



ATSAKINGŲ ASMENŲ PATVIRTINIMAS

2016 m. rugpjūčio 12 d.

Vadovaujantis Lietuvos Banko periodinės ir papildomos informacijos rengimo ir pateikimo taisyklėmis bei Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 23 straipsniu, AB „INVL Baltic Real Estate“ vadovybė patvirtina, kad mūsų žiniomis pateikiamos Konsoliduotos 2016 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 turtą, įsipareigojimus, finansinę būklę, pelną ar nuostolius ir pinigų srautus, o konsoliduotame tarpiniame pranešime yra teisingai nurodyta verslo plėtros ir veiklos apžvalga, bendrovės ir bendra konsoliduotų įmonių būklė kartu su pagrindinių rizikų ir neapibrėžtumų, su kuriais susiduriama, aprašymais.

PRIDEDAMA:

1. AB „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos 2016 m. 6 mėn. neauditutos tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos;
2. AB „INVL Baltic Real Estate“ 2016 m. 6 mėn. konsoliduotas tarpinis pranešimas.

Direktorius

Egidijus Damulis

Pagal sutartį apskaitą vesti įgaliotas asmuo

Raimondas Rajeckas

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“

KONSOLIDUOTOS 2016 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. Egidijus Damulis

Vadovybė

p. Egidijus Damulis (direktorius)

Adresas ir įmonės kodas

Gynėjų g. 14,
Vilnius,
Lietuva

Įmonės kodas 152105644

Bankai

AB Šiaulių bankas
AB SEB bankas
ABLV Bank, AS
AB DNB bankas
AB Nordea bankas Lietuvos skyrius
AB Nordea bankas Latvijos skyrius
AS „Citadele banka“
„Swedbank“ AS
AS DNB banka

Šią finansinę atskaitomybę vadovybė ir valdyba pasirašė ir patvirtino išleidimui 2016 m. rugpjūčio 12 d.



p. Egidijus Damulis
Direktorius



p. Raimondas Rajeckas
Pagal sutartį apskaitą vesti
įgaliotas asmuo

AB „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2016 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota pelno (nuostolių) ataskaitos

	Pastabos	2016 m. I pusm.	2015 m. I pusm.
Pajamos	4	3.072	2.685
Palūkanų pajamos		-	101
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostoliai)		-	-
Kitos pajamos		15	4
Patalpų nuomos sąnaudos	4	(698)	(803)
Komunalinės sąnaudos		(509)	(483)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos		(410)	(302)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos		(175)	(168)
Turto mokesčiai		(160)	(124)
Išmokos darbuotojams		(59)	(11)
Turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)		(5)	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija		(4)	(2)
Kitos veiklos sąnaudos		(35)	(42)
Veiklos pelnas		1.032	855
Finansinės veiklos sąnaudos	5	(315)	(336)
Ataskaitinio laikotarpio pelnas prieš apmokestinimą		717	519
Pelno mokesčio pajamos	6	(126)	(83)
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS		591	436
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį		-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŲJŲ PAJAMŲ IŠ VISO		591	436
Priskirtinas:			
Patronuojančios įmonės akcininkams		591	436
Vienai akcijai tenkantis paprastas ir sumažintas pelnas (eurais)		0,01	0,01

AB „INV L BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2016 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota finansinės būklės ataskaita

	Pastabos	2016 m. birželio 30 d.	2015 m. gruodžio 31 d.
TURTAS			
Ilgalaikis turtas			
Ilgalaikis materialusis turtas		23	27
Investicinis turtas	7	51.810	51.747
Ilgalaikis nematerialusis turtas		1	1
Veiklos nuomos išankstiniai apmokėjimai	4	825	825
Atidėtojo pelno mokesčio turtas		4	2
Ilgalaikio turto iš viso		52.663	52.602
Trumpalaikis turtas			
Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos		45	16
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos		315	373
Indėliai		150	150
Pinigai ir pinigų ekvivalentai		704	393
Trumpalaikio turto iš viso		1.214	932
Ilgalaikis turtas ir parduodamos grupės turtas, klasifikuojamas kaip laikomas galimam pardavimui	8	756	981
Turto iš viso		54.633	54.515
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
Nuosavas kapitalas			
Kapitalas priskirtas patronuojančios įmonės akcininkams			
Įstatinis kapitalas		19.068	12.536
Akcijų priedai		2.478	-
Rezervai		3.018	25
Nepaskirstytasis pelnas		2.593	6.026
Nuosavo kapitalo iš viso		27.157	18.587
Įsipareigojimai			
Ilgalaikiai įsipareigojimai			
Ilgalaikės gautos paskolos	10	21.227	22.876
Atidėjiniai	4	21	88
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas		4.159	4.037
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	4	230	290
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso		25.637	27.291
Trumpalaikiai įsipareigojimai			
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	10	708	1.117
Trumpalaikės gautos paskolos	10	4	623
Skolos tiekėjams		136	5.759
Atidėjiniai	4	167	259
Gauti išankstiniai apmokėjimai		741	505
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai		83	374
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso		1.839	8.637
Įsipareigojimų iš viso		27.476	35.928
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso		54.633	54.515

Konsoliduota nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos

Grupė		Rezervai				Iš viso	
		Išstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Privalomasis rezervas	Savų akcijų įsigijimo rezervas		Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)
2015 m. gruodžio 31 d. likutis		12.536	-	25	-	6.026	18.587
2016 m. 6 mėnesių grynasis pelnas		-	-	-	-	591	591
2016 m. 6 mėn. kitos bendrosios pajamos		-	-	-	-	-	-
2016 m. 6 mėnesių bendrųjų pajamų, iš viso		-	-	-	-	591	591
Išstatinio kapitalo didinimas	9	6.532	2.478	-	-	(242)	8.768
Dividendai	11	-	-	-	-	(789)	(789)
Rezervų pokyčiai	9	-	-	165	2.828	(2.993)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		6.532	2.478	165	2.828	(4.024)	7.979
2016 m. birželio 30 d. likutis		19.068	2.478	190	2.828	2.593	27.157

Grupė	Istatinis kapitalas	Akcijų priedai	Rezervai		Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
			Privalomasis rezervas	Savų akcijų įsigijimo rezervas		
2014 m. gruodžio 31 d. likutis	2.040	2.966	281	6.602	2.602	14.491
2015 m. 6 mėnesių grynas pelnas	-	-	-	-	436	436
2015 m. 6 mėn. kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-	-	-
2015 m. 6 mėnesių bendrųjų pajamų, iš viso	-	-	-	-	436	436
Akcijų nominalo vertės koregavimas dėl konvertavimo 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	2.043	2.966	368	6.602	2.948	14.927

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita

	Pastabos	2016 m. I pusm.	2015 m. I pusm.
Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas		591	436
Nepiniginiai srautai ir nepagrindinės veiklos koregavimai:			
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostoliai)		-	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija		4	2
Palūkanų pajamos		-	(101)
Palūkanų sąnaudos	5	315	336
Atidėtieji pelno mokesčiai	6	126	74
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos	6	-	9
Atidėjiniai		(161)	(57)
Nuostolis iš anksčiau egzistavusių ryšių padengimo		(2)	-
Turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)		5	-
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:			
Atsargų (padidėjimas) sumažėjimas		-	(50)
Pirkėjų įsiskolinimo ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		89	(78)
Kito trumpalaikio turto sumažėjimas (padidėjimas)		(29)	5
Skolų tiekėjams (sumažėjimas) padidėjimas		(177)	(98)
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas) padidėjimas		148	87
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		909	565
Sumokėtas pelno mokestis		-	-
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		909	565
Investicinės veiklos pinigų srautai			
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turą) įsigijimas		-	(11)
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turą) pardavimo pajamos	8	100	-
Investicinio turto įsigijimas	7	(5.881)	-
Įsigytos paskolos		-	(300)
(Suteiktos) paskolos		-	-
Suteiktų paskolų susigrąžinimas	8	176	61
Gautos palūkanos		-	-
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		(5.605)	(250)

(tęsinys kitame puslapyje)

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita (tęsinys)

	Pastabos	2016 m. I pusm.	2015 m. I pusm.
Finansinės veiklos pinigų srautai			
Pinigų srautai, susiję su Grupės akcininkais:			
Naujų akcijų išleidimas	9	2.791	-
Naujų akcijų platinimo išlaidos	9	(248)	-
Dividendų išmokėjimas patrunuojančios įmonės akcininkams		(767)	-
		<u>1.776</u>	<u>-</u>
Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais:			
Paskolų gavimas	7, 9	5.300	105
Gautų paskolų grąžinimas		(1.774)	(186)
Sumokėtos palūkanos		(295)	(180)
		<u>3.231</u>	<u>(261)</u>
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		<u>5.007</u>	<u>(261)</u>
Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		<u>311</u>	<u>54</u>
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		<u>393</u>	<u>358</u>
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		<u>704</u>	<u>412</u>

Tarpinių sutrumpintų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

AB „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Bendrovė, ankstesnis pavadinimas AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“, įmonės kodas 152105644) yra Lietuvos Respublikoje registruota akcinė bendrovė. Ji įkurta 1997 m. sausio 28 d. 2015 m. rugpjūčio 17 d. prie Bendrovės prijungta jos patrunuojanti įmonė AB „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Buvusi patrunuojanti įmonė, įmonės kodas 30329973). Po prijungimo Bendrovė tęsia veiklą AB „INVL Baltic Real Estate“ pavadinimu.

Grupę sudaro Bendrovė ir jai tiesiogiai bei netiesiogiai priklausančios dukterinės įmonės bei Buvusi patrunuojanti įmonė (toliau – Grupė, 2015 m. finansinių ataskaitų 5 pastaba).

Bendrovės buveinės adresas yra Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva.

Grupė įkurta 2014 m. balandžio 29 d. nuo AB „Invalda INVL“ (kodas 121304349) atskyrus investicijas į įmones, investuojančias į investicinį turtą, skirtą vystymui, bei į komercinį nekilnojamąjį turtą ir jį nuomojančios. 2015 m. rugpjūčio 17 d. Buvusi patrunuojanti įmonė buvo prijungta prie Bendrovės. Po prijungimo Buvusi patrunuojanti įmonė nustojo veikti, o Bendrovė pakeitė pavadinimą į AB „INVL Baltic Real Estate“ ir tapo patrunuojančia Grupės įmone. Reorganizavimas, kaip teisinis prijungimo procesas, neturėjo įtakos Grupės konsoliduotoms finansinėms ataskaitoms, išskyrus perklasifikavimą tarp nuosavo kapitalo straipsnių, kuris atspindi patrunuojančios įmonės, kuri konsoliduoja Grupę, pasikeitimą. Todėl tai neturėjo įtakos Grupės turtui, įsipareigojimams ir veiklos rezultatų vertinimui. Finansinė informacija, kuri yra ir bus Grupės parengta už laikotarpius, prasidėjusius po 2015 m. rugpjūčio 17 d., yra iki 2015 m. rugpjūčio 17 d. Grupės rengtos finansinės informacijos tęsinys.

Grupė yra investavusi į komercinį nekilnojamąjį turtą: biurų, sandėliavimo, gamybos paskirties nekilnojamojo turto objektus Lietuvoje ir Latvijoje. Iš visų objektų uždirbamos nuomos pajamos ir beveik visi objektai turi tolesnio vystymo perspektyvas.

Grupė siekia uždirbti pelną iš investicijų į nekilnojamąjį komercinį turtą, užtikrinant nuomos pajamų augimą. Jei tai yra ekonomiškai pagrįsta, Bendrovė taip pat svarsto investicijas į esamo portfelio objektų pertvarkymą, išnaudojant gerą jų vietą.

2016 m. birželio 30 d. Bendrovės įstatinį kapitalą sudarė 65.750.000 paprastosios vardinės 0,29 euro nominalios vertės akcijos. 2015 m. gruodžio 31 d. Bendrovės įstatinį kapitalą sudarė 43.226.252 paprastosios vardinės 0,29 euro nominalios vertės akcijos. Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos. Dukterinės įmonės Bendrovės akcijų neturi. 2016 m. birželio 30 d. ir 2015 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcininkais buvo (pagal balsus)*:

	2016 m. birželio 30 d.		2015 m. gruodžio 31 d.	
	Turimų balsų skaičius	Balsavimo teisių dalis (%)	Turimų balsų skaičius	Balsavimo teisių dalis (%)
AB „Invalda INVL“	21.089.449	32.08	5.512.324	12.75
UAB „LJB Investments“ (kontroliuojantis akcininkas p. Alvydas Banys)	13.158.474	20.01	13.158.474	30.44
p. Irena Ona Mišeikienė	12.492.979	19.00	12.492.979	28.90
p. Alvydas Banys	3.318.198	5.05	3.318.198	7.68
UAB „Lucrum investicija“ (vienintelis akcininkas p. D. Šulnis)	2.087.244	3.17	4.387.244	10.15
p. Indrė Mišeikytė	862.873	1.31	862.873	2.00
Kiti smulkūs akcininkai	12.740.783	19.38	3.494.160	8.08
Iš viso	65.750.000	100.00	43.226.252	100.00

* Vienas akcininkas buvo perleidęs dalį akcijų pagal atpirkimo sutartį (taigi, jis neturėjo juridinės nuosavybės teisės į akcijas), bet buvo išlaikęs perleistų akcijų balsavimo teises.

Bendrovės akcijos nuo 2015 m. rugsėjo 16 d. įtrauktos į NASDAQ Vilnius Baltijos Papildomąjį prekybos sąrašą. Prieš prijungimą Buvusios patrunuojančios įmonės akcijomis NASDAQ Vilnius Baltijos Papildomajame prekybos sąraše buvo prekiaujama nuo 2014 m. birželio 4 d. iki 2015 m. rugpjūčio 17 d.

2 Apskaitos principai

Atskaitomybės parengimo pagrindas

2016 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 2015 m. gruodžio 31 d. metinėmis finansinėmis ataskaitomis.

Pagrindiniai apskaitos principai

Tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos yra parengtos pagal apskaitos principus, kurie taikyti ruošiant 2015 m. gruodžio 31 d. Grupės metines finansines ataskaitas, išskyrus naujų standartų ir interpretacijų, privalomų taikyti nuo 2016 m. sausio 1 d., įgyvendinimą. Šie pakeitimai aprašomi žemiau.

Atskaitiniu laikotarpiu tapo privalomi taikyti šie nauji ar pakeisti standartai:

- 2010-2012 m. *TFAS metiniai patobulinimai* (taikomi metiniam laikotarpiams, prasidedantiems 2015 m. vasario 1 d. arba vėliau);
- 2012-2014 m. *TFAS metiniai patobulinimai* (taikomi metiniam laikotarpiams, prasidedantiems 2016 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 19-ojo TAS pataisos – „*Apibrėžtųjų išmokų planai: darbuotojų įmokos*“ (taikomos metiniam laikotarpiams, prasidedantiems 2015 m. vasario 1 d. arba vėliau);
- 11-ojo TFAS pataisos „*Jungtinė veikla: Bendros veiklos dalies įsigijimų apskaita*“ (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2016 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 16-ojo TAS ir 38-ojo TAS pataisos: „*Tinkamų nusidėvėjimo ir amortizacijos metodų paaiškinimas*“ (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2016 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 16-ojo TAS ir 41-ojo TAS pataisos „*Žemės ūkis: derliniai augalai*“ (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2016 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 1-ojo TAS pataisos: „*Informacijos atskleidimo iniciatyva*“ (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2016 m. sausio 1 d. arba vėliau).

Tačiau, Grupė nekeitė savo apskaitos politikos bei neatliko retrospektyvių pataisymų dėl šių pritaikytų standartų. Pakeitimai neįtakoją Grupės 2016 m. 6 mėnesių finansinių ataskaitų.

AB „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2016 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkšt. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Informacija pagal segmentus

Bendrovės vadovybė nustatė veiklos segmentus, vadovaudamasi teikiama informacija Bendrovės valdybai, kuria remdamasi valdyba priima strateginius sprendimus. Valdyba analizuoja Grupės veiklos rezultatus pagal atskirus nuosavo turto objektus, o išsinuomotas turtas analizuojamas kaip vienas objektas. Veiklos rezultatai vertinami pagal grynųjų nuomos pajamų rodiklį. Gryniosios nuomos pajamos skaičiuojamos iš nuomos pajamų atimant patalpų nuomos sąnaudas (išskyrus atidėjinius nuostolingai sutarčiai), komunalinių paslaugų sąnaudas, patalpų priežiūros ir remonto sąnaudas, turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudas, turto mokesčių ir draudimo sąnaudas. Informacija apie segmentų turtą ir įsipareigojimus nėra teikiama valdybai.

Bendrovės vadovybė išskiria šiuos ataskaitose pateiktinus segmentus:

- Nuosavas turtas Lietuvoje. Visas šis turtas – biurų pastatai bei keletas sandėlių – yra Vilniuje, Lietuvoje. Dauguma jų turi tolesnio vystymo perspektyvas.
- Išsinuomotas turtas. Tai yra biurų pastatai bei sandėliai Vilniuje ir Kaune, Lietuvoje.
- Nuosavas turtas Latvijoje. Nuomos pajamos uždirbamos ir sandėlio, esančio Rygoje, Latvijoje. Šis segmentas buvo įsigytas 2015 m.

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai per 2016 m. I pusmetį:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Išsinuomotas turtas	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2016 m. I pusr.				
Pajamos	2.035	858	178	3.071
Sąnaudos				
Patalpų nuomos sąnaudos	(9)	(850)	-	(859)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(417)	(85)	(7)	(509)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(355)	(38)	(17)	(410)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(91)	(84)	-	(175)
Turto mokesčiai	(151)	-	(9)	(160)
Draudimo sąnaudos	(4)	-	(2)	(6)
Gryniosios nuomos pajamos per laikotarpį	1.008	(199)	143	952

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai per 2015 m. I pusmetį:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Išsinuomotas turtas	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2015 m. I pusr.				
Pajamos	1.742	930	-	2.672
Sąnaudos				
Patalpų nuomos sąnaudos	(9)	(851)	-	(860)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(389)	(94)	-	(483)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(265)	(37)	-	(302)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(79)	(89)	-	(168)
Turto mokesčiai	(124)	-	-	(124)
Draudimo sąnaudos	(2)	-	-	(2)
Gryniosios nuomos pajamos per laikotarpį	874	(141)	-	733

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2016 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Informacija pagal segmentus (tėsinys)

Toliau lentelėje pateikiamas Grupės grynujų nuomos pajamų suderinimas su veiklos pelnu bei nuomos sąnaudų bei pajamų suderinimas.

	2016 01 01 – 2016 06 30			2015 01 01 – 2015 06 30		
	Nuo grynujų nuomos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Pajamos	Nuo grynujų nuomos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Pajamos
Iš ataskaitose pateiktino segmento	952	(859)	3.071	733	(860)	2.672
Atidėjiniai nuostolingai sutarčiai	161	161	-	57	57	-
Kitos pajamos, neįtrauktos į ataskaitose pateiktiną segmentą	1	-	1	13	-	13
Pridedamos draudimo sąnaudos (įtrauktos eilutėje „Kitos veiklos sąnaudos“)	6	-	-	2	-	-
Turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	(5)	-	-	-	-	-
Išmokos darbuotojams	(59)	-	-	(11)	-	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija	(4)	-	-	(2)	-	-
Kitos veiklos sąnaudos	(35)	-	-	(42)	-	-
Palūkanų pajamos	-	-	-	101	-	-
Kitos pajamos	15	-	-	4	-	-
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas	-	-	-	-	-	-
Iš viso	1.032	(698)	3.072	855	(803)	2.685

Žemiau pateiktoje lentelėje atskleistas Grupės ilgalaikio turto (išskyrus finansinių priemonių ir atidėtojo pelno mokesčio turto) geografinis pasiskirstymas 2016 m. birželio 30 d. ir 2015 m. gruodžio 31 d.:

	Lietuva	Latvija	Iš viso
2016 m. birželio 30 d.	44.628	8.031	52.659
2015 m. gruodžio 31 d.	44.568	8.032	52.600

4 Pajamos, nuomos sąnaudos ir atidėjiniai nuostolingai nuomos sutarčiai

Pajamos

Pajamų analizė pagal kategorijas:

	2016 m. I pusm.	2015 m. I pusm.
Nuomos pajamos	2.539	2.143
Komunalinių paslaugų pajamos	516	531
Kitų paslaugų pajamos	17	11
Pajamų iš viso	3.072	2.685

AB „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2016 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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

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

	<u>2016 m. I pusm.</u>	<u>2015 m. I pusm.</u>
Nuosavų patalpų nuomos pajamos	1.772	1.316
Kitos pajamos iš nuosavų patalpų	441	438
<i>Pajamų iš nuosavų patalpų iš viso</i>	<i>2.213</i>	<i>1.754</i>
Nuomos pajamos iš subnuomojamų patalpų	767	827
Kitos pajamos iš subnuomojamų patalpų	92	104
<i>Pajamų iš subnuomojamų patalpų iš viso</i>	<i>859</i>	<i>931</i>
Pajamų iš viso	3.072	2.685

Sąnaudos ir atidėjiniai

Bendrovė nuomojasi patalpas iš išorinės įmonės pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartį. Pagal šią sutartį nuomos laikotarpis baigsis 2017 m. rugpjūčio mėn. Bendrovė yra deponavusi vienkartinę 825 tūkst. eurų įmoką, atitinkančią 6 mėn. nuomos mokesčių sumą, kuri bus užskaityta su paskutine nuomos įmokų dalimi pasibaigus nuomos laikotarpiui. Pagal šią sutartį per 2016 m. ir 2015 m. pirmą pusmetį Grupė patyrė atitinkamai 688 tūkst. eurų ir 793 tūkst. eurų nuomos sąnaudų. Neapibrėžtieji nuomos mokesčiai iš šios sumos sudarė po 134 tūkst. eurų aukščiau minėtais laikotarpiais. Grupės nuomos sąnaudos pagal kitas sutartis per aukščiau minėtus laikotarpius sudarė po 10 tūkst. eurų. Kadangi 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartis yra nuostolinga, tai 2016 m. birželio 30 d. finansinės būklės ataskaitoje yra pripažinti 188 tūkst. eurų vertės atidėjiniai, skirti padengti su nuostolinga sutartimi susijusius numatomus nuostolius.

Atidėjinių nuostolingai sutarčiai pasikeitimai per 2016 m. I pusmetį pateikti žemiau:

	<u>2016 m. I pusm.</u>
Likutis 2015 m. gruodžio 31 d.	347
Atidėjinių perskaičiavimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	2
Panaudotos sumos (mažinančios straipsnyje „Patalpų nuomos sąnaudos“ apskaitytą sumą)	(164)
Diskonto poveikio atstatymas ir diskonto normos pokyčiai	3
Likutis 2016 m. birželio 30 d.	188
Ilgalaikė dalis	21
Trumpalaikė dalis	167

Atidėjinių nuostolingai sutarčiai pasikeitimai per 2015 m. I pusmetį 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

Be to, 230 tūkst. eurų ateinančių laikotarpių įsipareigojimas, kylantis dėl nuomos sąnaudų pripažinimo pagal tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą, 2016 m. birželio 30 d. buvo pripažintas finansinės būklės ataskaitos straipsnyje „Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai“.

AB „INV L BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2016 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

5 Finansinės veiklos sąnaudos

	2016 m. I pusm.	2015 m. I pusm.
Iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(245)	(178)
Iš susijusių asmenų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(58)	(117)
Palūkanų sąnaudos tretiesiems asmenims	(10)	(38)
Atidėjinių nuostolingai sutarčiai diskonto poveikio atstatymas	(2)	(3)
	<u>(315)</u>	<u>(336)</u>

6 Pelno mokestis

	2016 m. I pusm.	2015 m. I pusm.
Pelno mokesčio sąnaudų komponentai		
Ataskaitinių metų pelno mokesčio sąnaudos	-	(9)
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos	(126)	(74)
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose – iš viso	<u>(126)</u>	<u>(83)</u>

Nuosavame kapitale buvo pripažintos 6 tūkst. eurų atidėtojo pelno mokesčio pajamos, susijusios su akcijos emisijos platinimu.

7 Investicinis turtas

Investicinio turto pokyčiai Grupėje:

Tikrosios vertės hierarchija	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės metodą	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Iš viso
	2 lygis	3 lygis	3 lygis	
Likutis 2015 m. gruodžio 31 d.	3.735	46.292	1.720	51.747
Įsigijimai	-	-	-	-
Vėlesnės išlaidos	-	63	-	63
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-
Likutis 2016 m. birželio 30 d.	3.735	46.355	1.720	51.810
Likutis 2014 m. gruodžio 31 d.	-	31.375	2.473	33.848
Likutis 2015 m. gruodžio 31 d.	-	31.375	2.473	33.848

2016 m. sausio 29 d. Bendrovė užbaigė investicinio turto, esančio Gynėju g. 14, Vilniuje, įsigijimo sandorį, sumokėdama likusią neapmokėtą pirkimo kainos dalį. Galutiniam atsiskaitymui naudotos lėšos buvo pasiskolintos iš susijusios šalies AB „Invalda INV L“ (800 tūkst. eurų) ir iš AB Šiaulių banko (4.500 tūkst. eurų). 2016 m. pirmą pusmetį buvo pradėta šio investicinio turto pertvarka ir buvo dėl to patirta 63 tūkst. eurų išlaidų.

Investicinis turtas yra apskaitytas tikrąja verte. Nuomojamas investicinis turtas ir investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje Lietuvoje, kvalifikuoto vertintojo UAB „OBER-HAUS nekilnojamas turtas“ buvo įvertintas taikant pajamų metodą 2015 m. spalio 23 d. bei lapkričio 4 d. Investicinio turto vertinimas Latvijoje atliktas 2015 m. spalio mėnesį verslo jungimo dienai. Jį vertino kvalifikuotas vertintojas SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“. Žemės vertinimui naudotas rinkos metodas, o sandėlių vertinimui – pajamų metodas.

2016 m. birželio 30 d. 52.016 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas (įskaitant turtą perklasifikuotą kaip laikomą galimam pardavimui) buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2015 m. gruodžio 31 d. – 41.662 tūkst. eurų).

Per 2015 m. I pusmetį nebuvo nei naujai įsigytas, nei parduotas investicinis turtas.

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2016 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

7 Investicinis turtas (tęsinys)

Per 2016 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.

8 Ilgalaikis turtas ir parduodamos grupės turtas, klasifikuojamas kaip laikomas galimam pardavimui

	Grupė	
	2016 m. birželio 30 d. 2015 m. gruodžio 31 d.	
Ilgalaikis turtas ir parduodamos grupės turtas, klasifikuojamas kaip laikomas galimam pardavimui		
Investicinis turtas, klasifikuojamas kaip laikomas galimam pardavimui	756	705
Nematerialusis turtas, kaip dalis parduodamos grupės	-	100
Suteiktos paskolos, kaip dalis parduodamos grupės	-	176
	756	981

Turtas, susijęs su bankrutuojančia UAB „Sago“ (parduodama grupė)

2015 m. gruodžio 17 d. valdyba patvirtino, kad bus parduodamas techninis projektas ir suteiktos paskolos bankrutuojančiai UAB „Sago“. 2015 m. gruodžio 31 d. buvo pasirašyta pardavimo sutartis. Pardavimo procedūra buvo užbaigta 2016 m. sausį, gavus apmokėjimą už parduodamą turtą.

Investicinis turtas

Bendrovė yra pasirašiusi preliminarą sutartį, pagal kurią pastatyti pamatai naujam pastatui su jam priskirtu nuomajam žemės sklypu bus parduoti už 500 tūkst. eurų, prie minėtos sumos pridedant patirtas išlaidas pamatų statybai (2016 m. birželio 30 d. – 256 tūkst. eurų, 2015 m. gruodžio 31 d. – 205 tūkst. eurų). Iki 2016 m. birželio 30 d. Bendrovė yra gavusi iš pirkėjo 650 tūkst. eurų dydžio išankstinį apmokėjimą. Sendoris bus užbaigtas 2016 m. Todėl ši investicinio turto dalis, esanti Žygio g. 97, Vilniuje, 2016 m. birželio 30 d. įvertinta pardavimo kaina ir priskirta ilgalaikiam turtui, laikomam galimam pardavimui.

9 Įstatinis kapitalas ir rezervai

2016 m. sausio 4 d. – 2016 m. kovo 4 d. per Bendrovės viešą akcijų platinimą buvo pasiūlyta įsigyti naujai išleidžiamų Bendrovės akcijų. Viešojo platinimo metu investuotojai įsigijo 22.523.748 akcijas, vienos išleistos akcijos emisijos kaina buvo lygi 0,40 euro, o bendra emisijos suma – 9.010 tūkst. eurų, iš kurios 6.532 tūkst. eurų padidintas įstatinis kapitalas, o 2.478 tūkst. eurų priskirti akcijų priedams. Per viešą akcijų platinimą Bendrovė pritraukė 2.791 tūkst. eurų grynujų pinigų. AB „Invalda INVL“ įsigijo 15.546.663 vnt. naujų akcijų. Jos buvo apmokėtos įskaitant 6.219 tūkst. eurų dydžio Bendrovės įsipareigojimus akcinei bendrovei „Invalda INVL“ pagal paskolų sutartis. Naujos akcijų emisijos platinimo išlaidos sudarė 248 tūkst. eurų. Atidėtojo pelno mokesčio pajamos, susijusios su akcijos emisijos platinimu, yra lygios 6 tūkst. eurų. Emisijos metu pritraukti pinigai buvo panaudoti 1.501 tūkst. eurų paskoloms, gautoms iš AB „Invalda INVL“, grąžinti, įskaitant per 2016 m. sukauptas palūkanas. Likusi pritrauktų pinigų dalis bus panaudota Bendrovės veikloje.

2016 m. kovo 8 d. naujas įstatinis kapitalas buvo registruotas Juridinių asmenų registre. Nuo šios dienos visas išleistas paprastųjų vardinių akcijų kiekis yra 65.750.000 vnt., kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 0,29 euro. Bendrovės įstatinis kapitalas yra lygus 19.067.500 eurų.

Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2016 m. balandžio 27 d., buvo paskirta 165 tūkst. eurų į privalomąjį rezervą ir 2.828 tūkst. eurų į savų akcijų įsigijimo rezervą iš nepaskirstytojo pelno.

2015 m. gruodžio 31 d. Bendrovės ir Grupės įstatinį akcinį kapitalą sudarė 43.226.252 paprastosios vardinės akcijos, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 0,29 euro.

AB „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2016 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

9 Įstatinis kapitalas ir rezervai (tęsinys)

2014 m. gruodžio 31 d. Grupės įstatinis akcinis kapitalas buvo Buvusios patrunuojančios įmonės įstatinis akcinis kapitalas. Jį sudarė 7.044.365 paprastosios vardinės akcijos, kurių kiekvienos nominali vertė buvo lygi 1 litui. Buvusios patrunuojančios įmonės vienos akcijos nominali vertė buvo pakeista iš 1 lito į 0,29 euro. Todėl įstatinis akcinis kapitalas padidėjo 3 tūkst. eurų. 2015 m. gegužės 14 d. įstatinio kapitalo pakeitimai įregistruoti Juridinių asmenų registre.

Privalomasis rezervas ir savų akcijų įsigijimo rezervas, pateiktas konsoliduotose finansinėse ataskaitose, atspindi Buvusios patrunuojančios įmonės rezervus iki prijungimo ir Bendrovės rezervus po prijungimo.

10 Gautos paskolos

	<u>2016 m. birželio 30 d.</u>	<u>2015 m. gruodžio 31 d.</u>
Ilgalaikės		
Ilgalaikės banko paskolos	21.227	16.631
Ilgalaikės paskolos iš susijusių šalių	-	6.245
	<u>21.227</u>	<u>22.876</u>
Trumpalaikės		
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	708	1.117
Paskolos iš susijusių šalių	-	617
Kitos paskolos	4	6
	<u>712</u>	<u>1.740</u>
Iš viso paskolų	<u>21.939</u>	<u>24.616</u>

Paskolos denominuotos eurai.

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

Palūkanų norma:	<u>2016 m. birželio 30 d.</u>	<u>2015 m. gruodžio 31 d.</u>
Fiksuota	4	6.868
Kintama	21.935	17.748
	<u>21.939</u>	<u>24.616</u>

2016 m. sausio 26 d. Bendrovė su AB Šiaulių banku pasirašė kredito sutarties pakeitimą. Todėl paskolos suma buvo padidinta nuo 14.754 tūkst. eurų iki 19.254 tūkst. eurų, paskolos grąžinimo terminas pratęstas nuo 2019 m. rugsėjo 25 d. iki 2023 m. sausio 5 d. bei pakeistas paskolos grąžinimo įmokų grafikas. 2016 m. Bendrovė vietoj 862 tūkst. eurų turės grąžinti 466 tūkst. eurų. Investicinis turtas, esantis Gynėjų g. 14, Vilniuje, buvo įkeistas AB Šiaulių bankui, atitinkamai panaikintas šio turto įkeitimas pardavėją finansavusiam bankui. Vadovaujantis banko kredito sutarties sąlygų pakeitimais, Bendrovė ateityje turi teisę išmokėti dividendus be banko sutikimo, jei rodiklis, apskaičiuojamas kaip EBITDA santykis su paskolos aptarnavimo išlaidų (paskolos ir palūkanų mokėjimai) ir dividendų suma, bus didesnis nei 1,1. Taip pat Bendrovė turi teisę grąžinti subordinuotas paskolas ir mokėti dividendus už 2015 m. (neatsižvelgiant į aukščiau minėto rodiklio dydį) mokėjimui panaudodama lėšas, gautas per naujos akcijų emisijos platinimą. Po naujos akcijų emisijos išplatavimo paskolos susijusioms šalims buvo įskaitytos ir grąžintos (9 pastaba).

11 Dividendai

2016 m. sausio 15 d. Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas patvirtino dividendų politiką, kuri numato, kad kasmet už akciją bus mokama ne mažiau kaip 0,012 euro dividendų, jei tai neprieštaraus teisiniams ir sutartiniams reikalavimams. Dividendų už 2015 m. po 0,012 euro už akciją (bendra dividendų suma 789 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2016 m. balandžio 27 d.

AB „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2016 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

12 Pelnas, tenkantis vienai akcijai

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

2016 m. I pusmetį išleistų akcijų svertinis vidurkis:

Svertinio vidurkio apskaičiavimas 2016 m. I pusmetis	Akcijų skaičius (tūkst.)	Nominali vertė (eurais)	Išleistos/182 (dienos)	Svertinis vidurkis (tūkst.)
2015 m. gruodžio 31 d. išleistos akcijos	43.226	0,29	182/182	43.226
2016 m. kovo 8 d. išleistos naujos akcijos	22.524	0,29	114/182	14.108
2016 m. birželio 30 d. išleistos akcijos	65.750	0,29		57.334

2015 m. po prijungimo Bendrovėje buvo išleistos naujos akcijos. Prieš prijungimą Buvusi patronuojanti įmonė buvo išleidusi 7.044 tūkst. akcijų. Akcijų emisija prijungimo proceso metu yra traktuojama kaip akcijų padalijimas, todėl vienai akcijai tenkančiam paprastajam pelnui už 2015 m. I pusm. apskaičiuoti naudojamas 43.226 tūkst. akcijų skaičius.

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

	2016 m. 6 mėn.	2015 m. 6 mėn.
Patronuojančios įmonės akcininkams priskiriami gryniesi (nuostoliai) pelnas	591	436
Išleistų paprastųjų akcijų svertinis vidurkis (tūkst.)	57.334	43.226
Paprastasis pelnas (nuostoliai), tenkantis vienai akcijai (eurais)	0,01	0,01

13 Likvidumo rizika

Grupės likvidumo rodiklis (visas trumpalaikis turtas, įskaitant turtą laikomą galimam pardavimui / visi trumpalaikiai įsipareigojimai) 2016 m. birželio 30 d. buvo apie 1,07, o 2015 m. gruodžio 31 d. – 0,2. Likvidumo rodiklio gerėjimą nulėmė lėšų pritraukimas per naujų akcijų emisiją.

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Grupės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2016 m. birželio d. ir 2015 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

	Pareikalavus	Iki 3 mėnesių	Nuo 4 iki 12 mėnesių	Nuo 2 iki 5 metų	Po 5 metų	Iš viso
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	290	866	8.219	15.150	24.525
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	136	-	-	-	136
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	52	115	21	-	188
Kiti įsipareigojimai	22	1	-	-	-	23
2016 m. birželio 30 d. likutis	22	479	981	8.240	15.150	24.872
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	321	1.795	24.830	-	26.946
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	5.759	-	-	-	5.759
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	87	175	89	-	351
Kiti įsipareigojimai	-	286	-	-	-	286
2015 m. gruodžio 31 d. likutis	-	6.543	1.970	24.919	-	33.342

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2016 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

14 Susijusių šalių sandoriai

Grupės susijusios šalys buvo Bendrovės akcininkai, kurie turi reikšmingą įtaką (1 pastaba), pagrindiniai vadovai, įskaitant pagrindinių vadovų ir akcininkų, turinčių reikšmingą įtaką, kontroliuojamas ar bendrai kontroliuojamas įmonės, bei bendrosios įmonės.

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2016 m. 6 mėnesius ir susiję likučiai pusmečio pabaigai:

2016 m. I pusm. Grupė	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)		5		1
AB „Invalda INVL“ (gauta paskola)	-	58	-	-
AB „Invalda INVL“ dukterinės įmonės (prižiūros ir remonto paslaugos)	-	211	-	12
AB „Invalda INVL“ dukterinės įmonės (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	108	3	2	-
AB „Invalda INVL“ dukterinės įmonės (emisijos platinimas)	-	187	-	-
	108	464	2	13

Per 2016 m. I pusmetį iš AB „Invalda INVL“ buvo gauta paskolų už 800 tūkst. EUR. Per 2016 m. pirmą pusmetį paskolos su sukaupomomis palūkanomis buvo grąžintos AB „Invalda INVL“ (1.501 tūkst. eurų grąžinta pinigais ir 6.219 tūkst. eurų įskaityta už pasirašytas naujas akcijas jų viešo platinimo metu).

2016 m. I pusmetį valdybos nariams, kurie yra Bendrovės akcininkai, buvo išmokėta 43 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius. Įmonėms, kurios yra kontroliuojamos valdybos narių, buvo išmokėta 203 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius. Fiziniais asmenimis, susijusiems su valdybos nariais, Bendrovė išmokėjo 127 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius. AB „Invalda INVL“ Bendrovė išmokėjo 253 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius.

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

2015 m. I pusm. Grupė	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Sumos mokėtinos susijusioms šalims
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	5	-	1
AB „Invalda INVL“ (paskola)	-	117	-	5.434
AB „Invalda INVL“ dukterinės įmonės (prižiūros ir remonto paslaugos)	-	180	-	45
AB „Invalda INVL“ dukterinės įmonės (nuoma, komunalinės paslaugos)	17	-	1	-
AB „Invalda INVL“ dukterinės įmonės (atsargų įsigijimas)	-	50	-	-
AB „Invalda INVL“ dukterinės įmonės (paslaugos emitentui)	-	3	-	-
	17	355	1	5.480

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

2014 m. gruodžio 31 d. Latvijos įmonės Grupėje buvo kaip bendrosios įmonės. Dukterinėmis įmonėmis jos tapo 2015 m. liepos 1 d. 2015 m. birželio 30 d. Latvijos įmonėms suteiktų paskolų apskaitinė vertė siekė 7.217 tūkst. eurų. Per laikotarpį nuo 2015 m. sausio 1 d. iki 2015 m. birželio 30 d. Grupei minėtos įmonės grąžino 49 tūkst. eurų paskolų. Bendrosioms įmonėms suteiktų paskolų palūkanų pajamos per 2015 m. I pusmetį sudarė 101 tūkst. eurų sumą.



AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“

2016 METŲ 6 MĖNESIŲ KONSOLIDUOTAS TARPINIS PRANEŠIMAS

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

Patvirtinta AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybos sprendimu 2016 m. rugpjūčio 12 d.

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	8
3. Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais	8
4. Informacija apie emitento filialus ir atstovybes	8
II. INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS	9
5. Emitento įstatų pakeitimų tvarka	9
6. Įstatinio kapitalo struktūra	9
6.1. Informacija apie savas akcijas	9
7. Prekyba emitento vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose	9
8. Akcininkai	11
III. INFORMACIJA APIE EMITENTO VALDYMĄ	12
9. Emitento valdymo organai	12
10. Informacija apie bendrovės audito komitetą	14
11. Informacija apie emitento priskaičiuotas pinigų sumas, kitą perleistą turtą ir suteiktas garantijas valdybos nariams ir buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei	15
IV. INFORMACIJA APIE EMITENTO IR GRUPĖS VEIKLĄ	15
12. Emitento ir įmonių grupės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga	15
12.1. Veiklos aplinka	15
12.2. Svarbūs ataskaitinio laikotarpio bei po jo pabaigos buvę emitento ir grupės įvykiai, jų poveikis finansinėms ataskaitoms	16
Svarbūs emitento įvykiai	16
Svarbių grupės įvykių, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga	17
Pagrindiniai AB „INVL Baltic Real Estate“ grupės duomenys	17
13. Pagrindinės rizikos ir netikėtumai	18
14. Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas	18
15. Informacija apie susijusių šalių sandorius	18
16. Emitento ir įmonių grupės ateities veiklos planai ir prognozės	18

I. BENDRA INFORMACIJA

1. Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas pranešimas

Pranešimas parengtas už 2016 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	152105644
Adresas	Gynėjų g. 14, 01109, Vilnius
Telefonas	(8 5) 279 0601
Faksas	(8 5) 279 0530
Elektroninis paštas	breinfo@invl.com
Interneto tinklalapis	bre.invl.com
Teisinė forma	akcinė bendrovė
Įregistravimo data ir vieta	1997-01-28; Juridinių asmenų registras
Registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys apie bendrovę	Juridinių asmenų registras

2.2. Bendrovės tikslai, filosofija ir veiklos principai

AB „INVL Baltic Real Estate“ (ankstesnis pavadinimas AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“) yra įkurta 1997 m. sausio 28 d. 2015 m. rugpjūčio 17 d. prie Bendrovės prijungta jos patrunuojančioji įmonė AB „INVL Baltic Real Estate“ (įmonės kodas 30329973). Po prijungimo Bendrovė tęsia veiklą AB „INVL Baltic Real Estate“ pavadinimu. Buvusi patrunuojančioji įmonė ir, tuo pačiu, įmonių grupė yra įkurta 2014 m. balandžio 29 d., atskyrus dalį turto nuo AB „Invalida INVL“ (tuometinis pavadinimas AB „Invalida LT“, kodas 121304349). Bendrovei „INVL Baltic Real Estate“ atskyrimo metu perduota 30,9 proc. „Invalidai INVL“ priklausiusio turto, kapitalo ir įsipareigojimų dalis.

„INVL Baltic Real Estate“ siekia uždirbti iš investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, užtikrinant nuomos pajamų augimą. „INVL Baltic Real Estate“ valdo apie 58 tūkst. kvadratinių metrų nekilnojamojo turto plotą Vilniuje ir Rygoje: daugiausia verslo centrų bei kitų komercinės paskirties pastatų. Bendrovės valdomi objektai pasižymi aukštais užimtumo rodikliais bei generuoja stabilius finansinius srautus. Be to, dalis jų turi tolimesnio vystymo potencialą. Bendrovė yra pasitvirtinusi dividendų politiką, kurioje numatoma, kad kasmet bus mokama ne mažiau kaip 0,012 euro dividendų akcijai.

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

2016 m. gegužės 6 d. bendrovės valdyba kreipėsi į Lietuvos banką dėl uždarojo tipo investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ veiklos licencijos gavimo.

2.3. Informacija apie įmonių grupę

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



2.3.1. pav. AB „INVL Baltic Real Estate“ supaprastinta grupės struktūra 2016 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 TURĄ

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

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

IBC A klasės verslo centrą sudaro du korpusai, kuriuose nuomojama apie 7,1 tūkst. kv. metrų patalpų (bendras plotas 11,4 tūkst. 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 4,5 tūkst. kv. m

Nuomojamas plotas 3,8 tūkst. kv. m

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

Turto rinkos vertė 2015 m. pab. 6,6 mln. EUR



G korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas 6,9 tūkst. kv. m

Nuomojamas plotas 3,3 tūkst. kv. m

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

Turto rinkos vertė 2015 m. pab. 5,5 mln. EUR



IBC B klasės verslo centrą sudaro keturi korpusai, kuriuose nuomojama apie 10,6 tūkst. kv. metrų įvairios paskirties patalpų (bendras plotas 11,3 tūkst. 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 2,1 tūkst. kv. m

Nuomojamas plotas 1,9 tūkst. kv. m

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

Turto rinkos vertė 2015 m. pab. 2,1 mln. EUR



B korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas 7,4 tūkst. kv. m

Nuomojamas plotas 7,2 tūkst. kv. m

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

Turto rinkos vertė 2015 m. pab. 6,6 mln. EUR



C korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas 200 kv. m

Nuomojamas plotas 200 kv. m

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

Turto rinkos vertė 2015 m. pab. 0,2 mln. EUR



D korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas 1,6 tūkst. kv. m

Nuomojamas plotas 1,3 tūkst. kv. m

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

Turto rinkos vertė 2015 m. pab. 1,3 mln. EUR



Biurų pastatas Palangos g. 4/Vilniaus g. 33, Vilniuje

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 5,1 tūkst. kv. m

Nuomojamas plotas 3,8 tūkst. kv. m

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

Turto rinkos vertė 2015 m. pab. 4,4 mln. EUR



B korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas 4,7 tūkst. kv. m

Nuomojamas plotas 2,4 tūkst. kv. m

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

Turto rinkos vertė 2015 m. pab. 2,9 mln. EUR

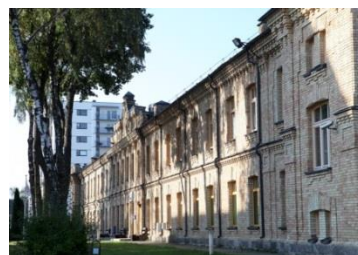


Žygio verslo centras - biurų pastatas J. Galvydžio g. 7 / Žygio g. 97, Vilniuje

„Žygio verslo centras“ – geltonų plytų autentiškos XIX a. architektūros renovuotas biurų pastatas, puikiai pritaikytas modernaus biuro veiklai. Pastatas stovi Šiaurės miestelyje (J. Galvydžio g. 7 / Žygio g. 97) – strategiškai patrauklioje, judrioje Vilniaus dalyje, lengvai pasiekiamoje tiek automobiliu, tiek viešuoju transportu. Šalia įsikūrę prekybos bei verslo centrai, bankai, Valstybinė mokesčių inspekcija, Sodra, Darbo birža, medicinos klinika, įvairios verslo paslaugas teikiančios įmonės, pritraukiančios didelius žmonių srautus. Netoliese yra 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.

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas 3,2 tūkst. kv. m
Nuomojamas plotas 2,6 tūkst. kv. m
Žemės sklypo plotas 0,60 ha
Turto rinkos vertė 2015 m. pab. 3,04 mln. EUR



Verslo centras „Vilniaus vartai“, Gynėjų g. 14, Vilniuje

Šalia pagrindinės Vilniaus miesto gatvės – Gedimino prospekto – ir vienos svarbiausių sostinės transporto arterijų – Geležinio Vilko gatvės įsikūręs pastatas išsiskiria ne tik gera vieta, bet ir architektūrine koncepcija. „INVL Baltic Real Estate“ šiame komplekse priklauso dviejų aukštų patalpos – jos prasideda nuo žaismingo apversto nupjauto kūgio stiklinio tūrio, kurio pirmajame aukšte įsikūręs restoranas, ir tęsiasi palei Gynėjų gatvę, taip pat 55 automobilių stovėjimo vietos požeminėje aikštelėje. Bendrovė patalpas įsigijo 2015 metų pabaigoje. Šiuo metu yra dalis pastato yra pertvarkoma, kad būtų labiau patenkinti nuomininkų poreikiai.

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas 8,1 tūkst. kv. m
Nuomojamas plotas 6,4 tūkst. kv. m
Žemės sklypo plotas 0,26 ha
Turto rinkos vertė 2015 m. pab. 10,28 mln. EUR



Biurų ir sandėlių pastatai Kirtimų g. 33, Vilniuje

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

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas 3 tūkst. kv. m
Nuomojamas plotas 2,5 tūkst. kv. m
Žemės sklypo plotas 0,67 ha
Turto rinkos vertė 2015 m. pab. 0,78 mln. EUR



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

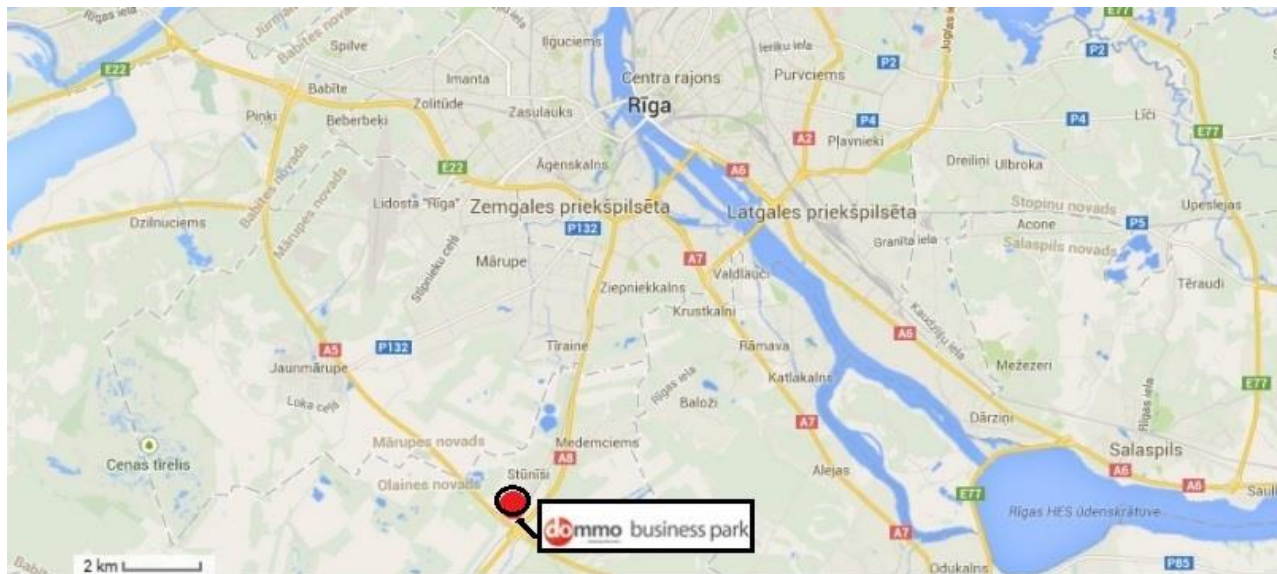
Namas ribojasi su AB „INVL Baltic Real Estate“ priklausančio „IBC“ verslo centrų komplekso teritorija. „INVL Baltic Real Estate“ priklausančiai UAB „Rovelija“ nuosavybės teise priklauso šiame name esantys butai.

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas 276 kv. m
Turto rinkos vertė 2015 m. pab. 0,52 mln. EUR



2.3.2. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Rygoje



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

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

Turtas priklauso SIA „DOMMO grupa“ ir SIA „DOMMO biznesa parks“, AB „INVL Baltic Real Estate“ priklauso 100 proc. SIA „DOMMO grupa“ akcijų, kuri valdo 100 proc. SIA „DOMMO biznesa parks“ akcijų)

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 12,8 tūkst. kv. m

Nuomojamas plotas 12,8 tūkst. kv. m

Žemės sklypo plotas 58,21 ha

Turto rinkos vertė 2015 m. pab. 8,03 mln. EUR



3. Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais

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

- AB „Šiaulių bankas“ (Šeimyniškių g. 1A, Vilnius, tel. (8 5) 203 2233) – sutartį dėl vertybinių popierių apskaitos tvarkymo, sutartį dėl rinkos formavimo paslaugos ir paslaugų sutartį dėl dividendų mokėjimo.

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 2016 m. kovo 8 d. įstatų redakcija, kuri įsigaliojo po naujos akcijų emisijos išplatavimo. Bendrovės įstatai paskelbti bendrovės interneto puslapyje.

6. Įstatinio kapitalo struktūra

6.1. lentelė. AB „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo struktūra 2016 m. birželio 30 d.

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

Visos akcijos yra pilnai apmokėtos. Akcijų perleidimui apribojimai netaikomi.

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 reguliuojamose rinkose

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

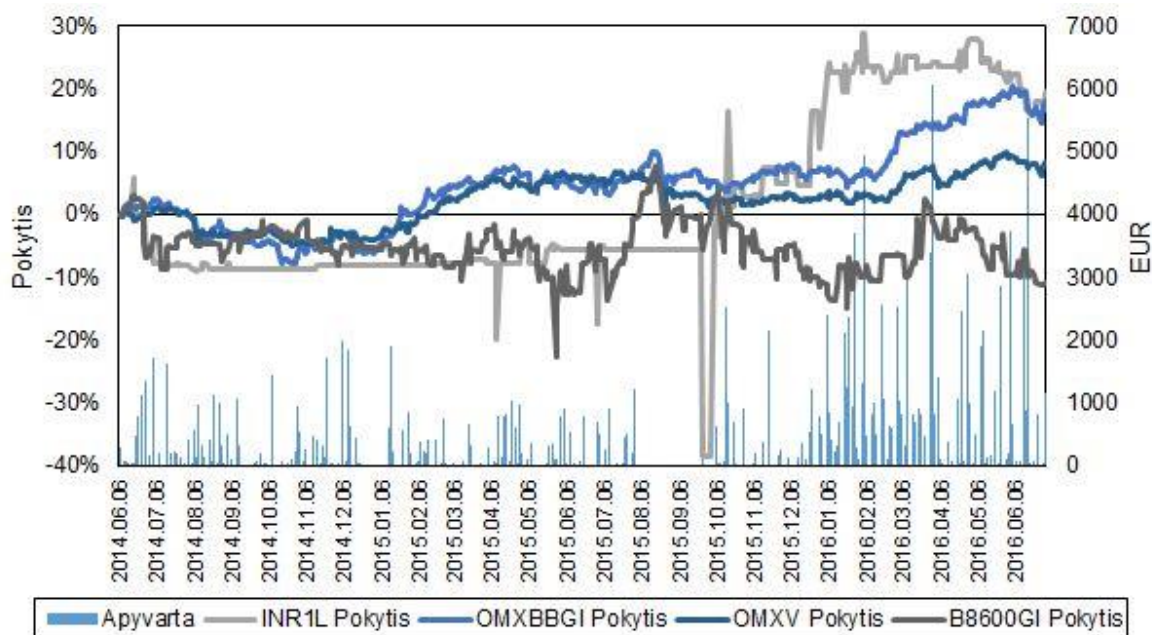
Akcijų kiekis, vnt.	65 750 000
Bendras akcijų suteikiamų balsavimo teisių kiekis, vnt.	65 750 000
Vienos akcijos nominali vertė, EUR	0,29
Bendra nominali vertė, EUR	19 067 500
ISIN kodas	LT0000127151
Trumpinys	INR1L
Birža	NASDAQ Vilnius
Prekybos sąrašas	Papildomasis prekybos sąrašas
Listingavimo pradžia	2014-06-04

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

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

	2014 m. 6 mėn.*	2015 m. 6 mėn.	2016 m. 6 mėn.
Akcijų kaina, eurai:			
- atidarymo	2,000	1,840	0,399
- aukščiausia	2,120	1,910	0,447
- žemiausia	1,900	1,600	0,380
- vidutinė	1,999	1,859	0,402
- paskutinė	2,357	1,890	0,390
Akcijų apyvarta, vnt.	2 357	10 446	233 109
Akcijų apyvarta, eurai	4 650,59	19 364,22	93 827,97
Bendras sandorių skaičius, vnt.	25	95	216

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

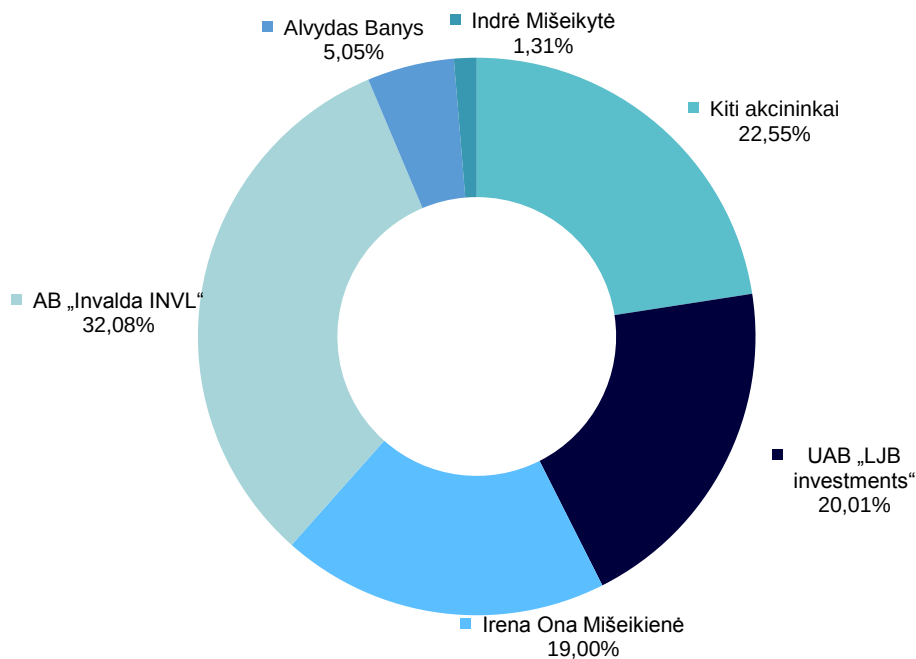

7.3. pav. AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijų apyvarta, akcijos kainos ir indeksų pokytis

8. Akcininkai

8.1. lentelė. Akcininkai, 2016 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	13 158 474	20,01	20,01	0	20,01
Irena Ona Mišeikienė	12 492 979	19,00	19,00	0	19,00
AB „Invalda INVL“, į. k. 121304349, Gynėjų g. 14, Vilnius	21 089 449	32,08	32,08	0	32,08
Alvydas Banys	3 318 198	5,05	5,05	21,33 ¹	26,38
Indrė Mišeikytė	862 873	1,31	1,31	25,07 ²	26,38
Egidijus Damulis	5 000	0,01	0,01	26,37 ³	26,38

Bendras akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų skaičius viršija 3700. Bendrovėje akcininkų, turinčių specialias kontrolės teises, nėra.



8.2. pav. Akcininkų turimi balsai 2016 m. birželio 30 d.

¹ 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 Egidijaus Damulio balsus.

² 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 Egidijaus Damulio balsus.

³ Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 24 str. 2 d., laikoma, kad Egidijus Damulis turi akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ vadovų Alvydo Banio ir Indrės Mišeikytės 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 2015 m. rugpjūčio 10 d. vykusiame akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ visuotiniame akcininkų susirinkime. Iki 2016 m. sausio 3 d. valdybą sudarė valdybos pirmininku išrinktas Alvydas Banys, nariai Indrė Mišeikytė ir Andrius Daukšas. Šios sudėties valdyba buvo ir buvusios patronuojančios įmonės valdyba. Nuo 2016 m. sausio 15 d. valdybą sudaro Alvydas Banys, Indrė Mišeikytė ir Egidijus Damulis, kuris buvo išrinktas valdybos nariu iki valdybos kadencijos pabaigos 2016 m. sausio 15 d. vykusiame visuotiniame akcininkų susirinkime.

Bendrovės direktoriumi nuo 2015 m. rugpjūčio 17 d. buvo paskirtas Andrius Daukšas, kuris anksčiau buvo buvusios patronuojančios įmonės direktoriumi. Jis direktoriaus pareigas užėmė iki 2016 m. sausio 3 d., nuo 2016 m. sausio 4 d. bendrovės direktoriaus pareigas užima Egidijus Damulis.



Alvydas Banys - valdybos pirmininkas

Kadencijos laikotarpis	2015 – 2019 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. 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 – 3 318 198 vnt.; įstatinio kapitalo – 5,05 proc., balsų – 5,05 proc. Kartu su susijusia įmone „LJB Investments“: akcijų – 16 476 672 vnt., įstatinio kapitalo – 25,06 proc., balsų – 25,06 proc. Su kitais „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nariais balsų dalis iš viso – 26,38 proc.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	AB „Invalda INVL“ – valdybos pirmininkas AB „INVL Baltic Farmland“ – valdybos pirmininkas UAB „Litagra“ – valdybos narys



Indrė Mišeikytė - valdybos narė

Kadencijos laikotarpis	2015 – 2019 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 – 862 873 vnt.; įstatinio kapitalo – 1,31 proc., balsų – 1,31 proc. Su kitais „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nariais balsų dalis iš viso – 26,38 proc.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	AB „Invalda INVL“ – valdybos narė AB „Invalda privatus kapitalas“ – valdybos narė AB „INVL Baltic Farmland“ – valdybos narė



Egidijus Damulis - valdybos narys (nuo 2016-01-15), direktorius (nuo 2016-01-04)

Kadencijos valdyboje laikotarpis	2016 – 2019 m.
Išsilavinimas, kvalifikacija	ISM vadybos ir ekonomikos universitetas, BI Norvegijos verslo mokykla, verslo vadybos magistras (Executive MBA). Vilniaus universitetas, Tarptautinė verslo mokykla, tarptautinis verslas ir ekonomika. Kauno Technologijos Universitetas, Informatika ir skaitmeninės technologijos. Turto ir verslo vertintojo asistento kvalifikacija.
Darbo patirtis	nuo 2016 m. sausio AB „INVL Baltic Real Estate“ - direktorius nuo 2007 m. gruodžio UAB „Oslo Namai“ – generalinis direktorius nuo 2008 m. rugpjūčio UAB „Eicore“ – valdybos narys ir generalinis direktorius nuo 2001 m. gegužės UAB „Selvaag Lietuva“ – generalinis direktorius
Turimos AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	Tiesiogiai: akcijų – 5 000 vnt.; įstatinio kapitalo ir balsų – 0,01 proc. Su kitais „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nariais balsų dalis iš viso – 26,38 proc.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	Baltic Sea Properties AS“ valdybos narys. Lietuvos nekilnojamojo turto vystytojų asociacijos valdybos narys.

AB „INVL Baltic Real Estate“ buhalterinės apskaitos paslaugas bei su buhalterinės apskaita susijusių dokumentų rengimą teikia bendrovė AB „Invalda INVL“ pagal 2013 m. liepos 1 d. sutartį Nr. 20130701/20.

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.

2015 m. rugpjūčio 10 d. vykusiam akcininkų susirinkime bendrovės audito komiteto nariais buvo išrinkti UAB „Legisperitus“ teisininkė Danutė Kadanaitė ir UAB „Biotechpharma“ vykdomasis direktorius Tomas Bubinas (nepriklausomas audito komiteto narys), kurie anksčiau buvo buvusios patronuojančios įmonės audito komiteto nariais.



Danutė Kadanaitė – audito komiteto narė

Kadencijos laikotarpis	2015 – 2019 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	2015 – 2019 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 2004 – 2010 m. „Teva Pharmaceuticals“ finansų vadovas Baltijos šalims 2001 – 2004 m. „Sicor Biotech“ finansų direktorius 1999 – 2001 m. „PricewaterhouseCoopers“ – vyresnysis vadybininkas 1994 – 1999 m. „Coopers & Lybrand“ – vyresnysis auditorius, vadybininkas
Turimas AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijų kiekis	-

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.

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

Per ataskaitinį laikotarpį AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nariams nebuvo skirta metinių išmokų (tantjėmų).

Bendrovės vadovui per ataskaitinį laikotarpį iš viso priskaičiuota 22 598 eurų atlyginimo, vidutiniškai po 3 766 eurų per mėnesį.

Per 2016 m. I pusmetį buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei už paslaugas sumokėtas 5 503 eurų atlygis.

Emitentas bendrovės vadovui ir valdybos nariams neperleido bendrovės turto, nesuteikė garantijų, neskyrė tantjėmų, kitų specialių išmokų. Bendrovės valdybos nariams, kaip bendrovės akcininkams išmokėta 43 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius. Bendrovės valdybos narių kontroliuojančioms įmonėms išmokėta 203 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius. Fiziniais asmenimis, susijusiems su Bendrovės valdybos nariais, Bendrovė išmokėjo 127 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius.

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

Pirmoje 2016 m. dalyje Lietuvos komercinių patalpų rinkoje vyravo teigiamos tendencijos. Buvo sudaroma daugiau sandorių, aktyvesne komercinės paskirties nekilnojamojo turto plėtra pasižymėjo Vilnius ir Kaunas. VĮ Registrų centro duomenimis, per pirmąjį 2016 m. ketvirtį sudaryta 25% daugiau negyvenamosios paskirties objektų sandorių palyginti su tuo pačiu laikotarpiu 2015-aisiais.

„Ober-Haus“ 2016 m. I ketv. komercinio nekilnojamojo turto apžvalgos duomenimis, Vilniuje per pirmąjį 2016 m. ketvirtį naujų verslo centrų nebuvo atidaryta, todėl laisvų patalpų lygis išliko nepakitęs ir siekė 4,1%. Vis dėlto, šiais metais Vilniuje planuojama atidaryti 6 verslo centrus, kurių bendras plotas sudarys net 82.6 tūkst. kv.m – beveik tiek, kiek 2008-aisiais, kai biurų pasiūlą papildė 90 tūkst. kv.m. Iš naujos 2016 m. pasiūlos, pusė patalpų jau yra iš anksto išnuomota.

Per pastaruosius šešerius metus modernių Vilniaus biurų nuomos kainos vidutiniškai išaugo 45%, tačiau dėl lėtėjančio ekonominio augimo toks didelis kainų augimas 2016 m. neprognozuojamas. Per pirmąjį 2016 m. dalį esminių biurų kainų pokyčių neužfiksuota - A klasės biurui nuomojami už 13,5-16,5 Eur/kv.m., B klasės už 8,0-13,0 Eur/kv.m.. „Ober-Haus“ vertinimo ir rinkotyrų skyriaus vadovo Sauliaus Vagonio nuomone, tikėtina, jog 2017-aisiais Vilniuje atsidarys dar 9-10 naujų komercinių objektų, kas padidins pasiūlą papildomais 80 tūkst. kv.m. Norint išlaikyti laisvų patalpų lygį, biurų paklausa turėtų dar labiau didėti. Pasak „Eika“ turto valdymo departamento direktoriaus Giedriaus Brūzgės, 2016 metais Vilniuje prasidėjusi įmonių migracija tęsis ir 2017-aisiais, todėl augančios įmonės užpildys modernius ir kokybiškus naujus verslo centrus. Iki šiol naujus komercinius plotus pavykdavo sėkmingai užpildyti ir besiplečiančiais paslaugų centrais. Tačiau galimas scenarijus, jog sustojus paslaugų centrų plėtrai ir toliau augant pasiūlai konkurencija biurų segmente smarkiai išaugs.

Vilniaus logistikos centrų ir sandėlių rinka 2016 m. nepasižymėjo dideliu aktyvumu bei augimu. „Ober-Haus“ 2016 m. Baltijos šalių NT rinkos apžvalgos duomenimis, šiais metais Vilniuje bus atidaryti du logistikos centrai jas statančių įmonių reikmėms, kurie papildys rinką papildomais 7.4 tūkst. kv.m.. Šių metų pradžioje Vilniaus sandėlių nuomos kainos buvo tokios pačios kaip ir Rygoje: modernių sandėlių nuomos kaina siekė 3,5-5,2 Eur/kv.m., senesnės statybos sandėlių – 1,5-3,0 Eur/kv.m. Tikėtina, kad 2016 m. nebus užfiksuota rimtų pasiūlos pokyčių, paklausa išliks stabili, o vakansija laikysis apie 3-4%, taigi logistikos centrų ir sandėlių rinka išliks pastovi.

Didelių pokyčių Rygos komercinių patalpų rinkoje per pirmąjį 2016 m. dalį nefiksuojama. „Ober-Haus“ 2016 m. Baltijos šalių NT rinkos apžvalgos duomenimis, biurų rinkos pasiūlą papildė 5.1 tūkst. kv.m naujos erdvės. Biurų vakansijos lygis nukrito nuo 6,7% pirmajame ketvirtyje iki 4,7% antrajame. A klasės biurui nuomojami už 13,0-16,0 Eur/kv.m, B klasės –

už 9,0 – 12,0 Eur/kv.m.. Strategiškai patogiam Via Baltica kelyje, 18 km nuo Rygos šiais metais atidaryta 20 tūkst. kv.m naujo logistikos centro „VGP Park Kėkava“ erdvės, kuri sieks 60 tūkst. kv.m pilnai įgyvendinus projektą.

ŠALTINIAI:

<http://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/OH-Komercinis-2016-I-ketv.pdf>

http://www.colliers.com/-/media/files/emea/latvia/research/2016/colliers_baltic_quarterly_report_2q16_final_sec.pdf

http://www.colliers.com/-/media/files/emea/latvia/research/2016/colliers_baltic_quarterly_report_1q16_final_sec.pdf

<http://www.sorainen.com/UserFiles/File/Publications/Ober-Haus-Market-Report-Baltic-States-2017.pdf>

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

Svarbūs emitento įvykiai

- 2016 m. sausio 13 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė prezentaciją, kuri bus naudojama susitikimuose su investuotojais platinant naują akcijų emisiją.
- 2016 m. sausio 15 d. įvyko AB „INVL Baltic Real Estate“ visuotinis akcininkų susirinkimas, kurio metu buvo patvirtinta bendrovės dividendų mokėjimo politika bei atsižvelgiant į tai, kad akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ valdybos narys Andrius Daukšas atsistatydino nuo 2016 m. sausio 3 d., vietoje atsistatydinusio valdybos nario iki valdybos kadencijos pabaigos akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nariu išrinktas Egidijus Damulis.
- 2016 m. sausio 27 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė 2015 m. preliminarious veiklos rezultatus bei pagrindinių duomenų santrauką. 2015 metų 12 mėnesių AB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neauditutas konsoliduotas grynasis pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekia 4,1 mln. eurų.
- 2016 m. sausio 29 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ informavo, kad užbaigė 7,5 mln. eurų vertės sandorį ir įsigijo 6,5 tūkst. kvadratinį metrų ploto komercinės paskirties ir biurų patalpas komplekse „Vilniaus vartai“.
- 2016 m. kovo 2 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ pasirašė sutartį su Šiaulių banku, pagal kurią bankas teiks rinkos formuotojo paslaugas ir taip didins bendrovės akcijų likvidumą.
- 2016 m. kovo 7 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ pranešė apie galutinį išplatintų akcijų skaičių ir apie jų paskirstymą.
- 2016 m. kovo 9 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ pranešė, kad padidinus įstatinį kapitalą papildomais įnašais 2016 m. kovo 8 d. Juridinių asmenų registre registruotas padidintas Bendrovės įstatinis kapitalas ir nauja jos įstatų redakcija. Bendrovė taip pat informavo, kad 2016 m. kovo 8 d. AB „Lietuvos centrinis vertybinių popierių depozitoriumas“ paskelbė vertybinių popierių įvykį dėl naujų akcijų (22 523 748 vnt.) registravimo.
- 2016 m. kovo 14 d. „INVL Baltic Real Estate“ gavo akcininkų pranešimus apie balsavimo teisių įgijimą ir netekimą.
- 2016 m. kovo 18 d. Akcinės bendrovės INVL Baltic Real Estate valdyba paskelbė informaciją apie galutines išlaidas susijusias su naujai išleistų 22 523 748 paprastų vardinių Bendrovės akcijų siūlymu.
- 2016 m. balandžio 5 d. paskelbti audituoti AB „INVL Baltic Real Estate“ 2015 m. grupės rezultatai. 2015 metų AB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės audituotas konsoliduotas grynasis pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekia 4 096 tūkst. eurų.
- 2016 m. balandžio 27 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė visuotinio akcininkų susirinkimų sprendimus. Susirinkimo metu buvo susipažinta su Bendrovės konsoliduotu metiniu pranešimu, nepriklausomo auditoriaus išvada apie Bendrovės finansines ataskaitas, patvirtinti konsoliduoti ir akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ 2015 metų finansiniai ataskaitų rinkiniai, nuspręsta paskirstyti pelną bei supirkti savas akcijas. Informacija apie šaukiamą akcininkų susirinkimą buvo paskelbta 2016 m. balandžio 5 d.
- 2016 m. balandžio 27 d. paskelbta akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ 2015 m. metinė informacija (konsoliduotos ir bendrovės finansinės ataskaitos, konsoliduotas metinis pranešimas) ir atsakingų asmenų patvirtinimas.
- 2016 m. gegužės 6 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ informavo, kad bendrovės valdyba kreipėsi į Lietuvos banką dėl uždarojo tipo investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ veiklos licencijos gavimo.
- 2016 m. gegužės 10 d. skelbiama, kad 2016 metų 3 mėnesių AB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neauditutas konsoliduotas grynasis pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekia 341 tūkst. eurų, o pajamos – 1 618 tūkst. eurų.
- 2016 m. gegužės 23 d. buvo paskelbta AB „INVL Baltic Real Estate“ 2015 m. dividendų mokėjimo tvarka.
- 2016 m. gegužės 25 d. „INVL Baltic Real Estate“ gavo akcininko UAB „Lucrum investicija“ pranešimą apie balsavimo teisių paketo netekimą. Priežastis – balsavimo teisių netekimas dėl akcijų perleidimo pagal pirkimo-pardavimo sutartis.

Svarbių grupės įvykių, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga

„INVL Baltic Real Estate“ šių metų pirmąjį pusmetį uždirbo 0,6 mln. eurų grynojo pelno arba po 0,01 euro akcijai. Per šį laikotarpį bendrovės pajamos siekė 3,1 mln. eurų, iš jų 1,8 mln. eurų buvo iš nuosavų objektų nuomos. Lyginant su praėjusių metų pirmuoju pusmečiu, bendrovės grynas pelnas išaugo 36 proc., pajamos – 14 proc., o pajamos iš nuosavų objektų nuomos – 35 proc.

„INVL Baltic Real Estate“ nuosavas kapitalas pirmojo pusmečio pabaigoje siekė 27,157 mln. eurų arba 0,41 euro akcijai. Šių metų antrą ketvirtį „INVL Baltic Real Estate“ išmokėjo po 0,012 euro dividendų akcijai (iš viso 789 tūkst. eurų).

Šių metų pirmą pusmetį daug dėmesio buvo skirta 2016 m. sausį įsigytam 6.4 tūkst. kv.m. „Vilniaus vartų“ patalpų kompleksui Gynėjų g. 14, Vilniuje, jo naujai koncepcijai įgyvendinti. Pirmąjį patalpų komplekso rekonstrukcijos etapą planuojama baigti jau 2016 m. rugpjūtį. Skačiuojama, kad užbaigus patalpų komplekso pertvarką nuomojamas plotas išaugs iki 7,2 tūkst. kvadratinų metrų. Pirmojo aukšto patalpos pritaikomos paslaugų centrums, restoranams, medicinos ir sveikatinimo paslaugoms teikti, o antrasis aukštas bus skirtas išskirtiniams biurams. Jų patrauklumą didins ne tik įrengti dideli langai, iš kurių atsiveria vaizdas į Neries upę ir Geležinio Vilko gatvę, bet ir natūraliai šviesai užtikrinti papildomai įrengiami stoglangiai. 2016 m. liepos mėn. „Vilniaus vartų“ patalpų komplekse atidaryta tarptautinio banko „Barclays“ įkurta inovacijų ir IT startuoliams skirta erdvė „Rise Vilnius“.

2016 m. kovo mėnesį išplatinusi 9 mln. eurų vertės akcijų emisiją, „INVL Baltic Real Estate“ nuosekliai siekia tapti uždaro tipo investicine bendrove (UTIB). Gegužės pradžioje „INVL Baltic Real Estate“ valdyba kreipėsi į Lietuvos banką dėl UTIB veiklos licencijos gavimo. Įgijus šį statusą, įmonės valdymas patikėjimo teise būtų perduotas turto valdymo bendrovei „INVL Asset Management“, priklausančiai turto valdymo grupei „Invalda INVL“.

Pagrindiniai AB „INVL Baltic Real Estate“ grupės duomenys

Balanso straipsniai, mln. EUR	2015 m. gruodžio 31 d.	2016 m. birželio 30 d.
Investicinis turtas	51,8	51,8
Kitas ilgalaikis turtas	0,8	0,8
Pinigai	0,4	0,7
Kitas trumpalaikis turtas	1,5	1,3
TURTAS	54,5	54,6
Paskolos iš kredito įstaigų	17,8	21,9
Paskolos iš „Invalda INVL“	6,8	-
Kitos mokėtinos sumos	11,3	5,5
ĮSIPAREIGOJIMAI	35,9	27,4
NUOSAVAS KAPITALAS	18,6	27,2
Nuosavo kapitalo dalis, tenkanti vienai akcijai, eurai	0,43	0,41
Pelno (nuostolio) straipsniai, mln. EUR	2015 01 01 - 2015 06 30	2016 01 01 - 2016 06 30
Pajamos	2,7	3,1
<i>Iš jų nuosavų patalpų nuomos</i>	1,3	1,8
<i>Iš jų iš subnuomojamų patalpų nuomos</i>	0,8	0,8
<i>Iš jų kitos pajamos</i>	0,6	0,5
Pelnas iki apmokestinimo	0,5	0,7
Grynasis pelnas	0,4	0,6
<i>Pelnas vienai akcijai, EUR</i>	0,01	0,01

Investicinis turtas, tūkst. EUR	2015 m. birželio 30 d.	2016 m. birželio 30 d.
Nuomojamas investicinis turtas	31 375	46 355
Investicinis turtas vystymui ateityje	2 473	1 720
Kitas investicinis turtas	-	3 735
Nuomos pajamos per pusmetį	2 143	2 539
Grynosios nuomos pajamos per pusmetį*	733	952
Nuomojamas plotas, m ²	42 076	48 135
Paskolos	2015 m. birželio 30 d.	2016 m. birželio 30 d.
Paskolos, tūkst. EUR	20 534	21 939
Paskolos santykis su investiciniu turtu*	60,7	42,3
Sverto rodiklis*	0,57	0,44
Palūkanų padengimo rodiklis*	2,54	3,36
Banko paskolų aptarnavimo padengimo rodiklis*	2,05	1,83

* <http://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/veiklos-rodikliu-formules>

13. Pagrindinės rizikos ir netikėtumai

Per 2016 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

2016 m. sausio 29 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ užbaigė 7,5 mln. eurų vertės sandorį ir įsigijo 6,5 tūkst. kvadratinį metrų ploto komercinės paskirties ir biurų patalpas komplekse „Vilniaus vartai“. 2016 m. antrą ketvirtį bendrovė pradėjo įsigyto komplekso rekonstrukcijos darbus. Pirmojo rekonstrukcijos etapo pabaiga numatyta 2016 m. rugpjūtį.

15. Informacija apie susijusių šalių sandorius

Informacija apie susijusių asmenų sandorius atskleista konsoliduotų 2016 metų šešių mėnesių neaudituočių tarpinių sutrumpintų finansinių ataskaitų rinkinio aiškinamajame rašte.

16. Emitento ir įmonių grupės ateities veiklos planai ir prognozės

„INVL Baltic Real Estate“ pateikė prašymą Lietuvos bankui dėl uždaro tipo investicinės bendrovės licencijos (toliau – UTIB) išdavimo ir savo esme sieks tapti panašia į fondą.

Po UTIB licencijos gavimo planuojama įvertinti investicinę aplinką ir pritraukti papildomo kapitalo esamų objektų tolimesniam vystymui arba naujų objektų įsigijimui.

Direktorius

Egidijus Damulis