

## 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, 2018 metų pabaigoje sudarė 4,45 euro (2017 m. - 4,36 euro). Bendrovės akcininkams tenkantis pelnas ir kitos bendrosios pajamos, tenkančios vienai akcijai, už 2018 metus sudarė 0,11 euro (2017 m. - 0,09 euro).

2018 m. Bendrovė išmokėjo 622 tūkst. eurų dividendų (2017 m. - 1 034 tūkst. eurų), vienai paprastajai vardinei akcijai teko 0,03 euro (2017 m. - 0,05 euro) dividendų.

Bendrovės investicijų struktūros kitimas per trejus metus buvo toks (proc. nuo finansinio turto ir suteiktų paskolų vertės metų pabaigoje):

|                            | 2018 m. | 2017 m. | 2016 m. |
|----------------------------|---------|---------|---------|
| Baldų pramonė              | 51%     | 50%     | 51%     |
| Nekilnojamasis turtas      | 35%     | 38%     | 37%     |
| Žemės ūkio paskirties žemė | 10%     | 8%      | 7%      |
| Kiti verslai               | 4%      | 4%      | 5%      |

Investicijų į baldų pramonę vertė per 2018 metus padidėjo 2,5 mln. eurų, o jų grąža (susidedanti iš investicijų į AB „Vilniaus baldai“ ir UAB „Bordena“ vertės pokyčio, gautų dividendų ir palūkanų už suteiktas paskolas) buvo -1,2 proc. Bendrovė 2018 metų pabaigoje tiesioginiu sandoriu biržoje įsigijo papildomus 1,7% AB „Vilniaus baldai“ akcijų.

AB „Vilniaus baldai“ per 2018 metus atnaujino aukščiausio lygio vadovų komandą ir pradėjo esminio gamybos atnaujinimo ir perkėlimo į naujas patalpas projektą, kurio vertė 53 mln. eurų. Kadangi savo vystymosi strategiją AB „Vilniaus baldai“ glaudžiai derina su pagrindinio užsakovo IKEA ilgalaikę globalia vystymosi perspektyva, tai leidžia Bendrovei iš šios pozicijos tikėtis stabilios investicijų grąžos ateityje.

UAB „Bordena“ 2018 metų antroje pusėje pasiekė planuotas gamybos apimtis, tačiau gerėjantiems rezultatams pasiekti prireikė papildomų investicijų ir jie buvo pasiekti vėliau nei planuota, todėl investicijos į šią bendrovę vertinimas buvo reikšmingai sumažintas.

Iš investicijų į nekilnojamąjį turtą ir susijusias veiklas per 2018 metus Bendrovė iš viso uždirbo 2,1 mln. eurų (ši suma susideda iš investicijų į NT įmonės vertės pokyčio, gautų dividendų ir palūkanų už suteiktas paskolas, bei suteiktų paskolų nuvertinimo). Suminės investicijos į šį sektorių per 2018 metus sumažėjo 2,1 mln. eurų, o investicijų grąža metų pabaigoje siekė 6 proc.

Reikšmingiausi 2018 metų įvykiai, lėmę investicijų grąžą nekilnojamąjo turto sektoriuje, buvo:

- „Labas, jūra!“ poilsio apartamentų projekto Juodkrantėje pabaiga;
- pelninga „Smiltynės jachtklubo“ komplekso veikla;
- verslo paskirties objektų Metalų g. 11 ir Šeškinės g. 55 Vilniuje pardavimai;
- verslo centro „Highway“ Vilniuje vertės padidėjimas;
- sėkmingai vystomas administracinių patalpų projektas Kojelavičiaus g. Vilniuje;
- įvairių kitų perpardavimui įsigytų nekilnojamąjo turto objektų pardavimai.

2018 m. pabaigoje būsimų pirkėjų rezervacijų gausa pasižymėjo gyvenamosios paskirties patalpų projektas „Miesto ritmu“ Vilniuje.

Bendrovės vadovybė Lietuvos nekilnojamąjo turto rinkai prognozuoja nuosaikų augimą, paremtą sveika konkurencija, stipria vidaus paklausa ir užsienio investuotojų dėmesiu. Tikimasi, kad nekilnojamąjo turto

AB „Invalda privatus kapitalas“, įmonės kodas 303075527, Žalgirio g. 92, Vilnius, Lietuva  
Metinis pranešimas už metus, pasibaigusius 2018 m. gruodžio 31 d.

paslaugų grupės „Inreal“ profesionalų komanda ir toliau užtikrins projektų vystymo kokybę, sėkmingai atlaikys konkurencinį spaudimą ir užtikrins didesnę nei rinkos vidurkis investicijų grąžą.

Skirtingai negu buvo tikėtasi, 2018 metais žemės ūkio paskirties žemės rinka išliko aktyvi, o pakilusios vidutinės žemės ūkio paskirties naudmenų kainos davė pagrindą vadovybei iš naujo įvertinti visus turimus sklypus. Tai lėmė, kad suminė investicijų į žemės ūkio paskirties žemę vertė 2018 metų pabaigoje padidėjo daugiau nei 2,1 mln. eurų, o metinė grąža išaugo iki 23% proc.

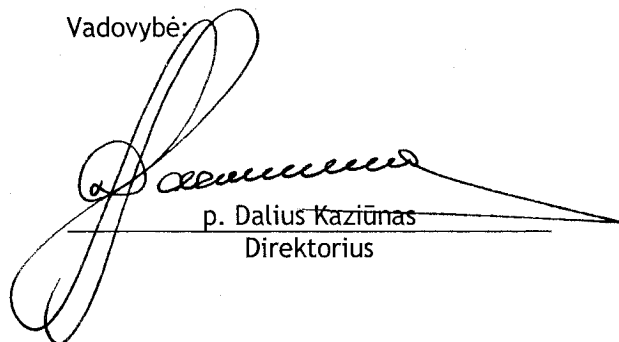
Su žemės ūkio paskirties žemės nuomos verslui artimiausiais metais vadovybė prognozuoja nuosaikų 1 - 3 proc. grąžos augimą, kuris bus labai priklausomas nuo konkrečių metų derlingumo, žemės ūkio produkcijos pasaulinių kainų, ES paramos ūkininkams dydžio, esamų apribojimų pirkti žemės ūkio paskirties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

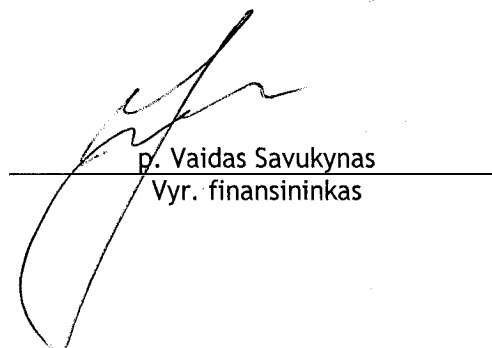
Investicijų į kitas veiklas neigiamą vertės pokytį lėmė ženklus investicijos į metalo gaminių gamybos ir kelių atitvarų įrengimo UAB „Švytėjimas“ vertės sumažinimas. Vadovybė pripažįsta, kad šios bendrovės plėtros planai tiek 2017 m., tiek 2018 buvo pernelyg optimistiniai dėl 2 priežasčių: valstybinių kelių priežiūros konkursų nebuvimo ir metalo gaminių gamybos padalinio galimybių pervertinimo. Pakeistas vadovas ir atlikti veiklos pertvarkymai 2018 m. antroje pusėje stabilizavo įmonės finansinę padėtį, kas pagrįstai leidžia tikėtis veiklos rezultatų pagerėjimo artimiausiais metais.

Bendrovėje 2018 m. pabaigoje dirbo 7 darbuotojai (2017 m. - 8).

Šį metinį pranešimą vadovybė viešai paskelbė 2019 m. balandžio 23 d.

Vadovybė:

  
p. Dalius Kaziūnas  
Direktorius

  
p. Vaidas Savukynas  
Vyr. finansininkas