

Veikla: nuo 1997 m. veikianti investicijų į nekilnojamąjį turtą bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ siekia užtikrinti nuomos pajamų augimą ir uždirbti iš investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą.

Akcijos: kotiruojamos Nasdaq Baltijos Papildomame prekybos sąraše nuo 2014 metų.

Valdomas turtas: apie 34 tūkst.* kv. m ploto nekilnojamojo turto Vilniuje ir Rygoje – stabilius finansinius srautus generuojantys biuro, sandėliavimo, gamybos paskirties nekilnojamojo turto objektai, kurių dauguma pasižymi aukštais užimtumo rodikliais. Dalis jų turi tolimesnio vystymo potencialą.

Bendrovės valdymas: 2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas „INVL Baltic Real Estate“ išdavė uždarojo tipo investicinės bendrovės veiklos licenciją, suteikiančią teisę verstis uždarojo tipo investicinės bendrovės veikla pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą. Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė veiks 30 metų nuo UTIB licencijos gavimo, jos veiklos terminas gali būti papildomai pratęstas ne ilgiau kaip 20 metų. Gavus licenciją, bendrovės valdymas perduotas valdymo įmonei „INVL Asset Management“.

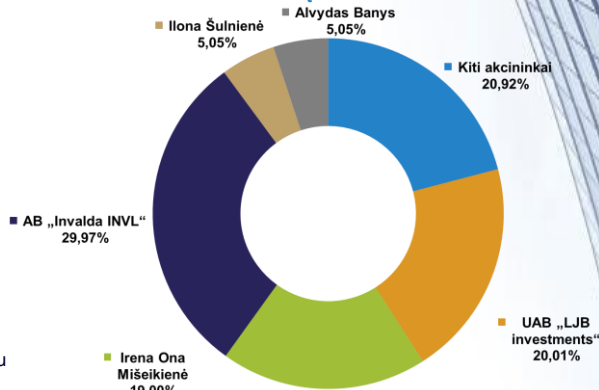
Pagrindinė su akcijomis susijusi informacija	
ISIN kodas	LT0000127151
Akcijų skaičius, vnt.	13 150 000
Akcijos nominali vertė, EUR	1,45
Akcijos kaina 2020-09-30, EUR	2,08
Paskutiniai paskirti dividendai, EUR akcijai	1,55
Konsoliduotas nuosavas kapitalas, tūkst. EUR	23 602**
Akcijai tenkanti grynujų aktyvų vertė, EUR	2,2270**

„INVL Baltic Real Estate“ NT sandoriai

2020 metais iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos „INVL Baltic Real Estate“ įgyvendino du savo valdomo komercinio nekilnojamojo turto pardavimo sandorius:

2020.01.01-2020.09.30 „INVL Baltic Real Estate“ įvykdyti NT sandoriai		
Data	2020 m. kovo 6 d.	2020 m. rugsėjo 30 d.
Objektas	Verslo centras IBC, esantis A. Juozapavičiaus ir Šeimyniškių gatvėse Vilniuje	Dalis verslo centro „Vilniaus vartai“, esančio adresais: Gynėjų g. 14, A. Tumėno g. 4 ir A. Tumėno g. 6, Vilnius
Pirkėjas	UAB „Lords LB Asset Management“ valdomo uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirto investicinio fondo Lords LB Baltic Green Fund (V) dukterinės įmonės UAB „Juozapavičiaus 6“ ir UAB „Ateira“	UAB Eastnine Lithuania priklausanti įmonei UAB Tvarus projektas
Sandorio vertė	33 mln. EUR	20 mln. EUR
Įtaka pelnui	7,6 mln. EUR (atsispindėjo 2019 m. pelne)	4,4 mln. EUR
Įtaka GAV vienai akcijai	0,58 EUR	0,335 EUR
Iš sandorio gautų pinigų panaudojimas	Už sandorį gauti pinigai buvo panaudoti išmokoms akcininkams ir Bendrovės turimoms paskoloms sumažinti. Akcininkams buvo išmokėti dividendai: 1,55 EUR dividendų akcijai už 2019 metus	Už sandorį gauti pinigai bus naudojami Bendrovės investicinei veiklai, išmokoms akcininkams ir Bendrovės turimoms paskoloms sumažinti

Akcininkų turimi balsai



„IBC“ verslo centras



Verslo centras „Vilniaus vartai“

„INVL Asset Management“ nekilnojamojo turto fondo valdytojo Vytauto Bakšinsko komentaras



„INVL Baltic Real Estate“ per šių metų pirmuosius tris ketvirčius uždirbo 4,687 mln. eurų konsoliduoto grynojo pelno arba beveik 2,2 karto daugiau nei atitinkamu laikotarpiu praėjusiais metais. Bendrovės konsoliduoto nuosavo kapitalo vertė, įvertinus pagal apskaitos standartus privalomai pripažįstamą išperkamų akcijų įsipareigojimą, šių metų rugsėjo pabaigoje siekė 23,6 mln. eurų arba 2,23 euro neišperkamai akcijai. Vadovybės manymu, labiausiai tikėtina, kad akcininkai nepasinaudos akcijų išpirkimo pasiūlymu, nes šiuo metu pateikta supirkimui 598 vnt. akcijų iš 2 551 838 vnt. superkamų, bei akcijos kaina rinkoje yra didesnė nei supirkimo kaina. Dėl to Bendrovės konsoliduoto nuosavo kapitalo vertė, neįvertinus pagal apskaitos standartus privalomai pripažįstamo išperkamų akcijų įsipareigojimo, šių metų rugsėjo pabaigoje siektų 28,3 mln. eurų arba 2,15 euro išleistai akcijai.

INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos grynosios nuomos pajamos (angl. *net operating income*) iš nuosavų objektų per šių metų tris ketvirčius sudarė 1,84 mln. eurų ir buvo 35,7 proc. didesnės nei atitinkamu laikotarpiu pernai. Bendrovės konsoliduotos pajamos buvo 3,2 mln. eurų arba 26 proc. mažesnės nei 2019 m. tuo pačiu laikotarpiu, iš jų konsoliduotos nuomos pajamos iš nuosavų objektų sumažėjo 31,5 proc. iki 2,368 mln. eurų. Tam įtakos turėjo kovo mėnesį užbaigtas IBC verslo centro pardavimas.

Šių metų trečią ketvirtį užbaigė sėkmingu „Vilniaus vartų“ verslo centro dalies pardavimo sandoriu, investuotojams atnešusiu 11 mln. eurų pelno. Žiūrint į ateities perspektyvas, tęsiami darbus vystydami esamą turtą ir didindami jo vertę. Esame pasiruošę investuoti į nestandartinius, kūrybiškus sprendimus, kurie padėtų uždirbti didelę grąžą investuotojams ir plėsti nekilnojamojo turto valdymo verslą.

Šis laikotarpis taip pat išsiskyrė sėkminga bendradarystės erdvės „Talent Garden Vilnius“ veiklos pradžia – „Talent Garden Vilnius“ ne tik išlaiko didelį šios erdvės užimtumą, kuris trečio ketvirčio pabaigoje siekė 82 proc., bet kartu ir sėkmingai konkuruoja bendradarystės erdvių rinkoje.

*Skaičius apima ir VC „Vilniaus vartai“, kuris buvo parduotas 2020.09.30

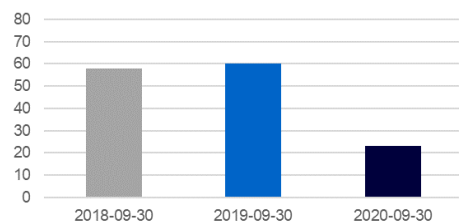
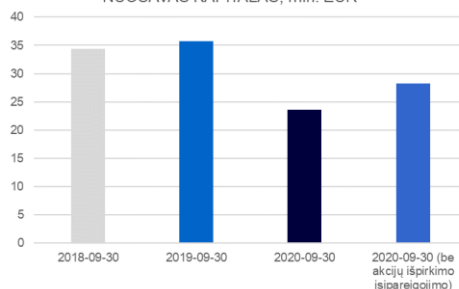
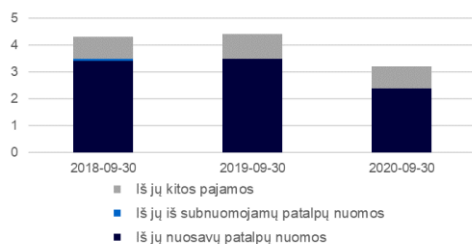
**Skaičius nurodytas įtraukus akcijų išpirkimo įsipareigojimą. Neįtraukiant jo, nuosavas kapitalas lygus 28 329 tūkst. EUR, o GAV akcijai 2,1543 EUR

Investicinis turtas, tūkst. EUR	2018 09 30	2019 09 30	2020 09 30
Nuomojamas investicinis turtas	52 945	55 264	19 964
Investicinis turtas vystymui ateityje	350	350	-
Kitas investicinis turtas	4 376	4 890	3 517
Iš viso NT vertė	57 671	60 504	23 481
Nuosavų patalpų nuomos pajamos per 9 mėn.	3 376	3 455	2 368
Nuosavų patalpų grynosios nuomos pajamos per 9 mėn.	2 272	1 356	1 840
Nuomotinas plotas, m ²	46 876	47 176	29 700*

Balanso straipsniai, mln. EUR	2018 09 30	2019 09 30	2020 09 30
Investicinis turtas	57,7	60,5	23,5
Pinigai	0,6	0,7	16,3
Kitas turtas	0,9	2,2	6,0
TURTAS	59,2	63,4	45,8
Paskolos iš kredito įstaigų	22,8	24,6	9,6
Kiti įsipareigojimai	2,0	3,1	7,9
Įsipareigojimas išpirkti akcijas	-	-	4,7
ĮSIPAREIGOJIMAI	24,8	27,7	22,2
NUOSAVAS KAPITALAS	34,4	35,7	23,6**
Vienai akcijai tenkantis nuosavas kapitalas	2,61 euro	2,72 euro	2,23** euro

Pelno (nuostolio) straipsniai, mln. EUR	2018 01 01-2018 09 30	2019 01 01-2019 09 30	2020 01 01-2020 09 30
Pajamos	4,3	4,4	3,2
<i>Iš jų nuosavų patalpų nuomos</i>	3,4	3,5	2,4
<i>Iš jų iš subnuomojamų patalpų nuomos</i>	0,1	-	-
<i>Iš jų kitos pajamos</i>	0,8	0,9	0,8
Investicinio turto perkainojimas	0,85	1,7	4,3
Grynasis pelnas	2,2	2,1	4,7
Pelnas vienai akcijai	0,17 euro	0,16 euro	0,36 euro

Paskolos	2018 09 30	2019 09 30	2020 09 30
Paskolos, tūkst. EUR	22 828	24 578	9 592
Paskolos santykis su investiciniu turtu***	39,6	40,6	40,9
Sveto rodiklis***	0,39	0,40	-0,40
Palūkanų padengimo rodiklis***	5,01	2,42	3,00
Banko paskolų aptarnavimo padengimo rodiklis***	1,63	0,86	0,07

NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖ, mln. EUR

NUOSAVAS KAPITALAS, mln. EUR

PAJAMOS, mln. EUR


2020-09-30 rodiklių pokyčiams, lyginant su tuo pačiu laikotarpiu 2018 m. ir 2019 m., įtakos turėjo sumažėjęs Bendrovės valdomas nekilnojamojo turto portfelis. Plačiau: „INVL Baltic Real Estate“ NT sandoriai (1 lapas šiame dokumente).



Biurų pastatas
Palangos g. 4/
Vilniaus g. 33
Vilnius



„Žygio verslo centras“
Žygio g. 97
Vilnius



„Dommo business park“
Ryga
Latvija

Įsigyta	2006 m.	2006 m.	2015 m.
Nuomai skirtas plotas	6 800 m ²	2 900 m ²	12 800 m ²
NT vertė	12,1 mln. EUR	3,0 mln. EUR	8,4 mln. EUR
Užimtumas	93%	69%	100%

*Skaičius apima ir VC „Vilniaus vartai“, kuris buvo parduotas 2020.09.30

**Skaičius nurodytas įtraukus akcijų išpirkimo įsipareigojimą. Neįtraukiant įsipareigojimo, nuosavas kapitalas lygus 28 329 tūkst. EUR, o GAV akcijai 2,1543 EUR

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