

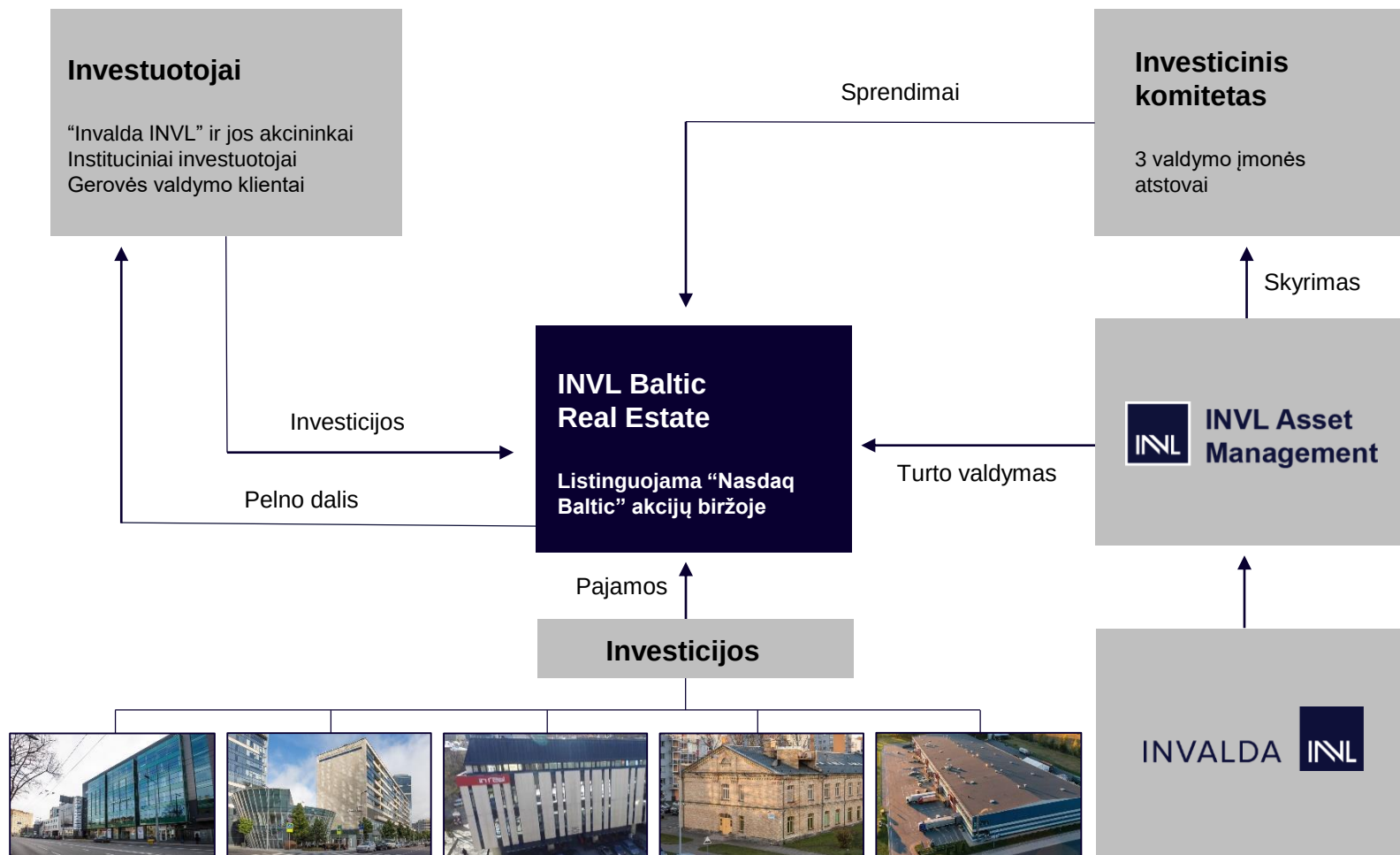


INVL BALTIC REAL ESTATE

PIRMASIS BIRŽINIS „REIT‘AS“ BALTIJOS ŠALYSE

2018

INVL KAIP VALDOMOS INVESTICIJOS?



Patirtis (metais)				Profilis	Atsakomybės				
Vytautas Bakšinskas	NT investavimo	Vadovavimo	Bendro darbo komandoje		NT valdymas	Investicijų paieška	Finansavimas	Priežiūra	Pardavimas
 Fondo valdytojas, Investicinio komiteto narys	10+	7+	5+	- Prieš pradėdamas dirbti „INVL Baltic Real Estate“, ėjo „Inreal“ nuomos skyriaus vadovo pareigas ir valdė daugiau nei 100 tūkst. kv. m. plotą. - Yra sukaupęs didelę vadovavimo patirtį įvairiose „Inreal valdymo“ bendrovėse.	✓	✓	✓	✓	✓
Andrius Daukšas									
 Investicijų valdytojas, Investicinio komiteto narys	7+	10+	5+	- Daugiau kaip 10 metų dirba investicijų valdymo srityje. - Eina valdybos nario pareigas kompanijose, veikiančiose NT priežiūros ir gamybos srityse. - Prieš tai ėjo banko „Finasta“ išdo departamento direktoriaus pareigas ir investicijų valdytojo pareigas „Invaldoje INVL“.	✓	✓	✓	✓	✓

Valdymo įmonės vadovas ir valdyba			
 Laura Križinauskienė Generalinė direktorė	 Darius Šulnis Valdybos pirmininkas	 Nerijus Drobavičius Valdybos narys	 Vytautas Plunksnis Valdybos narys

KOKYBIŠKAS TURTO PORTFELIS CENTRINĖSE LOKACIJOSE



IBC verslo centras

B.P. 22 700 m²
GLA 17 400 m²



Biurų pastatas Vilniaus centre,
Vilniaus / Palangos g.

B.P. 9 800 m²
GLA 6 400 m²



„Vilniaus vartai“

B.P. 8 100 m²
GLA 7 100 m²



„Žygio verslo centras“

B.P. 3 200 m²
GLA 2 600 m²



„Dommo business park“

B.P. 12 800 m²
GLA 12 800 m²

58 mln. Eur
Investicinio turto vertė

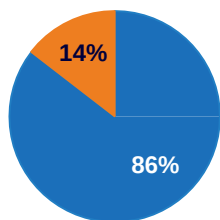
57 tūkst. m²
Bendras plotas

47 tūkst. m²
Naudingas plotas

43 tūkst. m²
Išnuomotas plotas

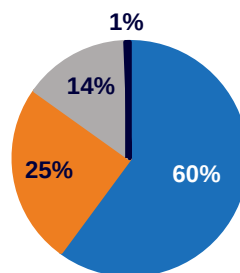
>120
nuomininkų

Turto vertė pagal geografiją



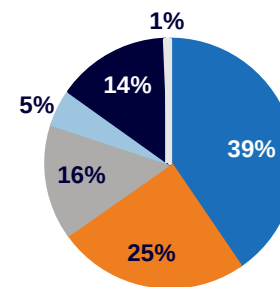
■ Vilnius
■ Ryga

Turto vertė pagal tipą



■ A, B klasės biurai
■ Mišrūs A klasės biurai - prekyba
■ Logistika
■ Kitos paskirties investicinis turtas

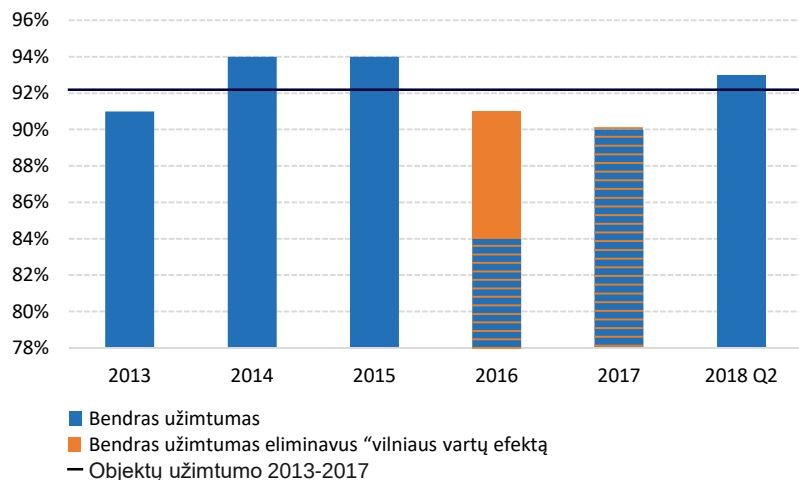
Turto vertė pagal objektus



■ IBC verslo centras
■ „Vilniaus vartai“
■ Biurų pastatas Vilniaus centre, Vilniaus g.
■ „Žygio verslo centras“
■ „Dommo business park“
■ Kitos paskirties investicinis turtas



Aukšti objektų užimtumo rodikliai



Diversifikuota nuomininkų struktūra



Nuosaikus portfelio vertinimas

OBER HAUS
NEKILNOJAMASIS TURTAS

NEWSEC

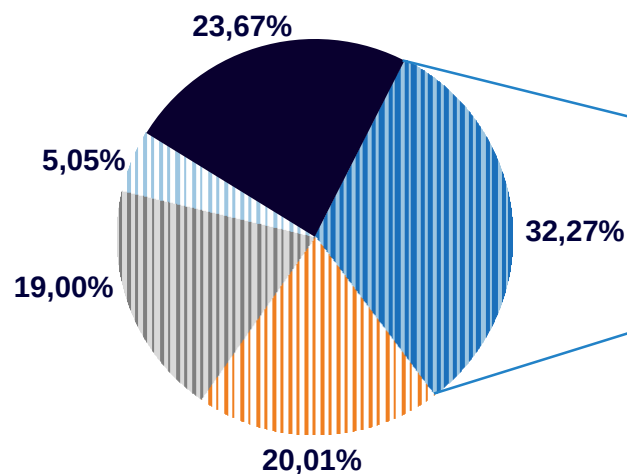
Sąlyginė rinkos
vertė, atsižvelgiant
į „Oberhaus“ ir
„Newsec“
vertinimus
(jei neišskirta
kitais), vidurkis,
EUR

Sąlyginė rinkos
vertė, atsižvelgiant
į „Oberhaus“ ir
„Newsec“ vertinimus
(jei neišskirta
kitais), vidurkis, kv. m/EUR

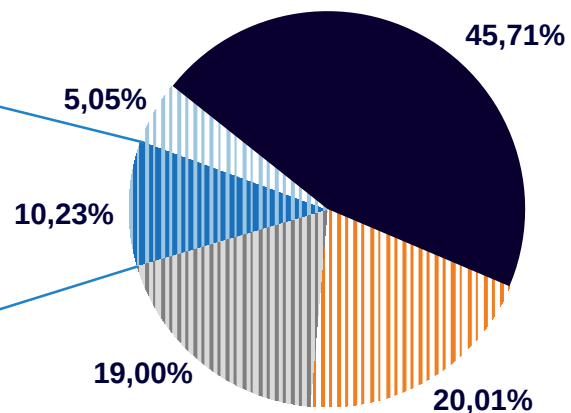
	2018-04-30	2018-04-30
IBC verslo centras	22 623 000	995
„Vilniaus vartai“	14 479 832	2040
„Dommo business park“ (pagal „Oberhaus“ vertinimą)	8 181 500	640
Biurų pastatas Vilniaus centre, Vilniaus g.	8 945 000	910
„Žygio verslo centras“	2 833 500	885
Kitos paskirties investicinis turtas (pagal „Oberhaus“ vertinimą)	350 000	1270

AKCININKŲ STRUKTŪROS POKYČIAI DIDESNIAM AKCIJŲ LIKVIDUMUI

Dabartinė akcininkų struktūra



Numatoma akcininkų struktūra visų siūlymo akcijų pardavimo atveju



- AB „Invalda INVL“
- Irena Ona Mišeikienė
- Smulkieji akcininkai
- UAB „LJB Investments“
- Alvydas Banys
- „Invalda INVL“ kartu su pagrindiniais akcininkais

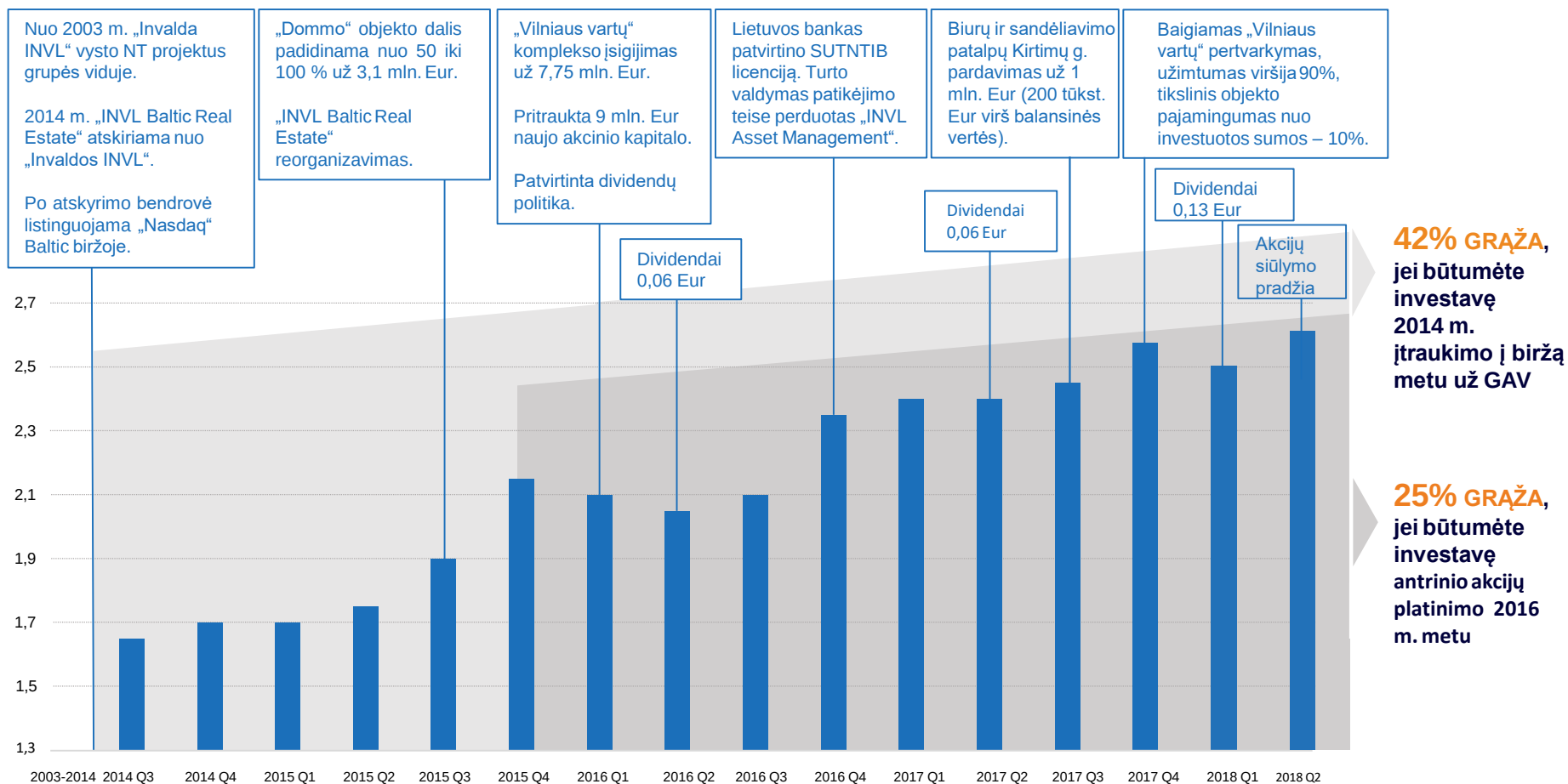
Daugiau likvidumo

Kaina
atspindi turto vertę

10%+
„Invaldos INVL“ paketas

Pagrindiniai „Invaldos INVL“ akcininkai
Išlieka pagrindiniais bendrovės akcininkais

GAV pokytis, Eur/akcijai



PELNO PROGNOZĖ IR KAPITALO STRUKTŪRA

Tūkst. eurų	2016 m.	2017 m.	2018 m. I pusmetis
Grynasis nuomos srautas	2 002	2 522	1 691
Perkainavimas	147	2 326	849
Valdymo ir sėkmės mokestis	(819)	(645)	(234)
Kitos sąnaudos/pajamos	(279)	(153)	(172)
Veiklos pelnas	1 051	4 050	2 134
Grynasis pelnas	4 507	3 577	1 907
Nuosavas kapitalas	31 073	33 861	34 058
GAV akcijai	2,3629	2,5749	2,59

Akcininkų susirinkime 2017 m. gruodžio 29 d. nuspręsta dėl valdymo mokesčio mažinimo nuo **1,5 iki 1,0 proc.**

Mln. eurų	2017 m. gruodžio 31d.	2018 m. birželio 30 d.
Investicinis turtas	56,3	57,5
Kitas turtas	1,6	1,8
Turtas iš viso:	58,0	59,3
Nuosavas kapitalas	33,9	34,1
Paskolos iš kredito įstaigų	21,7	23,1
Kitos mokėtinos sumos	2,4	2,1
Nuosavas kapitalas ir įsipareigojimai	58,0	59,3

Remiantis 2018 m. balandžio 30 d. vertinimais, investicinio turto vertė, lyginant su 2017 metų pabaiga, **išaugo 0,85 mln. eurų.**

Faktinis skolos lygis yra **40 proc.** ir nesiekia tikslinio **50 proc.** lygio.

PAGRINDINĖS SIŪLYMO SĄLYGOS

Siekama grąža	
Net IRR ¹	≥ 8%
Dividendai ²	5%

Pagrindiniai terminai	
Forma	Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė
Fondo trukmė	30 (+20) metų nuo specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės licencijos išdavimo 2016 m. gruodžio 22 d.
Siūlymo trukmė ³	2018 m. pabaiga
Platinimo principas	Pirmenybė pagal paraiškos pateikimo laiką
Dydis	Iki 2,893,000 akcijų (apie 7 mln. eurų)
Kaina	Paskutinis viešai skelbiamas GAV/akcijai

¹Net IRR – metinė vidinė grąžos norma po mokesčių ir pelno pasidalinimo.

²Patvirtinta bendrovės dividendų politika.

³Atviri prekybos periodai: nuo 2018 m. gegužės 2 d. iki liepos 4 d., nuo 2018 m. rugpjūčio 18 d. iki rugsėjo 18 d., nuo 2018 m. lapkričio 2 d. iki gruodžio 13 d.

⁴Sumažintas 2018 m. sausio 5 d. nuo 1,5 % iki 1,0 % valdymo įmonės sprendimu.

Mokesčiai	
Platinimo mokestis:	0%
Valdymo mokestis ⁴ :	1% nuo svertinio rinkos kapitalizacijos vidurkio, mokamas kas ketvirtį.
Sėkmės mokestis:	20% nuo pelno viršijančio 8% IRR, kuris yra minimali reikalaujama grąžos norma.

Priežiūra	
Priežiūra	Lietuvos bankas
Depozitoriumas	SEB
Auditas	PwC
Metinės, pusmečio bei tarpinės ataskaitos, skelbiamos „Nasdaq Baltic“ akcijų biržoje	

Biržoje

1. Atsidarote vertybinių popierių sąskaitą savo banke.
2. Banko darbuotojas, atsižvelgdamas į kliento žinias, patirtį ir kitą informaciją, nustato tinkamas finansines priemones ir suteikia su investavimu susijusią informaciją.
3. Akcijų pirkimo ir pardavimo kainą galima sužinoti iš aptarnaujančio darbuotojo banko skyriuje, telefonu iš banko maklerio, internetu savo el. banko paskyroje.
4. Teikiate pavedimą pirkti akcijas, nurodydami kiekį ir kainą.
5. Akcijų biržoje akcijų kainą svyruoja su kiekvienu sandoriu ir priklauso nuo paklausos ir pasiūlos rinkoje.
6. Įvykus sandoriui, nusipirkto akcijos bus įrašytos į kliento vertybinių popierių sąskaitą.

„INVL Finasta“
klientų konsultavimo centre

1. „INVL Finastos“ finansų makleris, atsižvelgdamas į kliento žinias, patirtį ir kitą informaciją, nustato tinkamas finansines priemones ir suteikia su investavimu susijusią informaciją.
2. Klientui norint investuoti, makleris susitikimo metu pasirūpina vertybinių popierių sąskaitos atidarymu Šiaulių banke bei pirkimo sandorio organizavimu.
3. Kiekvieno akcijų siūlymo etapo kaina, remiantis Lietuvos banko patvirtintu prospektu, yra lygi vėliausiai paskelbtai bendrovės grynųjų aktyvų vertei akcijai (viešo akcijų siūlymo prospektą Lietuvos bankas patvirtino 2018 m. balandžio 23 d. Priežiūros tarnybos direktoriaus sprendimu Nr. 241-70).



Įsigytos **akcijos** bus **saugomos** Jūsų **banko vertybinių popierių sąskaitoje**, kurioje visada galėsite matyti akcijų vertę, taip pat vieša informacija apie akcijų vertę yra pateikiama bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ puslapyje.



Turimas **akcijas galima parduoti** biržoje „Nasdaq Vilnius“. Norint tai padaryti, turite kreiptis į savo banką, kuriame į Jūsų vertybinių popierių sąskaitą buvo įskaitytos jūsų „INVL Baltic Real Estate“ akcijos. Atkreipiame dėmesį, kad biržoje kaina nustatoma pagal pasiūlos ir paklausos principus, todėl ji gali svyruoti ir nėra iš anksto žinoma.



Būdami bendrovės akcininkais **turėsite teisę gauti** bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ mokamus **dividendus**, kurie visuotinio akcininkų sprendimu gali būti mokami kiekvienais metais. Priėmus sprendimą mokėti dividendus, jie bus **automatiškai pervesti į Jūsų sąskaitą**. Išsamiau su dividendų politika galite susipažinti [bendrovės puslapyje](#).

Daugiau apie rizikas galite rasti [įmonės puslapyje](#).

UTIB	Investicijos į uždaro tipo investicinės bendrovės (toliau – UTIB) akcijas yra susijusios su investicine rizika. Bendrovės akcijų vertė gali ir kilti, ir kristi, Jūs galite atgauti mažiau nei investavote ar net prarasti visas investuotas lėšas. Praeities rezultatai parodo tik bendrovės akcijų vertės pokyčius per buvusį laikotarpį. Praeities rezultatai negarantuoja ateities rezultatų.
Nekilnojamasis turtas	Investicijų į nekilnojamąjį turtą vertė gali svyruoti trumpuoju laikotarpiu, priklausomai nuo bendros ekonominės padėties, nekilnojamo turto nuomos ir pardavimo kainų, paklausos ir pasiūlos svyravimų. Investicijos į nekilnojamą turtą turėtų būti atliekamos vidutiniu ar ilguoju laikotarpiu tam, kad investuotojas galėtų išvengti trumpalaikės kainų svyravimo rizikos. Investicijos į nekilnojamą turtą susijusios su aukštesne nei vidutinė rizika. Investicijas atlikus nepelningai ar susiklosčius kitoms nepalankios aplinkybėms (negalėjimas laiku sumokėti kreditoriams), bendrovei gali būti iškeltos bankroto procedūros.
Akcijų išpirkimas	Akcijų išpirkimas yra ribotas, t. y. akcininkas negali reikalauti, kad bendrovė ar valdymo įmonė, kuri perėmė valdymą, išpirktų akcijas. Tačiau akcininkas turės galimybę parduoti akcijas antrinėje rinkoje.

Komanda

„INVL Baltic Real Estate“ valdymo įmonė – „INVL Asset Management“;

Valdymo įmonės komanda dirba su „INVL Baltic Real Estate“ nekilnojamo turto portfelio daugiau kaip 14 metų;

„INVL Baltic Real Estate“ veikia kaip nekilnojamojo turto fondas, vadinamasis „REIT’as“ (angl. real estate investment trust, REIT). Jos valdytojai yra sukaupę daugiau kaip 10 metų nekilnojamo turto valdymo patirties ir ją sėkmingai taiko augindami „INVL Baltic Real Estate“ vertę.

Suformuotas bendrovės turto portfelis

Portfelį sudaro 5 pagrindiniai investiciniai objektai, kurių vertė 2018 metų birželio 30 d. siekė 58 mln. eurų;

Objektų užimtumas yra stabilus ir reguliariai siekia daugiau kaip 90 proc.*;

Ekonominė aplinka

Vilniaus nekilnojamojo turto (NT) rinkoje yra didelis komercinių patalpų užimtumas**;

Centrinėse sostinės (angl. Prime) lokacijose esančių komercinių objektų nuomos kainos atsilieka ir nuo Vidurio bei Rytų Europos regiono šalių, ir nuo Skandinavijos**;

Tipinis Vilniaus NT objektų pajamingumas, palyginus su Vidurio bei Rytų Europa ir Skandinavijs, yra su 200-300 bazinių punktų premija**.

Patraukli investicija

Nuosaikus skolos naudojimas:

- Tikslinis <50%;
- Faktinis 40%.

Likvidumas ir skaidrumas per listingavimą „Nasdaq“ Baltijos VP biržoje;

Patvirtinta dividendų politika ir reguliariai mokami dividendai. Pagal siūlomą politiką dividendų pajamingumas – 5%, vertinant pagal 2017 m. pabaigos grynujų aktyvų vertę (GAV) akcijai;

Siekiami tikslinė grąža investuotojams – 8%+:

- Dividendai;
- GAV augimas.

*Vertinamas objektų užimtumas 2016-2017 metais, neįtraukiant „Vilniaus vartų“ objekto, kuris pastaraisiais metais buvo tvarkomas.

** „BNP Paribas“ duomenys, 2017 m. kovas.



2018 M. ESMINIAI DARBAI

Didesnis akcijų
likvidumas

Tikslinė grąža >8%

Dividendų
pajamingumas 5%

Nuosaikus skolinio
kapitalo naudojimas

2018 m. ir toliau



IŠMINTINGAS
INVESTAVIMAS

VISĄ AKTUALIĄ INFORMACIJĄ
RASITE INTERNETO SVETAINĖJE
invl.com/bre



IŠMINTINGAS
INVESTAVIMAS

PLAČIAU APIE OBJEKTUS

17 400 kv. m
GLA

23 mln. Eur
Investicinio turto
vertė

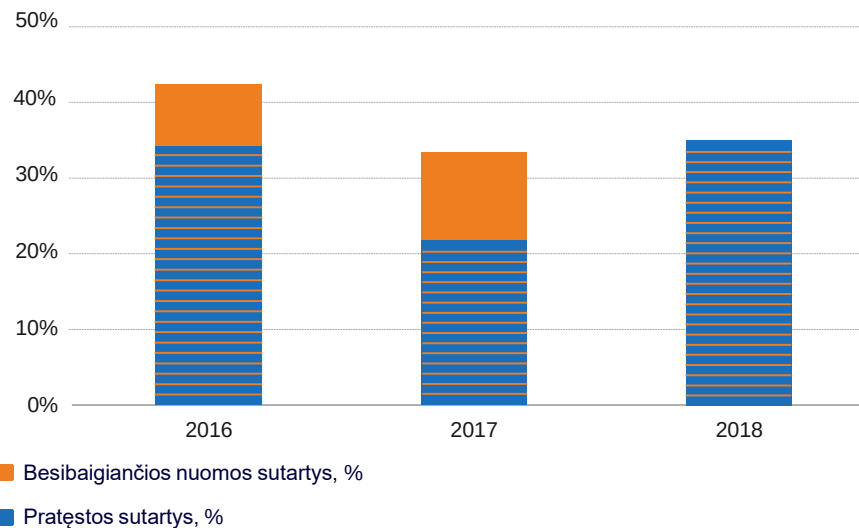
95%
2018 m. Q2
užimtumas

39%
Pajamų tenka TOP-
5 nuomininkams

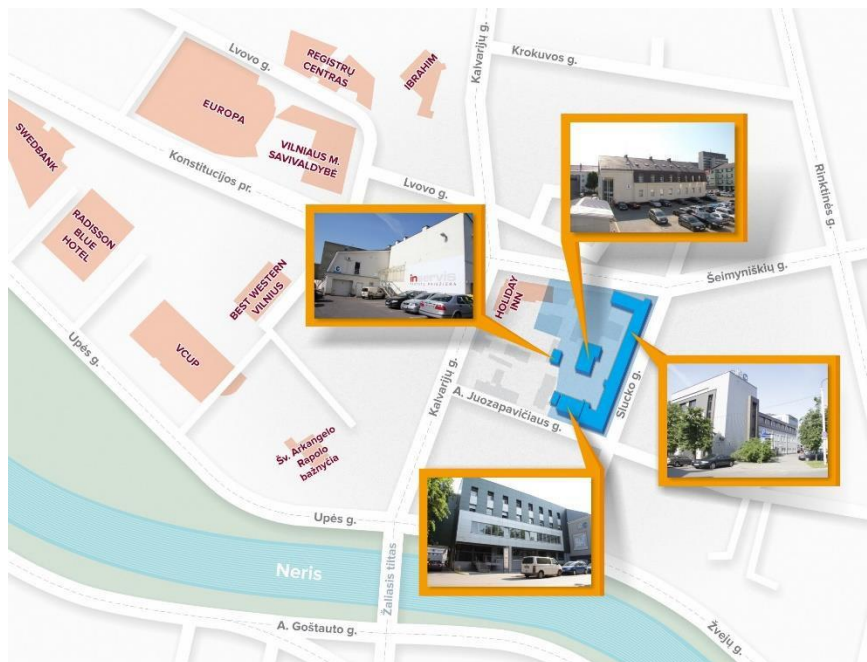
1,4
WALT 2017



Besibaigiančios nuomos sutartys, %



INL OBJEKTO POTENCIALAS



Galimas išvystymo
potencialas pagal
detalųjį planą – iki
40 000 kv. m

Komercinės
paskirties objektas

Centrinis Vilniaus
verslo rajonas





**rise
vilnius**



7 100 kv. m
GLA

14 mln. Eur
Investicinio turto
vertė

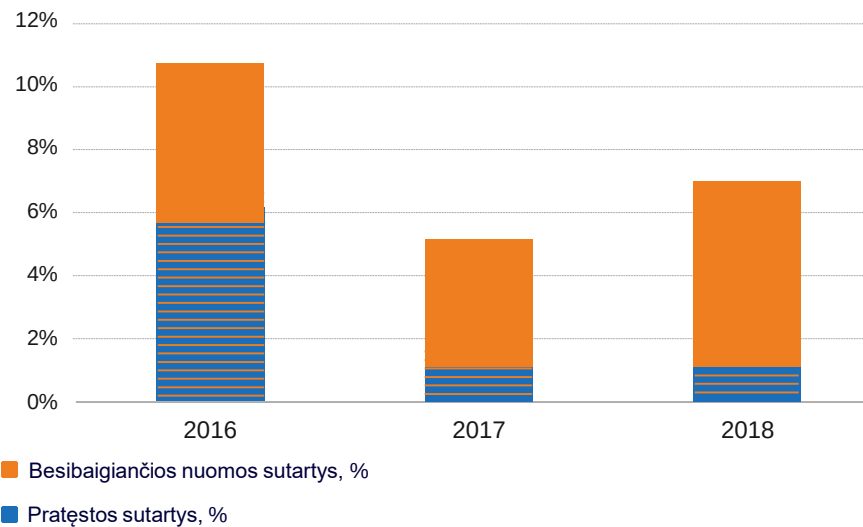
91%
2018 m. Q2
užimtumas

84%
Pajamų tenka TOP-
5 nuomininkams

4,8
WALT 2017



Besibaigiančios nuomos sutartys, %





6 400 kv. m
GLA

9 mln. Eur
Investicinio turto
vertė

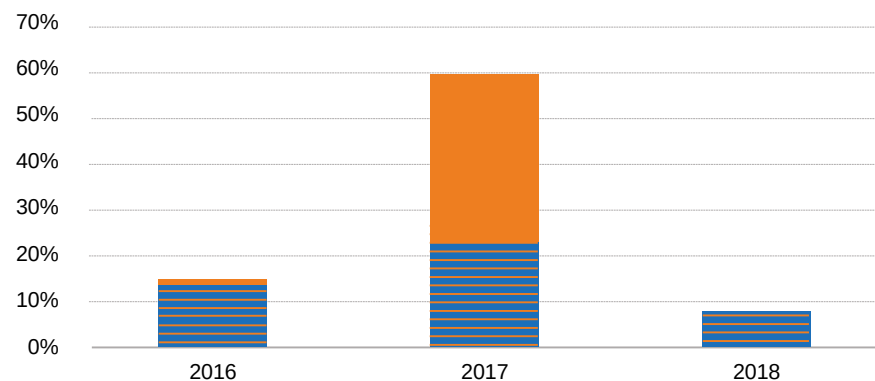
77%
2018 m. Q2
užimtumas

77%
Pajamų tenka TOP
5 nuomininkams

4,4
WALT 2017



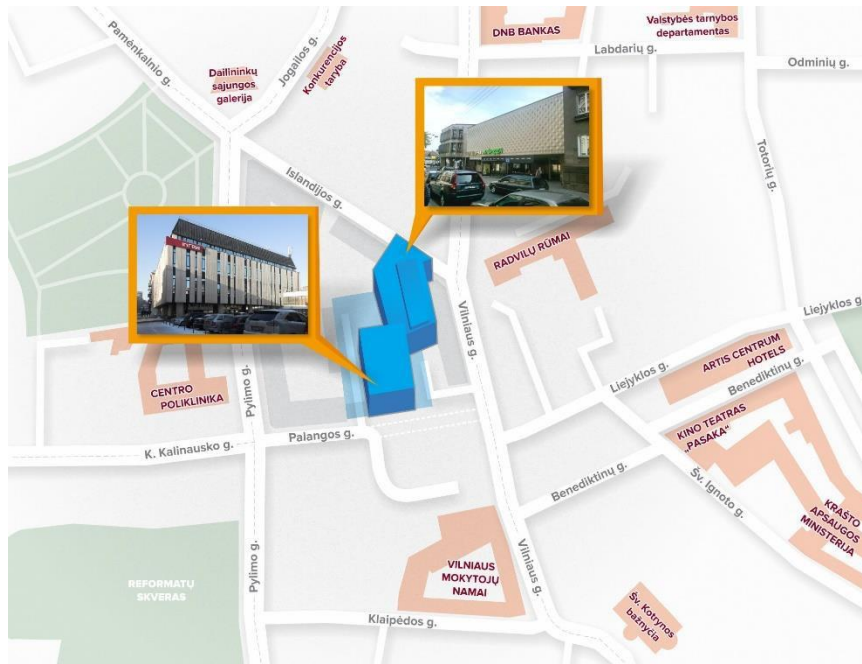
Besibaigiančios nuomos sutartys, %



■ Besibaigiančios nuomos sutartys, %

■ Pratęstos sutartys, %

INL OBJEKTO POTENCIALAS



Teisės aktai leidžia objekto pertvarką, kurios metu galima išplėsti objekto plotą 3 500 kv. m.

Komercinės paskirties objektas

Vilniaus senamiestis



2 600 kv. m
GLA

3 mln. Eur
Investicinio turto
vertė

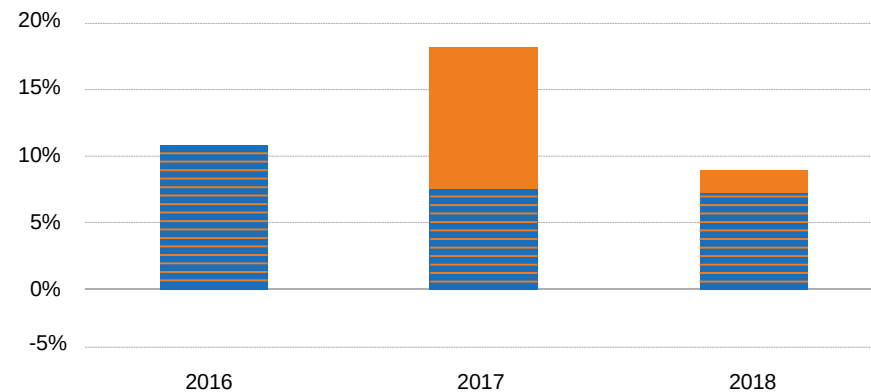
100%
2018 m. Q2
užimtumas

80%
Pajamų tenka TOP
5 nuomininkams

3,8
WALT 2017



Besibaigiančios nuomos sutartys, %



■ Besibaigiančios nuomos sutartys, %

■ Pratęstos sutartys, %

12 800 kv. m
GLA

8 mln. Eur
Investicinio turto
vertė

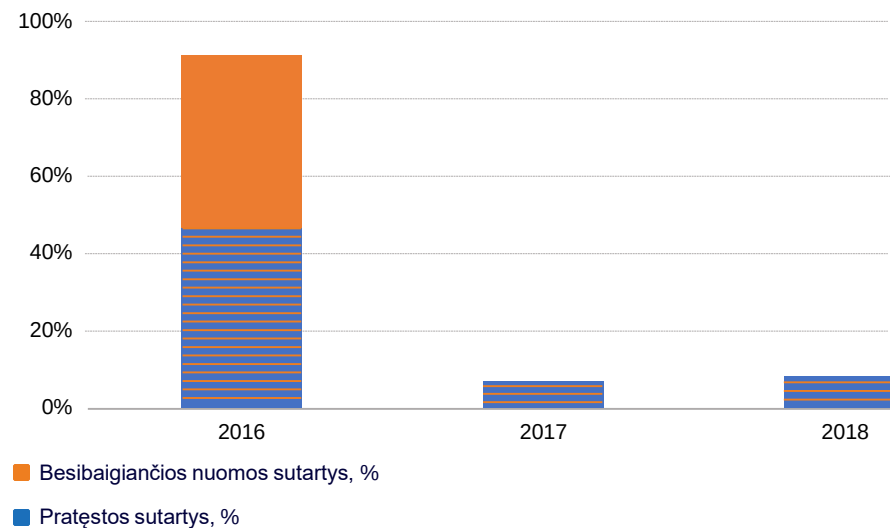
98%
2018 m. Q2
užimtumas

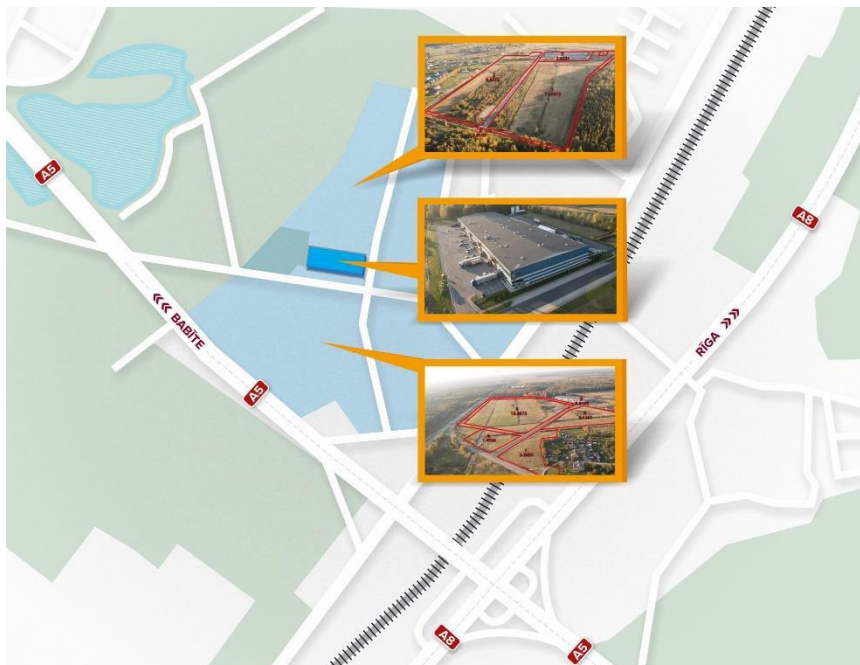
99%
Pajamų tenka TOP
5 nuomininkams

1,3
WALT 2017



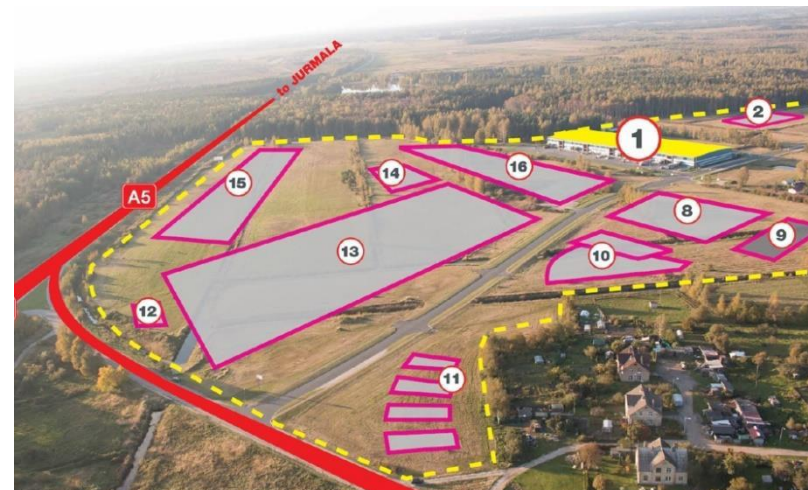
Besibaigiančios nuomos sutartys, %





Galiojošais reglaments ļauj izstrādāt līdz 200 tūkst. kv. m

9 (58 ha kopā) skaidiņām ar infrastruktūru
logistikas vai industriālās
nosauktās objektu izstrādi





INVL BALTIC REAL ESTATE

PIRMASIS BIRŽINIS „REIT‘AS" BALTIJOS ŠALYSE

2018