

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

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

Valdomas turtas: apie 57 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

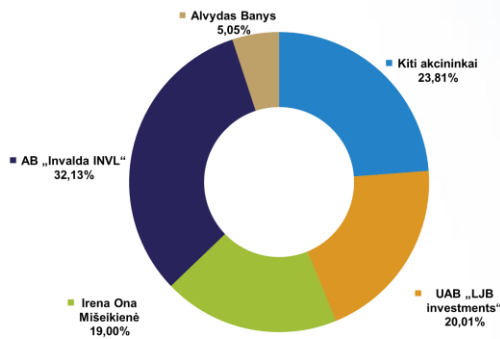
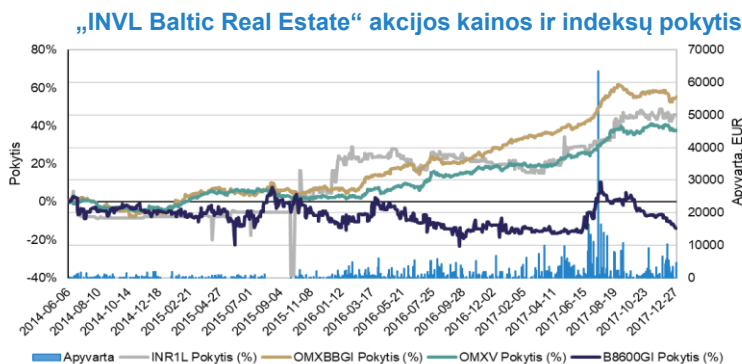
ISIN kodas	LT0000127151
Akcijų skaičius 2017-12-31, vnt.	65 750 000
Akcijų skaičius 2018-01-15*, vnt.	13 150 000
Akcijos nominali vertė 2017-12-31, EUR	0,29
Akcijos nominali vertė 2018-01-15*, EUR	1,45
Akcijos kaina 2017-12-31, EUR	0,475
Paskutiniai mokėti dividendai, EUR akcijai (kai akcijos nominali vertė 0,29 EUR)	0,012
Konsoliduotas nuosavas kapitalas, tūkst. EUR	33 861
Akcijai tenkanti grynujų aktyvų vertė, EUR	0,5150

INR1L
Nasdaq Baltic Listed

Akcininkų turimi balsai

2017 m. gruodžio 31 d. ir 2018 m. sausio 15 d.*

* 2018 m. sausio 15 d. buvo įregistruoti naujos redakcijos „INVL Baltic Real Estate“ įstatai, keičiant akcijos nominalią vertę ir išleistų paprastųjų vardinių akcijų vienetų skaičių



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



„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos grynosios nuomos pajamos (angl. net operating income) iš nuosavų objektų 2017 metais sudarė 2,68 mln. eurų arba 14 proc. daugiau nei 2016-aisiais (2,35 mln. eurų). „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos pajamos 2017 metais siekė 6,20 mln. eurų arba 1,4 proc. mažiau nei 2016 metais (6,29 mln. eurų), iš jų nuosavų objektų konsoliduotos nuomos pajamos padidėjo 10,6 proc. iki 3,98 mln. eurų.

Pastarieji metai bendrovei buvo augimo metai – sėkmingai pritraukus nuomininkų į „Vilniaus vartų“ verslo centrą, metų pabaigoje jo faktinis užimtumas pasiekė 92 proc., ir tai lems ženklų nuomos pajamų augimą 2018 metais. Taip pat sėkmingai plėtojome kitus valdomus objektus, iš kurių galima išskirti 2017 metais sudarytą sutartį su „TransferGo“, vienu didžiausių Lietuvos startuolių, dėl beveik tūkstančio kvadratinį metrų ploto patalpų nuomos Vilniaus centre, Palangos gatvėje. Tikime mūsų valdomo nekilnojamojo turto portfelio ateities perspektyva – tam pagrindo suteikia gera lokacija – 80 proc. valdomų objektų pagal turto vertę yra centrinėje Vilniaus miesto dalyje.

Praėjusiais metais „IBC verslo centras“, kuris yra didžiausias „INVL Baltic Real Estate“ valdomas objektas, ir toliau išlaikė aukštą užimtumo lygį bei augino nuomos pajamas, kurios lyginant su 2016 metais, didėjo 1,3 proc. ir sudarė 1,88 mln. eurų. Kiti „INVL Baltic Real Estate“ valdomi objektai 2017 metais taip pat pasižymėjo aukštu patalpų užimtumo lygiu bei gerėjančiais veiklos rezultatais.

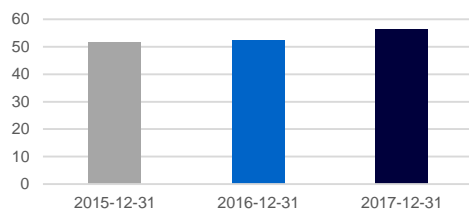
Džiaugiamės, jog mūsų klientai ir toliau išlieka lojalūs bei pasitiki „INVL Baltic Real Estate“ kaip patikimu bei ilgalaikiu partneriu. Dėsime visas pastangas, kad tokią aukštą klientų pasitikėjimą išlaikytume ir toliau.

2017 m. rugsėjį buvo sėkmingai užbaigtas sandoris dėl 3.000 kv. m ploto biuro ir sandėliavimo patalpų Vilniuje, Kirtimų g., pardavimo. Turto pardavimo vertė siekė 1 mln. eurų. 2016 m. pabaigoje šis objektas buvo įvertintas 0,8 mln. eurų, todėl sandorio įtaka 2017 m. rezultatams yra 0,2 mln. eurų.

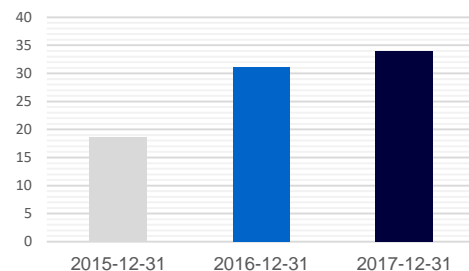
2017 m. pabaigoje vykusiame neeiliniame bendrovės akcininkų susirinkime siekiant didinti „INVL Baltic Real Estate“ akcijų patrauklumą buvo nuspręsta „INVL Baltic Real Estate“ dividendų politikoje numatytus dividendus padidinti daugiau kaip du kartus – nuo 0,012 iki 0,026 euro akcijai. Taip pat nuspręsta, penkis kartus – iki 1,45 euro didinti bendrovės akcijos nominalią vertę. Įgyvendinus Bendrovės akcijos nominalios vertės keitimą ir su tuo susijusius veiksmus, Bendrovės dividendų politikoje numatyta skirti 0,13 euro akcijai.

Akcininkų susirinkimas pritarė sprendimui „INVL Baltic Real Estate“ valdymo įmonei „INVL Asset Management“ mokamą valdymo mokesčių mažinti nuo 1,5 iki 1 proc. Galimybė mažinti valdymo mokesčių atsirado dėl to, kad nuo 2018 metų pradžios „INVL Baltic Real Estate“ valdoma įmonė UAB „Proprietas“ perėmė „INVL Baltic Real Estate“ priklausančio nekilnojamojo turto administravimą. Tokiu būdu sumažėjo paslaugų, už kurias iki šiol „INVL Baltic Real Estate“ valdymo įmonei mokėjo valdymo mokesčių, apimtys. Taip pat planuojama, kad 2018 metais didės „INVL Baltic Real Estate“ akcijų likvidumas – 2017 metų pabaigoje „Invalda INVL“ paskelbė, kad 2018 metais ketina perleisti iki 22 proc. valdomų bendrovės akcijų, tokiu būdu padidindama laisvoje prekyboje (angl. free float) esančių akcijų kiekį nuo 16 iki 38 proc.

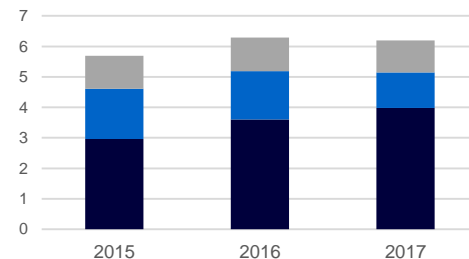
Investicinis turtas, tūkst. EUR	2015 12 31	2016 12 31	2017 12 31
Nuomojamas investicinis turtas	46 292	48 043	51 918
Investicinis turtas vystymui ateityje	1 720	350	350
Kitas investicinis turtas	3 735	4 017	4 073
Iš viso NT vertė	51 747	52 410	56 341
Nuosavų patalpų nuomos pajamos per 12 mėn.	2 960	3 595	3 978
Nuosavų patalpų grynosios nuomos pajamos per 12 mėn.	2 023	2 349	2 678
Nuomotinas plotas, m ²	48 476	48 476	46 276

NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖ, mln. EUR


Balanso straipsniai, mln. EUR	2015 12 31	2016 12 31	2017 12 31
Investicinis turtas	51,75	52,41	56,34
P pinigai	0,39	0,75	0,41
Kitas turtas	2,37	2,05	1,24
TURTAS	54,51	55,21	57,99
Paskolos iš kredito įstaigų	17,75	21,60	20,88
Paskolos iš „Invalda INVL“ grupės	6,86	-	0,80
Kiti įsipareigojimai	11,31	2,54	2,45
ĮSIPAREIGOJIMAI	35,92	24,14	24,13
NUOSAVAS KAPITALAS	18,59	31,07	33,86
Vienai akcijai tenkantis nuosavas kapitalas*	0,43 euro	0,47 euro	0,51 euro

NUOSAVAS KAPITALAS, mln. EUR


Pelno (nuostolio) straipsniai, mln. EUR	2015 01 01-2015 12 31	2016 01 01-2016 12 31	2017 01 01-2017 12 31
Pajamos	5,69	6,29	6,20
<i>Iš jų nuosavų patalpų nuomos</i>	<i>2,96</i>	<i>3,60</i>	<i>3,98</i>
<i>Iš jų iš subnuomojamų patalpų nuomos</i>	<i>1,65</i>	<i>1,59</i>	<i>1,17</i>
<i>Iš jų kitos pajamos</i>	<i>1,08</i>	<i>1,10</i>	<i>1,05</i>
Grynasis pelnas	4,10	4,51	3,58
<i>Pelnas vienai akcijai*</i>	<i>0,09 euro</i>	<i>0,07 euro</i>	<i>0,05 euro</i>

PAJAMOS, mln. EUR


Paskolos	2015 12 31	2016 12 31	2017 12 31
Paskolos, tūkst. EUR	24 616	21 607	21 681
Paskolos santykis su investiciniu turtu**	47,6	41,2	38,5
Sveto rodiklis**	0,57	0,40	0,39
Palūkanų padengimo rodiklis**	2,64	3,11	4,34
Banko paskolų aptarnavimo padengimo rodiklis**	1,50	1,83	1,71


„IBC“ A klasės verslo centras
 Šeimyniškių g. 1,
 Šeimyniškių g. 3
 Vilnius

Įsigyta – 2003 m.
 N.P. 7 100 m²
 NT vertė – 12,1 mln. EUR
 Užimtumas – 100%

N.P. – nuomai skirtas plotas


„IBC“ B klasės verslo centras
 A. Juozapavičiaus g.
 6, Vilnius

Įsigyta – 2003 m.
 N.P. 10 300 m²
 NT vertė – 10,5 mln. EUR
 Užimtumas – 90%


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

Įsigyta – 2006 m.
 N.P. 6 200 m²
 NT vertė – 8,5 mln. EUR
 Užimtumas – 78%


Verslo centras „Vilniaus vartai“
 Gynėjų g. 14
 Vilnius

Įsigyta 2015 m.
 N.P. 7 000 m²
 NT vertė – 14,1 mln. EUR
 Užimtumas – 92%


„Žygio verslo centras“
 Žygio g. 97
 Vilnius

Įsigyta – 2006 m.
 N.P. 2 600 m²
 NT vertė – 2,6 mln. EUR
 Užimtumas – 100%


„Dommo business park“
 Ryga
 Latvija

Įsigyta – 2015 m.
 N.P. 12 800 m²
 NT vertė – 8,1 mln. EUR
 Užimtumas – 88%

*Pateikiami duomenys akcijos nominaliai vertei buvus 0,29 euro.

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