



// INVL Baltic Real Estate

„INVL Baltic Real Estate“ pristatymas

Vilnius, 2014 m. birželio 2 d.

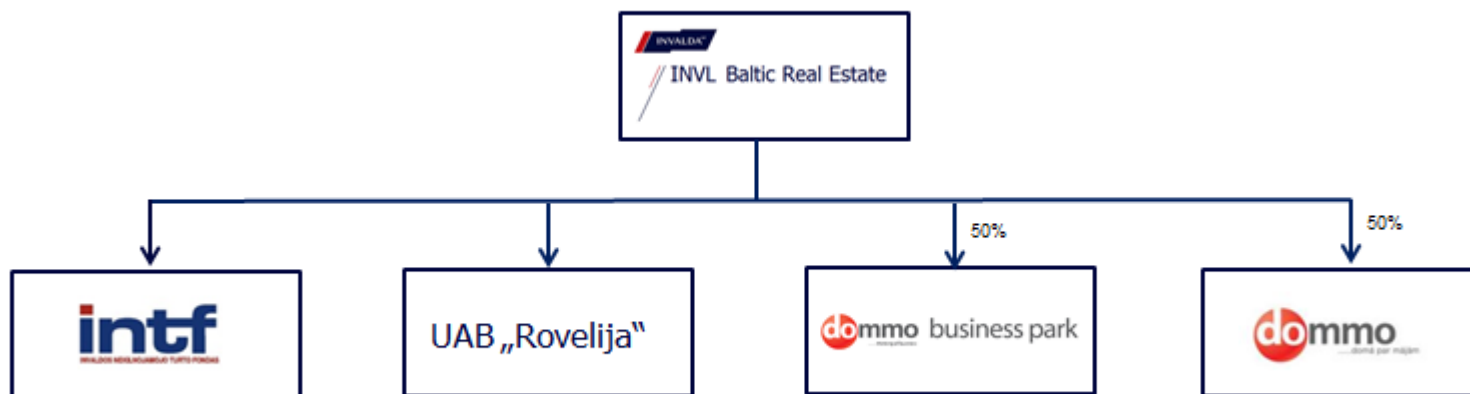


Apie AB „INVL Baltic Real Estate“

- AB „Invalda LT“ grupė į nekilnojamojo turto sektorių investuoja nuo 1992 metų.
- AB „INVL Baltic Real Estate“ grupės įmonės šiuo metu yra investavusios į 12 nekilnojamojo turto objektų Vilniuje bei Rygoje.
- Didžioji dalis bendrovei priklausančių objektų generuoja nuomos srautą bei turi vystymo galimybių.
- Bendrovė įkurta 2014 m. atskyrus dalį turto nuo investicijų bendrovės AB „Invalda LT“.
- Grupės įmonės turi apie 51 700 kv. m. nekilnojamojo turto ploto (daugiau informacijos tinklalapyje www.invlBalticRealEstate.lt).



AB „INVL Baltic Real Estate“ supaprastinta grupės struktūra



AB „INVL Baltic Real Estate“ priklauso po 50 proc. kreditorinių reikalavimų į SIA „Dommo biznesa parks“ ir SIA „Dommo grupa“ (įmonių skolos viršija turimo turto rinkos vertę). Nekilnojamasis turtas yra įkeistas už AB „INVL Baltic Real Estate“ suteiktas paskolas.



Įmonių ir joms priklausančių objektų pristatymas

Objektai Vilniuje



1 objektas

AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“

IBC B klasės verslo centras, A korpusas

A. Juozapavičiaus g. 6, Vilnius

Bendras plotas - 2 100 kv. m

Nuomojamas plotas - 1 700 kv. m

**Žemės sklypo plotas - 1,47 ha (bendras IBC
komplekso plotas)**

Turto rinkos vertė 2013 m. pab. - 6,5 mln. Lt



6

INVL Baltic Real Estate

2 objektas

AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“

IBC B klasės verslo centras, B korpusas
A.Juozapavičiaus g. 6 / Slucko g. 2, Vilnius

Bendras plotas - 7 300 kv. m
Nuomojamas plotas - 6 900 kv. m
**Žemės sklypo plotas - 1,47 ha (bendras IBC
komplekso plotas)**
Turto rinkos vertė 2013 m. pab. - 22,6 mln. Lt



3 objektas

AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“

IBC B klasės verslo centras, C korpusas
A.Juozapavičiaus g. 6, Vilnius

Bendras plotas - 200 kv. m

Nuomojamas plotas - 100 kv. m

**Žemės sklypo plotas - 1,47 ha (bendras IBC
komplekso plotas)**

Turto rinkos vertė 2013 m. pab. - 0,7 mln. Lt



4 objektas

AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“

IBC B klasės verslo centras, D korpusas
A.Juozapavičiaus g. 6, Vilnius

Bendras plotas - 1 600 kv. m

Nuomojamas plotas - 1 200 kv. m

**Žemės sklypo plotas - 1,47 ha (bendras IBC
komplekso plotas)**

Turto rinkos vertė 2013 m. pab. - 3,8 mln. Lt



5 objektas

AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“

IBC A klasės verslo centras, F korpusas
Šeimyniškių g. 3, Vilnius

Bendras plotas - 4 500 kv. m

Nuomojamas plotas - 3 400 kv. m

**Žemės sklypo plotas - 1,47 ha (bendras IBC
komplekso plotas)**

Turto rinkos vertė 2013 m. pab. - 22,5 mln. Lt



6 objektas

AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“

IBC A klasės verslo centras, G korpusas
Šeimyniškių g. 1a, Vilnius

Bendras plotas - 6 900 kv. m

Nuomojamas plotas - 3 300 kv. m

**Žemės sklypo plotas - 1,47 ha (bendras IBC
komplekso plotas)**

Turto rinkos vertė 2013 m. pab. - 20,9 mln. Lt



7 objektas

AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“

Biurų pastatas, A korpusas
Palangos g. 4/Vilniaus g. 33, Vilnius

Bendras plotas - 5 100 kv. m
Nuomojamas plotas - 3 800 kv. m
**Žemės sklypo plotas - 0,49 ha (bendras
komplekso plotas)**
Turto rinkos vertė 2013 m. pab. - 14,9 mln. Lt



8 objektas

AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“

Biurų pastatas, B korpusas

Palangos g. 4/Vilniaus g. 33, Vilnius

Bendras plotas - 4 700 kv. m

Nuomojamas plotas - 2 400 kv. m

**Žemės sklypo plotas - 0,49 ha (bendras
komplekso plotas)**

Turto rinkos vertė 2013 m. pab. - 10,1 mln. Lt



9 objektas

AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“

Žygio verslo centras - biurų pastatas
J. Galvydžio g. 7 / Žygio g. 97, Vilnius

Bendras plotas - 3 200 kv. m
Nuomojamas plotas - 2 600 kv. m
Žemės sklypo plotas - 0,60 ha
Turto rinkos vertė 2013 m. pab. - 10,2 mln. Lt



10 objektas

AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“

Biurų ir sandėlių pastatai

Kirtimų g. 33, Vilnius

Bendras plotas - 3 000 kv. m

Nuomojamas plotas - 2 500 kv. m

Žemės sklypo plotas - 0,67 ha

Turto rinkos vertė 2013 m. pab. - 2,6 mln. Lt



AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ balansas

	mln. litų	2014-03-31
Nekilnojamojo turto vertė*		114,8
Suteiktos paskolos „INVL Baltic Real Estate“		4,6
Ilgalaikis išankstinis apmokėjimas pagal subnuomos sutartį		2,8
Pinigai		0,3
Kitas turtas		2,2
TURTAS		124,7
Nuosavas kapitalas		38,2
Paskolos iš kredito įstaigų		56,8
Paskolos iš „Invalidos LT“ (subordinuotos bankui)		15,0
Atidėtojo mokesčio įsipareigojimas		12,2
Kitos mokėtinos sumos		2,5
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI		124,7

*Vertintojų nustatyta vertė 2013 m. pabaigai

AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ pajamos

	mln. litų	2014 1 ketv.
Pajamos		4,9
<i>iš jų nuomos pajamos iš nuosavų objektų</i>		<i>2,2</i>
<i>iš jų nuomos pajamos iš klientams priklausančio turto</i>		<i>1,4</i>
<i>iš jų kitos pajamos</i>		<i>1,3</i>
Pelnas iki apmokestinimo		0,3

Subnuomos sutartis

- 2007 metais AB „Invalda LT“ grupės įmonės pardavė tris biurų pastatus ir du logistikos centrus Vilniuje ir Kaune bei įsipareigojo juos subnuomoti.
- Subnuomos sutarties įsipareigojimus turi AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“, kurie galioja iki 2017-09-30.
- Šiuo metu bendrovė dėl šios sutarties patiria apie 90 000 Lt nuostolių per mėnesį.
- Nuostolio dydis gali didėti arba mažėti priklausomai nuo surenkamų nuomos pajamų bei skiriamų išlaidų objektų priežiūrai dydžių.
- Subnuomos mokestis kasmet yra indeksuojamas infliacijos dydžiu.

11 objektas

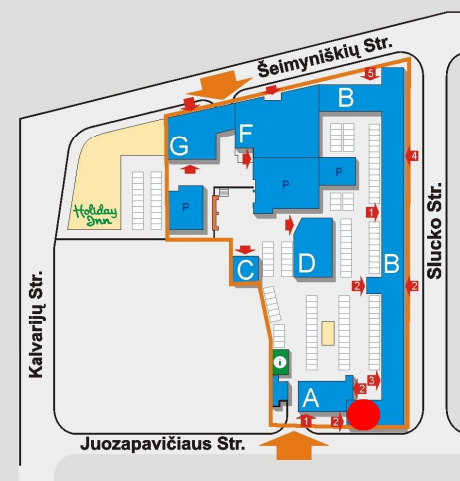
UAB „Rovelija“

Gyvenamasis namas
Kalvarijų g. 11a, Vilnius

Bendras plotas - 276 kv. m
Turto rinkos vertė - 1,6 mln. Lt
2014 metų balandžio mėnesį bendrovė
įsigijo paskutinį butą name, dabar bendrovei
priklauso visi 6 name esantys butai.



IBC verslo centrai ir Kalvarijų g. 11a



UAB „Rovelija“ balansas

	mln. litų	2014-03-31
Nekilnojamojo turto vertė*		1,6
TURTAS		1,6
Nuosavas kapitalas		0,7
Paskolos iš „INVL Baltic Real Estate“		0,9
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI		1,6

*Vertė 2014 m. kovo 31 d., nustatyta pagal vadovybės vertinimą

12 objektas

Dommo business park

„Dommo business park“ gamybos, sandėliavimo ir biuro patalpų kompleksas Latvijoje

Turtas priklauso SIA „DOMMO grupa“ ir SIA „DOMMO biznesa parks“, turtas įkeistas bendrovei „INVL Baltic Real Estate“ už suteiktas paskolas. AB „INVL Baltic Real Estate“ priklauso 50 proc. kreditorinių reikalavimų į šias įmones

Bendras plotas - 12 800 kv. m

Nuomojamas plotas - 12 600 kv. m

Žemės sklypo plotas - 58,21 ha

Turto rinkos vertė 2013 m. pab. - 27,6 mln. Lt

Nuomos pajamos 2014 m. 1 ketv. - 0,5 mln. Lt



„Dommo business park” vieta





Apie AB „INVL Baltic Real Estate“



AB „INVL Baltic Real Estate“ nuosavas kapitalas

	mln. litų	2014-03-31
AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“*		33,6
Paskolos Latvijos įmonėms		13,8
UAB „Rovelija“		1,6
Nuosavas kapitalas		49,0
Buhalterinė akcijos vertė		6,96 Lt

* Nuosavo kapitalo vertė atėmus suteiktą paskolą bendrovei „INVL Baltic Real Estate“

Duomenys apie akcijas

Akcijų kiekis, vnt.	7.044.365
Bendras akcijų suteikiamų balsavimo teisių kiekis, vnt.	7.044.365
Vienos akcijos nominali vertė, Lt	1
Bendra nominali vertė, Lt	7.044.365
ISIN kodas	LT0000128746
Trumpinys	INR1L
Birža	NASDAQ OMX Vilnius
Prekybos sąrašas	Papildomasis prekybos sąrašas
Listingavimo pradžia	2014-06-04

Vadovybė

Bendrovė ketina siekti uždaro tipo investicinės bendrovės licencijos. Planuojama, kad po licencijos gavimo „INVL Baltic Real Estate“ valdys „Invaldai LT“ priklausanti bendrovė „Invalda LT Investments“, kurioje dirbs įvairių sričių profesionalai, todėl dabartinė „INVL Baltic Real Estate“ valdymo struktūra yra laikina.



Alvydas Banys – valdybos pirmininkas

Alvydas Banys baigęs Vilniaus Gedimino technikos universitetą dvejus metus dirbo Lietuvos mokslo akademijoje Ekonomikos instituto jaunesnioju moksliniu bendradarbiu. 1996-2006 m. ėjo bendrovės viceprezidento pareigas, 1996-2000 m. buvo jos valdybos narys, o 2001-2007 m. - valdybos pirmininkas. Alvydas Banys dalyvavo nekilnojamojo turto, viešbučių valdymo, gamybos bendrovių valdybų veikloje. Šiuo metu Alvydas Banys yra „Invaldos LT“ valdybos pirmininkas, be to jis užima UAB BAIP grupė valdybos nario, AB „INVL Baltic Farmland“, AB „INVL Baltic Real Estate“ ir AB „INVL Technology“ bei UAB „Invalda LT Investments“ valdybos pirmininko pareigas.



Indrė Mišeikytė – valdybos narė

Indrė Mišeikytė yra baigusi architektūros studijas Vilniaus Gedimino technikos universitete. 1994-1996 m. dirbo AB „Vilniaus baldai“, vėliau – nekilnojamojo turto ir investicijų bendrovėse UAB „Gildeta“, UAB „Kremi“. Nuo 2002 m. – UAB „Inreal valdymas“ architektė. Nuo 2012 m. balandžio – „Invaldos LT“ valdybos narė. Indrė Mišeikytė yra bendrovių AB „INVL Baltic Farmland“, AB „INVL Baltic Real Estate“ ir AB „INVL Technology“ valdybos narė. Nuo 2013 m. yra AB „Invalda privatus kapitalas“ valdybos narė.



Darius Šulnis – valdybos narys, direktorius

Darius Šulnis apskaitos ir audito magistro laipsnį įgijo Vilniaus universitete. 2013 m. užbaigė verslo administravimo magistro studijas Duke universitete (JAV). Jis aštuonerius metus vadovavo finansų maklerio įmonei „Finasta“, ketverius – nekilnojamojo turto bendrovei UAB „Inreal valdymas“, taip pat dalyvavo Lenkijos, Latvijos ir Lietuvos įmonių valdybų ir stebėtojų tarybų veikloje. Šiuo metu yra AB „Invalda LT“ valdybos narys ir prezidentas, taip pat dalyvauja AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“, UAB „Litagra“, UAB „Inservis“, UAB BAIP grupės, UAB „Invalda LT Investments“, taip pat AB „INVL Baltic Farmland“, AB „INVL Baltic Real Estate“ bei AB „INVL Technology“ valdybų veikloje, taip pat užima pastarųjų bendrovių direktoriaus pareigas.



Bendrovės planai

- AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijos bus kotiruojamos NASDAQ OMX Vilnius biržoje nuo birželio 4 dienos.
- Bendrovė planuoja kreiptis į Lietuvos banką dėl uždaro tipo investicinių bendrovių (UTIB) licencijos ir savo esme taps panaši į fondą.
- Planuojama prašyti griežčiausio, mažmeniniams investuotojams skirto, reguliavimo režimo.
- Planuojama, kad po licencijos gavimo bendrovę valdys „Invalda LT investments“, priklausanti AB „Invalda LT“.

Pastabos

- Pristatymą paruošė AB „INVL Baltic Real Estate“.
- Valdymo įmonei bei uždaro tipo investicinėms bendrovėms reikia Lietuvos banko licencijų, nėra jokių garantijų, kad jos bus išduotos.
- Šis pristatymas nėra pasiūlymas pirkti ar parduoti vertybinius popierius, teikti investicines paslaugas ar konsultacijas investavimo klausimais. Šis pristatymas ar bet kuri jo dalis neturi būti pagrindas sudarant sutartį, įsipareigojimą ar sprendimą dėl investicijų.
- Bendrovė nėra atsakinga už bet kokius trečiųjų asmenų sprendimus, priimtus vadovaujantis tik šiame pristatyme pateikta informacija.
- Pateikti duomenys yra tik informacinio pobūdžio.



Kontaktai:

AB „INVL Baltic Real Estate“

Šeimyniškių g. 1A, 09312 Vilnius

Tel. +370 5 279 0601

realestate@invaldalt.com

www.invlBalticRealEstate.lt