

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 28 tūkst. kv. m ploto nekilnojamojo turto Vilniuje ir Rygoje – stabilūs finansiniai srautus generuojantys biuro, komercinės ir sandėliavimo paskirties nekilnojamojo turto objektai, kurių dauguma pasižymi aukštais užimtumo rodikliais. Dalis jų turi tolimesnio vystymo potencialą.

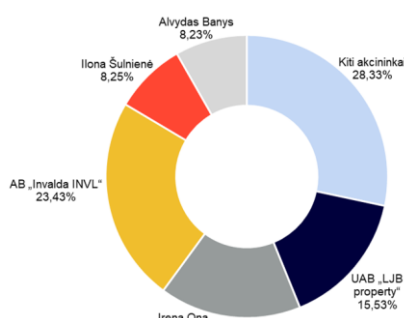
Bendrovės valdymas: 2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas „INVL Baltic Real Estate“ išdavė uždarojo tipo investicinės bendrovės veiklos leidimą, suteikiantį teisę verstis uždarojo tipo investicinės bendrovės veikla pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą. Specialioji uždarojo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

Pagrindinė su akcijomis susijusi informacija

ISIN kodas	LT0000127151
Akcijų skaičius, vnt.	8 061 414
Akcijos nominali vertė, EUR	1,45
Akcijos kaina 2021-12-31, EUR	2,33
Paskutiniai paskirti dividendai, EUR akcijai	0,12
Konsoliduotas nuosavas kapitalas, mln. EUR	20,29
Akcijai tenkanti grynujų aktyvų vertė, EUR	2,52

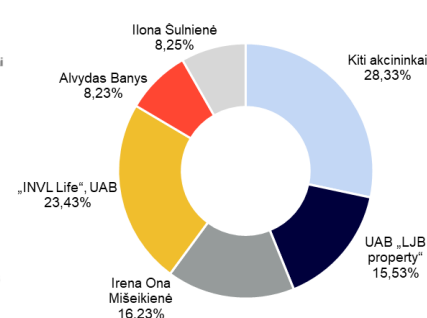
Akcininkų turimi balsai (%)

2021 m. gruodžio 31 d.



Akcininkų turimi balsai (%)

2022 m. sausio 14 d.



„INVL Baltic Real Estate“ grynujų aktyvų vertės augimas, EUR/vnt. bei skirti dividendai akcijai



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



Pastarieji metai bendrovei buvo itin sėkmingi pasiekiant ilgalaikio darbo rezultatus.

„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos grynosios nuomos pajamos (angl. net operating income) iš nuosavų objektų 2021 metais sudarė 1,6 mln. eurų arba 27 proc. mažiau nei 2020-aisiais (2,2 mln. eurų), tačiau buvo 25 proc. daugiau nei 2020-aisiais metais iš nuosavų neparduotų objektų (1,3 mln. eurų). „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos pajamos 2021 metais siekė 2,7 mln. eurų arba 30 proc. mažiau nei 2020 metais (3,9 mln. eurų), iš jų nuosavų objektų konsoliduotos nuomos pajamos mažėjo 40 proc. iki 1,7 mln. eurų. Tiek konsoliduotų nuomos pajamų, tiek konsoliduotų pajamų mažėjimą lėmė 2020 metais įvykdyti IBC ir Vilniaus vartų pardavimo sandoriai.

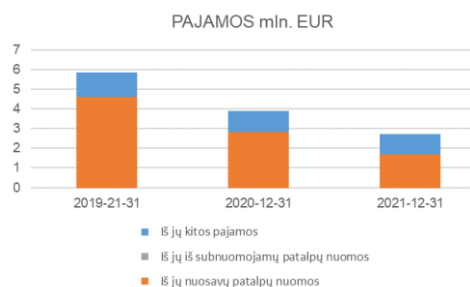
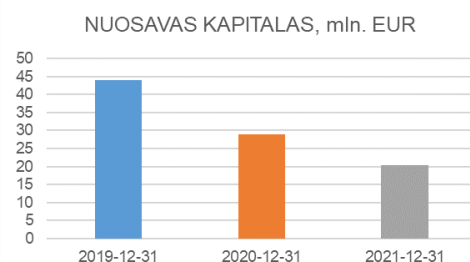
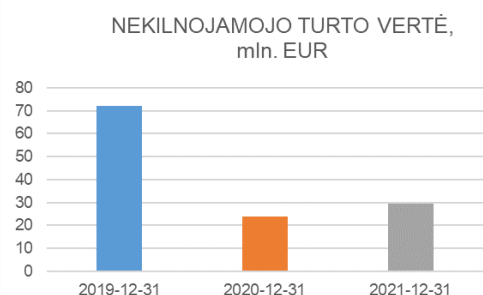
Praėję metai buvo antrieji bendrovės valdomos bendradarbystės erdvės „Talent Garden Vilnius“ veiklos metai, kurie nepaisant pandemijos sukeltų iššūkių buvo itin sėkmingi ir leido reikšmingai gerinti Bendrovės rezultatus. Džiaugiamės, jog „Talent Garden Vilnius“ per visą pandemijos dviejų metų laikotarpį pavyko išlaikyti aukštą erdvės užimtumo lygį ir nuolat gerinti finansinius rezultatus. Dėka sėkmingos „Talent Garden Vilnius“ veiklos ir ankstesniais laikotarpiais pasirašytų kitų nuomos sutarčių 2021 metais Palangos g. 4 / Vilniaus g. 33 objekto grynosios nuomos pajamos lyginant su 2020 metais didėjo 44 proc. ir sudarė 1,1 mln. eurų.

Grupės grynas pelnas 2021 metais siekė 3,4 mln. eurų, valdomo turto vertė per 2021 metus padidėjo 5,5 mln. eurų, ir metų pabaigoje sudarė 29,6 mln. Eurų. Nuosavo kapitalo vertė metų pabaigoje siekė 20,3 mln. eurų. Nuosavo kapitalo vertė akcijai buvo 2,52 euro ir per metus išaugo 19 proc. (įvertinus ir per 2021 m. išmokėtus dividendus).

Praėjusiais metais Bendrovė VĮ „Turto bankas“ organizuotam aukcione už 2,4 mln. eurų įsigijo Vilniaus g. 37 esantį turtą – 1552 kv. m ploto administracines patalpas ir 0,1185 ha ploto žemės sklypo dalį. Vėlesniais papildomais sandoriais 2021 m. pabaigoje ir 2022 m. pradžioje Bendrovė iš privačių asmenų įsigijo 101 kv. m ploto neįrengtos pastogės dalį ir du tame pačiame sklype esančius garažus. Papildomi sandoriai leis užtikrinti sklandesnį Bendrovės planuojamų objekto pertvarkymo ir remonto planų įgyvendinimą. Užbaigus pastato projektavimo ir kapitalinio remonto darbus, 2023 metų pabaigoje Bendrovė rinkai pasiūlys apie 1600 kv. m nuomojamo ploto aukščiausios klasės biurų pastato antrame ir trečiame aukštuose bei komercinės paskirties patalpų pirmame aukšte.

Praėjusiais metais didelį dėmesį skyrėme Bendrovės valdomo turto Palangos g. 4 / Vilniaus g. 33 rekonstrukcijos projektinių pasiūlymų, kurie visuomenei buvo pristatyti 2022 metų sausio mėnesį, rengimui. Džiaugiamės, jog kartu su projektinius pasiūlymus rengusiais architektais radome geriausius sprendimus Ryšių rūmų atnaujinimui. Planuojame, kad po rekonstrukcijos komplekso antžeminis plotas turėtų padidėti maždaug 3600 kv. m.

Investicinis turtas, tūkst. EUR	2019 12 31*	2020 12 31*	2021 12 31
Nuomojamas investicinis turtas	34 086	20 504	22 990
Investicinis turtas vystymui ateityje	-	-	2 630
Kitas investicinis turtas	37 798	3 629	3 996
Iš viso NT vertė	71 884	24 133	29 616
Nuosavų patalpų nuomos pajamos per 12 mėn.	4 633	2 832	1 694
Nuosavų patalpų grynosios nuomos pajamos per 12 mėn.	2 033	2 205	1 615
Nuomotinas plotas, m ²	47 176	22 600	24 200
Balanso straipsniai, mln. EUR	2019 12 31*	2020 12 31*	2021 12 31
Investicinis turtas	71,88	24,13	29,62
Pinigai	1,04	16,03	1,90
Kitas turtas	2,46	1,78	1,51
TURTAS	75,38	41,94	33,03
Paskolos iš kredito įstaigų	24,76	9,49	9,14
Paskolos iš Invalda INVL grupės	1,51	-	-
Kiti įsipareigojimai	5,09	3,58	3,60
ĮSIPAREIGOJIMAI	31,36	13,07	12,74
NUOSAVAS KAPITALAS	44,02	28,87	20,29
Akcijai tenkantis nuosavas kapitalas	3,35 euro	2,21 euro	Euro 2,52
Pelno (nuostolio) straipsniai, mln. EUR	2019 01 01-2019 12 31*	2020 01 01-2020 12 31*	2021 01 01-2021 12 31
Pajamos	5,90	3,90	2,73
<i>Iš jų nuosavų patalpų nuomos</i>	<i>4,6</i>	<i>2,83</i>	<i>1,69</i>
<i>Iš jų iš subnuomojamų patalpų nuomos</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Iš jų kitos pajamos</i>	<i>1,3</i>	<i>1,07</i>	<i>1,04</i>
Investicinio turto perkainojimas	11,50	4,96	2,85
Grynasis pelnas	10,42	5,42	3,40
Pelnas vienai akcijai	0,79 euro	0,41 euro	euro 0,37
Paskolos	2019 12 31*	2020 12 31*	2021 12 31
Paskolos, tūkst. EUR	26 266	9 486	9 142
Paskolos santykis su investiciniu turtu**	36,54	39,31	30,87
Sverto rodiklis**	0,36	-0,29	0,26
Palūkanų padengimo rodiklis**	2,72	2,87	3,73
Banko paskolų aptarnavimo padengimo rodiklis**	0,99	0,08	1,61



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



„Žygio verslo centras“
Žygio g. 97
Vilnius



Pastatas
Vilniaus g. 37-4,
Vilnius



„Dommo business park“
Ryga
Latvija

Įsigyta	2006 m.	2006 m.	2021 m.	2015 m.
Nuomai skirtas plotas	6 900 m ²	2 900 m ²	Bendras plotas 1 700 m ²	12 800 m ²
NT vertė	14,5 mln. EUR	3,7 mln. EUR	2,6 mln. EUR	8,8 mln. EUR
Užimtumas	98%	100%	0%	100%

*Rodiklių didėjimui 2019 m. didžiausią įtaką turėjo IBC verslo centro turto vertės perkainojimas pagal 2020-03-06 d. įvykdytą jo pardavimo faktinę kainą, o 2020 m. rodikliams įtaką turėjo įvykdytas verslo centro „Vilniaus vartai“ pardavimo sandoris 2020-09-30.

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