

**Ši ataskaita yra vertimas iš anglų kalbos, kuri yra ataskaitos originalo kalba. Buvo imtasi visų priemonių, reikalingų vertimo tikslumui užtikrinti. Tačiau ataskaitos aiškinimo, komentavimo tikslams turi būti vadovojamasi anglų kalba parengta ataskaita.**

Grupės (Grupė yra apibrėžta specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ 2016 m. finansinėse ataskaitose (toliau - TFAS finansinės ataskaitos)) faktinė informacija ir Ateities finansinė informacija už 2017 m. ir 2018 m. gruodžio 31 d. pasibaigiančius metus yra pateikta lentelėje žemiau:

Tūkst. EUR	2016 m. – faktas	2017 m. – prognozė	2018 m. – prognozė
Nuomos pajamos	5.184	5.154	4.924
Grynosios nuomos pajamos per metus*	2.002	2.570	3.687
Veiklos pelnas per metus	1.051	4.079	3.028
Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas	4.507	3.611	2.566
Nuosavo kapitalo iš viso	31.073	33.895	34.751
Grynųjų aktyvų vertė akcijai, EUR**	0,4726	0,5155	0,5285

\* Grynosios nuomos pajamos (toliau - NOI) apskaičiuojamos iš 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. NOI suderinimas su veiklos pelnu pateiktas TFAS finansinėse ataskaitose (8 pastaba). NOI yra pateikiamas kaip papildomas straipsnis, nes vadovybė tiki, kad NOI kartu su pagrindinės, investicinės ir finansinės veiklos pinigų srautais gali pateikti naudingą informaciją. NOI nėra pagrindinės veiklos rodiklis, apskaičiuotas pagal TFAS, ir neturėtų būti laikomas veiklos pelno, grynojo pelno, pinigų srautų iš pagrindinės veiklos ar kito pelno (nuostolio) ar pinigų srauto rodiklio, apskaičiuoto pagal TFAS, pakaitalu. Turėtų būti atkreipiamas dėmesys, kad NOI nėra pastovus ar standartizuotas rodiklis ir NOI apskaičiavimas gali reikšmingai skirtis skirtingose bendrovėse, o ir pats rodiklis savaime nėra pagrindas lyginimui su kitomis bendrovėmis.

Toliau lentelėje pateikiamas Grupės grynųjų nuomos pajamų suderinimas su veiklos pelnu per metus ir veiklos pelno suderinimas su ataskaitinio laikotarpio grynuoju pelnu.

Tūkst. EUR	2016 m. – faktas	2017 m. – prognozė	2018 m. – prognozė
<b>Grynosios nuomos pajamos per metus</b>	<b>2.002</b>	<b>2.570</b>	<b>3.687</b>
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas	147	2.326	-
Sėkmės ir valdymo mokesčiai	(819)	(661)	(312)
Kitos sąnaudos ir pajamos	(279)	(156)	(347)
<b>Veiklos pelnas per metus</b>	<b>1.051</b>	<b>4.079</b>	<b>3.028</b>
Finansinės veiklos sąnaudos	(561)	(468)	(455)
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	4.017	-	(7)
<b>Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas</b>	<b>4.507</b>	<b>3.611</b>	<b>2.566</b>

\*\* Grynųjų aktyvų vertė akcijai yra apskaičiuota kaip visas nuosavas kapitalas, kuris apskaičiuotas pagal TFAS finansinėse ataskaitose pateiktus Grupės konsoliduotus duomenis, padalintas iš 65 750 000 akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė lygi 0,29 Eur.

Visi kiti rodikliai yra tie patys, kaip jie pateikti TFAS finansinių ataskaitų konsoliduotojoje bendrųjų pajamų ataskaitoje.

## Rengimo pagrindas

INVL Baltic Real Estate yra specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė, valdoma atskiros valdymo įmonės „INVL Asset Management“ (toliau - Valdymo įmonė). Ateities finansinę informaciją pagal apskaitos principus, kuriuos Grupė taiko rengiant TFAS finansines ataskaitas, parengė Valdymo įmonė. Grupė tikisi, kad naujųjų apskaitos standartų, kurie įsigalios 2018 m., įtaka nebus reikšminga. Rengdama Ateities finansinę informaciją, Valdymo įmonė naudojo Prospekto reglamente ir Europos vertybinių popierių ir rinkų institucijos gairėse nustatytus kriterijus. 2017 m. prognozė remiasi devynių mėnesių, pasibaigusių 2017 m. rugsėjo 30 d., faktiniais duomenimis bei prognoze 2017 m. spalio – gruodžio laikotarpiui. Spalio – gruodžio mėnesių prognozė apima investicinio turto perkainojimo poveikį 2017 m. spalio 31 d. (investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas dėl šio perkainojimo yra lygus 1,2 mln. Eur).

2017 metų gruodžio mėnesį Valdymo įmonė parengė Grupės finansines prognozes 2017 – 2018 metams. Reikšmingiausių įtaką finansinėms prognozėms už 2017 ir 2018 metus turėjo šie veiksniai: vieno iš Vilniaus Vartų verslo centro rekonstrukcijos etapo pabaiga, po kurio objekto užimtumas bus didesnis nei 90 proc. ir naujų sutarčių dėl didesnio nei 2 000 kv. m. patalpų ploto nuomos pasirašymas biurų pastate Palangos gatvėje 4.

Pagrindinės prielaidos:

- Nuomos pajamos yra prognozuojamos pagal turimas pasirašytas nuomos sutartis bei remiantis prielaidomis dėl laisvų patalpų išnuomavimo ir naujų sutarčių dėl daugiau nei 2 000 kv. m. patalpų ploto nuomos pasirašymo biurų pastate Palangos gatvėje 4, bei Vilniaus Vartų verslo centro planuojamo užimtumo virš 90 proc. Tikimasi, kad 2018 metais nuomos pajamos iš nuosavų objektų padidės apie 19 proc. lyginant su 2017 metais. Bendra nuomos pajamų suma bus mažesnė dėl pasibaigusios nekilnojamojo turto objektų veiklos nuomos sutarties (TFAS finansinės ataskaitos, 9 pastaba, 51 puslapis);
- Komunalinių paslaugų pajamos ir išlaidos yra prognozuojamos pagal 2016 – 2017 metų suvartojimo vidurkius. Kainų pasikeitimas nėra prognozuojamas;
- Priežiūros ir kompensuojamos pajamos yra prognozuojamos pagal 2017 metų vidurkį bei remiantis prielaidomis dėl naujai įvedinėjamos kainodaros nuomininkams, pagal kurią jie dengia bendro naudojimo patalpų ir teritorijos priežiūros bei kitas papildomas išlaidas. Numatoma, kad šios pajamos 2018 metais padidės apie 130 000 EUR;
- Dėl minimalios mėnesinės algos padidinimo prognozuojamos didesnės objektų priežiūros išlaidos. Nuo 2018 metų sausio 1 dienos minimali mėnesinė alga padidės nuo 380 EUR iki 400 EUR;
- Nekilnojamojo turto mokesčiai ir draudimo išlaidos yra prognozuojamos pagal dabartinę situaciją bei galiojančius teisės aktus;
- Remonto išlaidos yra prognozuojamos pagal besibaigiančias nuomos sutartis bei remonto darbų poreikį;
- Objektų administravimo išlaidos yra planuojamos pagal naujai samdomos administratorių komandos išlaikymo poreikius;
- Veiklos išlaidos yra prognozuojamos pagal 2017 metų vidurkį, turimas sutartis ir jų įtaką 2018 metais;
- Valdymo mokesčio išlaidos yra prognozuojamos kaip 1 proc. nuo įmonės kapitalizacijos, kuri apskaičiuojama remiantis 0,475 EUR vienos akcijos kaina (valdymo sutartis bus pakeista nuo 2018 metų sausio);
- Palūkanų išlaidos yra prognozuojamos pagal turimas kredito sutartis su bankais, kuriose yra nustatyta, kad jei EURIBOR rodiklis yra neigiamas, jo reikšmė skaičiuojama kaip nulinė. Nėra prognozuojami reikšmingesni EURIBOR pasikeitimai, prognozėje imama nulinė jo reikšmė;
- Lietuvos Respublikos finansų ministerija prognozuoja 3,5 proc. infliaciją 2018 metais. Pajamos iš nuomos sutarčių, kurios turi indeksavimo sąlygą, yra padidinamos atsižvelgiant į prognozuojamą infliacijos dydį;
- Prognozuojama, kad 2018 metų kovo arba balandžio mėnesį akcininkai patvirtins 0,026 EUR vienai 0,29 EUR nominalios vertės akcijai dividendų išmokėjimą.

Ateities finansinė informacija parengta nevertinant investicinio turto tikrosios vertės, atidėjinio abejotinių pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimui bei atidėjinio sėkmės mokesčiui pokyčių 2018 metams.

Valdymo įmonė tikisi pasiekti prognozuojamus rezultatus dėl toliau pateikiamų veiksnių, kuriuos gali įtakoti Valdymo įmonė:

- Didelė dalis reikšmingų nuomos sutarčių yra naujai pasirašytos, todėl 2018 metais nepasibaigs;
- Derybos dėl reikšmingų 2018 metais pasibaigiančių nuomos sutarčių yra stipriai pažengusios į priekį, o kadangi tas sutartis esame pratęsę jau ne vieną kartą, Grupės vadovybė tiki, kad derybos pasibaigs sėkmingai;
- Valdymo įmonės vadovų komandą sudaro darbuotojai, kurie puikiai pažįsta Grupės turtą ir klientus ir yra dirbę su jais daugelį metų.

Prielaidos dėl veiksnių, kurie iš esmės yra ne Valdymo įmonės įtakoje, yra šios:

- Bendrovės akcijų rinkos kainos, nuo kurių priklauso valdymo mokesčio sąnaudos pilnai bei sėkmės mokesčio sąnaudos iš dalies;
- Grupės investicinio turto portfelio tikroji vertė 2018 m. gruodžio 31 d. ir perkainojimo įtaka Grupės metiniam pelnui;
- Infliacijos rodikliai, kuriais tikslinti nuomos mokėjimai;
- Oro sąlygos, nuo kurių priklauso komunalinių paslaugų (tokios kaip šildymas ir elektra) sąnaudos.

---

p. Vytautas Bakšinskas  
 UAB „INVL Asset Management“ nekilnojamojo turto fondo valdytojas