








AB „Invalda“ grupės NT sektorius

Tomas Bučas

AB „Invalda“ grupės NT sektorius

Nekilnojamojo turto valdymas ir administravimas	Tarpininkavimas perkant, parduodant, nuomojant NT; Turto vertinimas	Pastatų ūkio valdymas	Statybų valdymas	Investavimas į nekilnojamąjį turta
 <p>in red INVALDA REAL ESTATE DEVELOPMENT</p>	 <p>in real NEKILNOJAMASIS TURTAS</p>	 <p>in service I N V A L D A S E R V I C E</p>	 <p>in cm Invalda Construction Management</p>	 <p>intf INVALDOS NEKILNOJAMOJO TURTO FONDAS</p>
 <p>dommodome per mājām</p>	 <p>in real NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI</p>			
	 <p>in real АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ</p>			

AB „Invalda“ grupės NT portfelio vertė

Turimo NT portfelio vertė 2007 m.*

2006.12.31 - **418,1 mln.Lt**

2007.12.31 - **682,7 mln.Lt**

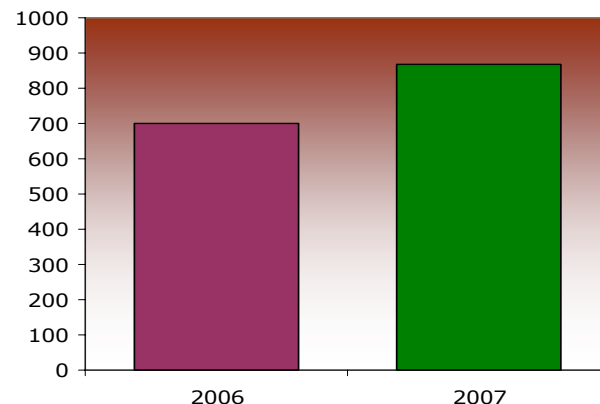
Valdomo turto vertė 2007 m.

2006.12.31 - **701,4 mln.Lt**

2007.12.31 - **869,3 mln.Lt**

Esminių pokyčių priežastys:

AB „Invalda“ per reorganizaciją įsigijo 100 proc. (iki tol turėjo 56,21 proc.) INTF akcijų;
Esamų objektų nebaigtos statybos padidėjimas

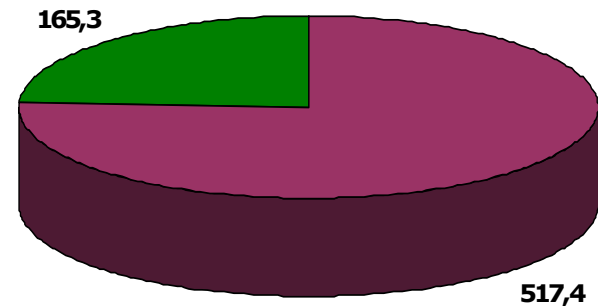


* turto vertė pateikiama pagal AB „Invalda“ nuosavybės dalį;
Statomų objektų vertė apskaitoma savikaina pagal TFAS

AB „Invalda“ grupės turimo NT portfelio vertė

Turimo NT portfelio suskaidymas pagal investicini/vystomą,
pardavimui skirtą turtą (2007.12.31 duomenimis)*

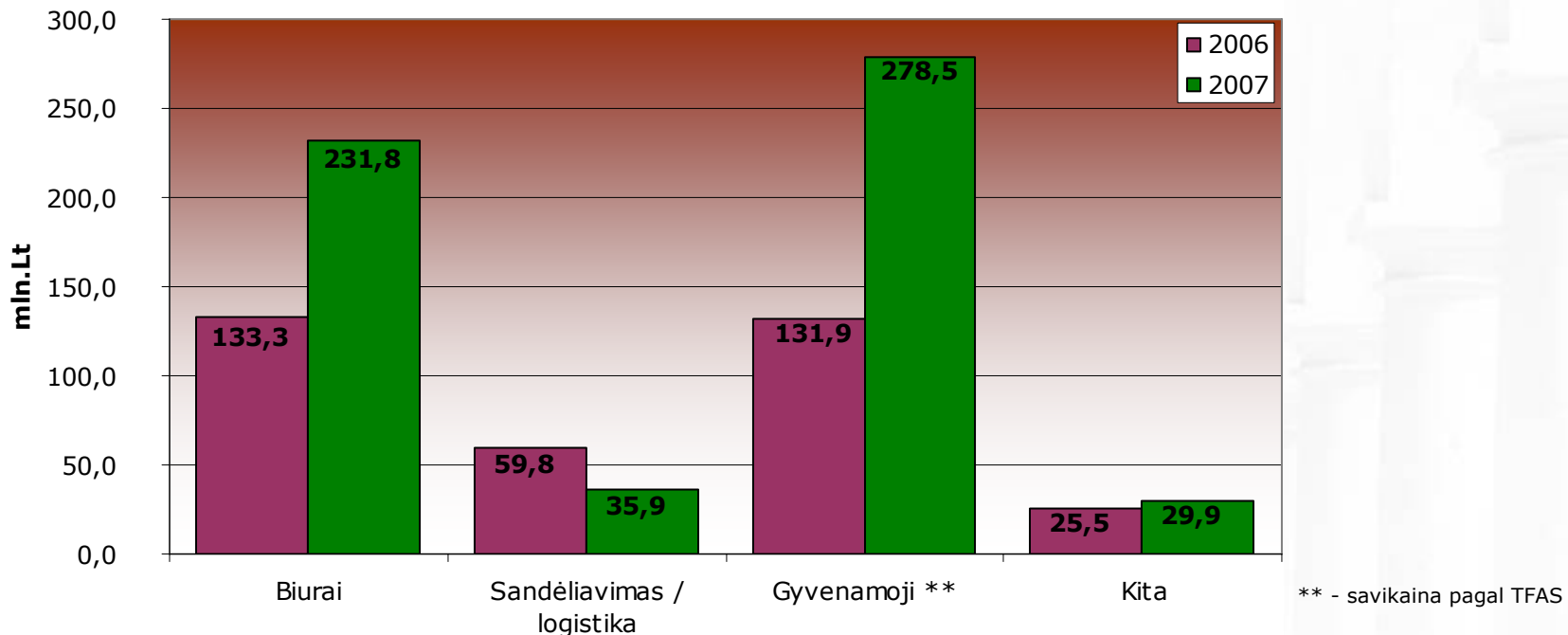
Investicinis turtas, mln.Lt	517,4
Nebaigta statyba, turtas laikomas pardavimui, mln.Lt **	165,3



* turto vertė pateikiama pagal AB „Invalda“ nuosavybės dalį;

** savikaina pagal TFAS; iš jos 81 mln. Lt jau realizuotas turtas

AB „Invalda“ grupės Lietuvoje turimo NT struktūra*



Esminių pokyčių priežastys:

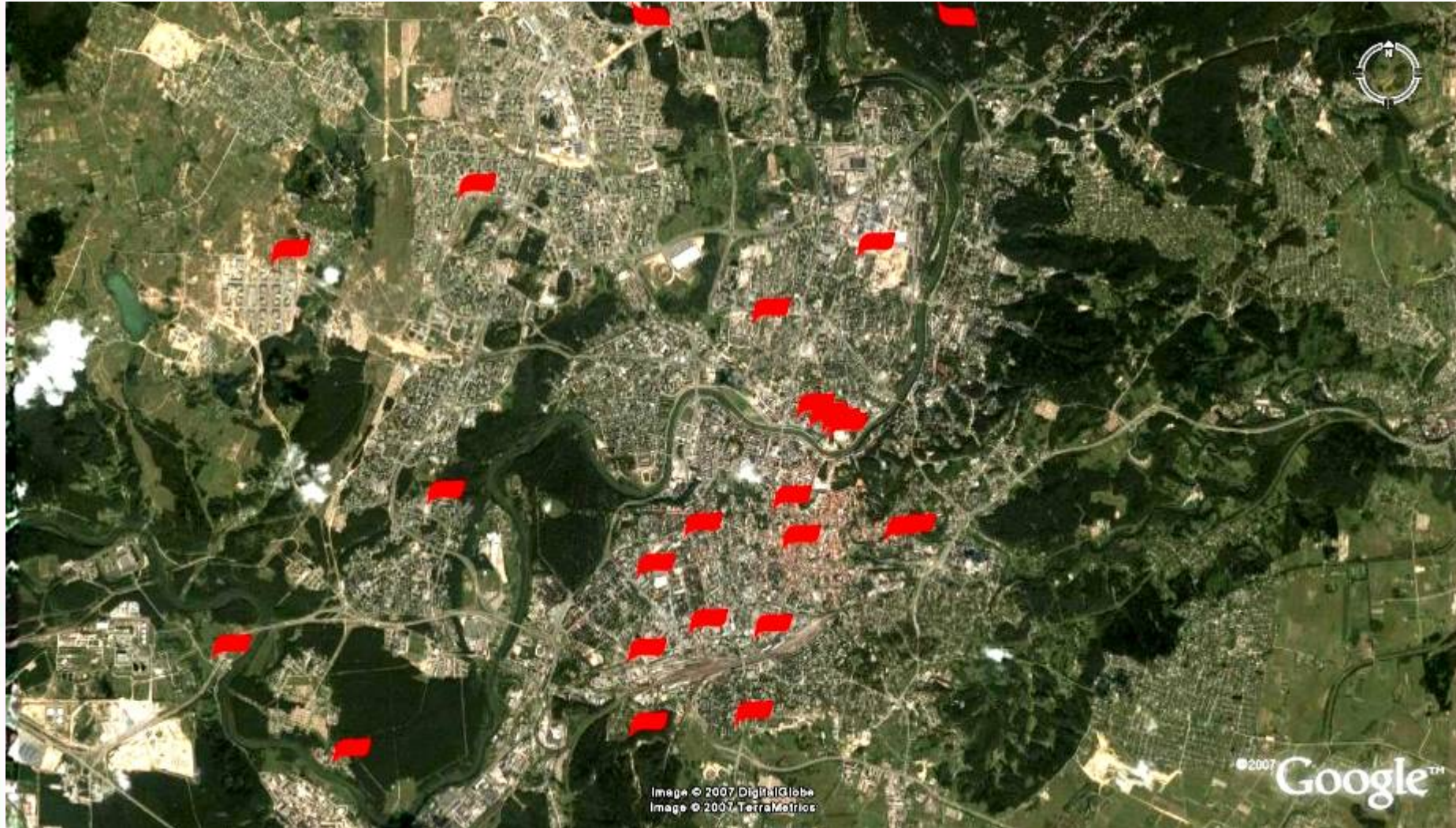
Biurai - AB „Invalda“ per reorganizaciją įsigijo 100 proc. (iki tol turėjo 56,21 proc.) INTF akcijų;

Sandėliavimas / logistika – parduota dalis turto;

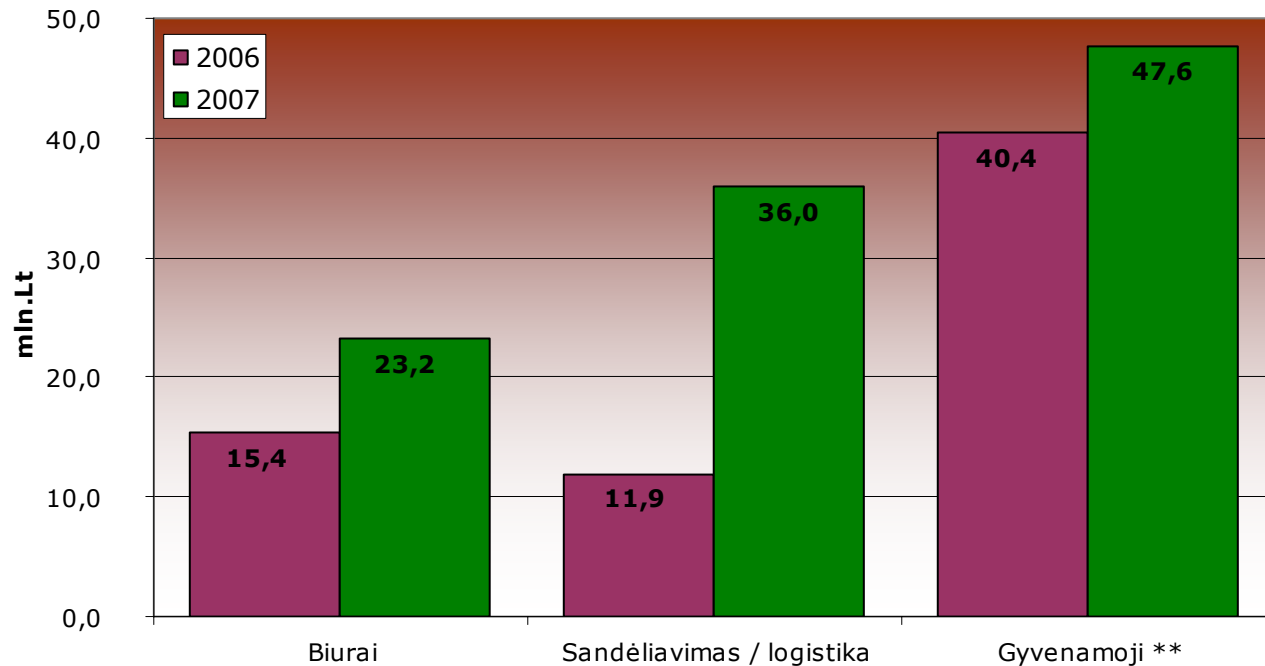
Gyvenamoji – esamų objektų nebaigtos statybos padidėjimas bei dviejų objektų įsigijimas 52,6 mln. Lt vertei;

**Turto vertė pateikiama pagal AB „Invalda“ nuosavybės dalį*

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus valdomi objektai Vilniuje



AB „Invalda“ grupės Latvijoje turimo NT struktūra*



** - savikaina pagal TFAS

Esminių pokyčių priežastys:

Sandėliavimas / logistika – pastatytas bei išnuomotas pirmasis Dommo verslo parko sandėlis

*Turto vertė pateikiama pagal AB „Invalda“ nuosavybės dalį

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus valdomi objektai Rygoje

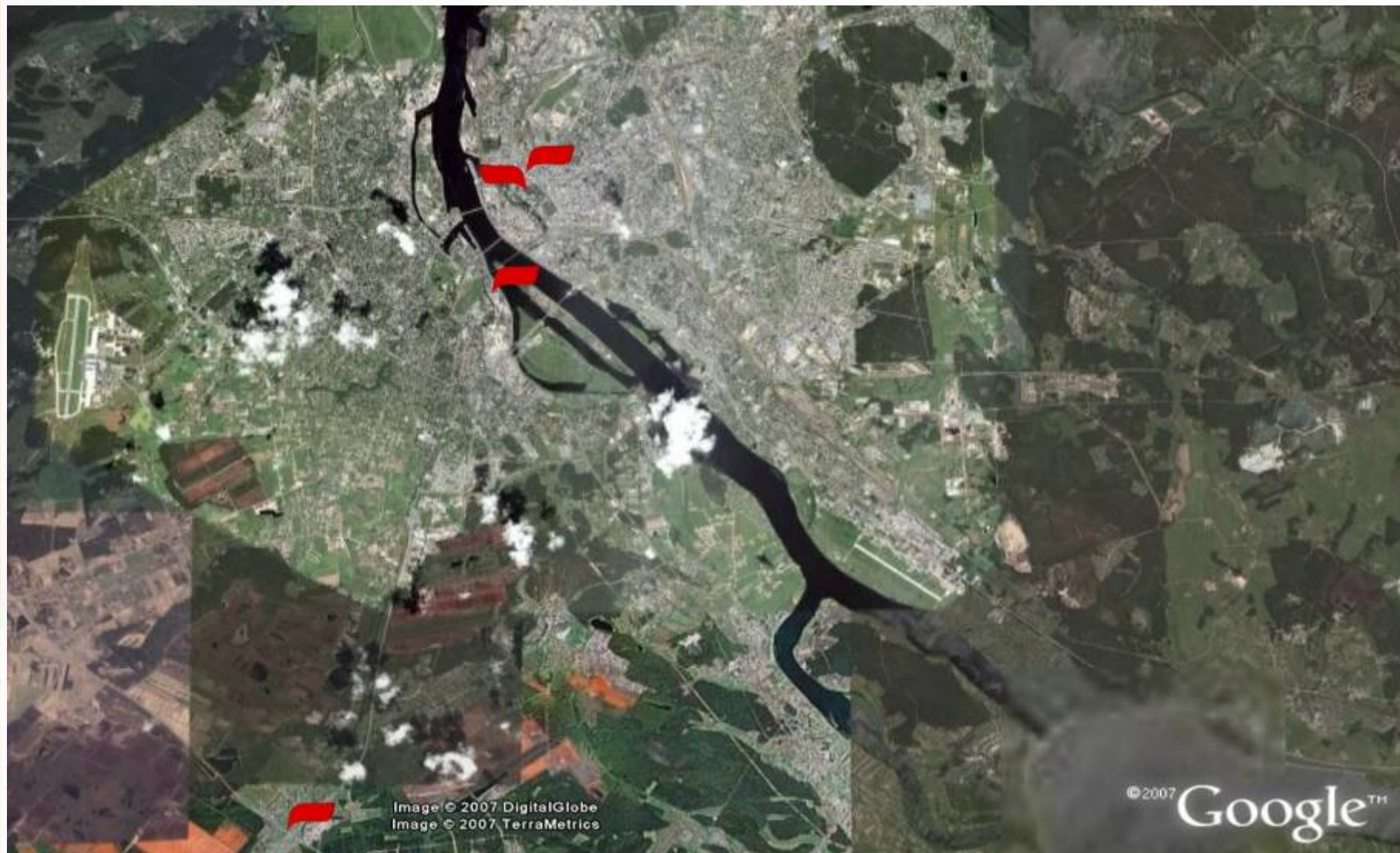


Image © 2007 DigitalGlobe
Image © 2007 TerraMetrics

© 2007 Google™

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus balansas

	2006 m., mln.Lt	2007 m., mln.Lt	Pokytis, mln.Lt	
Investicinis turtas	391.3	401.5	10.1	3%
Vystomi objektai	65.5	105.6	40.1	61%
Kitas turtas	83.1	68.5	-14.5	-17%
Turto viso:	539.9	575.6	35.7	7%
Nuosavas kapitalas	213.4	125.7	-87.6	-41%
Paskolos kredito institucijoms, lizingo įsipareigojimai	214.0	286.6	72.6	34%
Kiti įsipareigojimai	112.6	163.3	50.7	45%
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų viso:	539.9	575.6	35.7	7%

Esminių pokyčių priežastys:

Vystomi objektai – padidėjimas dėl gyvenamųjų objektų statybos

Nuosavas kapitalas – sumažėjimas dėl dividendų paskirstymo

Kiti įsipareigojimai – iš jų įsipareigojimai grupės įmonėms 67,8 mln.Lt, atidėto mokesčio įsipareigojimai 32,3 mln. Lt, gauti išankstiniai apmokėjimai 45,9 mln. Lt

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus NAV (NET ASSET VALUE)

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus vertė yra 199.0 – 233.5 mln. Lt

* - nerealizuotų objektų vertė dabartinėmis pardavimo kainomis

** - nerealizuotų objektų vertė (konservatyvus scenarijus)

	NAV	NAV
2007 12 31 nuosavas kapitalas	152.7	152.7
Vystomų objektų pardavimo rezultatas	39.8**	74.3*
Atidėtasis mokestis	9.8	9.8
Prestižas	-3.3	-3.3
NAV	199.0	233.5

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus vertinimas atliktas vadovaujantis Europos nekilnojamojo turto asociacijos (European public real estate association) rekomendacijomis

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus pelno–nuostolio ataskaita

	2006 m.	2007 m.		Pokytis, mln.Lt		2008 m. planas, mln.Lt
	Faktas, mln.Lt	Planas, mln.Lt	Faktas, mln.Lt			
Investicinio turto vertės pokytis	46.1		50.0	3.9	8%	18.9*
Turto pardavimo rezultatas	6.6		21.6	15.0	229%	55.5
Nuomos ir kitos pajamos	38.6		37.7	-0.8	-2.2%	66.2
Tipinės veiklos sąnaudos	34.4		40.7	6.3	18%	64.4
Finansinės veiklos rezultatas	-8.3		-15.4	-7.0	-85%	-20.5
Nuosavybės metodo rezultatas	27.0		6.9	-20.1	-75%	1.8
Pelnas prieš apmokestinimą	75.5		60.1	-15.4	-20%	57.4
Pelno mokestis	8.2		7.3	-0.8	-10%	9.0
Grynasis pelnas	67.3	42.6	52.8	-14.5	-22%	48.5
Pelnas tenkantis mažumai	11.2	10.1	8.2	-3.0	-27%	3.4
Pelnas tenkantis patronuojančiai įmonei	56.1	32.5	44.6	-11.5	-21%	45.0

* - dėl esminių pagerinimų, susijusių su aktyviais veiksmais, vertės pokyčiai dėl kintančios rinkos neįvertinti

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus didžiausi realizuoti projektai 2007/2008

Objektas	Plotas (kv.m)	Kaina (be PVM)
Vilkpėdės g. 4, Vilnius	27.340	78,9 mln.Lt
Architektų g. 146, Vilnius		
Žirmūnų g. 141, Vilnius		
Ateities g. 45B, Kaunas		
Strazdo g. 22, Kaunas		
Vytenio g. 55, Vilnius	15.315	36,9 mln.Lt
Jasinskio g. 16 (patalpos), Vilnius		
Jasinskio g. 16 (pastatas), Vilnius		
Trakų g. 43, Šiauliai		
VISO	42.656	115,8 mln.Lt

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus didžiausi realizuoti projektai 2007-2008 m.



*Vilkipėdės g. 4, Vilnius
(plotas 14.154 kv.m)*

**Turtas parduotas užsienio
investuotojui**



*Žirmūnų g. 141, Vilnius
(plotas 2.755 kv.m)*



*Architektų g. 146, Vilnius
(plotas 3.417 kv.m)*



*Ateities g. 45B, Kaunas
(plotas 5.351 kv.m)*



*Strazdo g. 22, Kaunas
(plotas 1.663 kv.m)*

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus didžiausi realizuoti projektai 2007-2008 m.



Vytenio g. 55, Vilnius (plotas 2.219 kv.m)



Jasinskio g.16, Vilnius (plotas 796 kv.m)



Jasinskio g. 16, Vilnius (plotas 3.057 kv.m)



Trakų g. 43, Šiauliai (plotas 9.243 kv.m)

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus prioritetiniai tikslai 2007 m.

Bendri prioritetai:

- Aukštos finansinės gražos ir subalansuotos rizikos užtikrinimas iš investicijų į NT.
- Kryptingas prioritetinių rinkų ir segmentų parinkimas.

Investavimas į NT:

- Lietuvoje turimo/įsigyjamo turto apyvartumo didinimas.
- Nuomos pajamų didinimas iš esamų objektų.
- Investiciniai projektai Kijeve (esant priimtinau norimos gražos/rizikos santykiui).

Tarpininkavimas NT:

- Naujų atstovybių atidarymas.

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus prioritetiniai tikslai 2008 m.

Bendri prioritetai:

- Aukštos finansinės grąžos ir subalansuotos rizikos užtikrinimas iš investicijų į NT (min. 33,34 % met. grąža nuosavam kapitalui);
- Konkurecingo ir efektyvaus (ypač greičio ir kokybės atžvilgiu) turto ir projektų valdymo užtikrinimas.

Investavimas/turto valdymas:

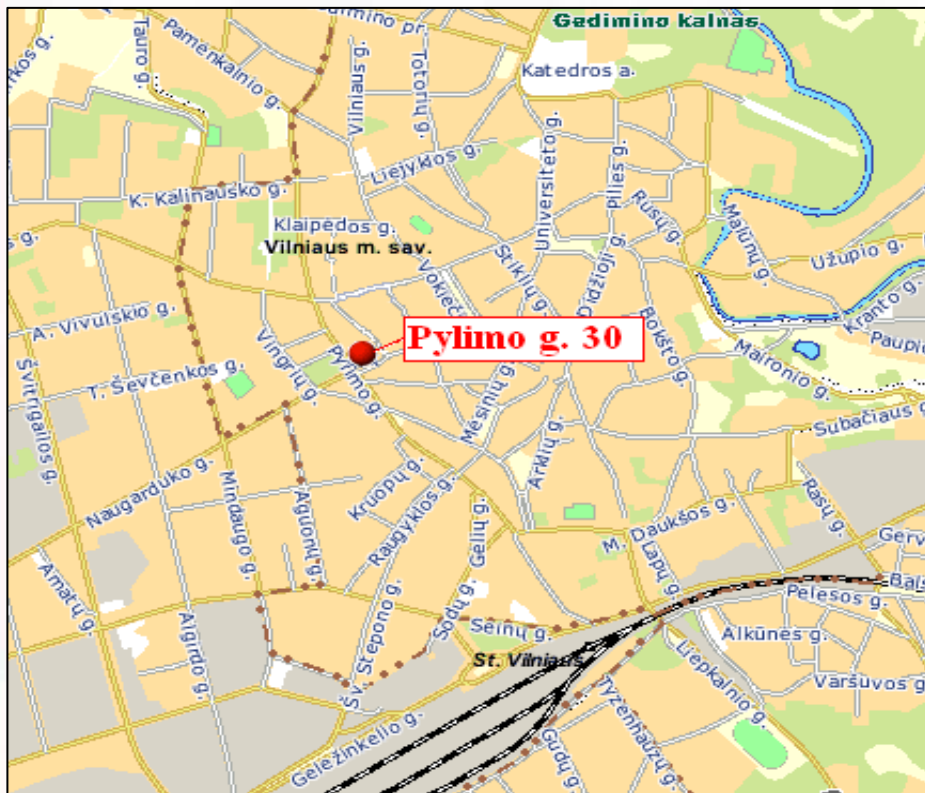
- Investicijų valdymo (asset management) paslaugos pertvarkymas, orientuojantis į išorę. Pradėti valdyti ne grupės NT (per NT fondų sukūrimą (kartu su FIV)).
- Naujų galimybių veiklai bei investicijoms suradimas. Lietuva, Latvija, Ukraina.
- Turimo/įsigyjamo turto apyvartumo didinimas.
- Turto valdymo paslaugos teikimas (property management) ne grupės klientams.
- Procesų ir rizikos valdymo bei kontrolės sistemos tobulinimas, ypač didelį dėmesį skiriant atskaitomybės (reporting) daliai. Tarptautinių standartų bei reikalavimų minėtai sričiai įvedimas ir laikymasis.

Tarpininkavimas NT:

- Frančizė / bendradarbiavimo sutartis su tarptautiniu tinklu.

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus 2007 m. įsigyti projektai

Pylimo g. 30/2, Vilnius – planuojamas prestižinis gyvenamųjų namų kompleksas su komercinėmis patalpomis arba viešbučio kompleksas.



Žemės sklypo plotas	44 a
Bendras pastatų plotas	1.066 kv.m
Planuojamas pastatų plotas	6.000 kv.m
Projekto įgyvendinimas	2011 m.

Projekto vystymo stadija – pradamas rengti detalusis planas.

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus 2007 m. įsigyti projektai

Teritorija Visorių g. 20, Vilniuje – gamybiniai/sandėliavimo pastatai, esantys netoli centro.
Teritorija apsupta pušyno, idealiai tinkama vieta daugiabučių namų statybai. Pardavimo kaina – 35 mln.Lt be PVM (111.500 Lt/a, 700 Lt/bendras projektinis kv.m).

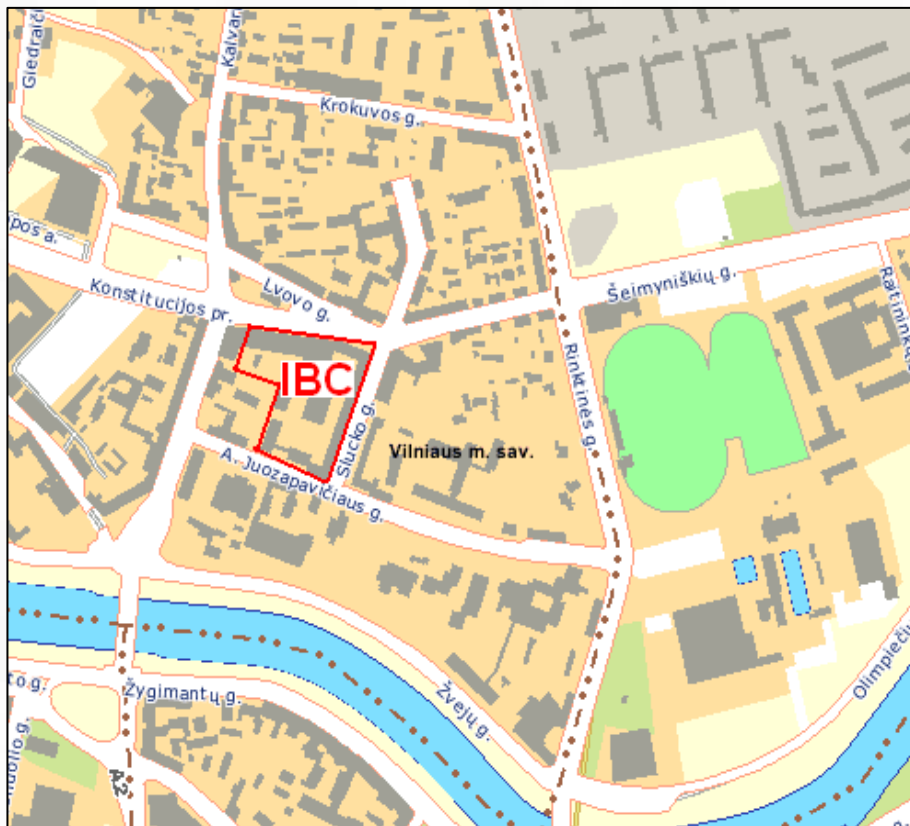


Esamų pastatų plotas	8.703 kv.m
Bendras žemės sklypo plotas	3,14 ha
Metinis nuomos srautas	1.3 mln.Lt
Galimas pastatų plotas (1,6 intensyvumas)	50 tūkst. kv.m

Projekto vystymo stadija – rengiama teritorijos koncepcija

AB „Invalida“ grupės NT sektoriaus vystomi projektai

IBC - tarptautinis verslo centras Vilniaus miesto centre, strategiškai patogioje vietoje, dešiniajame Neries krante



Projekto vystymo stadija – baigiamas rengti detalusis planas.



Žemės sklypo plotas	1,45 ha
Esamų pastatų plotas	25.000 kv.m
Nuomojamas plotas	16.000 kv.m
Metinis nuomos srautas	8 mln.Lt
Planuojamų pastatų plotas	40.000 kv.m
Projekto įgyvendinimas	2014 m.

AB „Invalida“ grupės NT sektoriaus realizuojami projektai

NIDA – komercinių pastatų ir daugiabučių gyvenamųjų namų kompleksas Vilniaus centre, A.Juozapavičiaus g. 9A ant Neries upės kranto, strategiškai patogioje vietoje.



Pastato bendrasis plotas	25.000 kv.m
Žemės sklypo plotas	0.6619 ha
Butų ir kom. patalpų skaičius	183 (parduota 143)
Bendros investicijos*	78 mln.Lt
Gautos pajamos už parduotas patalpas*	71 mln.Lt
Planuojamos pajamos už likusias patalpas**	35,7 mln.Lt (be PVM)
Statinio pripažinimas tinkamu naudoti	2008 m. III ketvirtis

*- sumos nurodytos be PVM

** - planuojamos pajamos yra preliminaros ir gali kisti priklausomai nuo rinkos sąlygų.

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus realizuojami projektai

„Valdovų krantas“, Trakai – 26 mažaaukščiai išskirtinės kokybės individualūs poilsio namai su mansardomis ir pirtimis Trakų istoriniame nacionaliniame parke ant ežero kranto, parduodami su 5 – 17,5 arų sklypais. www.valdovukrantas.lt



Bendras pastatų plotas	5.896 kv.m
Žemės sklypo plotas	3,7 ha
Planuojamos pajamos*	55,3 mln. Lt (be PVM)

*- planuojamos pajamos yra preliminaros ir gali kisti priklausomai nuo rinkos sąlygų.

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus realizuojami projektai

Miško g.1, Juodkrantė – poilsio namų kompleksas nuostabioje vietoje, Juodkrantėje

Žemės sklypo plotas	0,2348 ha
Bendras plotas	1.470 kv.m
Naudingas plotas	1.384 kv.m
Apartamentų skaičius	27 (iš jų parduota 4)



Bendros investicijos	15,3 mln.Lt
Planuojamos pajamos pagal pasirašytas preliminar. p.p. sutartis	1,8 mln.Lt (be PVM)
Planuojamos pajamos už neparduotus apartamentus*	15,5 mln.Lt (be PVM)
Statybų pabaiga	2008 m.

*- planuojamos pajamos yra preliminarios ir gali kisti priklausomai nuo rinkos sąlygų.

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus vystomi projektai

Savanorių pr.28, Vilnius – komercinė ir gyvenamoji statyba patogioje vietoje, vienoje judriausių miesto gatvių. Projekto vystymo stadija – baigiamas rengti detalusis planas.



Esamų pastatų bendrasis plotas	12.928 kv.m
Naudingas pastatų plotas	10.800 kv.m
Žemės sklypo plotas	1,5 ha
Nuomos srautas	Konfidencialu*
Rinkos nuomos kaina**	30-40 Lt/kv.m

Planuojamų pastatų bendras plotas	27.500 kv.m
Projekto įgyvendinimo data	2011 m.

*- esant vienam nuomininkui, dėl sutartinių įsipareigojimų nuomos kaina neatskleidžiama

** - nurodyta atsižvelgiant į tai, kad dalis patalpų yra technologinės paskirties

AB „Invalida“ grupės NT sektoriaus vystomi projektai

Palangos g./Vilniaus g. – pastato Vilniaus centre rekonstrukcija. Projekto vystymo stadija – pradedamas rengti detalusis planas.



Esamų pastatų bendrasis plotas	9.744 kv.m
Naudingas pastatų plotas	8.000 kv.m
Žemės sklypo plotas	0,4933 ha
Nuomos srautas	Konfidencialu*
Rinkos nuomos kaina**	30-40 Lt/kv.m

Planuojamų pastatų bendras plotas	12-14 tūkst. kv.m
Projekto įgyvendinimo data	2011 m.

*- esant vienam nuomininkui, dėl sutartinių įsipareigojimų nuomos kaina neatskleidžiama

** - nurodyta atsižvelgiant į tai, kad dalis patalpų yra technologinės paskirties

AB „Invalida“ grupės NT sektoriaus vystomi projektai

Bukčiai – daugiabučių namų kvartalas Vilniaus miesto vakarinėje dalyje – Bukčiuose. Teritorija apsupta Bukčių miško bei iš kitos pusės juosiama Nerios upės vagos. Rengiamas teritorijos techninis projektas.



Žemės sklypo plotas	3,43 ha
Planuojamas pastatų plotas	33.000 kv.m
Planuojamos bendros investicijos	132 mln.Lt (be PVM)
Planuojami pardavimai	166 mln.Lt (be PVM)
Projekto įgyvendinimas	2010 m.

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus vystomi projektai

Kadriškės – 18,87 ha prekybos / sandėliavimo / komercinės paskirties žemės sklypų teritorija su 12.000 kv.m bendro ploto pastatais, esanti Kadriškių kaime, Vilniaus miesto savivaldybėje, šalia automagistralės Vilnius – Kaunas – Klaipėda, netoli prekybos ventro „Maxima bazė“.

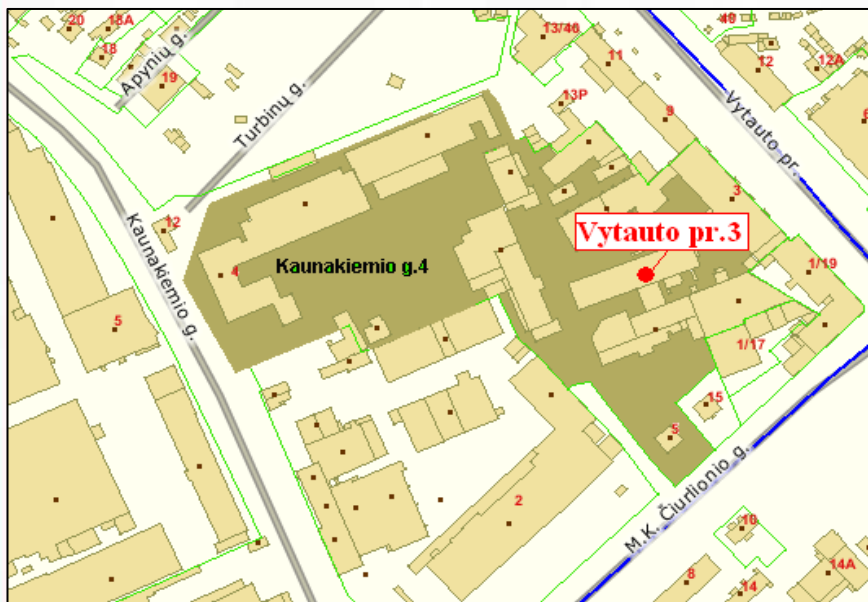


Esamų pastatų bendras plotas	12.000 kv.m
Žemės sklypo plotas	18,87 ha
Planuojamų pastatų bendras plotas	30.000 – 40.000 kv.m
Pardavimo kaina	35 mln.Lt (be PVM)

Projekto vystymo stadija – patvirtinta teritorijos koncepcija, pradedamas rengti teritorijos detalusis planas.

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus vystomi projektai

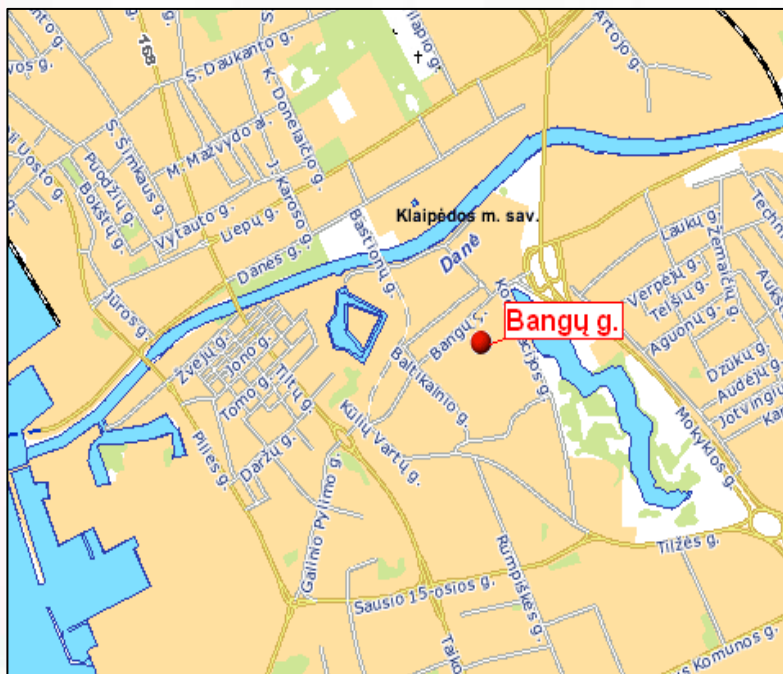
**Vytauto pr.3, Kaunas – multifunkcinis kompleksas Kauno miesto centre ant Nemuno upės kranto.
Rengiamas II-ojo etapo techninis projektas.**



Žemės sklypo plotas	2,8754 ha
Bendras planuojamų pastatų plotas	40.000 kv.m
Pardavimo kaina	35 mln.Lt (be PVM)

AB „Invalida“ grupės NT sektoriaus vystomi projektai

Bangų g., Klaipėda – teritorija centrinėje Klaipėdos miesto dalyje, labai patraukloje vietoje. Projekto vystymo stadija – patvirtintas teritorijos detalusis planas.



Žemės sklypo plotas	5,01 ha
Esamų pastatų plotas	36.324 kv.m
Planuojamas gyvenamųjų patalpų plotas	74.434 kv.m
Planuojamas komercinių patalpų plotas	4.959 kv.m

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus vystomi projektai Latvijoje

„ZIEDONDARZA MAJAS“ – gyvenamųjų namų kompleksas Rygoje



Bendras parduodamų patalpų plotas	10.395,90 kv.m
Žemės sklypo plotas	0,5835 ha
Butų ir kom. patalpų skaičius	113 (parduota 33)
Bendros investicijos*	52,39 mln.Lt
Gautos pajamos už parduotas patalpas*	31,6 mln.Lt
Planuojamos pajamos už likusias patalpas**	65,44 mln.Lt (be PVM)

*- sumos nurodytos be PVM

** - planuojamos pajamos yra preliminaros ir gali kisti priklausomai nuo rinkos sąlygų.

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus vystomi projektai Latvijoje

DOMMO BUSINESS PARK – gamybos/sandėliavimo ir biuro patalpų kompleksas



Nuomojamų patalpų plotas	12.422 kv.m
Nuomos pajamos per mėnesį	261.2 tūkst. Lt
Bendros investicijos	34,42 mln.Lt

Būsimi AB „Invalda“ grupės NT sektorius projektai Latvijoje

MŪKUSALAS G. - 7 ha ploto multifunkcinė teritorija Rygoje, projekto įgyvendinimas 2008-2015 m.



Paskirtis	Plotas, kv.m	Bendrojo ploto dalis, %
Gyvenamoji	50.000	~ 28
Biurų	40.000	~ 22
Prekybinė	10.000	~ 5,5
Viešbučių	10.000	~ 5,5
Automobilių stovėjimo aikštelė	70.000	~ 39
Viso	180.000	100

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus darbo principai

Dideli finansinės grąžos ir subalansuotos rizikos reikalavimai

Geras vietinės rinkos žinojimas

Sukoncentruotos visos NT paslaugos

Sprendimų priėmimo greitis

Didelis projektų apyvartumas

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus darbuotojai

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus darbuotojų skaičius – **334**

in real

NEKILNOJAMASIS TURTAS

173 darbuotojai, iš jų Kaune – 16, Klaipėdoje – 11, Šiauliuose – 4, Rygoje – 24, Kijeve – 92 (iš jų 13 – administracijos darbuotojai)

in red

INVALDA REAL ESTATE DEVELOPMENT

dommo
.....dome par mājām

68 darbuotojai, iš jų Kaune – 7, Klaipėdoje – 7, Rygoje – 11

in cm

Invalda Construction Management

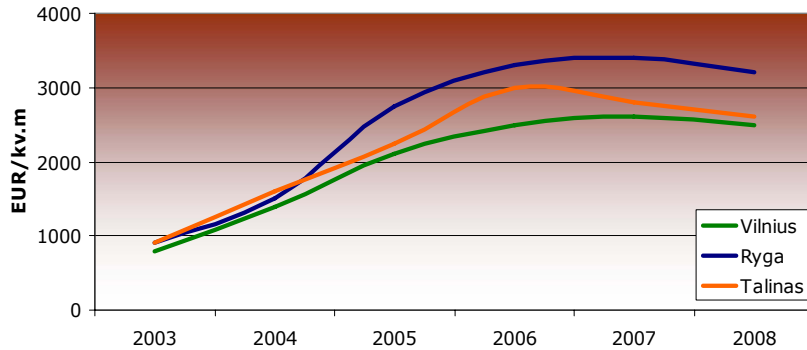
48 darbuotojai, iš jų Kaune – 6, Klaipėdoje – 4

in service
I N V A L D A S E R V I C E

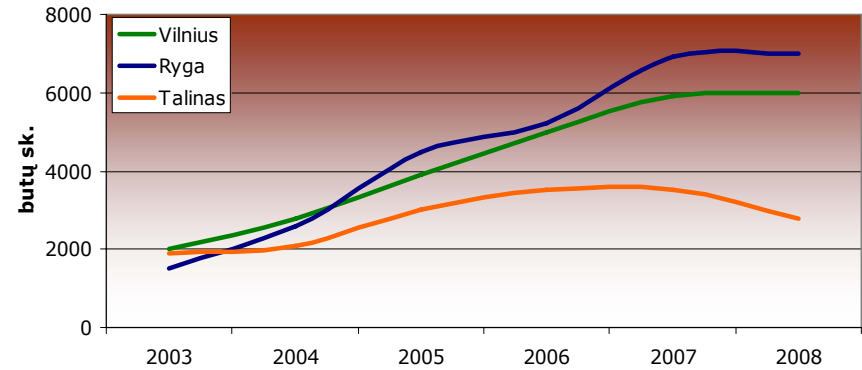
45 darbuotojai, iš jų Kaune – 4

NT rinkos apžvalga

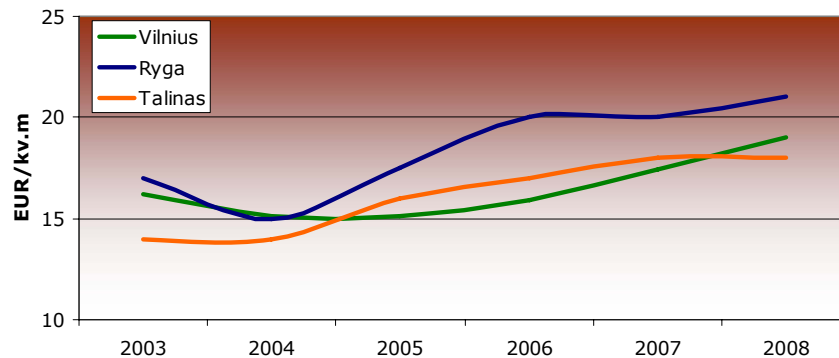
Vidutinės butų kainos miestų centruose, EUR/kv.m



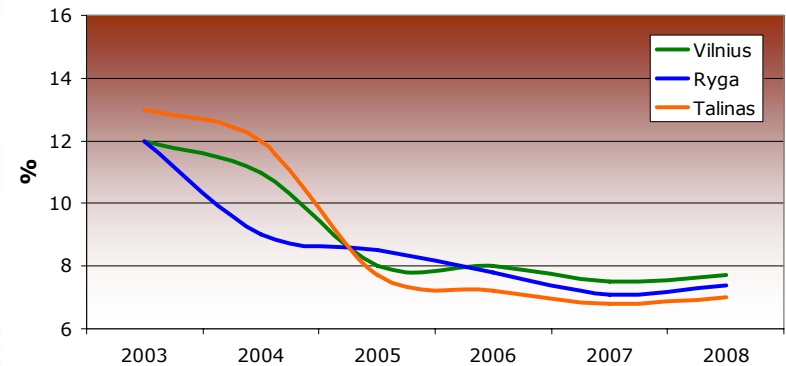
Pastatyta butų



Modernių biuro patalpų nuomos kaina, EUR/kv.m



A klasės biuro patalpų pelningumas, %



Vilniaus NT rinkos tendencijos

Gyvenamojo NT sektorius:

- Tikėtinas naujos statybos butų kainų sumažėjimas. Prestižiniuose projektuose galima ~ 5 proc. kainų korekcija. Ekonominės ir vidutinės klasės butų kainų sumažėjimas 10-15 proc.
- Griežtesnės bankų paskolų išdavimo sąlygos tiek būsto pirkėjams, tiek statytojams. Ypač ekonominės klasės būsto finansavime.
- Tikėtinas senos statybos būsto kainų sumažėjimas ~10 proc.
- Individualių namų ir žemės rinkoje – prognozuojama nedidelė kainų korekcija ir rinkos segmentacija.
- Tikėtina, kad anksčiau sklypus plėtrai įsigijusios nedidelės statybinės įmonės ims juos pardavinėti, pačios įsipareigodamos atlikti tik bendruosius statybos darbus.

Vilniaus NT rinkos tendencijos

Komerčio NT sektorius:

- Pagal skelbiamus duomenis, planuojama, kad biurų rinkai bus pasiūlyta ~ 500.000 kv.m nuomojamo ploto iki 2011 metų. Maždaug 65 proc. šio kiekio – B1 ir B klasės biurų centrai.
- Dėl planuojamų didelių B klasės verslo kvartalų plėtros bankai rizikingiau vertina jų statybas ir paskolas suteikia projektams, kurie sudarę tam tikrą preliminarių nuomos sutarčių skaičių, todėl tikėtina, kad visi suplanuoti projektai nebus įgyvendinti.
- A klasės biurų rinka iki 2011 metų turėtų pasipildyti 120.000-150.000 kv.m nuomojamo ploto, planuojami statyti verslo centrai – aukšto įrengimo lygio.
- Prognozuojama, kad A klasės biurų nuomos kainos išliks stabilios (išskyrus infliacijos įtaką kainoms), o vakansija padidės iki 7-10 proc. B1 ir B klasės biurų nuomos kainos galėtų sumažėti, o vakansija padidėti, priklausomai nuo įgyvendintų projektų skaičiaus.

Rygos NT rinkos tendencijos

- Įgyvendinus stambius suplanuotus projektus tikėtina didelė B klasės biurų pasiūla, todėl šio segmento nuomos kainos turėtų stabilizuotis, o vakansija padidėti.
- Didelė dalis suplanuotų A klasės biurų projektų atidedama, todėl didėjanti ir nepatenkinta paklausa kils telės modernių biurų nuomos kainas.
- Dalis suplanuotų gyvenamojo NT projektų Rygoje nebus įgyvendinta dėl sumažėjusios paklausos ir nukritusių būsto kainų.
- Dėl laukiamų vyriausybės ir bankų sprendimų, tikėtinas nedidelis paklausos augimas, galintis įtakoti būsto kainas, ypač patraukliuose objektuose geroje vietoje.