.

12.2. Svarbūs ataskaitinio laikotarpio bei po jo pabaigos buvę emitento ir grupės įvykiai, jų poveikis finansinėms ataskaitoms

Svarbūs emitento įvykiai

- 2015 m. vasario 13 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė neaudituos 2014 m. 12 mėn. veiklos rezultatus. 2014 metų 12 mėnesių AB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neaudituos konsoliduotas grynasis pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekia 0,45 mln. eurų (1,56 mln. litų). „INVL Baltic Real Estate“ nuosavas kapitalas 2014 metų pabaigoje siekė 14,5 mln. eurų (50,1 mln. litų), arba po 2,06 euro akcijai.
- 2015 m. kovo 16 d. paskelbti audituoti AB „INVL Baltic Real Estate“ 2014 m. grupės rezultatai. 2014 metų AB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės audituotas konsoliduotas grynasis pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekia 0,43 mln. eurų (1,5 mln. litų).
- 2015 m. balandžio 10 d. paskelbta, kad „INVL Baltic Real Estate“ 2015 m. balandžio 9 d. pasirašė sutartis, pagal kurias už 3,1 mln. eurų nuo 50 iki 100 proc. padidins ekonominį interesą netoli Rygos esančiame logistikos komplekse „Dommo“.
- 2015 m. balandžio 30 d. įvyko AB „INVL Baltic Real Estate“ visuotinis akcininkų susirinkimas, kurio metu buvo susipažinta su AB „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotu metiniu pranešimu ir nepriklausomo auditoriaus išvada apie AB „INVL Baltic Real Estate“ finansines ataskaitas, patvirtinti konsoliduoti ir AB „INVL Baltic Real Estate“ 2014 metų finansinių ataskaitų rinkiniai bei nauja AB „INVL Baltic Real Estate“ įstatų redakcija. Nuspręsta paskirstyti 2014 m. pelną ir pavesti AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybai teisės aktų nustatyta tvarka parengti ir paskelbti reorganizavimo sąlygas. Taip pat pakeista vienos akcijos nominali vertė iš 1 lito į 0,29 euro, atitinkamai keičiant įstatinio kapitalo dydį iš 7 044 365 litų į 2 042 865,85 eurų.
- 2015 m. balandžio 30 d. paskelbta AB „INVL Baltic Real Estate“ 2014 m. metinė informacija (konsoliduotos ir bendrovės finansinės ataskaitos, konsoliduotas metinis pranešimas) ir atsakingų asmenų patvirtinimas.
- 2015 m. gegužės 12 d. paskelbta, kad 2015 metų 3 mėnesių AB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neaudituos konsoliduotas grynasis pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekia 276 tūkst. eurų.
- 2015 m. birželio 30 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ praneša apie parengtas AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ ir AB „INVL Baltic Real Estate“ reorganizavimo sąlygas.
- 2015 m. liepos 2 d. paskelbta, kad „INVL Baltic Real Estate“ užbaigė 3,1 mln. eurų netoli Rygos esančio logistikos komplekso „Dommo“ pirkimo sandorį, taip padidindama savo ekonominį interesą jame nuo 50 iki 100 proc.
- 2015 m. liepos 29 d. skelbiama, kad siekiant užtikrinti sklandų AB „INVL Baltic Real Estate“ ir AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ reorganizavimo procesą, nuo 2015 m. rugpjūčio 3 d. stabdoma prekybą AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis NASDAQ OMX Vilnius vertybinių popierių biržoje.
- 2015 m. rugpjūčio 10 d. įvyko AB „INVL Baltic Real Estate“ visuotinis akcininkų susirinkimas, kurio metu buvo nuspręsta reorganizuoti AB „INVL Baltic Real Estate“ jungimo būdu, prijungiant ją prie AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ (kodas 152105644), kuri po reorganizavimo perims visas AB „INVL Baltic Real Estate“ teises ir pareigas, įskaitant bendrovės pavadinimą „INVL Baltic Real Estate“, patvirtinti AB „INVL Baltic Real Estate“ reorganizavimo sąlygas, po reorganizavimo veiksiančios bendrovės įstatus, pritarti po reorganizavimo veiksiančios bendrovės audito komiteto sudarymui, jo veiklos taisyklėms ir narių rinkimo bei atlyginimo nepriklausomam audito komiteto nariui nustatymui. Taip pat buvo nuspręsta sudaryti sutartį dėl 2015, 2016 ir 2017 metų metinių finansinių ataskaitų rinkinių audito su UAB „PricewaterhouseCoopers“ (kodas 111473315), nustatant 10 550 eurų atlyginimą už kiekvienų metų metinio finansinio ataskaitų rinkinio auditą, pakeisti bendrovės buveinę ir įregistruoti jos adresą Vilniaus m. sav., Vilniaus m., Šeimyniškių g. 1A bei atšaukti bendrovės valdybą *in corpore* ir valdybos nariais išrinkti Alvydą Banį, Andrių Daukšą ir Indrę Mišeikytę.

Svarbūs grupės įvykiai

2015 m. rugpjūčio 10 d. įvykęs „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimas pritarė akcinės bendrovės „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ ir akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ reorganizavimo sąlygoms. Šios sąlygos numato, kad „INVL Baltic Real Estate“ bus prijungta prie „Invaldos nekilnojamojo turto fondo“, kuris pakeis pavadinimą į „INVL Baltic Real Estate“ ir toliau bus kotiruojamas NASDAQ Vilnius biržoje. „INVL Baltic Real Estate“ akcininkai už kiekvieną turėtą akciją gaus 6,136287941 „Invaldos nekilnojamojo turto fondo“ akcijų.

Kitos bendrovės įmonės ataskaitiniu laikotarpiu vykdė įprastinę veiklą.

INVL Baltic Real Estate

Pagrindiniai AB „INVL Baltic Real Estate“ grupės duomenys

mln. eurų (jei nenurodyta kitaip)	2014 m. birželio 30 d.	2015 m. birželio 30 d.
Valdomas bendras plotas	51.676 kv. m	51.676 kv. m
Valdomas nuomojamas plotas	40.500 kv. m	40.500 kv. m
Nekilnojamojo turto vertė	33,80	33,85
Paskolų, suteiktų Latvijos įmonėms, vertė	4,15	7,40
Ilgalaikis išankstinis apmokėjimas pagal subnuomos sutartį	0,82	0,82
Pinigai	0,13	0,41
Kitas turtas	0,51	0,68
TURTAS	39,41	43,16
Nuosavas kapitalas	14,15	15,11
Paskolos iš kredito įstaigų	16,16	15,10
Paskolos iš „Invalidos INVL“	4,59	5,43
Atidėtojo mokesčio įsipareigojimas	3,52	3,64
Kitos mokėtinos sumos	0,99	3,88
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI	39,41	43,16

AB „INVL Baltic Real Estate“ grupės pajamos

mln. eurų	2014 m. birželio 30 d.	2015 m. birželio 30 d.
Pajamos	0,841	2,685
<i>iš jų nuomos pajamos iš nuosavų objektų</i>	0,427	1,316
<i>iš jų nuomos pajamos iš klientams priklausančio turto</i>	0,277	0,827
<i>iš jų kitos pajamos</i>	0,137	0,542
Pelnas iki apmokestinimo	0,104	0,703
Grynasis pelnas	0,088	0,617

13. Pagrindinės rizikos ir netikėtumai

Per 2015 m. šešių mėnesių laikotarpį esminių pasikeitimų nuo paskutiniame metiniame pranešime pateiktos informacijos apie pagrindines rizikas ir netikėtumus nebuvo.

14. Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas

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

15. Informacija apie susijusių šalių sandorius

Informacija apie susijusių asmenų sandorius atskleista konsoliduotų 2015 metų šešių mėnesių neaudituočių tarpinių sutrumpintų finansinių ataskaitų rinkinio aiškinamajame rašte.

INVL Baltic Real Estate

16. Emitento ir įmonių grupės ateities veiklos planai ir prognozės

2015 m. rugpjūčio 10 d. įvykęs „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimas pritarė parengtoms AB „INVL Baltic Real Estate“ ir akcinės bendrovės „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ reorganizavimo sąlygoms. Šios sąlygos numato, kad „INVL Baltic Real Estate“ bus prijungta prie „Invaldos nekilnojamojo turto fondo“, kuris pakeis pavadinimą į „INVL Baltic Real Estate“ ir toliau bus kotiruojamas NASDAQ Vilnius biržoje. „INVL Baltic Real Estate“ akcininkai už kiekvieną turėtą akciją gaus 6,136287941 „Invaldos nekilnojamojo turto fondo“ akcijų.

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

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

Direktorius



Andrius Daukšas