



AB „Invalda LT“ turto valdymo verslo modelio pristatymas

Vilnius, 2013 m. gruodžio 12 d.

Apie „Invalidą LT“

- AB „Invalida LT“ veiklą pradėjo 1991 m. kaip investicinė akcinė bendrovė.
- Bendrovės akcijomis nuo 1995 m. yra prekiaujama NASDAQ OMX Vilnius biržoje.
- „Invalidos LT“ akcininkų skaičius šiuo metu viršija 4200.
- AB „Invalida LT“ dabar yra viena didžiausių Lietuvos investicijų bendrovių.
- Bendrovė yra vienintelė iš kelių šimtų Lietuvos investicijų bendrovių, sukūrusi kelių šimtų milijonų litų vertę akcininkams.

Dabartinė situacija

- Investuotojai negali prognozuoti, kokiuose sektoriuose bus investuojama toliau.
- Investuotojai negali pasirinkti:
 - rizikos laipsnio;
 - investavimo krypties;
 - investavimo horizonto;
 - didesnės priežiūros (licencijavimo).
- Daliai investuotojų nelicencijuojamos bendrovės statusas nepriimtinas.

INVALIDOS LT GRUPĖ



Baldų gamyba



Nekilnojamasis turtas



Žemės ūkis



Informacinės technologijos




Pastatų priežiūra



Kitos bendrovės





Dabartinis portfelis


VILNIAUS BALDAI
AB „Vilniaus baldai“


Veikla – korpusinių baldų gamyba.
Investicijos data: 1994
Rinkos vertė: 84,7 mln. litų (24,5 mln. eurų)
Gauta dividendų: 63,7 mln. litų (18,4 mln. eurų)

Nekilnojamojo turto sektorius



Veikla – komercinės paskirties nekilnojamojo turto objektai bei žemės ūkio paskirties žemė.
Investicijos data: nuo 1994
Priklauso apie 50 tūkst. kvadratinį metrų komercinių patalpų bei apie 17 įmonių, kurios turi apie 2,9 tūkst. hektarų žemės ūkio paskirties žemės


UAB „Litagra“

Veikla – pirminė augalininkystės ir gyvulininkystės (pieno) produkcijos gamyba, grūdų perdirbimas ir paslaugos žemės ūkiui.
Investicijos data: 2011
Investuota 21,9 mln. litų (6,3 mln. eurų)


UAB „BAIP grupė“

Veikla – IT paslaugos.
Investicijos data: 2007
Investuota 15,4 mln. litų (4,5 mln. eurų)


UAB „Inservis“

Veikla – pastatų ūkio valdymo paslaugos.
Investicijos data: 1994
Investuota: 5,2 mln. litų (1,5 mln. eurų)


KELIO ŽENKLAI
UAB „Kelio ženklai“

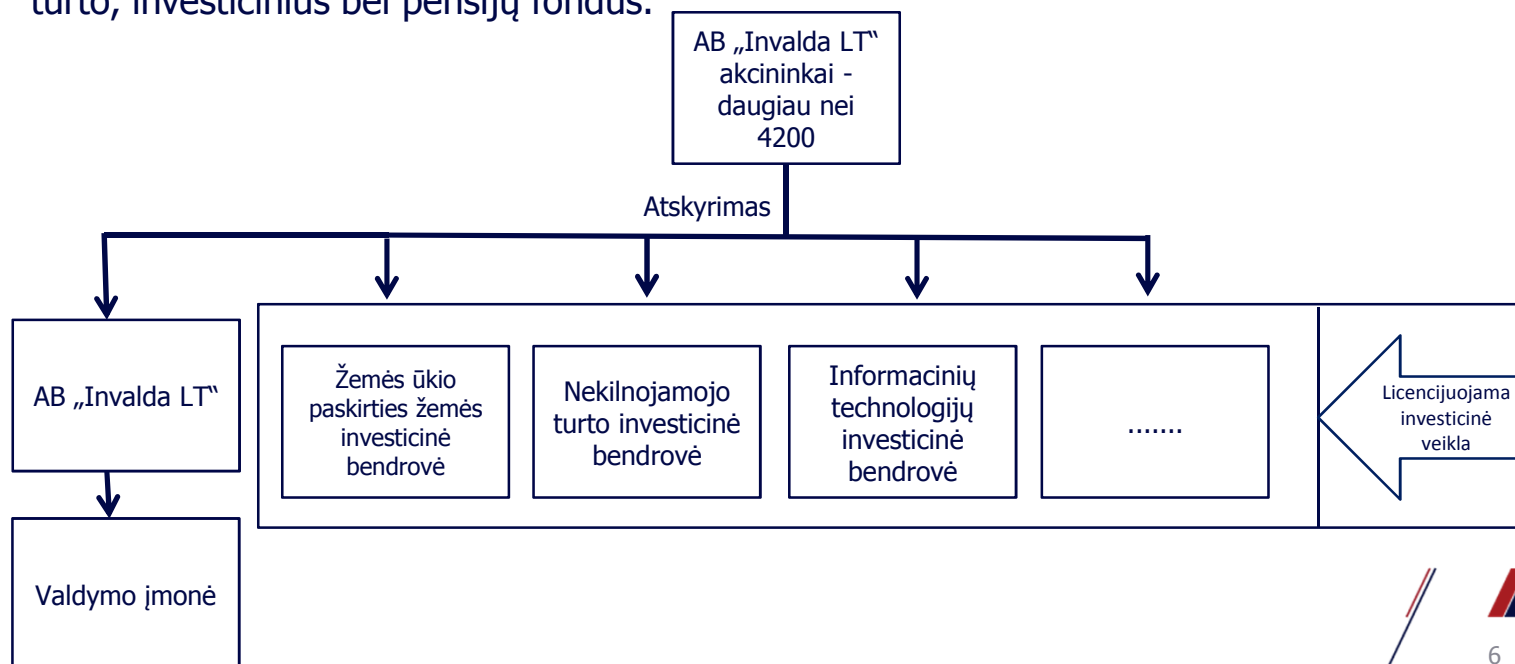
Veikla – medžio masyvo, metalo bei kelio priežiūros įrangos gaminių gamyba.
Investicijos data: 2003
Investuota 5,6 mln. litų (1,6 mln. eurų)

Akcijų kainos grafikas



Planuojamas verslo modelio pertvarkymas

- Nuo „Invalidos LT“ atskiriamos 3-4 akcinės bendrovės, kurios užsiims licencijuojama turto valdymo veikla.
 - Pirmosios investicinės bendrovės gali veikti žemės ūkio paskirties žemės, nekilnojamojo turto, IT sektoriuose.
- „Invalida LT“ steigs arba įsigis valdymo įmonę, kuri vėliau steigtų privataus kapitalo, nekilnojamojo turto, investicinius bei pensijų fondus.



Akcininkų teisės

- Planuojama, kad visi „Invalidos LT“ akcininkai, kurių dabar yra daugiau nei 4200, po atskyrimo proporcingai dalyvaus toliau veikiančių bendrovių kapitale.
- Visų 3 ar 4 naujų bendrovių akcijas planuojama kotiruoti NASDAQ OMX Vilnius biržoje.
- Žemės ūkio žemių, NT bei IT bendrovės kreipsis dėl uždaro tipo investicinių bendrovių (UTIB) licencijų į Lietuvos banką.
- Planuojama prašyti griežčiausio, mažmeniniams investuotojams skirto, reguliavimo režimo.

Kodėl tai darome? (1)

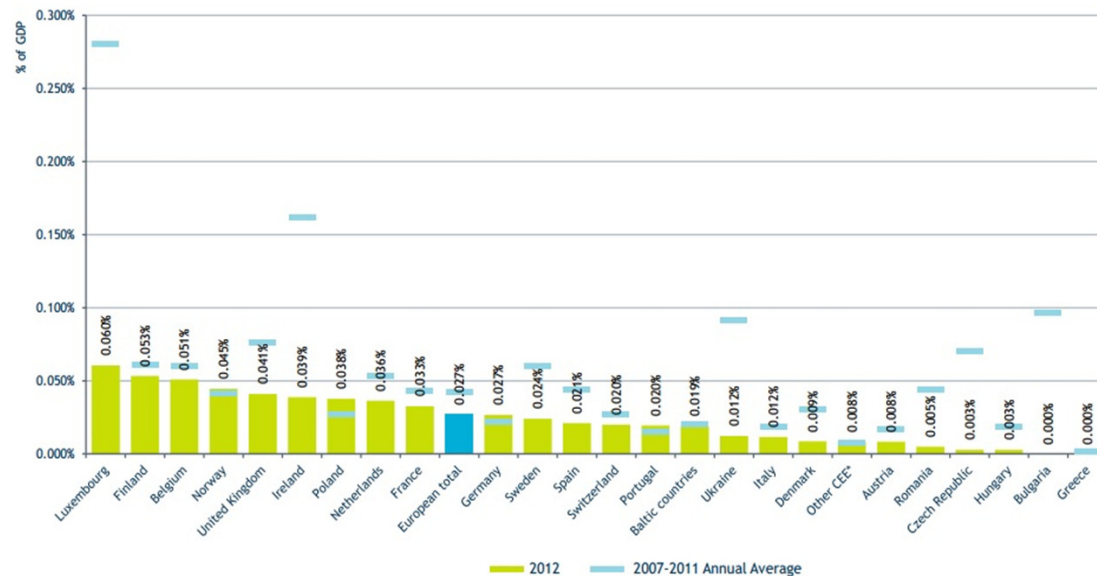
- Akcijų kaina biržoje – dažnai mažesnė už atskirų turto verčių sumą.
 - Manome, kad atskiros skirtingų rizikų bendrovės, turinčios vienos rūšies turtą ir atskiras strategijas yra vertingesnės nei „viskas viename“.
- Investuotojai galės pasirinkti, į kurį turtą ar verslą investuoti.
 - Investuotojai galės pasirinkti tiek norimą rizikos profilį, tiek investicijų horizontą.
 - Licencijuojama veikla bei Lietuvos banko priežiūra padidins skaidrumą bei sumažins investicijos riziką.
- Naujo kapitalo pritraukimas leis įgyvendinti didesnius projektus.

Kodėl tai darome? (2)

- Ilgalaikė orientacija į turto valdymo veiklą.
- Sėkmingai valdome akcininkų lėšas nuo 1991 m.
 - Itin plati patirtis įsigyjant, pertvarkant, valdant ir parduodant įmones.
- Turime komandą ir reikalingų resursų tapti vienu iš pirmaujančių turto valdytojų regione.
- Rinka pribrendusi ir privataus kapitalo sektoriaus laukia spartus augimas.

Growth - Investments as % of GDP

2012 - Market statistics





Source: Thomson Reuters Datastream (GDP) / EVCA / PEREP_Analytics

*Other CEE consists of Ex-Yugoslavia and Slovakia

Dalyvavimas rinkoje (1)

- Nuo įsteigimo „Invalda LT“ įgyvendino keletą dešimčių įmonių įsigijimo ir pardavimo, kapitalo pritraukimo sandorių, kurių bendra vertė – apie 4 mlrd. litų.
- Istoriskai iš sandorių uždirbo ne tik „Invalda LT“, bet ir partneriai: įmonių vadovai, smulkūs akcininkai bei kiti investuotojai.

Dalyvavimas rinkoje (2)

AB „Umega“

Veikla – metalo apdirbimas
Investuota (1994-2011) – 2,1 mln. litų (0,6 mln. eurų)
Parduota (2012) – 4,7 mln. litų (1,36 mln. eurų)

AB „Sanitas“
 HOECHST-BIOTIKA

Veikla – generinių vaistų gamyba
Investuota (2003-2009) – 151,3 mln. litų (43,82 mln. eurų)
Parduota (2008-2011) – 427,7 mln. litų (123,9 mln. eurų)

Tiltra Group ir „Kauno tiltai“

Veikla – kelių tiesimas ir tiltų statyba
Investuota (2005 gruodis - 2007) – 25 mln. litų (7,2 mln. eurų)
Parduota (2011) – 182,6 mln. litų (52,9 mln. eurų)





AB „Agrowill Group“

Veikla – žemės ūkio produkcijos gamyba bei investicijos į ŽŪ paskirties žemę
Investuota (2003–2008) – 4,1 mln. litų (1,2 mln. eurų).
Parduota (2009–2010) – 5,1 mln. litų (1,5 mln. eurų).



„Finasta“

Veikla – finansai ir investicijos
Investuota (1998) – 47,5 mln. litų (13,8 mln. eurų).
Parduota (2009) – 77,55 mln. litų (22,46 mln. eurų).


AB „Valmeda“

Veikla – viešbučių verslas
Investuota (1995–2003) – 15 mln. litų (4,3 mln. eurų).
Parduota (2008) – 79,5 mln. litų (19,8 mln. eurų).

UAB „Hidroprojektas“

Veikla – projektavimas ir konsultacijos.
Investuota (2001-2002) – 2,2 mln. litų (0,6 mln. eurų).
Parduota (2008) – 17,6 mln. litų (5,1 mln. eurų).




UAB „Girių bizonas“

Veikla – medienos drožlių plokščių ir baldų gamyba
Investuota (2005) – 26,25 mln. litų (7,6 mln. eurų).
Parduota (2008) – 31,9 mln. litų (9,2 mln. eurų).

UAB „Vilniaus senamiesčio restauravimo direkcija“

Veikla – investicijos į nekilnojamąjį turtą.
Investuota (2004–2005) – 1,98 mln. litų (0,6 mln. eurų).
Parduota (2007–2008) – 9,25 mln. litų (2,7 mln. eurų).




UAB „Voltera“

Veikla – draudimo brokerio paslaugos
Investuota (2004) – 62 tūkst. litų (18 tūkst. eurų).
Parduota (2007) – 400 tūkst. litų (115,8 tūkst. eurų).

UAB „Apželdinimas“

Veikla – investicijos į nekilnojamąjį turtą
Investuota (2005) – 3 mln. litų (0,9 mln. eurų).
Parduota (2006) – 17,7 mln. litų (5,1 mln. eurų).



AB „Klaipėdos konditerija“


Veikla – saldainių ir karamelės gamyba.
Investuota (2000–2006) – 4,4 mln. litų (1,3 mln. eurų).
Parduota (2006) – 7,35 mln. litų (2,1 mln. eurų).

AB „Vilmakas“

Veikla – medienos gaminių gamyba
Investuota (2004) – 1,8 mln. litų (0,5 mln. eurų).
Parduota (2005) – 3,2 mln. litų (0,9 mln. eurų).

AB „Chemija“

Veikla – didmeninė prekyba cheminėmis medžiagomis.
Investuota (1992) – 0,3 mln. litų (0,1 mln. eurų).
Parduota (2004) – 3,8 mln. litų (1,1 mln. eurų).




AB „Ažuolas“

Veikla – minkštųjų baldų gamyba
Investuota (1992–1999) – 0,35 mln. litų (0,1 mln. eurų).
Parduota (2000) – 2,16 mln. litų (0,6 mln. eurų).

AB „Nemunas“

Veikla – metalo dirbinių gamyba
Investuota (1992–1997) – 1,1 mln. litų (0,3 mln. eurų).
Parduota (1998) – 4,4 mln. litų (1,3 mln. eurų).



AB „Medienos plaušas“

Veikla – minkštųjų medienos plaušų plokščių ir pakuočių gamyba
Investuota (1992) – 0,5 mln. litų (0,15 mln. eurų).
Parduota (1997–1998) – 16,8 mln. Lt (4,9 mln. EUR).

Kitos investicijos

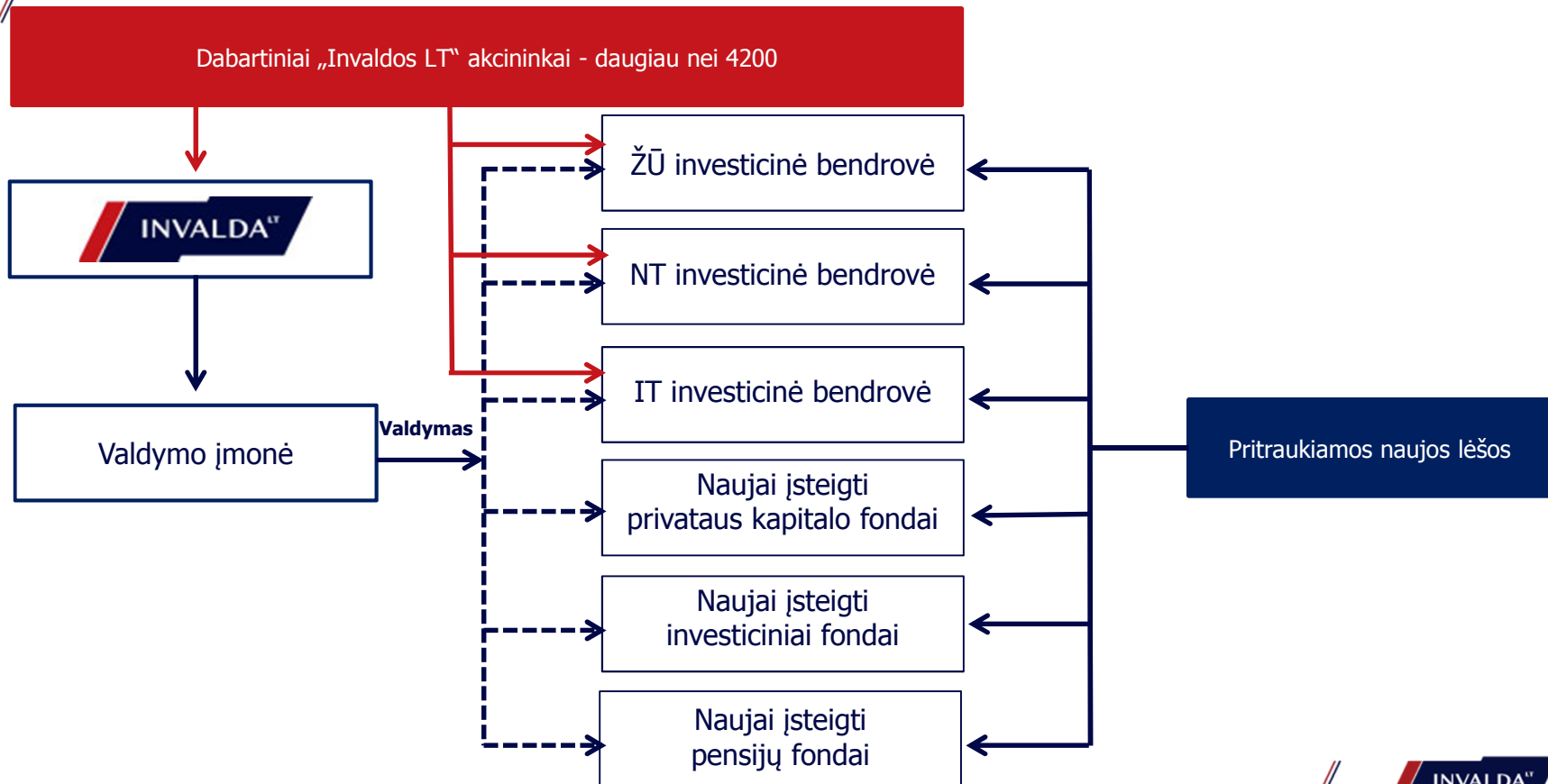
AB „Invalda LT“ yra turėjusi bendrovių: „Visagino duona“, „Birštono mineraliniai vandenys“, „Kėdainių biochemija“, „Vilniaus paukštynas“, „Žagarės žirgynas“, „Naujieji Verkiai“, „Grigiškės“, „Liejiniai“, „Jonavos agroservisas“, „Sirijus“, „Lietkabelis“, „Vilniaus Vingis“, „Klijai“, „Rudalita“, „Senasis Merkurijus“, „Melioservisas“, „Galincius“, „Veruga“, „Medisteka“, „Epušis“, „Staduva“, „Vilbaldas“, „Bankas Hermis“, „Vilniaus bankas“, ir kitų bendrovių akcijų paketų.



Komanda

- „Invalidos LT“ komandos pagrindą sudaro žmonės, ilgą laiką sėkmingai dirbę kapitalo, įmonių valdymo, finansų ir kitose srityse.
- Komandos nariai turi tiek tiesioginio vadovavimo verslams bei jų kūrimo ir plėtros patirties, tiek yra dalyvavę įmonių valdybų ir stebėtojų tarybų veikloje Lietuvoje, Lenkijoje, Latvijoje bei kitose šalyse.
- Komandos nariai turi reikšmingos patirties su užsienio finansinėmis institucijomis, didžiausiais regiono investuotojais ir verslo grupėmis bei idėjų turinčiais verslininkais.
- Žinios įvairiuose sektoriuose įgytos valdant, įsigyjant, plečiant, jungiant, skaidant, parduodant ir/arba kuriant verslus nuo nulio.
- Numatoma stiprinti komandą.

Turto valdymo modelio pristatymas



Valdymo įmonė

- 100 proc. akcijų priklausys „Invalidai LT“, kuri suteiks veiklos plėtrai reikalingas lėšas bei kitus resursus.
- Planuojama, kad valdymo įmonė valdys nuo „Invalidos LT“ atskirtas uždaro tipo investicines bendroves (žemės ūkio paskirties žemės, nekilnojamojo turto, IT, ..)
 - Visos naujos bendrovės, gavusios licencijas ir įvertinusios investicinę aplinką, pritrauks papildomo kapitalo iš investuotojų.
- Ketinama steigti naujus fondus. Pagrindinė kryptis – privataus kapitalo fondai.
 - Planuojama steigti ir pensijų bei investicinius fondus.

Planuojamos licencijuojamos investicinės bendrovės (1)

- **Investicinė bendrovė, investuojanti į žemės ūkio paskirties žemę**
- Planuojamas veiklos laikotarpis – maksimalus numatytas teisės aktuose.
- Šiuo metu 17 įmonių valdo beveik 2,9 tūkst. ha žemių.
- Planuojama nenaudoti skolintų lėšų.

- Investicijos sėkmės prielaidos:
 - Lietuva turi ilgametes ūkininkavimo tradicijas ir yra grūdų eksportuotoja.
 - Žemės ūkio paskirties žemė Lietuvoje yra viena iš labiausiai nuvertintų Europoje.
 - Maža koreliacija su kitomis turto klasėmis (akcijomis ir obligacijomis).
- Pasaulyje tokio tipo fondai steigiami su itin ilgu investicijų laikotarpiu, „pirk ir laikyk“ strategija, tinkami investuoti pensijų fondų lėšas pvz. Kanados TIA-CREF, Švedijos AP2.

Planuojamos licencijuojamos investicinės bendrovės (2)

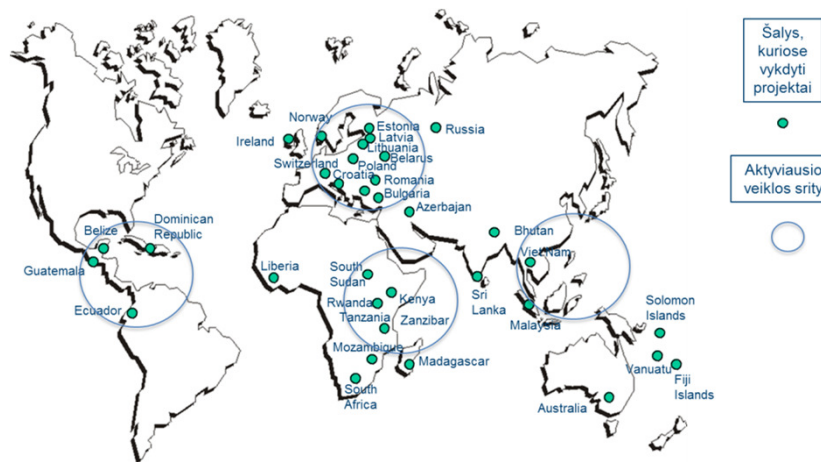
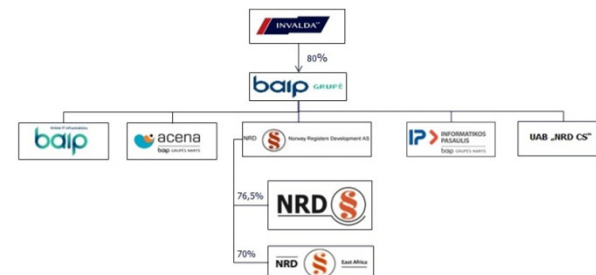
- **NT investicinė bendrovė**
- Planuojama sukurti dabartinio AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ pagrindu.
- Šiuo metu priklauso komerciniai NT objektai Vilniuje ir Kaune, bendras plotas – apie 50 tūkst. kvadratinų metrų.
- Planuojama veiklos trukmė – 10 metų.

- Investicijos sėkmės prielaidos :
 - Atsigaunanti ekonomika didins po krizės susitraukusias NT kainas.
 - Planuojama sukurti pridėtinę vertę pertvarkant esamus ar įsigyjant naujus NT objektus.

Planuojamos licencijuojamos investicinės bendrovės (3)

- **IT investicinė bendrovė**
- Pirmoji investicija – 80 proc. „BAIP grupės“ akcijų.
- Grupė šiuo metu turi įmones Lietuvoje, Norvegijoje ir Tanzanijoje ir yra įgyvendinusi projektus daugiau kaip 50 pasaulio šalių.

- Investicijos sėkmės prielaidos :
 - Lietuva yra IT paslaugų eksportuotoja.
 - Daugelio pradedančiųjų ir brandžių įmonių verslo modeliai tinkami tarptautinėms rinkoms bei sparčiai plėtrai ir vertės augimui.



Naujų lėšų pritraukimas

- Bus siekiama pritraukti naujų lėšų tiek į nuo „Invalidos LT“ atskiriamas investicines bendroves, tiek į naujai kuriamus fondus.
- Planuojama naujų lėšų pritraukti iš Lietuvos bei užsienio mažmeninių bei institucinių investuotojų.

Tolimesnės „Invalidos LT“ pertvarkymo gairės

- Veikla:
 - „Invalida LT“ koncentruosis į turto valdymo veiklą ir sieks pagrindines pajamas gauti iš valdymo veiklos.
- Turtas:
 - Kitame etape gali būti atskirtas ir likęs turtas, kurio pagrindu būtų steigiama privataus kapitalo investicijų bendrovė, arba likęs turtas gali būti parduodamas.
 - „Invalida LT“ turto generuojamos lėšos būtų naudojamos kaip pradinis kapitalas steigiant fondus.

Pastabos

- Pristatymą paruošė AB „Invalida LT“.
- Šis pristatymas parengtas atsižvelgiant bendrovės valdybos nuomonę. Turto valdymo verslo modelio įgyvendinimas priklausys nuo visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimų, teisinio reglamentavimo, rinkos sąlygų bei Lietuvos banko sprendimų, jis nėra ir negali būti laikomas (i) bendrovės įsipareigojimu įgyvendinti visus pristatyme nurodytus pertvarkymus ar bet kurią jų dalį; (ii) bendrovės įsipareigojimu nekeisti siūlomos pertvarkymo struktūros; (iii) bendrovės siūlymu pirkti ar parduoti jos išleistas akcijas.
- Atskyrimo sąlygoms patvirtinti reikia visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimo, nėra jokios garantijos kad jis bus priimtas, o atskyrimas – įvyks.
- Valdymo įmonei bei uždaro tipo investicinėms bendrovėms reikia Lietuvos banko licencijų, nėra jokių garantijų, kad jos bus išduotos.
- Valdyba pareiškė pirminę nuomonę dėl turto valdymo modelio, ji gali keistis priklausomai nuo įvykių rinkoje.
- Jei akcininkų nuosavybės vertės didinimui bus reikalingi kitokie ir/arba papildomi sprendimai, bendrovės valdyba juos svarsys.
- Tai nėra pasiūlymas pirkti ar parduoti vertybinius popierius.
- AB „Invalida LT“ nėra atsakinga už bet kokius trečiųjų asmenų sprendimus, priimtus vadovaujantis tik šiame pristatyme pateikta informacija.
- AB „Invalida LT“ grupės sektorių schemos yra supaprastintos. Jei schemoje nenurodyta kitaip, tai valdoma 100 proc.
- Iš parduotų verslų gauti dividendai pridėti prie pardavimo kainos.
- Nuo 2010 m. lapkričio 22 dienos NASDAQ OMX Vilnius biržoje prekyba listinguojamų Lietuvos bendrovių akcijomis vyksta tik eurai, todėl šiame pristatyme prekybos akcijomis informacija taip pat pateikta eurai.