

**AB „Invalda“
grupės
nekilnojamojo
turto sektoriaus
pristatymas**

in red
INVALDA REAL ESTATE DEVELOPMENT

in real
NEKILNOJAMASIS TURTAS

in cm
Invalda Construction Management

in service
INVALDA SERVICE

AB "Invalda" grupės NT sektorius

Investavimas į nekilnojamąjį turta

**Nekilnojamojo
turto valdymas ir
administravimas**



**Tarpininkavimas
perkant, parduodant,
nuomojant NT**

Turto vertinimas



Pastatų ūkio valdymas



Statybų valdymas



AB "Invalda" grupės NT sektoriaus darbuotojai

AB "Invalda" grupės NT sektoriaus darbuotojų skaičius (Lietuvoje bei atstovybėse Kijeve ir Rygoje) – 365. Lietuvoje:

in real
NEKILNOJAMASIS TURMAS

70 darbuotojų, iš jų Kaune – 15, Klaipėdoje – 12

in red
INVALDA REAL ESTATE DEVELOPMENT

74 darbuotojai, iš jų Kaune – 11, Klaipėdoje – 12

in cm
Invalda Construction Management

51 darbuotojas, iš jų Kaune – 17

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

34 darbuotojai, iš jų Kaune – 5

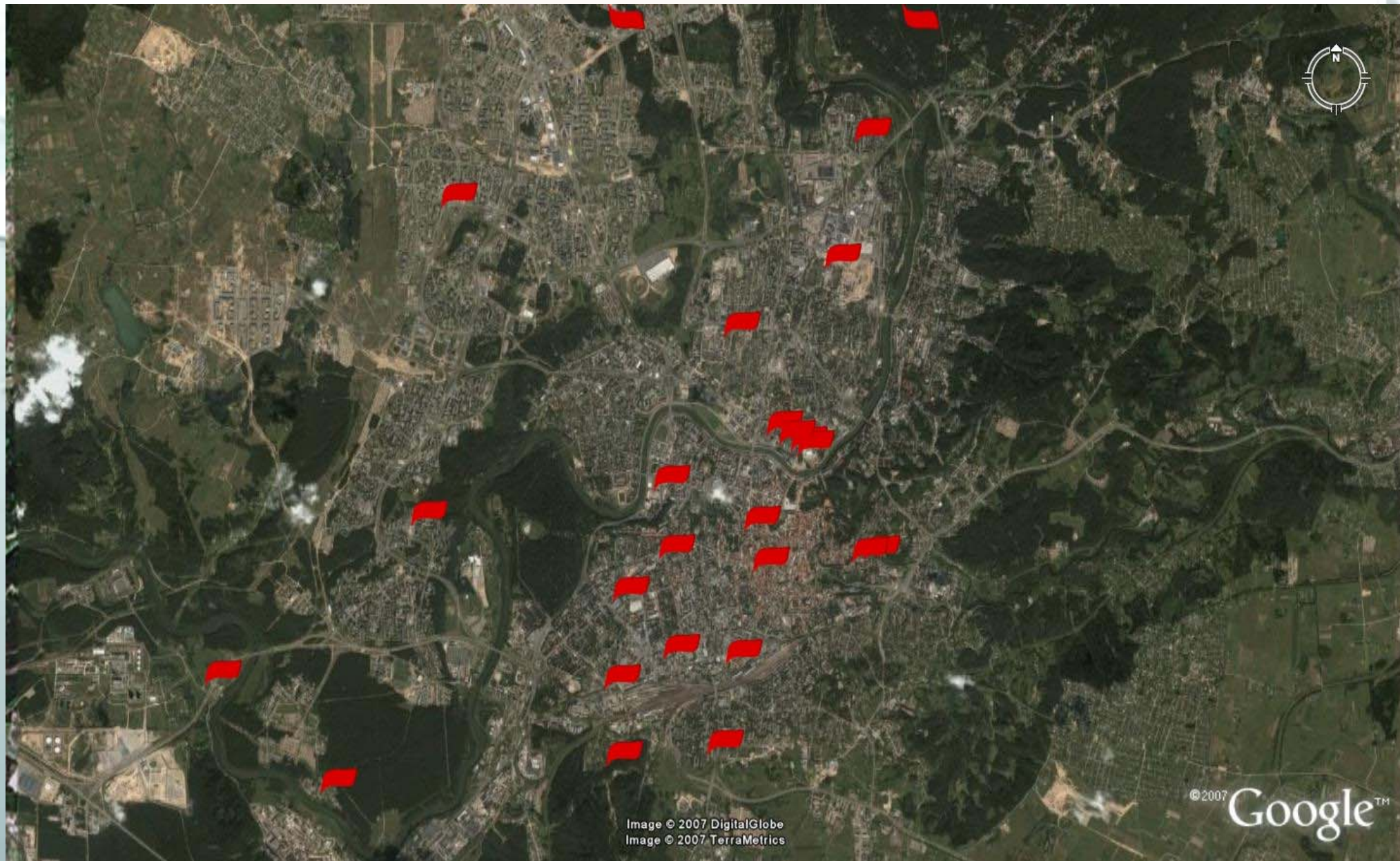
AB „Invalda“ grupės Lietuvoje valdomo NT struktūra*

	Rinkos vertė, LTL**	%	Pastatai, vnt.	Pastatai, kv.m	Žemės sklypai, vnt.	Žemės sklypai, ha
Ofisai	133.260.701	38,0	59	63.391,49	16	5,54
Sandėliavimas, logistika	59.772.577	17,1	37	34.294,41	9	28,63
Gyvenamasis NT	131.932.080	37,6	159	106.856,10	27	40,22
Kita	25.453.518	7,3	56	17.303,77	11	9,48
<i>Viso</i>	350.418.876,00	100	311	221.845,77	63	83,87

* 2006 12 31 duomenimis

** turto vertė pateikiama proporcingai AB "Invalda" turimų akcijų
skaičiui

AB "Invalda" grupės NT sektoriaus valdomi objektai Vilniuje



AB „Invalda“ grupės Latvijoje valdomo NT struktūra*

	Rinkos vertė, LTL**	
Ofisai	15.414.625	22,8%
Sandėliavimas, logistika	11.857.895	17,5%
Gyvenamasis NT	40.426.913	59,7%
<i>Viso</i>	<i>67.669.433</i>	

Žemės sklypai vystymui, ha	66,226
Pastatai, kv. m	41.387
Viso NT, vnt.	50

* 2006 12 31 duomenimis

** turto vertė pateikiama proporcingai AB "Invalda" turimų akcijų
skaiciui

AB "Invalda" grupės NT sektoriaus valdomi objektai Rygoje

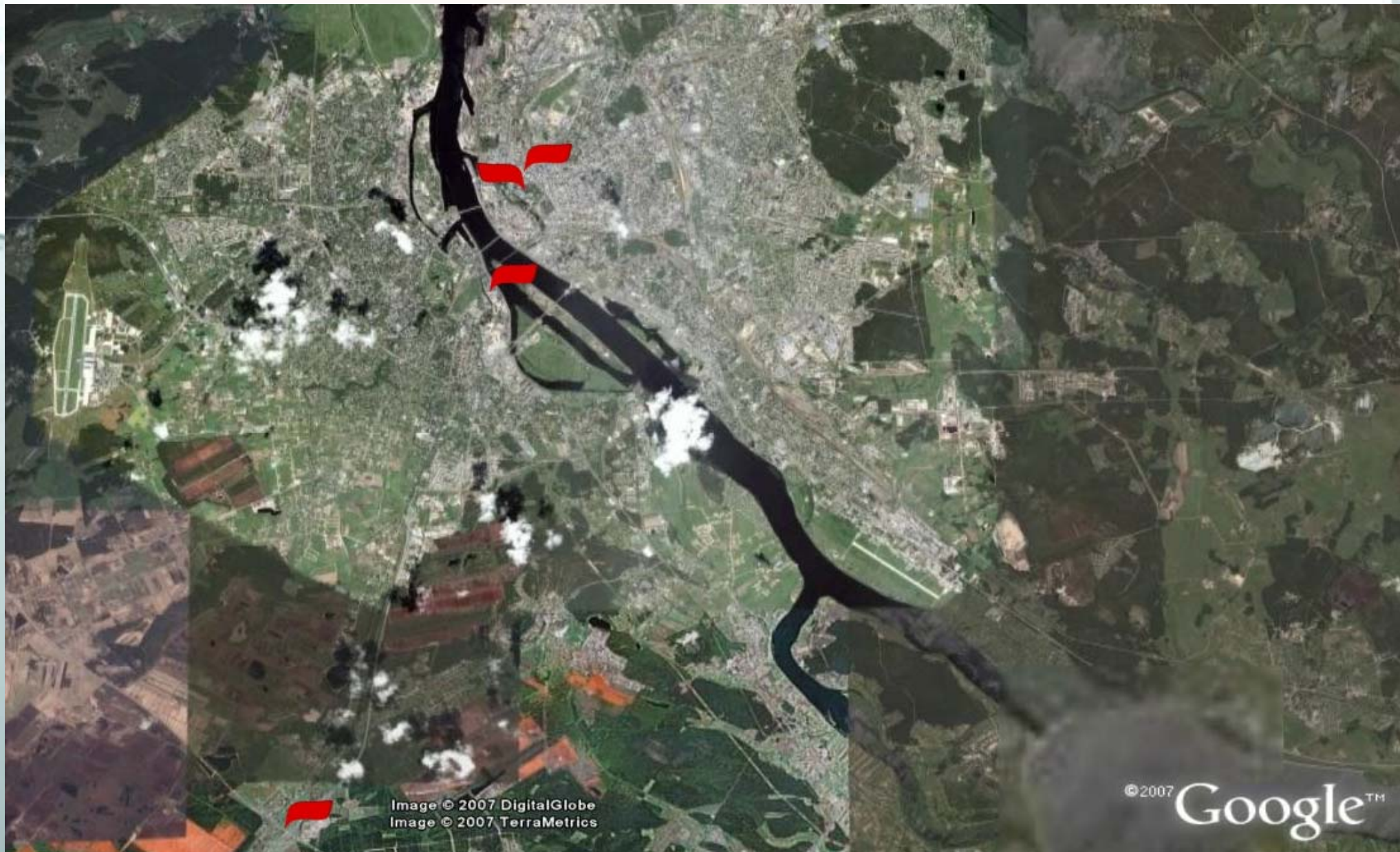


Image © 2007 DigitalGlobe
Image © 2007 TerraMetrics

©2007 Google™

AB „Invalda“ grupės apskaitos politika

- Iki 2006 m. AB „Invalda“ nekilnojamąjį turtą apskaitė įsigijimo verte atėmus sukauptą nusidėvėjimą
- Nuo 2006 m. AB „Invalda“ veda apskaitą pagal naujus principus – investicinis turtas apskaitomas tikraja verte

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus balansas*

Investicinis turtas	391.303.000
Vystomi objektai**	65.506.971
Kitas turtas	83.069.973
Turto viso:	539.879.944
Nuosavas kapitalas	213.351.239
Paskolos kredito institucijoms, lizingo įsipareigojimai	213.961.713
Kiti įsipareigojimai	112.566.992
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų viso:	539.879.944

** - t.sk. investicijos 38.663.507 LTL

**2006 12 31 duomenys, neįvertinus asocijuotų įmonių*

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus pelno-nuostolio ataskaita*

Investicinio turto vertės pokytis	46.117.500
Turto pardavimo rezultatas	6.562.528
Nuomos ir kitos pajamos	38.568.030
Tipinės veiklos sąnaudos	34.426.708
Finansinės veiklos rezultatas	-8.335.420
Nuosavybės metodo rezultatas	27.012.182
Pelnas prieš apmokestinimą	75.498.112
Pelno mokestis	8.151.448
Grynasis pelnas	67.346.664
Pelnas tenkantis mažumai	11.218.893
Pelnas tenkantis motininei įmonei	56.127.771

**2006 12 31 duomenys, neįvertinus asocijuotų įmonių*

AB "Invalda" grupės NT sektoriaus didžiausi projektai 2006-aisiais

- IBC logistikos centrai Vilniuje ir Kaune (19.000 kv. m);
 - Daugiabutis gyvenamasis namas Kauno centre, Vytauto pr. (37.500 kv. m);
 - Poilsio apartamentai Juodkrantėje, Miško g. (3.550 kv. m);
- Sklypas Kaune, Antakalnio g., skirtas daugiabučių pastatų vystymui (~10 ha).

IBC logistika – logistikos centrai Vilniuje ir Kaune



Bendras pastatų plotas – 19.000 kv. m

Daugiabučių gyvenamųjų namų kompleksas Kauno centre, I etapas



Žemės sklypas	2,8754 ha (valstybinės žemės nuoma)
Butų skaičius	720
Bendras pastatų plotas, kv.m	37.500
Bendras butų plotas pastatuose, kv.m	35.000
Komercinis plotas, kv. m	2.500
Statant aukštuminius pastatus	Papildomai apie 10.000 kv.m, t.y. iš viso apie 47.500 kv.m
Automobilių parkavimo vietų skaičius	apie 1.000
Gyvenamųjų namų aukštų skaičius	Iki 10 aukštų
Užstatymo tankis	70 proc.
Rinkos vertė, mln. LTL	45,5

Poilsio apartamentai Juodkrantėje



Bendras pastato plotas – 3.550 kv. m
Pardavimai 2006 m. 11.281.162 LTL

Sklypas Kaune, Antakalnio g. daugiabučių vystymui



Sklypo plotas – apie 10 ha
Pardavimo kaina – apie 32 mln. LTL

AB "Invalda" grupės NT sektoriaus prioritetiniai tikslai 2007-iesiems

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 finansiniai planai 2007-iesiems

PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA, LTL	NT Lietuva	NT Latvija
Investicinio turto vertės pokytis	0	0
Turto pardavimo rezultatas	37.826.971	0
Nuomos ir kitos pajamos	81.024.355	0
Tipinės veiklos sąnaudos	76.495.722	0
Finansinės veiklos rezultatas	-8.145.797	0
Nuosavybės metodo rezultatas*	1.565.247	13.240.135
Pelnas prieš apmokestinimą	35.775.054	0
Pelno mokestis	6.387.809	0
Grynasis pelnas	29.387.245	13.240.135
Pelnas tenkantis mažumai	10.123.100	0
Pelnas tenkantis motininei įmonei	19.264.145	0

* - asocijuotų įmonių pelnas

AB "Invalda" grupės NT sektoriaus vystomi projektai

IBC - teritorija Vilniuje tarp Kalvarijų, Šeimyniškių, Slucko ir A.Juozapavičiaus g.



	Dabar	Būsima
Sklypo plotas, kv. m	14.500	14.500
Pastatų plotas, kv. m	22.700	38.000
Vietų automobiliams, vnt.	350	700
Mėnesinės nuomos pajamos, LTL	610.000	1.100.000
Biurų patalpos, kv. m	15.500	22.000
Prekybinės patalpos, kv. m	1.000	8.800
Gyvenamosios patalpos, kv. m	0	7.200
"Viešoji erdvė", kv. m	0	4.000
Objekto vertė, LTL	78.000.000	174.000.000

AB "Invalda" grupės NT sektoriaus vystomi projektai

NIDA – komercinių ir gyvenamųjų patalpų kompleksas Vilniaus centre



Adresas	A. Juozapavičiaus g. 9A, Vilnius
Žemės sklypo plotas	0,6619 ha
Užstatymo tankis	71 %
Aukštingumas (antžeminis)	1-11
Užstatymo intensyvumas	2,44
Komplekso naudingas plotas, kv. m	16.000
Statybų pabaiga	2007 m. IV ketv.
Investicijos, mln. LTL	60
Planuojamos pajamos, mln. LTL	109

AB "Invalda" grupēs NT sektoriaus vystomi projektai

ZIEDONDARZA MAJAS – gyvenamųjų namų kompleksas Rygos centre



Pajamos iš gyvenamųjų patalpų

Plotas	Vystymo išlaidos	Pajamos	Projekto įgyvendinimas
15.000 kv.m	15 mln. Eur	30 mln. Eur	2006-2007 m.

AB "Invalda" grupės NT sektoriaus vystomi projektai

BUKČIŲ G. – daugiabučių namų kvartalas Vilniuje, Bukčiuose



Žemės sklypo plotas	3,43 ha
Užstatymo tankis	40 %
Užstatymo intensyvumas	1.0 - 1.2
Aukštingumas	5-7 aukštai
Patalpų bendras plotas, kv. m	30.000
Naudingas patalpų plotas, kv. m	25.000
Investicijų suma (statybos ir infrastruktūros), mln. LTL	80
Planuojamos pajamos, mln. LTL	138
Objekto rinkos vertė, mln. LTL	23

AB "Invalda" grupės NT sektoriaus vystomi projektai

SAVANORIŲ PR. 28 – komercinė ir gyvenamoji statyba Vilniuje



Prognozuojamas rezultatas

Naujo verslo centro plotas	Vystymo išlaidos	Vertė	Projekto užbaigimas
21.000 kv.m	54 mln. LTL	90 mln. LTL	2009-2010 m.

Gyvenamojo/komercinio ploto pardavimas

Pastato plotas	Vystymo išlaidos	Pardavimo pajamos	Projekto užbaigimas
7000 kv.m.	17,5 mln. LTL	31,5 LTL	2011-2012 m.

Būsimi AB "Invalda" grupės NT sektoriaus projektai

PALANGOS G./VILNIAUS G. – pastato Vilniaus centre rekonstrukcija

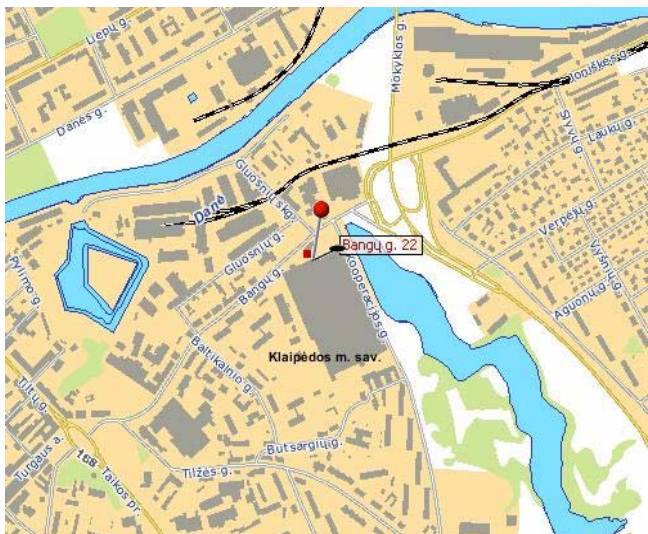


Prognozuojamas rezultatas

Plotas po rekonstrukcijos	Vystymo išlaidos	Pardavimų pajamos	Projekto užbaigimas
14.000 kv.m	83 mln. LTL	135 mln. LTL	2010–2011 m.

Būsiami AB "Invalda" grupės NT sektoriaus projektai

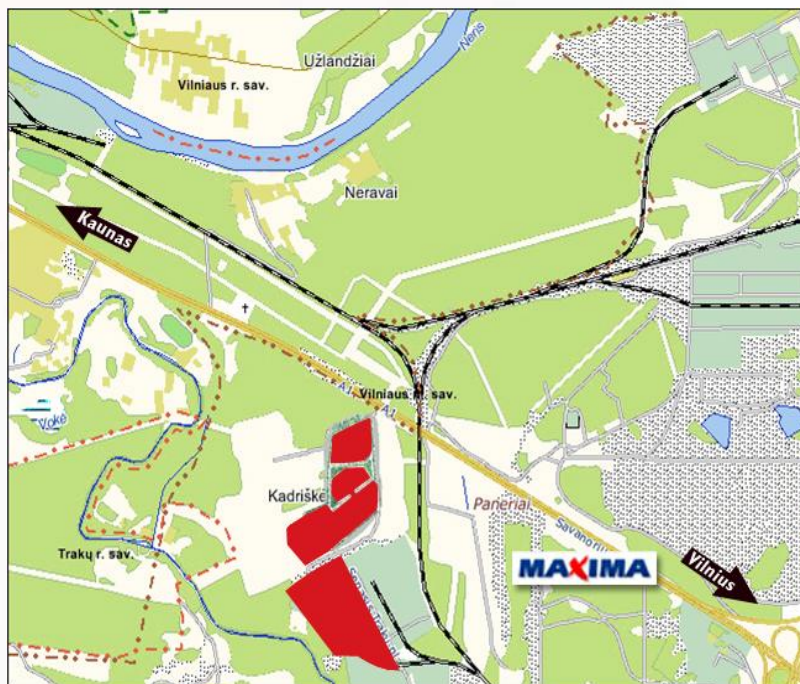
BANGŲ G. – gyvenamųjų namų kompleksas Klaipėdoje



Objekto pavadinimas	Daugiabučiai gyvenamieji namai su prekybos ir socialinės paskirties objektais
Sklypo plotas, kv. m	5,0116 ha
Statusas (privati ar valstybinė žemė)	Valstybinės žemės nuoma
Pastatų plotas prieš investicijas, kv.m	36.300
Pastatų plotas po investicijų, kv.m	100.000
Naudingas pastatų plotas, kv.m	70.000
Aukštų skaičius	nuo 5 iki 22
Rinkos vertė, mln. LTL	40
Bendra investicijų suma, mln. LTL	300
Planuojama pardavimų suma, mln. LTL	390

Būsiami AB "Invalda" grupės NT sektoriaus projektai

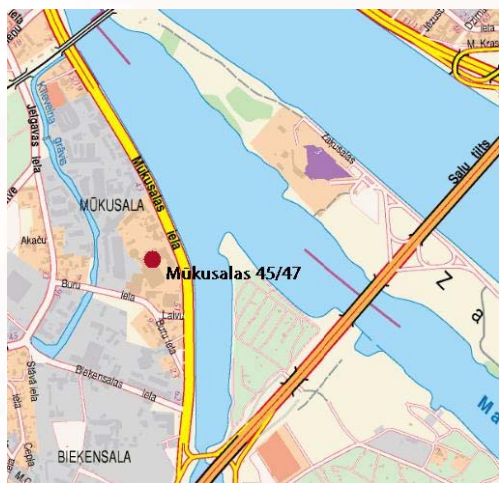
KADRIŠKĖS – sklypas Vilniaus rajone



Žemės sklypai	4 žemės sklypai, iš viso 18,87 ha, pramoninės paskirties, yra pastatai, skirti ūkinei-komercinei veiklai vykdyti. Likusieji trys sklypai yra žemės ūkio paskirties.
Pastatų plotas, kv.m	10.500
Objekto naudojimas	64,3 proc. yra išnuomotas
Objekto naudojimas ateityje	Prekyba, sandėliavimas, logistika
Rinkos vertė, mln. LTL	28,4

Būsimi AB "Invalda" grupēs NT sektoriaus projektai Latvijoje

MŪKUSALAS G. - 7 ha ploto multifunkcinē teritorija Rygoje



Paskirtis	Plotas, kv.m	Bendrojo ploto dalis, %	Pastabos
Gyvenamoji	60 000	~40	
Biuru	40 000	~27	
Viešbučiu	10 000	~7	
Prekybos ir paslaugu	15 000	~10	Īsk. sporto ir pramogu pask.
Antzeminē automobiliu stovējimo aikštelē	25 000	~16	
Iš viso	150 000	100	
Požeminē automobiliu stovējimo aikštelē	50 000		

Tikētinās rezultats

Bendrais plotas, kv.m	Vystymo išlaidos	Galutinē vertē	Projekto ģgyvendinimas
200.000 kv.m	200 mln. EUR	290 mln. EUR	2008-2015 m.

Būsimi AB "Invalda" grupēs NT sektoriaus projektai Latvijoje

DOMMO BUSINESS PARK – gamybos/sandēliavimo ir biuro patalpu kompleksas



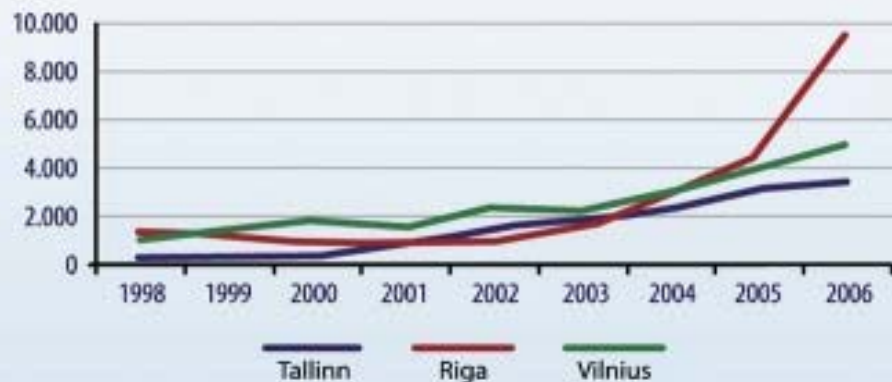
Tikėtinas rezultatas

Naujo verslo parko plotas	Vystymo išlaidos	Pinigų srautai per metus po projekto baigimo	Projekto įgyvendinimas
580.000 kv.m	150 mln. EUR	13 mln. EUR	2007-2015 m.

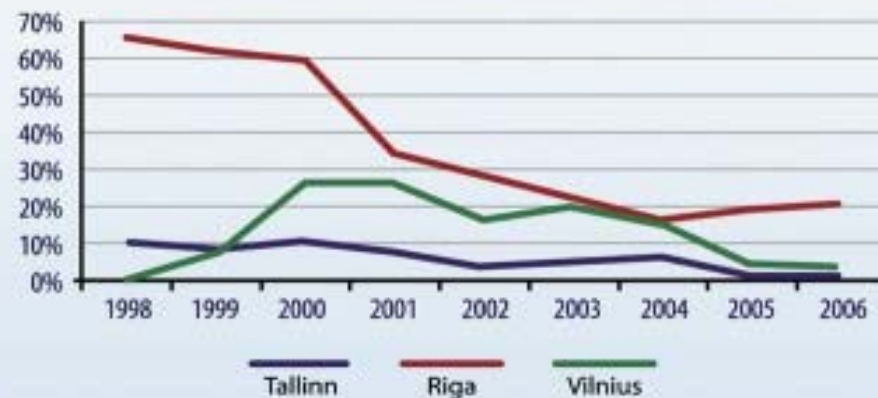
NT rinkos apžvalga

Baltijos šalių NT rinkos pokyčiai 1998-2006 m.*

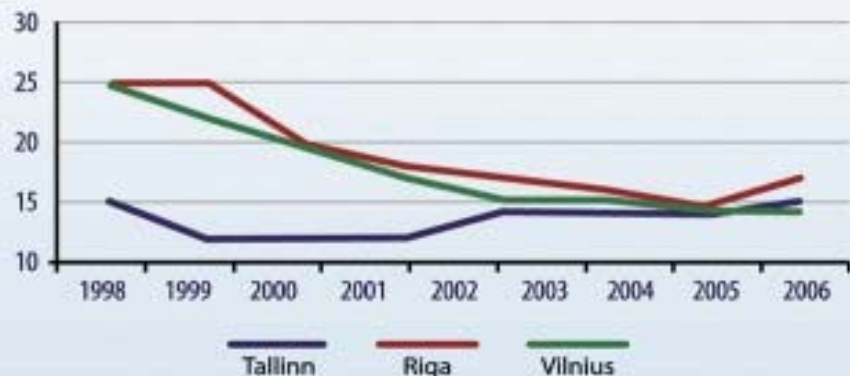
Baigti butai



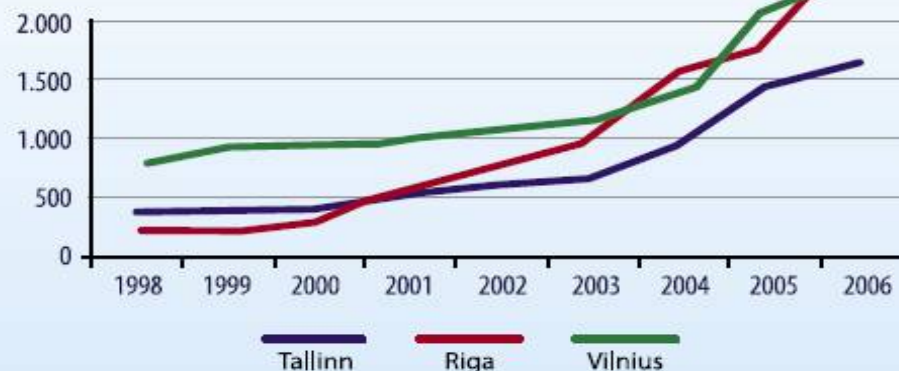
Neužimtų A klasės biurų kiekis



Vidutinė A klasės biurų kaina (eurais)



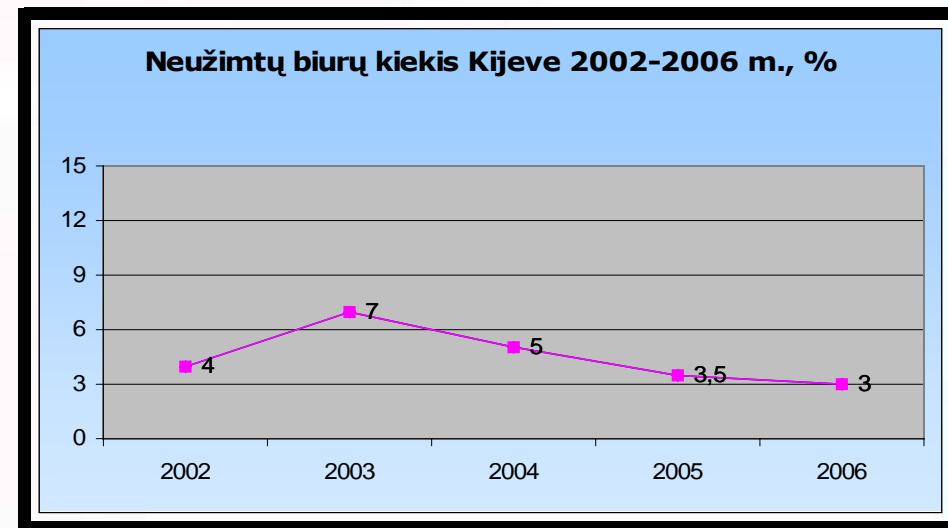
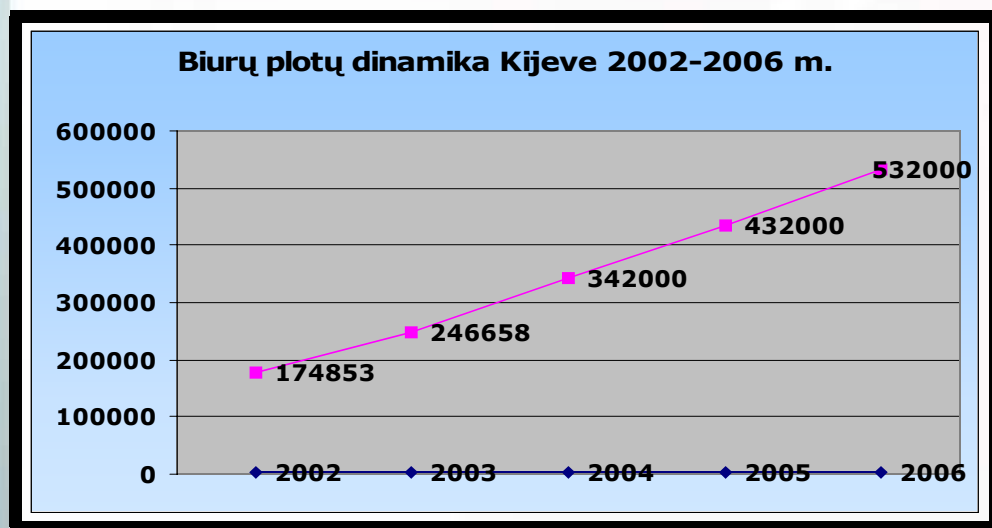
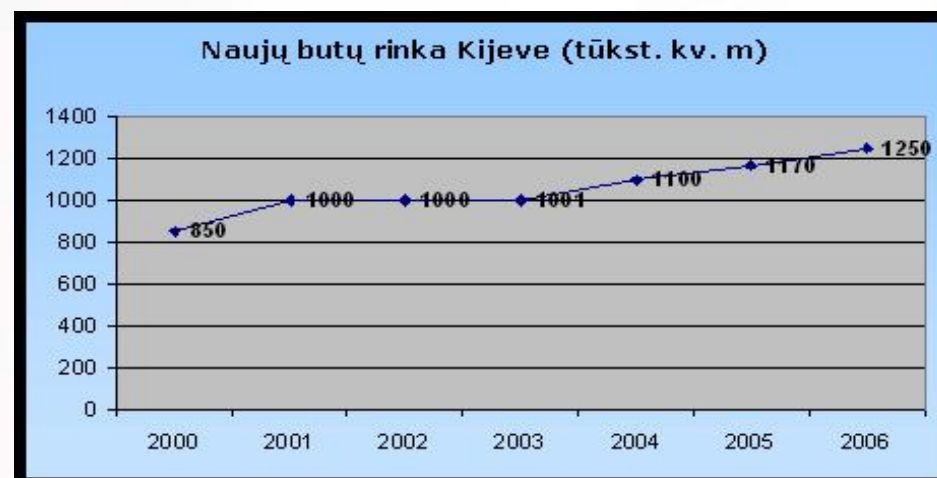
Vidutinė butų kaina miesto centre (eurai/m²)



* "Ober-Haus" duomenimis

NT rinkos apžvalga

Ukrainos NT rinkos pokyčiai 2000-2006 m.*



* "InReal" duomenimis

NT rinkos tendencijos*

Gyvenamojo NT sektorius:

- išliks paklausa ir kainų augimo tendencijos NT išskirtinėse vietose;
- augs poreikis individualiems namams ir žemės sklypams jiems statyti aplink didžiuosius miestus;
- augs poilsinio būsto paklausa išskirtinėse vietose (pvz., Neringoje).

Komercinio NT sektorius:

- išliks paklausa biurams ir nuomos kainų augimo tendencija.

AB "Invalda" grupės NT sektoriaus darbo principai

- **Aukšti finansinės gražos ir subalansuotos rizikos reikalavimai;**
 - **Gilus vietinės rinkos žinojimas;**
- **Sukoncentruotos visos NT paslaugos;**
 - **Sprendimų priėmimo greitis;**
 - **Didelis objektų apyvartumas.**

AČIŪ!

TOMAS BUČAS

AB „Invalda“ grupės NT sektoriaus vykdančiasis direktorius