

**INFORMACIJA APIE ATSKYRIMO BŪDU SUKURIAMĄ
AKCINĘ BENDROVĘ „INVL BALTIC REAL ESTATE“**

Atskyrimo sąlygų pagrindu atskiriama 47,95 proc. viso Atskyrimo dalyvaujančios bendrovės – akcinės bendrovės „Invalda LT“ turto, nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų, tame skaičiuje akcinei bendrovei „INVL Baltic Real Estate“ tenka 30,9 proc. viso Atskyrimo dalyvaujančios bendrovės turto, nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų (**balansinėmis vertėmis**).

2013 m. gruodžio 31 dienai parengtos tarpinės finansinės atskaitomybės duomenimis tai sudaro:

Tūkst. Lt	AB „INVL Baltic Real Estate“ nekonsoliduotas balansas	AB „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotas balansas
Procentai	30,90%	
Ilgalaikis nematerialusis turtas		3
Ilgalaikis materialusis turtas		41
Investicinis turtas		129.461
Investicijos į dukterines įmones	38.698	
Suteiktos paskolos	14.269	13.738
Paskola suteikta UAB „Cedus Invest“	293	293
Iš pirkėjų ir kitos gautinos sumos		1.148
Atidėtojo pelno mokesčio turtas		5
Išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos	5	2.952
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	777	2.527
Turtas iš viso	54.042	150.168
Paskolos	4.506	91.941
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas		11.721
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai		2.185
Įsipareigojimai iš viso	4.506	105.847
Nuosavas kapitalas iš viso	49.536	44.321

Pagrindiniai duomenys apie Atskyrimo būdu sukuriamą akcinę bendrovę „INVL Baltic Real Estate“

	Aprašymas
Juridinio asmens pavadinimas	akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“
Juridinio asmens teisinė forma	akcinė bendrovė
Juridinio asmens buveinė	Vilniaus m. sav., Vilniaus m., Šeimyniškių g. 1A
Juridinio asmens kodas	Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka bus suteiktas Juridinių asmenų registre įregistravus Atskiriamą bendrovę
Pridėtinės vertės mokesčio mokėtojo kodas	Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka bus suteiktas teisės aktų nustatyta tvarka įregistravus Atskiriamą bendrovę Pridėtinės vertės mokesčio mokėtojų registre
Registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys apie juridinį asmenį	Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registras, tvarkytojas – VI Registrų centro Vilniaus filialas
Įstatinis kapitalas	7 044 365 litai, kuris bus suformuotas šiose Atskyrimo sąlygose nustatyta tvarka
Apmokėto įstatinio kapitalo dydis	7 044 365 litai
Akcijų skaičius	7 044 365 vienetai
Vienos akcijos nominali vertė	1 litas
Akcijų klasė	paprastosios vardinės akcijos
Akcijų rūšis	nematerialios akcijos
Akcijų ISIN kodas	Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka bus suteiktas Juridinių asmenų registre įregistravus Atskiriamą bendrovę
Birža, kurioje prekiaujama akcijomis	NASDAQ OMX Vilnius. Akcijas įtraukti į prekybą šioje biržoje bus siekiama minimaliais teisės aktuose nustatytais terminais.
Vertybinių popierių sąskaitų tvarkytojas	sutartis bus sudaryta Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka įregistravus Atskiriamą bendrovę.

Kadangi akcinės bendrovės „Invalda LT“ Akcininkams Atskiriamų bendrovių akcijos skiriamos proporcingai jų dalims akcinės bendrovės „Invalda LT“ įstatiniame kapitale, akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų struktūra išliks analogiška akcinės bendrovės „Invalda LT“ akcininkų struktūrai (atsižvelgiant neženklus nuokrypius, galimus dėl aritmetinio apvalinimo).

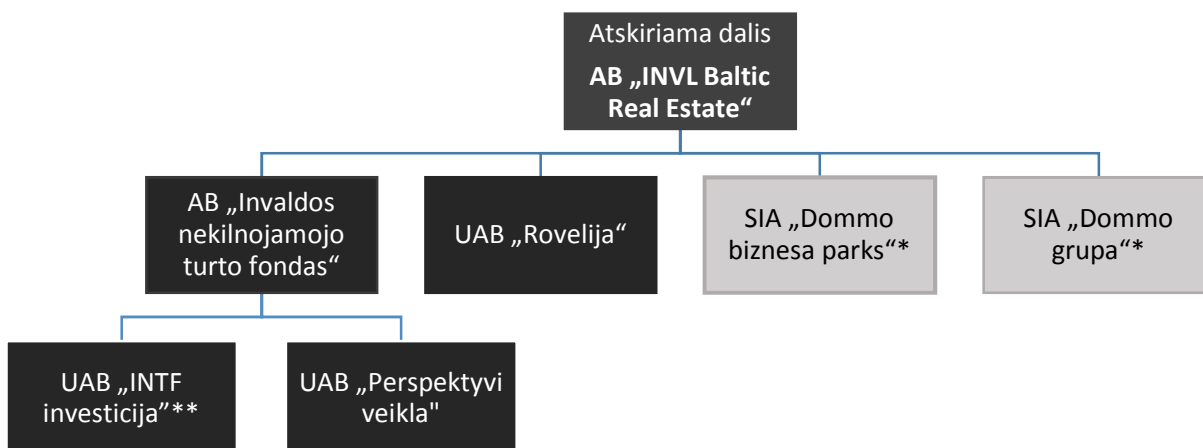
Akicinei bendrovei „INVL Baltic Real Estate“ priklausys UAB „INVL Baltic Real Estate“ (kuri Atskyrimo metu pakeis pavadinimą ir suteiks teisę simbolinį pavadinimą „INVL Baltic Real Estate“ naudoti Atskiriamai bendrovei) akcijos. Akcinės bendrovės „Invalda LT“ nekilnojamojo turto segmento rezultatai pateikiami konsoliduotose akcinės bendrovės „Invalda LT“ finansinių ataskaitų rinkiniuose.

Akcinė bendrovė „Invalda LT“ per dukterines bendroves į nekilnojamąjį turtą pradėjo investuoti nuo 1992 metų. 1997 m. sausio 28 d. įregistruota uždaroji akcinė bendrovė „Pastana“, kurios pagrindinė veikla buvo nekilnojamojo turto valdymas. 2004 m. birželio 25 d. bendrovė pertvarkyta į akcinę bendrovę, o 2004 m. rudenį, įvykus reorganizavimui, akcinė bendrovė „Pastana“ perėmė AB „Invalda LT“ grupės įmonių AB „Gildeta“ ir AB „Kremi“ nekilnojamąjį turtą. 2004 m. gruodžio 29 d. pakeistas bendrovės pavadinimas į akcinę bendrovę „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“.

2005 m. pabaigoje AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ pasirašė sutartis dėl aštuonių nekilnojamojo turto objektų įsigijimo Vilniuje su AB „Teo LT“ grupės įmonėmis. Bendras įsigyjamų pastatų plotas sudarė apie 40 tūkst. kv. m., bendra sandorio suma - 72,2 mln. Lt. (tuo metu tai buvo vienas iš stambiausių sandorių nekilnojamojo turto sandorių Lietuvoje).

2007 m. AB „Invalda LT“ grupės įmonės pardavė tris biurų pastatus ir du logistikos centrus Vilniuje ir Kaune Airijos investuotojų valdomai įmonei už 78,85 mln. Lt, 2008 m. perduoti trys biurų pastatai Vilniuje už 48,55 mln. Lt. AB „Invalda LT“ priklausančios įmonės pastatė ir vėliau pardavė viešbutį „Holiday Inn“ Vilniuje, taip pat vystė keliolika gyvenamųjų namų statybos projektų Lietuvoje bei Latvijoje.

NUMATOMA AKCINĖS BENDROVĖS „INVL BALTIC REAL ESTATE“ STRUKTŪRA



*AB „INVL Baltic Real Estate“ priklausys po 50 proc. kreditorinių reikalavimų į SIA „Dommo biznesa parks“ ir SIA „Dommo grupa“ (įmonių skolos viršija turimo turto rinkos vertę). Nekilnojamasis turtas bus įkeistas akcinei bendrovei „INVL Baltic Real Estate“ už šios bendrovės suteiktas paskolas.

** UAB „INTF investicija“ akcijų vertė akcinės bendrovės „Invalda LT“ finansinėje atskaitomybėje įvertintos 0 litų, kadangi šios bendrovės įsiskolinimai viršija įmonės turto vertę (egzistuoja reali rizika, susijusi su UAB „INTF investicija“ veiklos tęstinumu).

Akcinei bendrovei „INVL Baltic Real Estate“ priklausysiančios įmonės yra investavusios į biuro, sandėliavimo, gamybos paskirties nekilnojamojo turto objektus Lietuvoje bei Latvijoje. Beveik visi objektai duoda nuomos pajamas, kai kurie turi tolimesnio vystymo perspektyvas.

IBC A klasės verslo centras Šeimyniškių g.1a/Šeimyniškių g.3, Vilniuje (AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“)

IBC verslo centras – universalus funkcionalių verslui skirtų patalpų kompleksas. IBC įkurtas ypač patogioje vietoje – dešiniajame Neries krante, centrinėje Vilniaus dalyje, šalia įsikūrusių svarbių valstybinių institucijų ir verslo įmonių bei pagrindinės verslo arterijos Konstitucijos prospekte, todėl yra lengvai ir greitai pasiekiamas iš bet kurios Vilniaus vietos.

IBC A klasės verslo centrą sudaro du korpusai, kuriuose nuomojama apie 6 700 kv. metrų patalpų (bendras plotas 13 200 kv.m). Centrai priklauso 250 vietų automobilių stovėjimo aikštelė saugomame kieme bei dviaukščiame dengtame ir požeminiame garažuose. IBC verslo centras nuosekliai plėtojamas, kasmet siūloma vis daugiau paslaugų.

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 13 200 kv. m

Nuomojamas plotas: 6 700 kv. M

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

Turto rinkos vertė 2013 m. pab.: 42 550 000 Lt



IBC B klasės verslo centras A.Juozapavičiaus g. 6 / Slucko g. 2, Vilniuje (AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“)

IBC B klasės verslo centrą sudaro keturi korpusai, kuriuose nuomojama apie 10 600 kv. metrų įvairios paskirties patalpų (bendras plotas 11 400 kv.m). Centrai priklauso 200 vietų automobilių stovėjimo aikštelė saugomame kieme.

IBC verslo centras turi vystymo galimybę, yra parengtas teritorijos detalusis planas.

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 11 400 kv. m

Nuomojamas plotas: 10 600 kv. m

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

Turto rinkos vertė 2013 m. pab.: 34 450 000 Lt



Biurų pastatas Palangos g. 4, Vilniuje (AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“)

Verslo centras įsikūręs vienoje judriausių Vilniaus senamiesčio vietų, tarp Vilniaus, Pamėnkalnio, Islandijos ir Palangos gatvių. Vilniaus senamiestis – viena iš svarbiausių miesto bei jo centro sudėtinių dalių, seniausioji Vilniaus miesto dalis, esanti kairiajame Neries krante. Senamiesčio teritorija – saugoma ir tvarkoma pagal specialiuosius paveldo saugos reikalavimus, palaikomas smulkusis verslas ir gyvenamoji funkcija. Teritorijoje yra uždara, saugoma automobilių aikštelė ir požeminis garažas, patogus susisiekimas visuomeniniu transportu. Šalia - Radvilų rūmai, Mokytojų namai, Lietuvos technikos biblioteka, šv. Kotrynos bažnyčia ir kiti kultūriniai objektai, kavinės, restoranai.

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 9 700 kv. m

Nuomojamas plotas: 6 200 kv. m

Žemės sklypo plotas: 0,49 ha

Turto rinkos vertė 2013 m. pab.: 25 000 000 Lt



Žygio verslo centras - biurų pastatas J. Galvydžio g. 7 / Žygio g. 97, Vilniuje (AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“)

Žygio verslo centras – geltonų plytų autentiškos XIX a. architektūros renovuotas biurų pastatas, puikiai pritaikytas modernaus biuro veiklai. Pastatas stovi Šiaurės miestelyje (J. Galvydžio g. 7 / Žygio g. 97) – strategiškai patrauklioje, judrioje Vilniaus dalyje, lengvai pasiekiamoje tiek automobiliu, tiek viešuoju transportu. Šalia įsikūrę prekybos bei verslo centrai, bankai, Valstybinė Mokesčių inspekcija, Sodra, Darbo Birža, medicinos klinikos, įvairios verslo paslaugas teikiančios įmonės, pritraukiančios didelius žmonių srautus. Netoliese net keturi dideli prekybos centrai: „Domus galerija“, „Parkas“, „Hyper Rimi“, „Banginis-Senukai“. Atstumas iki Vilniaus miesto centro apie 3,5 km. Šalia pastato įrengta uždara 70 vietų automobilių stovėjimo aikštelė.

Objektas turi vystymo potencialą, yra gautas statybos leidimas naujo pastato statybai.

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 3 200 kv. m

Nuomojamas plotas: 2 600 kv. m

Žemės sklypo plotas: 0,60 ha

Turto rinkos vertė 2013 m. pab.: 10 180 000 Lt



Biurų pastatas Kirtimų g. 33, Vilniuje (AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“)

Administracinės patalpos ir sandėliai yra sandėliavimo/gamybos požiūriu strategiškai patogioje vietoje, pramoninėje teritorijoje, pietvakarinėje Vilniaus dalyje, Kirtimų gatvėje. Šis kompleksas labai tinka logistikai, nes yra prie Vakarinio miesto aplinkkelio, kuri yra viena svarbiausių Vilniaus miesto susisiekimo arterijų. Rajone yra gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra.

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 3 000 kv. m

Nuomojamas plotas: 2 500 kv. m

Žemės sklypo plotas: 0,67 ha

Turto rinkos vertė 2013 m. pab.: 2 570 000 Lt



„Dommo business park“ gamybos/sandėliavimo ir biuro patalpų kompleksas Latvijoje (turtas priklauso SIA „DOMMO grupa“ ir SIA „DOMMO biznesa parks“, įkeistas AB „Invalida LT“ už suteiktas paskolas)

Teritorija yra strategiškai geroje vietoje, kelio į Jelgavą dešinėje pusėje, priešais sankryžą su Jūrmala – Talinas aplinkkelio. Iki Rygos centro ir aerouosto yra 13 km, jūrų uosto – 16 km. Teritorija tinkama logistikos centrums vystyti.

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 12 800 kv. m

Nuomojamas plotas: 12 600 kv. m

Žemės sklypo plotas: 58,21 ha

Turto rinkos vertė 2013 m. pab.: 27 612 000 Lt



Gamybos, biurų bei sandėliavimo pastatų kompleksas Visorių g. 20, Vilniuje (UAB „INTF investicija“)

Tai 6 pastatų kompleksas, skirtas gamybos bei sandėliavimo veiklai vykdyti. Objektas yra išsidėstęs Fabijoniškių rytiniame pakraštyje, Visorių gatvėje. Aplink dominuoja gamybinės, pramonės, sandėliavimo paskirties pastatai, tačiau pietuose/pietvakariuose kompleksas ribojasi su Visorių miško parku, o vakaruose – su mažaukščių gyvenamųjų namų teritorija. Iki miesto centro yra apie 8 km. Pastatai išsidėstę virš 3 ha aptvertoje, saugomoje teritorijoje.

UAB „INTF investicija“ akcijų vertė akcinės bendrovės „Invalida LT“ finansinėje atskaitomybėje įvertinta 0 litų, kadangi šios bendrovės įsiskolinimai viršija įmonės turto vertę (egzistuoja reali rizika, susijusi su UAB „INTF investicija“ veiklos tęstinumu).

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 8 700 kv. m

Nuomojamas plotas: 8 700 kv. m

Žemės sklypo plotas: 3,15 ha

Turto rinkos vertė 2013 m. pab.: 14 000 000 Lt



Gyvenamasis namas Kalvarijų g. 11, Vilnius (UAB „Rovelija“)

Namas ribojasi su AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ turimo IBC komplekso teritorija. Bendrovei nuosavybės teise priklauso 5 iš 6 butų, esančių šiame name.

BALTIJOS ŠALIŲ EKONOMIKOS IR NEKILNOJAMOJO TURTO APŽVALGA

Makroekonominė situacija

Pagal paskutines prognozes Lietuvos ekonomika 2014 metais išlaikys augimo pagreitį ir bus viena iš sparčiausiai augiančių ekonomikų Europos sąjungoje. Pagrindiniai ekonomikos varikliai bus kylantis vidaus vartojimas ir auganti investicijų apimtis, o eksporto vaidmuo sumenks. Žema infliacija, augantis darbo užmokestis bei mažėjantis nedarbo lygis skatins vidaus vartojimą, o žemos palūkanų normos bei gerėjantys verslo ir gyventojų lūkesčiai skatins skolinimosi apimčių augimą. Lietuva atitinka visus Mastrichto kriterijus, tad 2015 metais litą turėtų pakeisti euras.

Prognozuojama, kad eksporto augimas sulėtės, bet nuosmukio bus išvengta. Sulėtėjimą kompensuos iš recesijos išsivadavusi Europa bei tvarus Baltijos šalių augimas, tad Lietuvos eksporto pokytis 2014 metais išliks teigiamas. Lietuviškos produkcijos eksporto į Rusiją ribojimas neturėjo reikšmingos įtakos bendriems Lietuvos eksporto rezultatams. Didesnė grėsmė yra bendras Rusijos ekonomikos sulėtėjimas, kuris gali sumažinti Lietuvos transporto sektoriaus eksportą į šią šalį (Rusijai tenka 30 proc. visų transporto paslaugų eksporto). Kita grėsmė yra auganti konkurencija naftos perdirbimo ir trąšų rinkose, kurią paaštrina santykinai didelės energetinių išteklių kainos Lietuvoje bei didėjančios išlaidos personalui.

Privatus vartojimas taps pagrindiniu ekonomikos augimo varikliu. Mažėjantis nedarbo lygis, augantis darbo užmokestis ir žema infliacija gerina namų ūkių finansinę padėtį. Didžiausia grėsmė privataus vartojimo augimui yra aukštas ilgalaikio (40 proc. visų bedarbių) ir struktūrinio (žemos kvalifikacijos, mažų miestelių gyventojai) nedarbo lygis.

Biurų patalpų rinka

Verslo centrų sektoriuje 2013 metais Lietuvoje vyravo užimtumo bei nuomos kainų augimo tendencijos. Vilniuje verslo centrų rinkoje buvo tęsiamos aktyvios investicijos – atidaryti 2 („Gama“, Verkiuose ir „Baltic Hearts II, Naujajame miesto centre, biurų rinką papildė 13 300 kv. m) bei statomi dar 6 nauji verslo centrai (73 500 kv. m). Nepaisant atsidariusių naujų verslo centrų, vakansijos sostinėje ir toliau mažėjo – per metus jos susitraukė daugiau nei dvigubai nuo 7,1 iki 3,5 proc. Vilniaus biurų rinkos įsisavinimas 2013 metais išliko panašus kaip ir 2012-aisiais – apie 26 000 kv. m per metus. Metų pabaigoje sostinėje iš viso buvo apie 12 700 kv. m neišnuomotų modernių biuro patalpų. 2013 metų pradžioje visose klasėse iki 5 proc. padidėjusios nuomos kainos likusį laiką išliko stabilios. Metų pabaigoje vidutinė nuomos kaina A klasės biuruose siekė 42-55 Lt/ kv. m, B1 klasės – 32-42 Lt/ kv. m, o B2 klasės – 23-30 Lt/ kv. m.

Sostinėje toliau aktyviai vystomi nauji verslo centrai – įsibėgėjo dar 2012 metais pradėtų statyti „Grand Office“ (Viršuliškėse) ir „Quadrum I“ (Naujasis miesto centras) verslo centrų statybos – iš viso 37 350 kv. m, o 2013 metų antroje pusėje sulaukta dar 4 naujų verslo centrų statybų pradžios – „Baltic Hearts III“, „K29“, „Goštauto 12A“ (Naujasis miesto centras) bei „Premium“ (Žirmūnai) – iš viso 36 150 kv. m. Pirmieji iš statomų verslo centrų turėtų atidaryti ne anksčiau kaip 2014 metų viduryje, tad iki tol Vilniuje prognozuojamas tolesnis vakansijų mažėjimas, o vėliau ir sėkmingas naujos pasiūlos įsisavinimas.

Sostinėje daugėjo ir investicinių įsigijimų – per 2013 metus sudaryti 4 investiciniai verslo centrų sandoriai („Alfa & Beta & Gama“, „Goštauto 40“, „Danske bank“, „Kernavė“). Bendras objektų plotas siekė 61 500 kv. m, o investuota vertė – beveik 310 mln. litų.

Kauno modernių verslo centrų vakansijos mažėjo gerokai lėtesniu tempu nei sostinėje – per 2013 metus vakansijos rodiklis nukrito nuo 6,9 iki 5,8 proc. Daugiausiai buvo įsisavinta B1 klasės biuro patalpų – 770 kv. m, tuo tarpu laisvo B2 klasės biurų ploto sumažėjo vos 50 kv. m. Metų pabaigoje Kaune iš viso buvo apie 4 400 kv. m laisvo modernių biurų ploto. Nežymiai besikeičiančios Kauno modernių verslo centrų vakansijos nedidina vidutinių segmento nuomos kainų. B1 klasės biurų nuomos kainos ir toliau siekė 25-35 Lt/ kv. m., o B2 klasės verslo centruose patalpas išsinuomoti buvo galima už 18-25 Lt/ kv. m. Artimiausiu metu ryškesnių nuomos kainos pokyčių Kaune taip pat nesitikima.

Klaipėdoje 2013 metais fiksuotas ženklus vakansijos rodiklio sumažėjimas. Per metus uostamiestyje šis rodiklis nukrito nuo 18,1 iki 14,0 proc. Metų pabaigoje Klaipėdoje iš viso buvo apie 7 350 kv. m laisvo modernių biurų ploto. Klaipėdos biurų rinkoje ir toliau dominuoja smulkūs nuomininkai, kurie, priešingai nei didelės vietinės ar tarptautinės įmonės, prioritetą teikia ne aukščiausios klasės, o paprastesnėms bei pigesnėms patalpoms. B2 klasės segmente vidutinės nuomos kainos padidėjo vidutiniškai 1 litu ir siekė 16-20 Lt/ kv. m. Tuo tarpu A bei B1 klasės verslo centrų vidutinės nuomos kainos per visus 2013 metus nekito ir siekė atitinkamai 30-35 Lt/ kv. m bei 22-30 Lt/ kv. m. Šiame uostamiesčio rinkos segmente artimiausiu metu didelių pokyčių nesitikima. Tą sąlygoja nors ir gerėjantys, tačiau ir toliau vyraujantys nepatrauklūs vystytojams verslo centrų rinkos rodikliai – didelės vakansijos bei žemos nuomos kainos.

Gamybos/sandėliavimo patalpų rinka

Antroje 2013 metų pusėje stabtelėjusios pramonės produkcijos bei eksporto apimtys Lietuvoje bendrame metų kontekste išlaikė solidų augimą. Tęsėsi sandėliavimo patalpų rinkos plėtra. Atgijo investicijos į logistikos centrų vystymą šalyje.

2013 metais pramonės produkcijos apimtys Lietuvoje pasiekė 62,5 mlrd. litų ribą. Lyginant su analogišku 2012 metų laikotarpiu rodikliu (60,5 mlrd. litų) stebimas 3,9 proc. augimas. Eksporto apimtys augo dar didesniu tempu. Per 2013 metų 11 mėnesių jos pasiekė 77,8 mlrd. litų ir, lyginant su tuo pačiu 2012 metų laikotarpiu (72,5 mlrd. litų) ūgtelėjo 7,3 proc. Tad nors antroje metų pusėje dėl kylančių nesutarimų su eksporto rinkomis Rytuose augimo fiksuojama nebebuvo, tačiau bendrame 2013 metų kontekste Lietuvos pramonės produkcijos bei eksporto apimtys išlaikė solidaus augimo tempus.

Visuose Lietuvos didmiesčiuose buvo stebimas vakansijos mažėjimas - Vilniaus moderniuose logistikos centruose vakansijos nukrito iki 0,9 proc. (3 600 kv. m), Kaune rodiklis taip pat išliko artimas 0 proc., o Klaipėdoje laisvų patalpų rodiklis pasiekė 0,5 proc. (350 kv. m). Logistikos centrų valdytojai 2013 metų pradžioje naujiems nuomininkams 5-10 proc. didino nuomos kainas. Sostinėje modernių logistikos centrų nuomos kaina metų pabaigoje siekė 12-17 Lt/ kv. m, o Kaune ir Klaipėdoje – 11-15 Lt/ kv. m. Senuose logistikos centruose Vilniuje tokių patalpų nuomos kaina siekė 6-10 Lt/ kv. m, o Kaune ir Klaipėdoje – 5-9 Lt/ kv. m. Įsibėgėjo 2013 metais pradėtos logistikos centrų Vilniuje „Transekspedicija II“ (17 000 kv. m) bei Klaipėdoje „Vlantana II“ (15 000 kv. m) statybos. 2014 metais esamų centrų plėtrą Vilniuje turėtų pradėti „Arvydo paslaugos“ (8 500 kv. m), o Klaipėdoje „Ad Rem Lez“ (8 200 kv. m).

Įmonės šalies didmiesčiuose taip pat aktyviai investuoja į senos statybos gamybinių patalpų įsigijimą bei renovavimą arba statosi naujus sandėlius savo reikmėms („built-to-suit“) taip siekdamos optimizuoti nuomos kaštus. Tokio tipo statomų sandėlių plotas paprastai siekia nuo kelių iki 10 tūkst. kv. m. 2013 metais „built-to-suit“ tipo sandėlius netoli Vilniaus pradėjo statyti gamybos bendrovės „Hormann Lietuva“ (5 000 kv. m) bei „Wurth Lietuva“ (5 700 kv. m), Kaune – prekybos įmonė „Osama“ (2 000 kv. m) bei „Gintarinė vaistinė“ (9 600 kv. m), o Klaipėdoje – AB „Klaipėdos jūrų krovinių kompanija“ (KLASCO, 8 000 kv. m).

Gerėjanti pramonės sektoriaus bei logistikos centrų rinkos situacija atveria kelią investiciniam įsigijimams Lietuvoje. Pirmoje metų pusėje Estijos fondas „Capital Mill“ už maždaug 35 mln. litų Vilniuje įsigijo 22 000 kv. m ploto „Žarijų“ logistikos centrą. Tikimasi, kad 2014 metais investicijų į šį sektorių turėtų būti daugiau.

NUMATOMA AKCINĖS BENDROVĖS „INVL BALTIC REAL ESTATE“ VALDYMO STRUKTŪRA

Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ organus sudarys:

- visuotinis akcininkų susirinkimas;
- valdyba (renkama iš 3 narių);
- vadovas (direktorius).

Valdymo organai bus išrinkti (paskirti) iki akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ įregistravimo Juridinių asmenų registre, informacija apie asmenis, išrinktus (paskirtus) šios bendrovės valdybos nariais ir vadovu bus atskleista ne vėliau kaip kitą darbo dieną po jų išrinkimo (paskyrimo) akcinės bendrovės „Invalda LT“ interneto svetainėje www.invaldalt.com.

SU AKCINE BENDROVE „INVL BALTIC REAL ESTATE“ SUSIJĘ RIZIKOS VEIKSNIAI

Šiame dokumente pateikiama informacija apie rizikos veiksnius, susijusius su nuo akcinės bendrovės „Invalda LT“ atskiriamos dalies, susijusios su investicijomis į nekilnojamąjį turtą, pagrindu steigiamos naujos akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ veikla bei jos vertybiniais popieriais.

Šiame dokumente pateikiama informacija apie rizikos veiksnius neturėtų būti laikoma išsamiau ir visus aspektus apimančiu rizikos veiksnium, susijusiu su akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ vertybiniais popieriais, aprašymu.

Rizikos, susijusios su akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ veikla*Bendra investicijų rizika*

Investicijos į nekilnojamąjį turtą vertė trumpu laikotarpiu gali svyruoti priklausomai nuo bendros ekonominės situacijos, nekilnojamojo turto nuomos bei pardavimų kainų, paklauskos ir pasiūlos svyravimų. Investicijos į nekilnojamąjį turtą turėtų būti atliekamos vidutiniam ir ilgam laikotarpiui, kad investuotojas galėtų išvengti trumpalaikių kainos svyravimų rizikos. Investicijos į nekilnojamąjį turtą yra susijusios su didesne nei vidutine rizika.

Likvidumo rizika

Tai rizika patirti nuostolius dėl mažo rinkos likvidumo, kuomet tampa sunku parduoti turimą turtą norimu laiku ir už norimą kainą. Valdydama šią riziką akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ nuolat seks nekilnojamojo turto rinką, turto pardavimo procesui rengsis iš anksto, tokiu būdu mažindamas likvidumo riziką.

Nekilnojamojo turto vystymo rizika

Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ vystymo nekilnojamojo turto projektai gali užtrukti ilgiau nei planuota arba kainuoti daugiau nei planuota, dėl ko gali sumažėti akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ investicijų grąža. Valdydama šią riziką bendrovė skirs pakankamai resursų nekilnojamojo turto vystymo projektų biudžetų bei vykdymo terminų kontrolei.

Svarto naudojimo rizika

Svarto naudojimo rizika susijusi su galimu nekilnojamojo turto objektų nuvertėjimu, kurie yra įsigyti už skolintus pinigus. Kuo didesnis naudojamas svartas, tuo didesnė šios rizikos tikimybė. Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ dukterinės įmonės - AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“, paskolų iš banko lygis yra arti 50 proc. nuo jos turimo nekilnojamojo turto rinkos vertės. Paskolų sutartys galioja iki 2015 12 15 d., pagrindinės paskolų grąžintinos sumos yra termino pabaigoje.

Investicijų diversifikavimo rizika

Tai rizika, kai viena nesėkminga investicija žymiai įtakos akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ rezultatus. Mažindama šią riziką bendrovė savo portfelyje turės pakankamą skaičių skirtingų nekilnojamojo turto objektų, taip išlaikydama tinkamą diversifikacijos lygį.

Mokesčių didėjimo rizika

Mokestinių įstatymų pasikeitimas gali lemti didesnę akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ ir jai priklausančių įmonių apmokestinimą bei sumažinti pelną ir turto vertes.

Infliacijos bei defliacijos rizika

Tikėtina, kad per veiklos laikotarpį akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ susidurs tiek su infliacijos, tiek su defliacijos rizika, nes investicijos į nekilnojamąjį turtą yra ilgalaikės. Esant aukštai inflacijai, nuomos sutarčių, kurios nesusietos su inflacija, arba, esant defliacijai, nuomos sutarčių, kurios susietos su inflacija vertės sumažės.

Kredito rizika

Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ sieks išnuomoti nekilnojamojo turto objektus kuo didesnėmis kainomis. Egzistuoja rizika, kad nuomininkai neįvykdys savo įsipareigojimų – tai neigiamai paveiktų akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ pelną. Dėl didelės dalies įsipareigojimų nevykdymo laiku, gali sutrikti

bendrovės įprastinė veikla, gali tekti ieškoti papildomų finansavimo šaltinių, kurie ne visuomet gali būti prieinami.

Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ taip pat patirs riziką laikydama lėšas bankų sąskaitose ar investuodamas į trumpalaikius finansinius instrumentus.

Valiutos rizika

Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ nuomos sandorius sudaro litais arba eurais, todėl valiutos rizika yra nedidelė. Nuo 2015 metų Lietuvoje planuojama įvesti eurą. Egzistuoja rizika, kad iki euro įvedimo Lietuvos bankas gali pakeisti fiksuotą litą ir euro kursą, dėl ko gali sumažėti akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ investicijų vertė.

Palūkanų normos rizika

Palūkanų normos rizika didžiąja dalimi susijusi su paskolomis su kintama palūkanų norma. Kylančios palūkanų normos padidins akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ skolos aptarnavimo sąnaudas, kas mažins investicinę grąžą. Jei atrodys reikalinga, akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ drausis nuo palūkanų normos rizikos, sudarydamas atitinkamus sandorius.

Priklausomybė nuo bendrovės turto administratoriaus.

AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ rinkos kainomis yra sudaręs sutartį su UAB „Inreal valdymas“ dėl bendrovės turto valdymo bei administravimo paslaugų teikimo. Šia sutartimi UAB „Inreal valdymas“, kaip turto administratorius, įsipareigoja padidinti bendrovių turto vertę ir išlaikyti pastatų nuomininkams ir pastatuose dirbantiems asmenims aukštą teikiamų paslaugų kokybę. Pasikeitus administravimo kainoms rinkoje, naujos sutartys su administratoriumi gali būti sudarytos mažiau palankiomis sąlygomis, o tai tiesiogiai įtakotų bendrovės sąnaudų padidėjimą.

Priklausomybė nuo nuomininkų

Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ dukterinėms įmonėms nepavykus gauti numatytų pajamų iš nuomos arba išlaikyti aukšto pastatų užimtumo procento, jos gali susidurti su pastovių nuomininkų nekompensuojamų išlaidų problema. Ši rizika gali atsirasti smarkiai padidėjus nuomojamų patalpų pasiūlai ir sumažėjus paklausai, kritus nuomos kainoms. Nepavykus išnuomoti patalpų numatytomis kainomis ar apimtimis, dabartiniams nuomininkams nutraukus nuomos sutartis, bendrovių pajamos galėtų sumažėti, pastovioms išlaidoms nepasikeitus. Atitinkamai sumažėtų ir jų pelnas.

Subnuomos sutartis

2007 m. AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ pardavė 5 nekilnojamojo turto objektus ir su pirkėju sudarė nuomos sutartį, pagal kurią įsipareigojo subnuomoti šį turtą iki 2017 metų spalio mėnesio. Šiuo metu bendrovė patiria apie 100 000 litų nuostolį per mėnesį iš subnuomos. Ši suma keičiasi priklausomai nuo gaunamų pajamų iš subnuomos, patiriamų turto priežiūros išlaidų bei mokamo nuomos mokesčio.

Stambiųjų akcininkų rizika

Trys akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcininkai po atskyrimo valdys daugiau kaip 90 proc. akcijų ir nuo jų balsavimo priklausys emitento valdybos narių išrinkimas, esminiai sprendimai dėl akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ valdymo, veiklos bei finansinės padėties. Nėra jokių garantijų, kad stambiųjų akcininkų priimami sprendimai visuomet sutaps su smulkiųjų akcininkų nuomone bei interesais. Stambieji akcininkai turi teisę blokuoti kitų akcininkų siūlomus sprendimus.

Atskyrimo nuo akcinės bendrovės „Invalda LT“ rizika

Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ bus įsteigta atskyrimo nuo akcinės bendrovės „Invalda LT“ būdu ir perims 30,9 proc. akcinės bendrovės „Invalda LT“ turto, nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų. Jeigu tam tikros akcinės bendrovės „Invalda LT“ prievolės nebus paskirstytos visoms po atskyrimo veikiančioms bendrovėms, už jas solidariai atsakys visos po atskyrimo veikiančios bendrovės. Kiekvienos iš šių bendrovių atsakomybę už šią prievolę ribos nuosavo kapitalo, priskirto kiekvienai iš jų pagal Atskyrimo sąlygas, dydis.

Kai akcinės bendrovės „Invalda LT“ kokia nors prievolė pagal Atskyrimo sąlygas bus priskirta vienai iš po Atskyrimo veiksiančių bendrovių, už šią prievolę atsakys ta bendrovė. Jei ji šios prievolės ar jos dalies neįvykdys ir Akcinių bendrovių įstatymo nustatyta tvarka nebus suteiktos papildomos garantijos to pareikalavusiems kreditoriams, už neįvykdytą prievolę (ar neįvykdytą jos dalį) solidariai atsakys visos kitos po Atskyrimo veiksiančios bendrovės. Kiekvienos iš šių bendrovių atsakomybę ribos nuosavo kapitalo, paskirto kiekvienai iš jų pagal Atskyrimo sąlygas, dydis.

Su vertybinių popierių rinka susijusios rizikos

Rinkos rizika

Įsigyjant akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcijas prisiimama rizika patirti nuostolius dėl nepalankių akcijų kainos pokyčių rinkoje. Akcijų kainos kritimą gali lemti neigiami akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ turto vertės bei pelningumo pokyčiai, bendros akcijų rinkos tendencijos regione ir pasaulyje. Prekyba akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis gali priklausyti nuo maklerių ir analitikų komentarų bei skelbiamų nepriklausomų analizių apie bendrovę ir jos veiklą. Analitikams pateikus nepalankią nuomonę apie akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcijų perspektyvas, tai gali neigiamai paveikti ir akcijų kainą rinkoje. Neprofesionaliems investuotojams vertinams akcijas patariama kreiptis pagalbos į viešosios apyvartos tarpininkus arba kitus šios srities specialistus.

Likvidumo rizika

Įsigydami akcijas investuotojai prisiima vertybinių popierių likvidumo riziką – sumažėjus akcijų paklausai ar jas išbraukus iš vertybinių popierių biržos sąrašų, investuotojai susidurtų su jų realizavimo sunkumais. Pablogėjęs akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ finansinei padėčiai, gali sumažėti ir bendrovės akcijų paklausa, o tuo pačiu ir kaina.

Dividendų mokėjimo rizika

Dividendų akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams mokėjimas nėra garantuotas ir priklausys nuo veiklos pelningumo, investicinių planų bei bendros finansinės situacijos.

Mokestinė ir teisinė rizika

Pasikeitus su nuosavybės vertybiniais popieriais susijusiems teisės aktams arba valstybės mokesčių politikai, gali pasikeisti akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcijų patrauklumas. Dėl to gali sumažėti akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcijų likvidumas ir/ar kaina.

Infliacijos rizika

Išaugus infliacijai atsiranda rizika, kad akcijų vertės pokytis gali nekompensuoti esamo infliacijos lygio. Tokiu atveju akcijas rinkoje pardavusių asmenų reali grąža iš akcijų vertės padidėjimo gali būti mažesnė nei tikėtasi.

Pradinės akcijų kainos rizika

Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcijos prieš įtraukimą į vertybinių popierių rinką nebuvo viešai platinamos. Dėl to jų akcijų kaina, įtraukus jas į prekybos sąrašą, bus nustatoma remiantis pateiktais pirkimo-pardavimo pavedimais, kurie gali priklausyti nuo subjektyvių faktorių, pavyzdžiui bendros rinkos ir ekonomikos padėties, akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ veiklos vertinimo, investuotojų susidomėjimo. Dėl to pradinė akcijų kaina gali tiksliai neatspindėti jų vertės bei pasižymėti dideliais svyravimais.

Teisinio statuso pakeitimo rizika

Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ ketina siekti Lietuvos banko išduodamos uždaro tipo investicinės bendrovės licencijos. Tai lems pasikeitusią bendrovės akcininkų apsaugą ir tam tikrus veiklos apribojimus. Uždaro tipo investicinės bendrovės akcininkams netaikoma prievolė skelbti oficialųjį pasiūlymą, ši bendrovė turi ribotą veiklos trukmę, jai taikomi tam tikri diversifikavimo reikalavimai. Tapimas uždaro tipo investicine bendrove sąlygoja tik tam tikrus veiklos apribojimus bei priežiūrą, kas gali padidinti bendrovės veiklos sąnaudas.