

## BENDROVĖS METINIS PRANEŠIMAS

Akcinės bendrovės „Invalda privatus kapitalas“ (toliau - Bendrovė) pagrindinis veiklos tikslas yra uždirbti investicinę grąžą investuojant iš akcininkų gautas lėšas į kruopščiai atrinktus vidutinės ir ilgalaikės trukmės privačius verslus ir projektus Lietuvoje. Lėšos investuojamos įsigyjant įmonių akcijas ir (arba) skolinant lėšas už palūkanas, kiekvienu atveju atsakingai įvertinant su konkrečia investicija susijusią riziką, verslo partnerius, rinkos būseną ir vystymosi perspektyvas bei galimas išėjimo strategijas. Vadovai Bendrovės vardu išnaudoja vertybinių popierių suteikiamas teises ir aktyviai dalyvauja bendrovių, į kurias yra investuota, valdyme, taip pat nuolat tariaisi su tų bendrovių vadovybe visais strateginiais ir svarbiais einamosios veiklos klausimais.

Bendrovės nuosavas kapitalas, tenkantis vienai akcijai, 2017 metų pabaigoje sudarė 4,36 euro (2016 m. - 4,33 euro). Bendrovės akcininkams tenkantis nuosavo kapitalo pokytis (arba grynasis pelnas), tenkantis vienai akcijai, už 2017 metus sudarė 0,09 euro (2016 m. - 0,11 euro).

2017 m. Bendrovė išmokėjo 1 034 tūkst. eurų dividendų (2016 m. - 517 tūkst. eurų), vienai paprastajai vardinei akcijai teko 0,05 euro (2015 m. - 0,025 euro) dividendų.

Bendrovės investicijų struktūros kitimas per trejus metus buvo toks (proc. nuo investicinio turto vertės metų pabaigoje):

	2017 m.	2016 m.	2015 m.
Baldų pramonė	50%	51%	59%
Nekilnojamasis turtas	38%	37%	31%
Žemės ūkio paskirties žemė	8%	7%	7%
Kiti verslai	4%	5%	2%
Prekybiniai vertybiniai popieriai	-	-	1%

Investicijų į baldų pramonę vertė per 2017 metus padidėjo 0,4 mln. eurų, o jų grąža (susidedanti iš AB „Vilniaus baldai“ akcijų kainos pokyčio, iš AB „Vilniaus baldai“ gautų dividendų ir UAB „Bordena“ vertinimo pokyčio) buvo -0,3 proc.

Nors AB „Vilniaus baldai“ akcijų kaina biržoje mažėja antrus metus iš eilės, Vadovybės nuomonė apie šią investiciją nepasikeitė: ši bendrovė pasižymi stabilium pinigų srautu, aukštu dividendų pajamingumu, profesionalia vadyba ir atsakinga investavimo strategija. Savo vystymosi strategiją AB „Vilniaus baldai“ derina su pagrindinio užsakovo IKEA ilgalaikę globalia vystymosi perspektyva, kas leidžia Bendrovei iš šios pozicijos tikėtis stabilios investicijų grąžos ateityje.

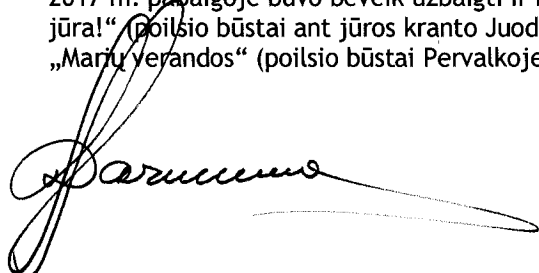
Kita svarbi naujiena baldų pramonės segmente buvo ta, kad UAB „Bordena“ metų pabaigoje pradėjo gaminti pirmuosius baldų komponentus užsakovams, kas sudarė pagrindą reikšmingam investicijos į šią bendrovę vertinimo padidimui.

Iš investicijų į nekilnojamąjį turtą ir susijusias veiklas per 2017 metus Bendrovė iš viso uždirbo 4,3 mln. eurų ikimokestinio pelno (2016 m. - 4,5 mln. eurų). Suminės investicijos į šį sektorių per 2017 metus padidėjo 1,7 mln. eurų, o investicijų grąža metų pabaigoje siekė 12 proc.

Reikšmingiausi 2017 metų įvykiai, lėmę didelę investicijų grąžą nekilnojamojo turto sektoriuje buvo:

- dėka sėkmingos plėtros padidėjusi verslo centro „Business Home 92“ Kernavės g. Vilniuje vertė;
- nekilnojamojo turto objektų Purvynės g. Nidoje vystymo potencialo įvertinimas;
- administracinių patalpų vystymo projekto pradžia Kojelavičiaus g. Vilniuje;
- sklypų Riešės km., Vilniaus raj. vystymo potencialo įvertinimas ir pardavimų pradžia;
- sėkmingai užbaigtas „Kopų vėtrungių“ „Ryčio“ korpuso projektas;
- sėkminga „Smiltynės jachtklubo“ viešbučio veikla;
- įvairių perpardavimui įsigytų nekilnojamojo turto objektų pelningi pardavimai.

2017 m. pabaigoje buvo beveik užbaigti ir būsimų pirkėjų rezervacijų gausa pasižymėjo projektai „Labas, jūrai“ (poilsio būstai ant jūros kranto Juodkrantėje), „Dangės krantinės“ (butai Klaipėdos senamiestyje), „Marių verandos“ (poilsio būstai Pervalkoje ant Kuršių marių kranto).



AB „Invalda privatus kapitalas“, įmonės kodas 303075527, Šeimyniškių g. 3, Vilnius, Lietuva  
Metinis pranešimas už metus, pasibaigusius 2017 m. gruodžio 31 d.

Bendrovės vadovybė Lietuvos nekilnojamojo turto rinkai prognozuoja nuosaikų augimą, paremtą mažomis skolintų lėšų palūkanomis, sveika konkurencija, užsienio investuotojų dėmesiu. Tikimasi, kad nekilnojamojo turto paslaugų grupės „Inreal“ profesionalų komanda ir toliau užtikrins projektų vystymo kokybę, sėkmingai atlaikys konkurencinį spaudimą ir užtikrins didesnę nei rinkos vidurkis investicijų grąžą.

Pakilusios vidutinės žemės ūkio paskirties žemės rinkos kainos davė pagrindą vadovybei iš naujo įvertinti visus turimus sklypus, kas lėmė, kad suminė investicijų į žemės ūkio paskirties žemę vertė 2017 metų pabaigoje padidėjo daugiau nei 1 mln. eurų, o metinė grąža išaugo iki 15 proc.

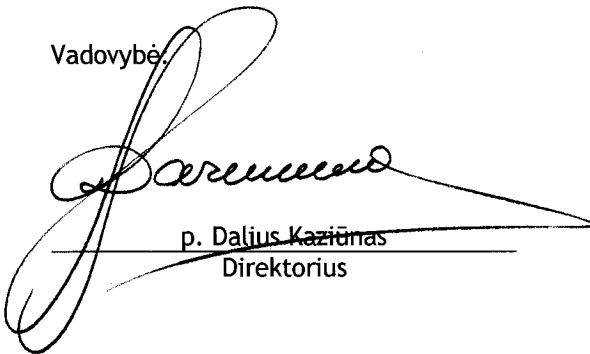
Su žemės ūkio paskirties žemės nuomos verslui artimiausiais metais vadovybė prognozuoja nuosaikų 1 - 3 proc. gražos augimą, kuris bus labai priklausomas nuo konkrečių metų derlingumo, žemės ūkio produkcijos pasaulinių kainų, ES paramos ūkininkams dydžio, esamų apribojimų pirkti žemės ūkio paskirties žemę veiksmingumo. Tikėtina, kad šiame segmente Bendrovės investicijos vidutinės trukmės laikotarpiu bus nukreiptos į žemės ūkio naudmenų kokybės gerinimą ir sklypų geografinę konsolidaciją.

Investicijų į kitas veiklas neigiamą vertės pokytį lėmė ženklus investicijos į metalo gaminių gamybos ir kelių atitvarų įrengimo UAB „Švytėjimas“ vertės sumažinimas. Vadovybė pripažįsta, kad šios bendrovės plėtros planai 2017 m. buvo pernelyg optimistiniai dėl 2 priežasčių: valstybinių kelių priežiūros konkursų nebuvimo ir metalo gaminių gamybos padalinio galimybių pervaldinimo. 2017 m. bendrovės veikloje buvo inicijuota daug pokyčių, kas leidžia pagrįstai tikėtis veiklos rezultatų pagerėjimo artimiausiais metais.

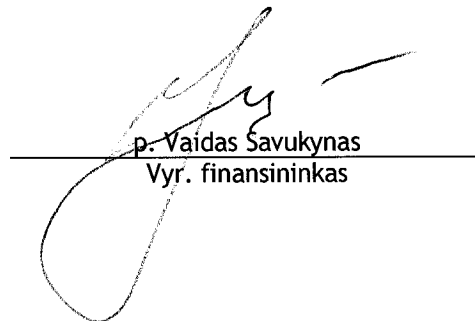
Bendrovėje 2017 m. pabaigoje dirbo 8 darbuotojai (2016 m. - irgi 8).

Šį metinį pranešimą vadovybė viešai paskelbė 2017 m. balandžio 26 d.

Vadovybė:



p. Dalius Kaziūnas  
Direktorius



p. Vaidas Savukynas  
Vyr. finansininkas