



INVL BALTIC REAL ESTATE

PIRMASIS LISTINGUOTAS REIT'AS BALTIJOS ŠALYSE

INVALDA

Komanda

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

Valdymo įmonės komanda dirba su šiuo nekilnojamo turto portfeliu daugiau kaip 14 metų;

Fondo 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 2017 metų spalio 31 d. siekė 56 mln. eurų;

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

Objektų generuojamas srautas stabiliai auga ir planuojama, kad 2018 metais konsoliduotas grynasis nuomos srautas sieks 3,7 mln. eurų.

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 Skandinavija, yra su 200-300 bazinių punktų premija**.

Patraukli investicija

Nuosaikus skolos naudojimas:

- Tikslinis <50%;
- Faktinis 38%.

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. trečiojo ketvirčio pabaigos GAV akcijai;

Siekiami tiksliniai grąža investuotojams – 8%+:

- Dividendai;
- GAV augimas.

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

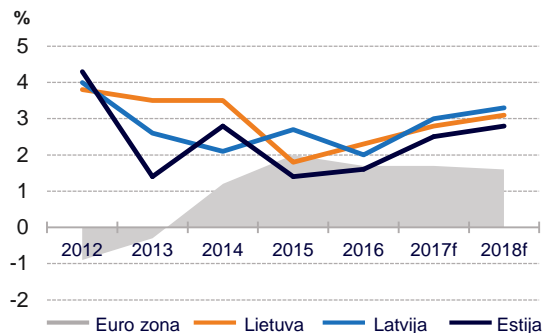
** „BNP Paribas“ duomenys, 2017 m. kovas.



IŠMINTINGAS
INVESTAVIMAS

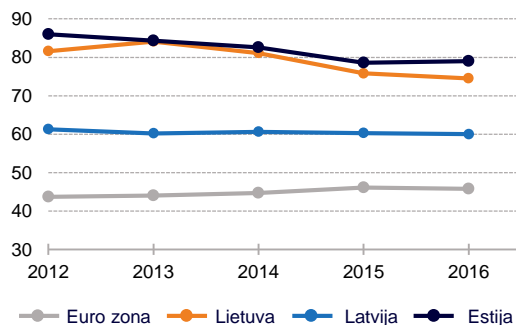
APLINKA IR PRODUKTAS

Prognozuojamas BVP augimas – du kartus didesnis už euro zonos vidurkį



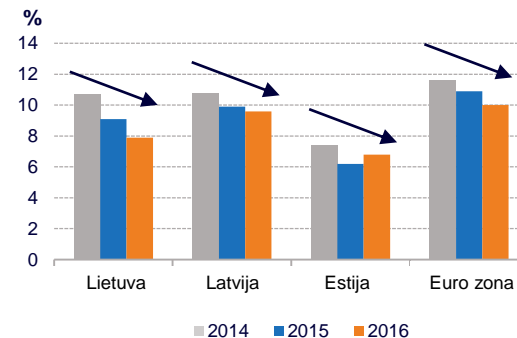
Šaltinis: Eurostat, IMF

Prekių ir paslaugų eksportas, % BVP



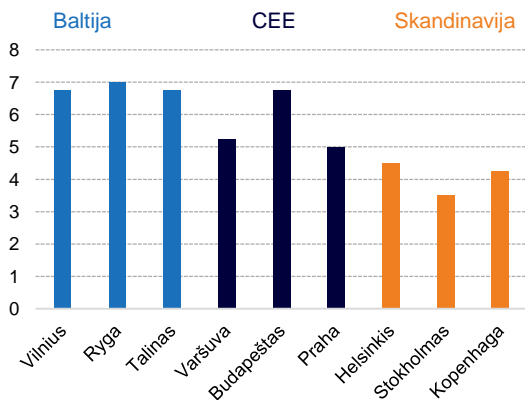
Šaltinis: Eurostat

Mažėjantis nedarbas skatina vidaus vartojimą



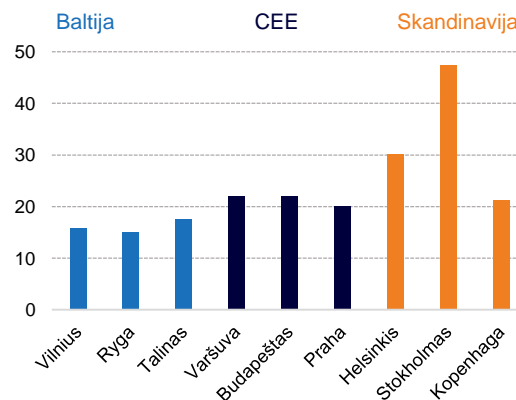
Šaltinis: Eurostat

„Prime“ lokacijos komercinio NT pajamingumas (%)



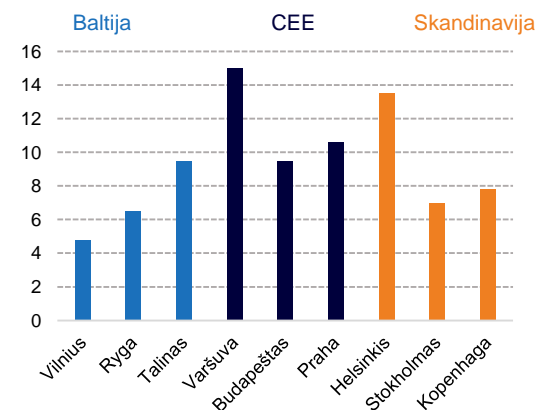
Šaltinis: BNP Paribas, 2017 m. kovas

„Prime“ lokacijos komercinio NT nuomos kaina (€/kv.m.)



Šaltinis: BNP Paribas, 2017 m. kovas

„Prime“ lokacijos komercinio NT vakancija (%)



Šaltinis: BNP Paribas, 2017 m. kovas

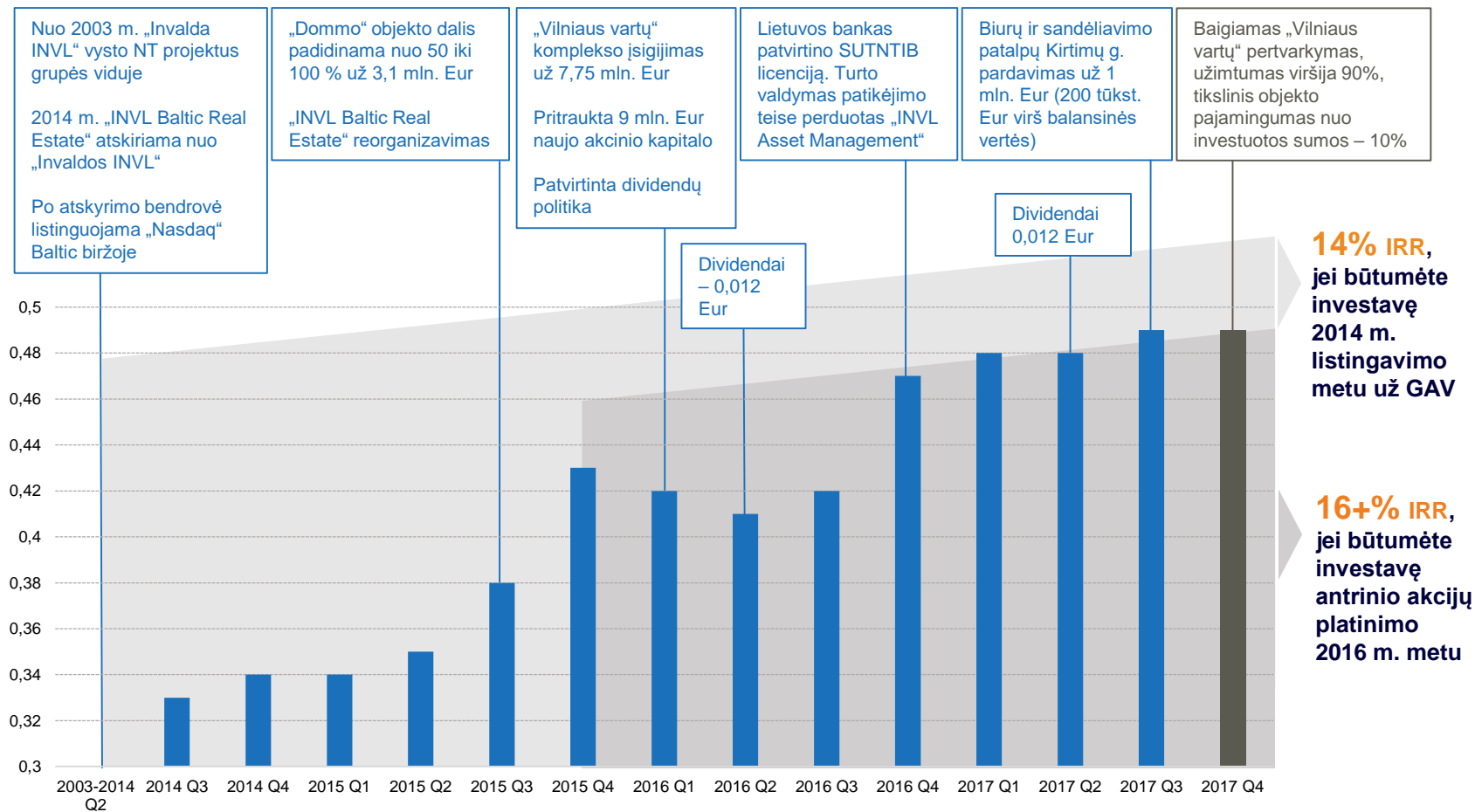
	Patirtis			Profilis	Atsakomybės				
	NT investavimo	Vadovavimo	Bendro darbo komandoje		NT valdymas	Investicijų paieška	Finansavimas	Priežiūra	Pardavimas
 Vytautas Bakšinskas Fondo valdytojas, Investicinio komiteto narys	10+	7+	5+	<ul style="list-style-type: none"> Prieš pradėdamas dirbti „INVL Baltic 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+	<ul style="list-style-type: none"> 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 „Invalda INVL“ 	✓	✓	✓	✓	✓

Valdymo įmonės vadovas ir valdyba

 Laura Križinauskienė Generalinė direktorė	 Darius Šulnis Valdybos pirmininkas	 Nerijus Drobavičius Valdybos narys	 Vytautas Plunksnis Valdybos narys
---	--	--	---

INVL NUOSEKLAUS AUGIMO ISTORIJA: PIRMASIS REIT'AS BALTIJOS ŠALYSE

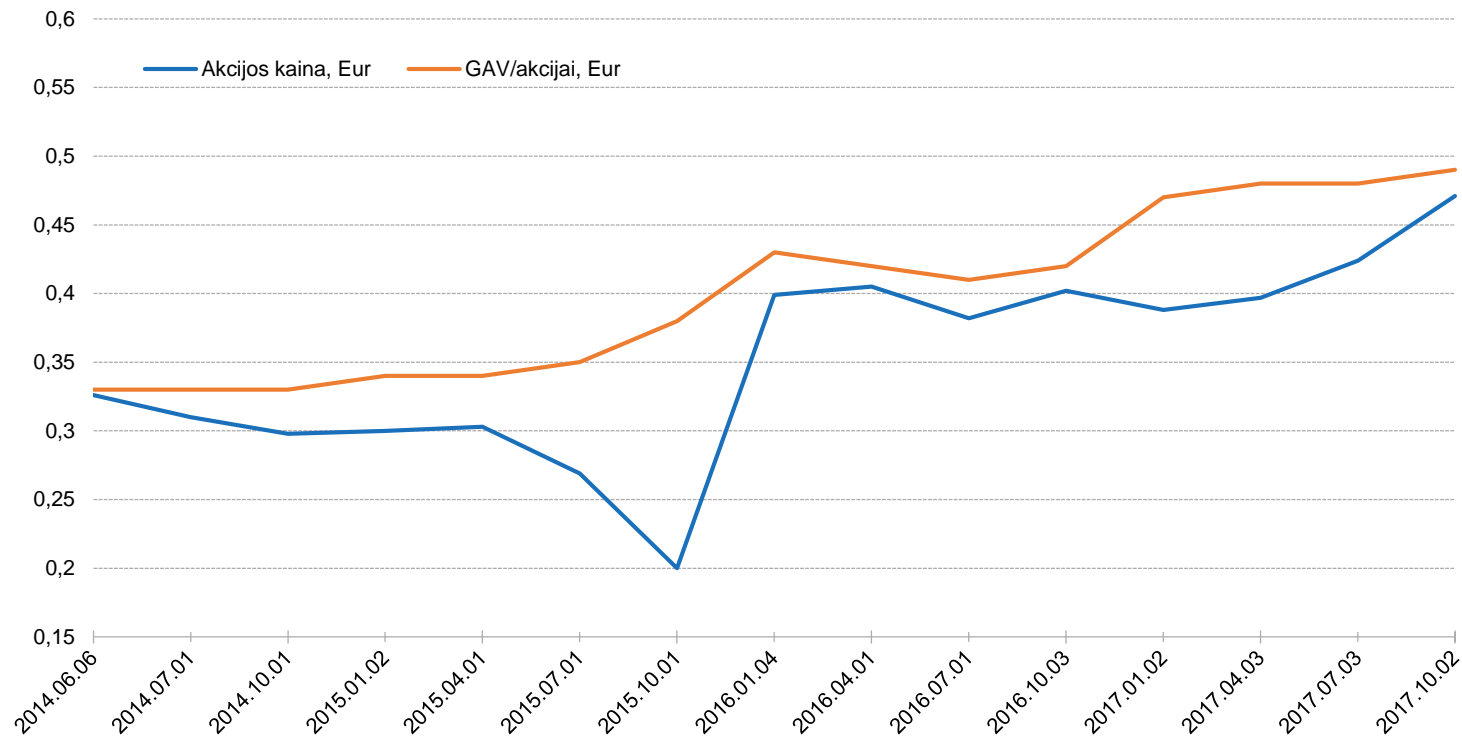
GAV pokytis, Eur/akcijai





RINKOS KAINA ARTIMAI ATSPINDI TURTO VERTE

„INVL Baltic Real Estate“ akcijos



KOKYBIŠKAS TURTO PORTFELIS CENTRINĖSE LOKACIJOSE



IBC verslo centras

B.P. 22 500 m²
GLA 17 400 m²



**Biurų pastatas Vilniaus centre,
Vilniaus / Palangos g.**

B.P. 9 700 m²
GLA 6 200 m²



„Vilniaus vartai“

B.P. 7 000 m²
GLA 7 000 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

56 mln. Eur
Investicinio turto vertė

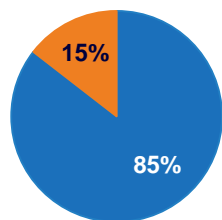
55 tūkst. m²
Bendras plotas

46 tūkst. m²
Naudingas plotas

42 tūkst. m²
Išnuomotas plotas

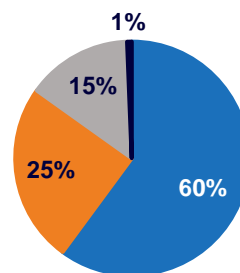
>120
nuomininkų

Turto vertė pagal geografią



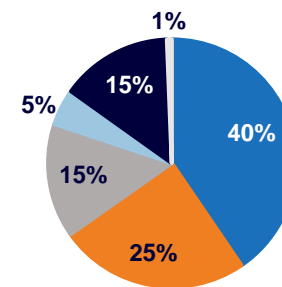
■ Vilnius
■ Ryga

Turto vertė pagal tipą



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

Turto vertė pagal objektus

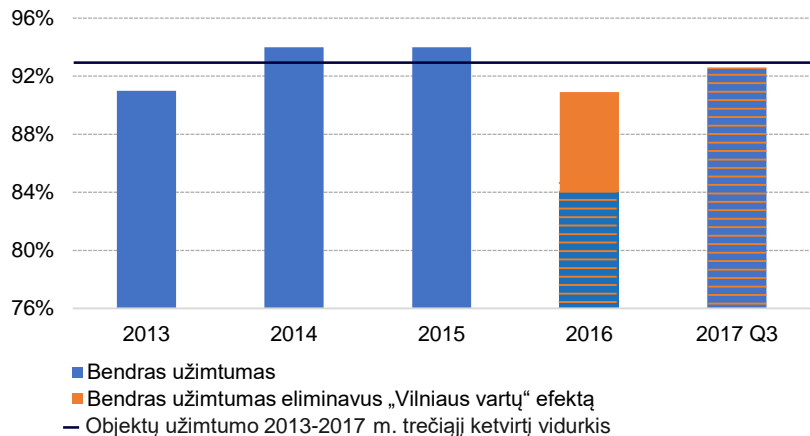


■ IBC verslo centras
■ Vilniaus vartai
■ Biurų pastatas Vilniaus centre, Vilniaus g.
■ Žygio verslo centras
■ „Dommo business park“
■ Kitos paskirties investicinis turtas

INL 80% VALDOMŲ NT OBJEKTŲ PAGAL TURTO VERTĘ YRA CENTRINĖJE VILNIAUS MIESTO DALYJE



Aukšti objektų užimtumo rodikliai



Diversifikuota nuomininkų struktūra



Nuosaikus portfelio vertinimas



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

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

	2017-10-31	2017-10-31
IBC verslo centras	22 601 500	921
„Vilniaus vartai“	13 823 216	1 711
„Dommo business park“ (pagal „Oberhaus“ vertinimą)	8 101 000	634
Biurų pastatas Vilniaus centre, Vilniaus g.	8 306 500	852
„Žygio verslo centras“	2 645 000	814
Kitos paskirties investicinis turtas (pagal „Oberhaus“ vertinimą)	350 000	1 268



IŠMINTINGAS
INVESTAVIMAS

OBJEKTAI



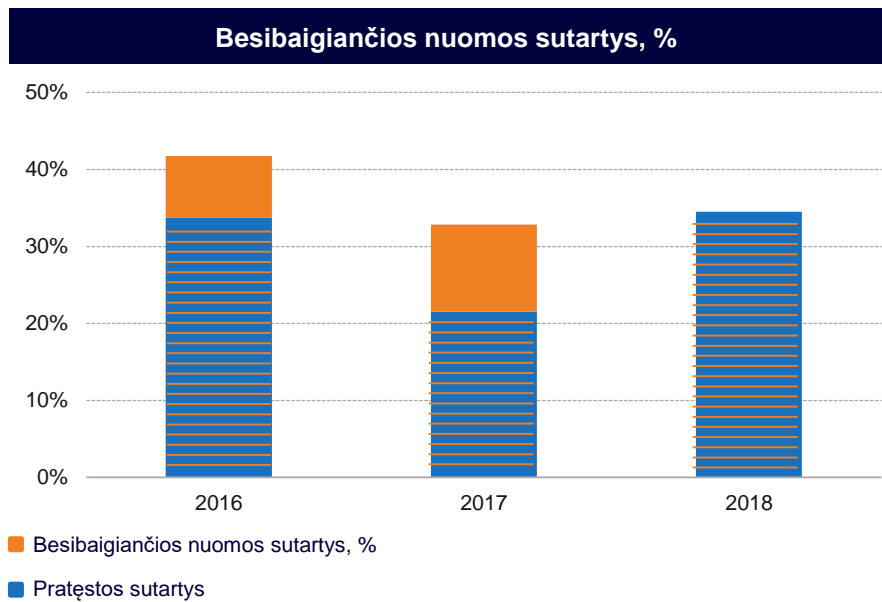
17 400 kv. m
GLA

23 mln. Eur
Investicinio turto
vertė

94%
Užimtumas

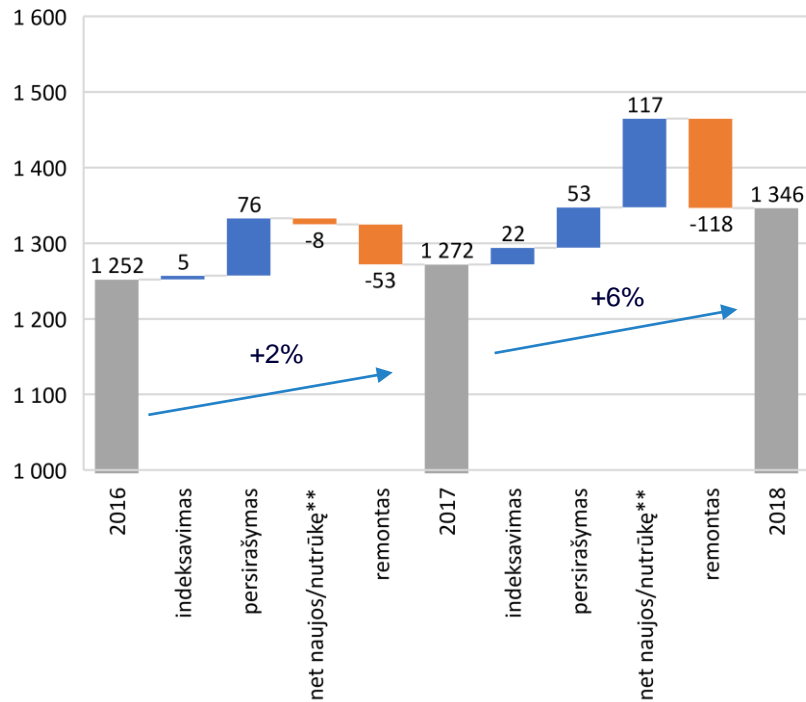
39%
Pajamų tenka TOP-5
nuomininkams

1,4
WALT

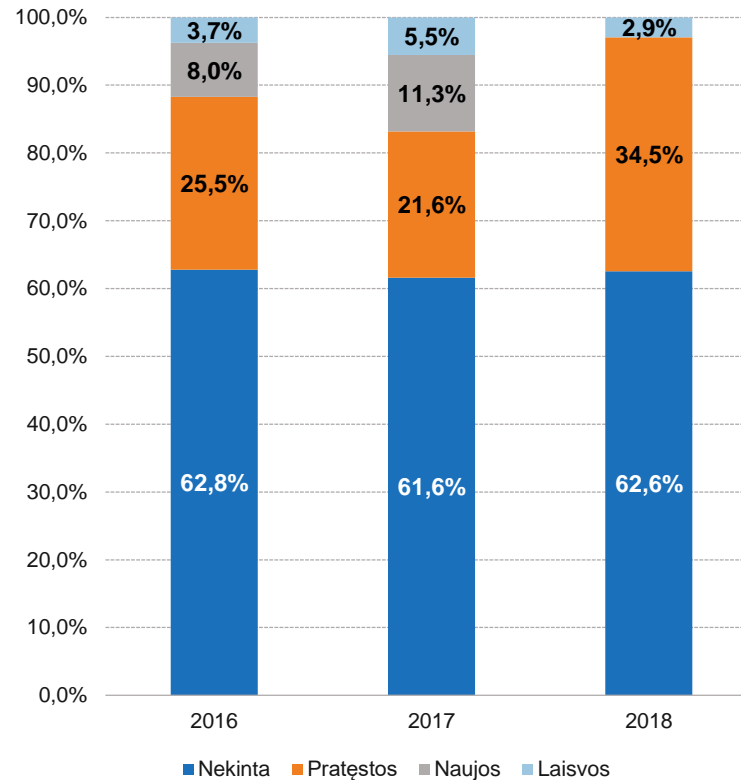


INL IBC GRYNOJO NUOMOS SRAUTO FINANSINIS TILTAS

Grynasis nuomos srautas, tūkst. Eur*



Patalpų nuomos statusas pagal sutartis, proc.

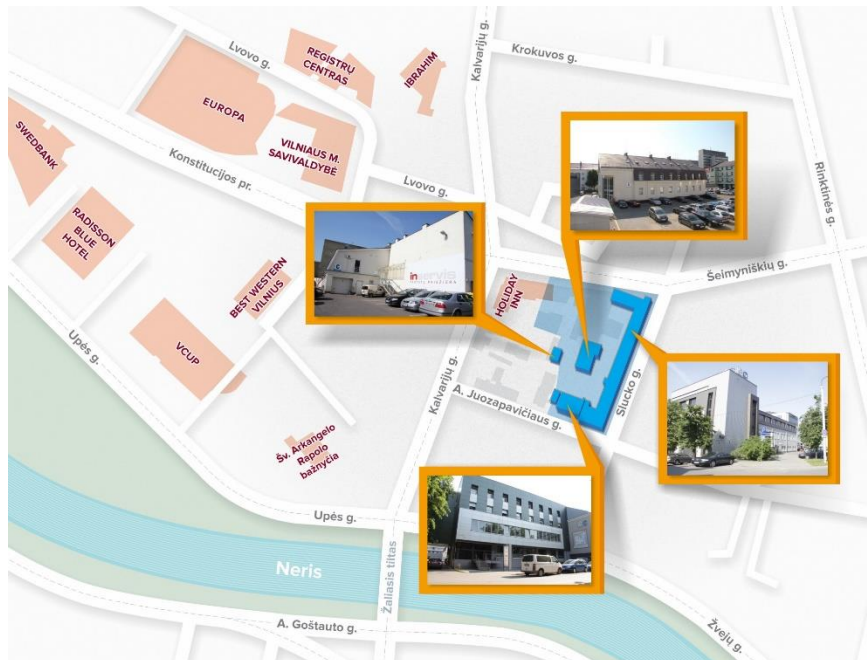


*2017-2018 m. duomenys – prognozė

** Bendras naujų nuomos sutarčių ir nutrūkusių nuomos sutarčių efektas.



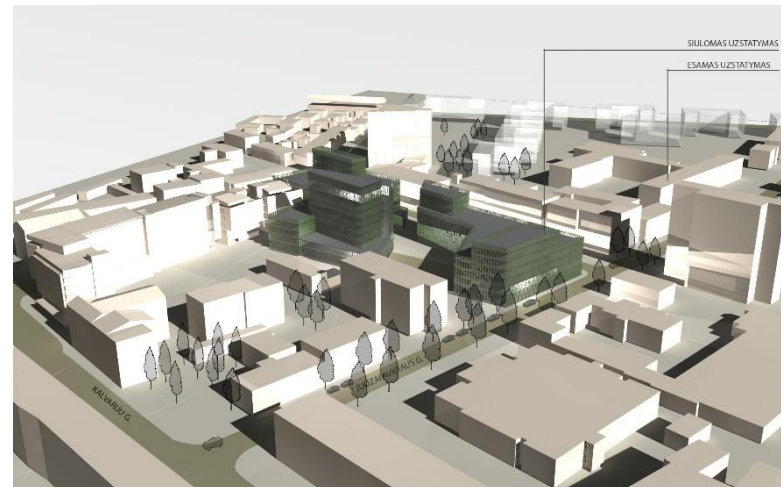
OBJEKTO POTENCIALAS



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

Komercinės
paskirties objektas

Centrinis Vilniaus
verslo rajonas



INL VILNIAUS VARTAI



rise
vilnius



7 000 kv. m
GLA

14 mln. Eur
Investicinio turto
vertė

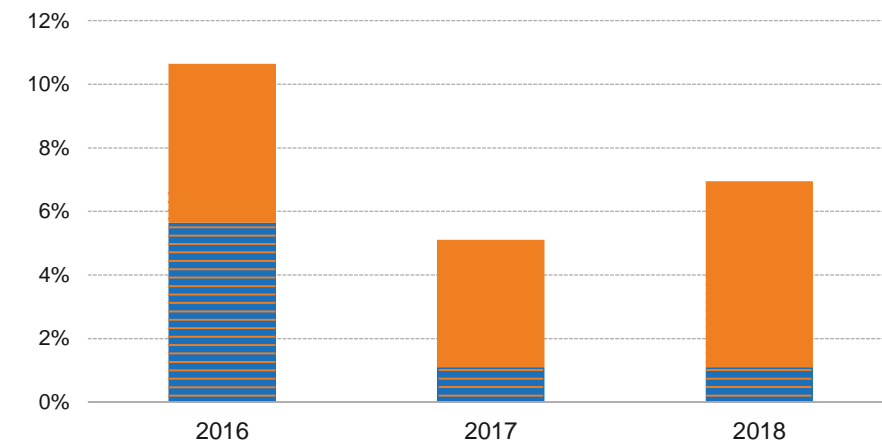
92%
Užimtumas

84%
Pajamų tenka TOP-
5 nuomininkams

4,8
WALT



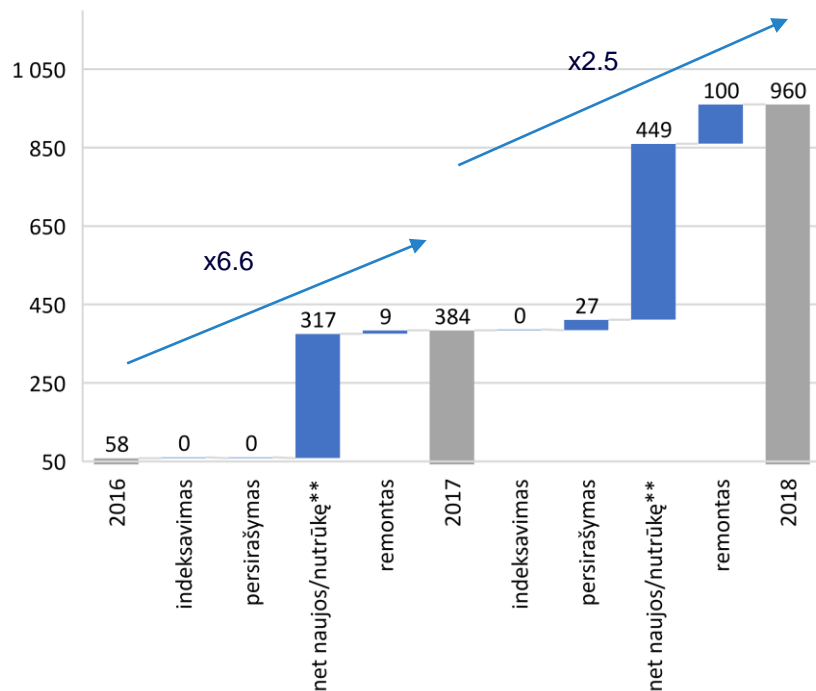
Besibaigiančios nuomos sutartys, %



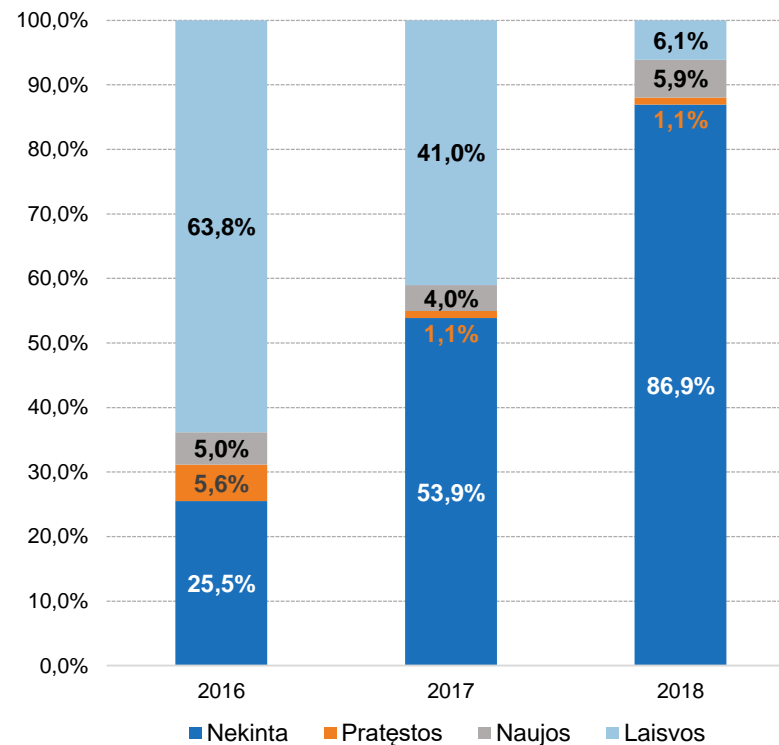
■ Besibaigiančios nuomos sutartys, %

■ Pratęstos sutartys

Grynasis nuomos srautas, tūkst. Eur*



Patalpų nuomos statusas pagal sutartis, proc.



*2017-2018 m. duomenys – prognozė

** Bendras naujų nuomos sutarčių ir nutrūkusių nuomos sutarčių efektas.



6 200 kv. m
GLA

8 mln. Eur
Investicinio turto
vertė

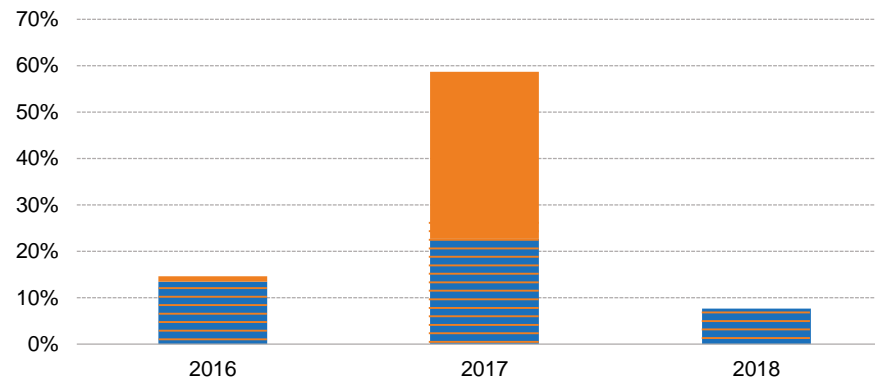
84%
Užimtumas

77%
Pajamų tenka TOP
5 nuomininkams

4,4
WALT



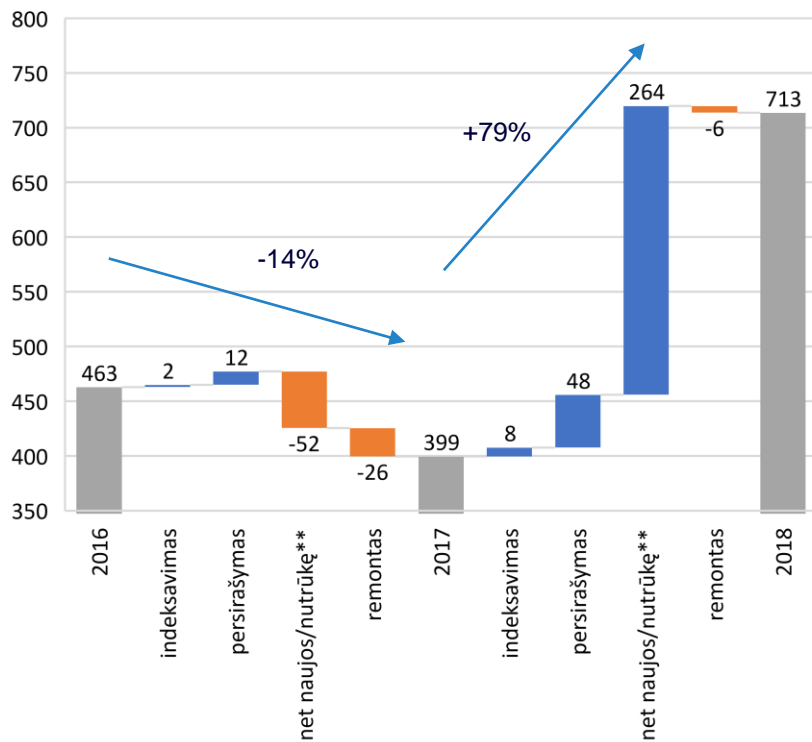
Besibaigiančios nuomos sutartys, %



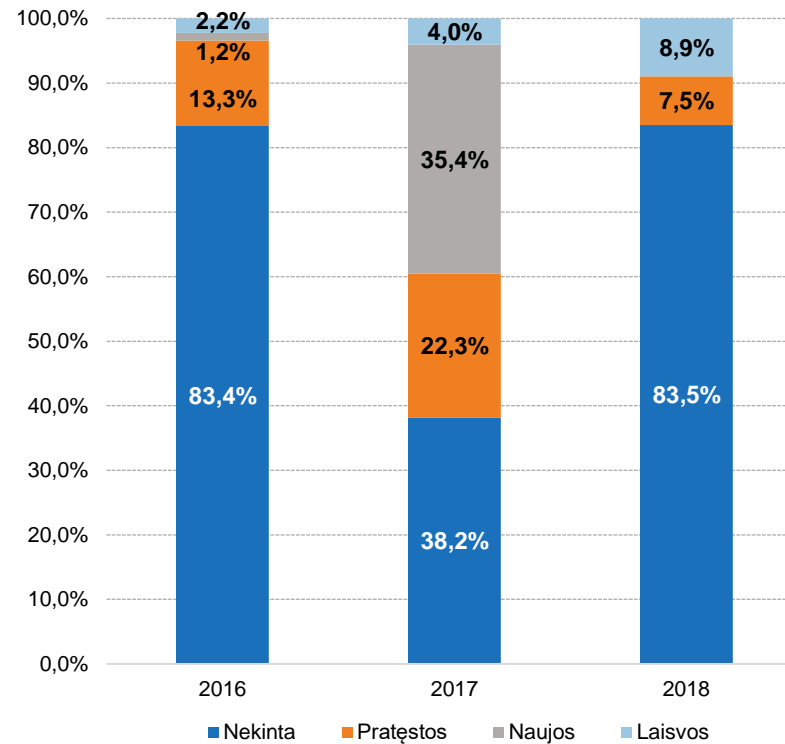
■ Besibaigiančios nuomos sutartys, %

■ Pratęstos sutartys

Grynasis nuomos srautas, tūkst. Eur*



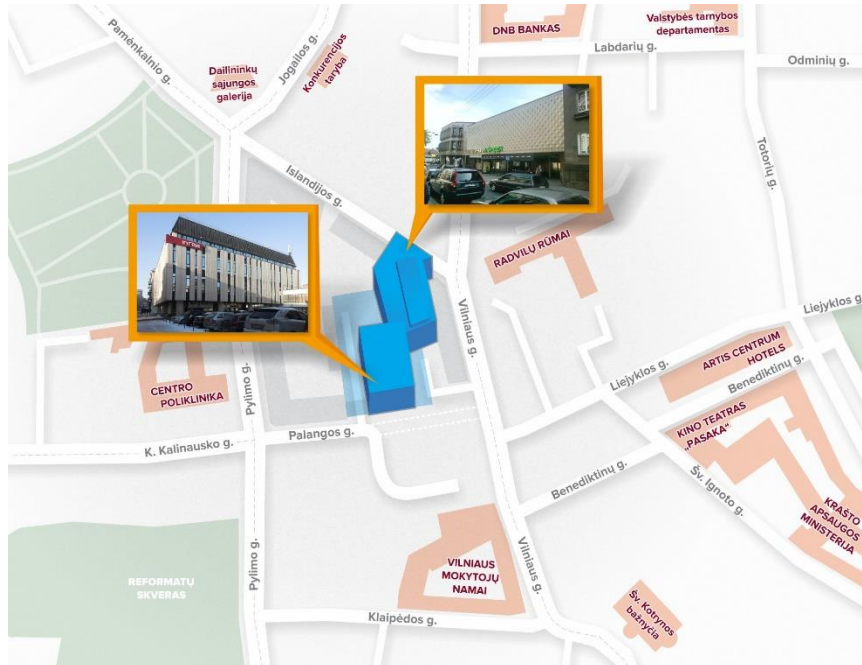
Patalpų nuomos statusas pagal sutartis, proc.



*2017-2018 m. duomenys – prognozė

** Bendras naujų nuomos sutarčių ir nutrūkusių nuomos sutarčių efektas.

INL OBJEKTO POTENCIALAS



Teisės aktai leidžia objekto rekonstrukciją, kurios metu objekto plotas būtų padidintas apie 3 500 kv. m

Komercinės paskirties objektas

Vilniaus senamiestis





2 600 kv. m
GLA

3 mln. Eur
Investicinio turto
vertė

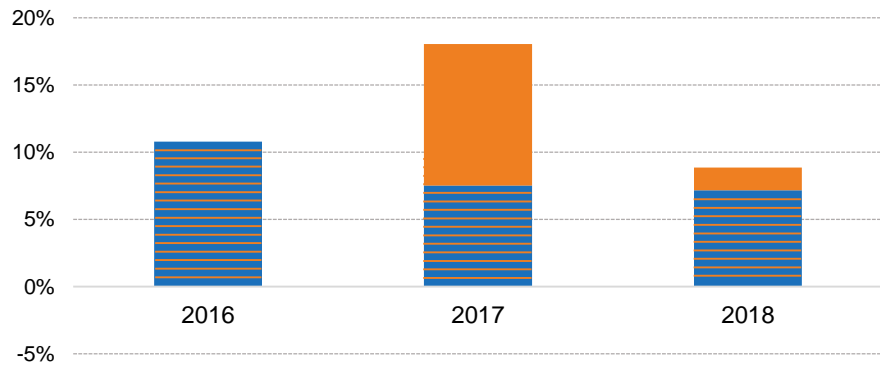
100%
Užimtumas

80%
Pajamų tenka TOP
5 nuomininkams

3,8
WALT



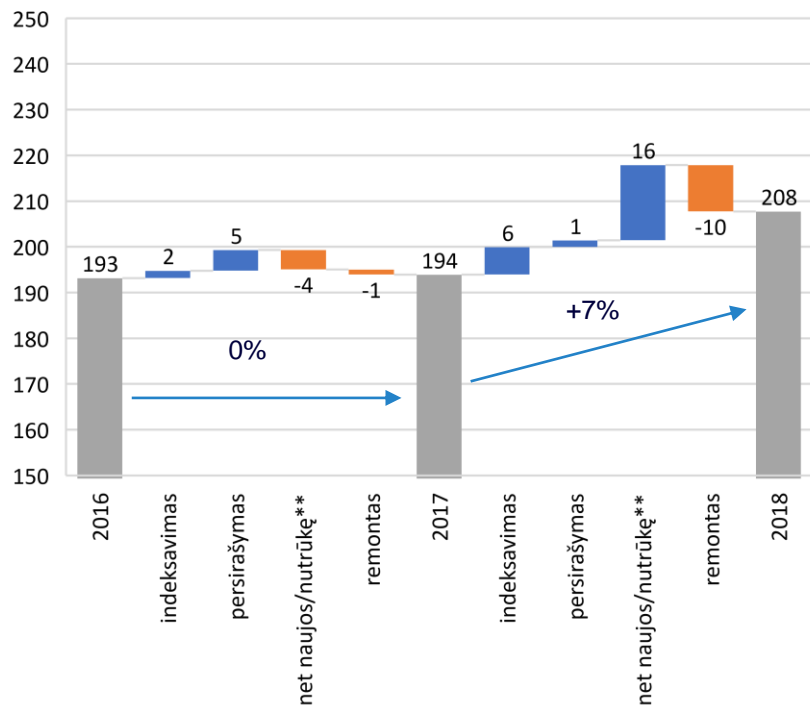
Besibaigiančios nuomos sutartys, %



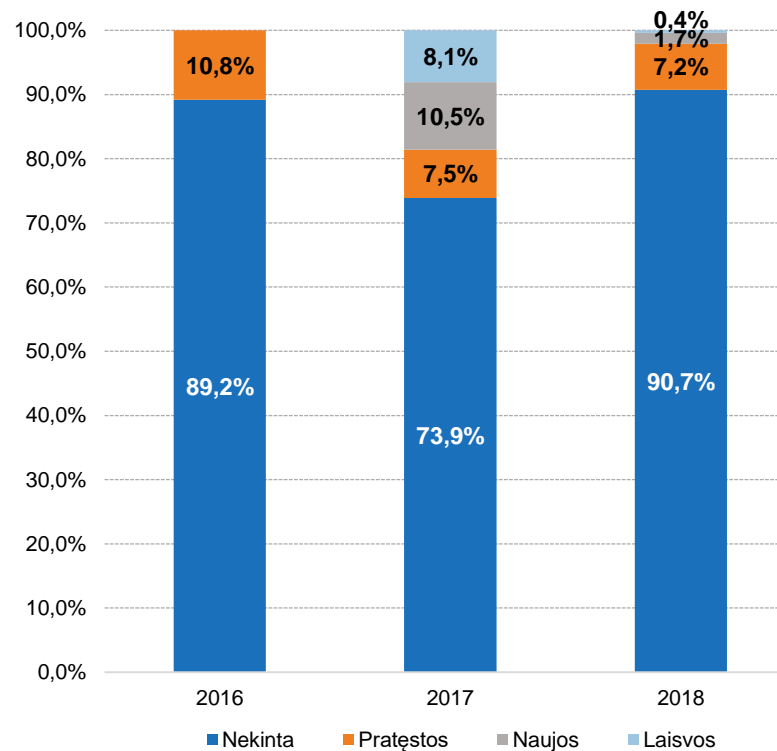
- Besibaigiančios nuomos sutartys, %
- Pratęstos sutartys

INL ŽYGIO VERSLO CENTRO GRYNOROJIO NUOMOS SRAUTO FINANSINIS TILTAS

Grynasis nuomos srautas, tūkst. Eur*



Patalpų nuomos statusas pagal sutartis, proc.



*2017-2018 m. duomenys – prognozė

** Bendras naujų nuomos sutarčių ir nutrūkusių nuomos sutarčių efektas.

INL DOMMO BUSINESS PARK

Bohnenkamp
Moving Professionals



REWICO Baltikum

12 800 kv. m
GLA

8 mln. Eur
Investicinio turto
vertė

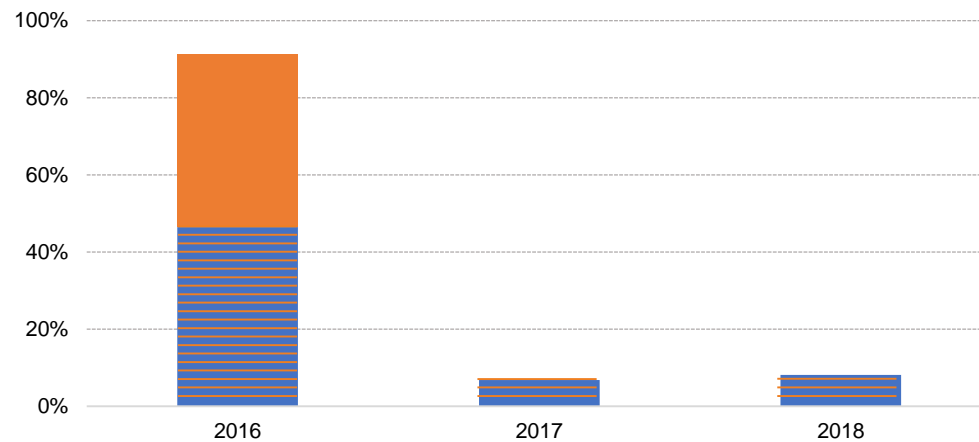
88%
Užimtumas

99%
Pajamų tenka TOP
5 nuomininkams

1,3
WALT

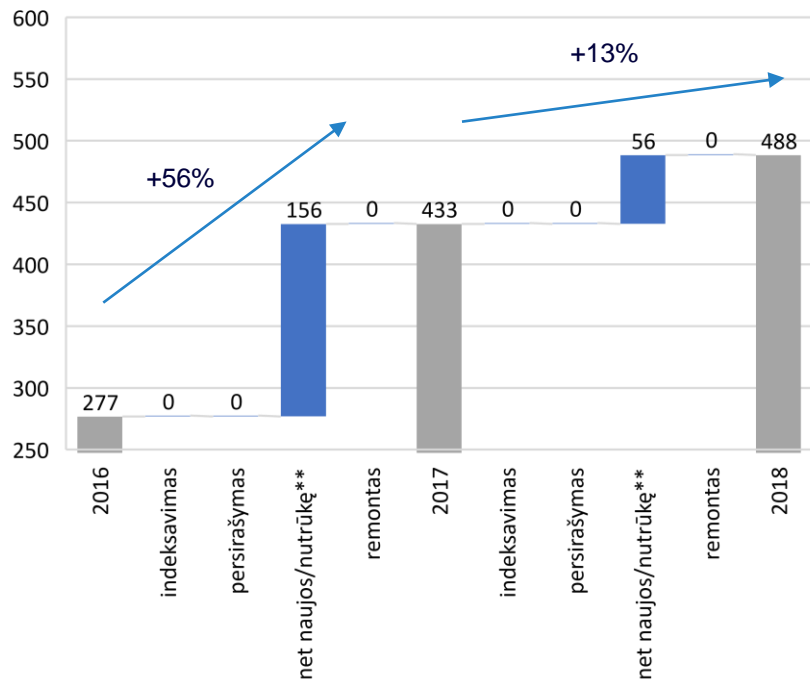


Besibaigiančios nuomos sutartys, %

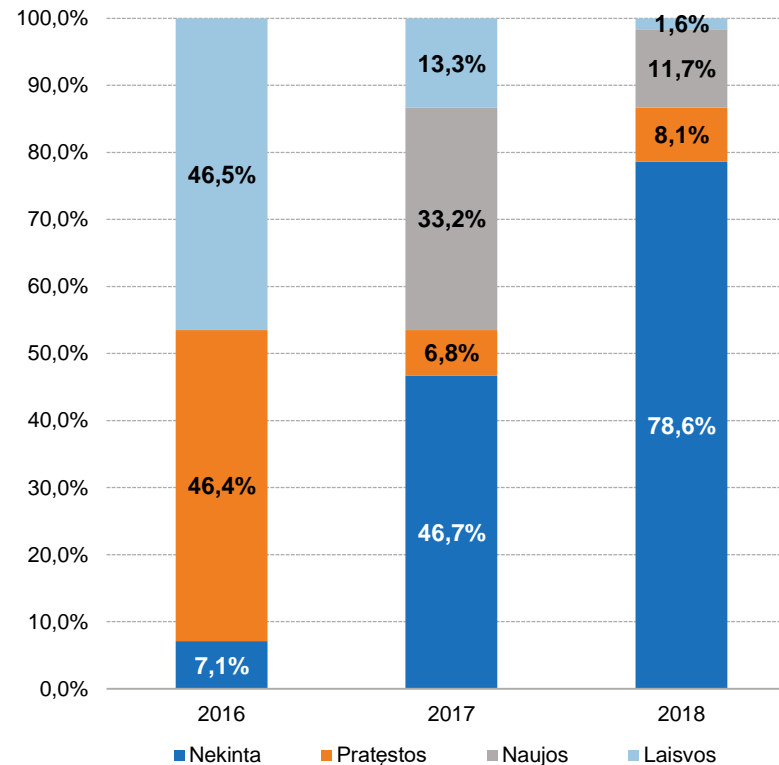


INL DOMMO VERSLO CENTRO GRYNORO NUOMOS SRAUTO FINANSINIS TILTAS

Grynasis nuomos srautas, tūkst. Eur*



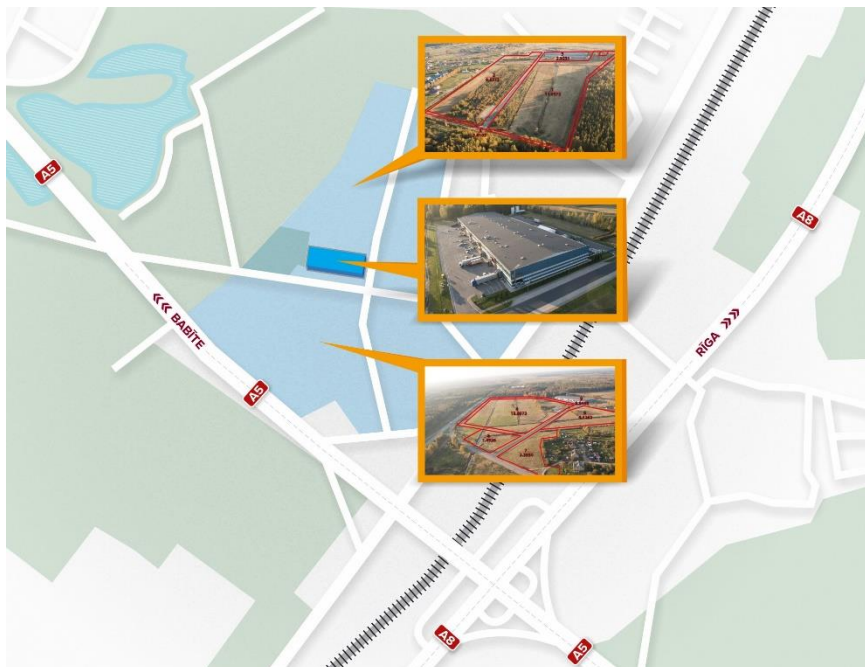
Patalpų nuomos statusas pagal sutartis, proc.



*2017-2018 m. duomenys – prognozė

** Bendras naujų nuomos sutarčių ir nutrūkusių nuomos sutarčių efektas.

INL OBJEKTO POTENCIALAS



Galiojantys reglamentai leidžia išvystyti iki 200 tūkst. kv. m logistikos ir komercinių patalpų

4 (58 ha bendrai) sklypai su išvystyta infrastruktūra logistikos ar industrinės paskirties objektams vystyti



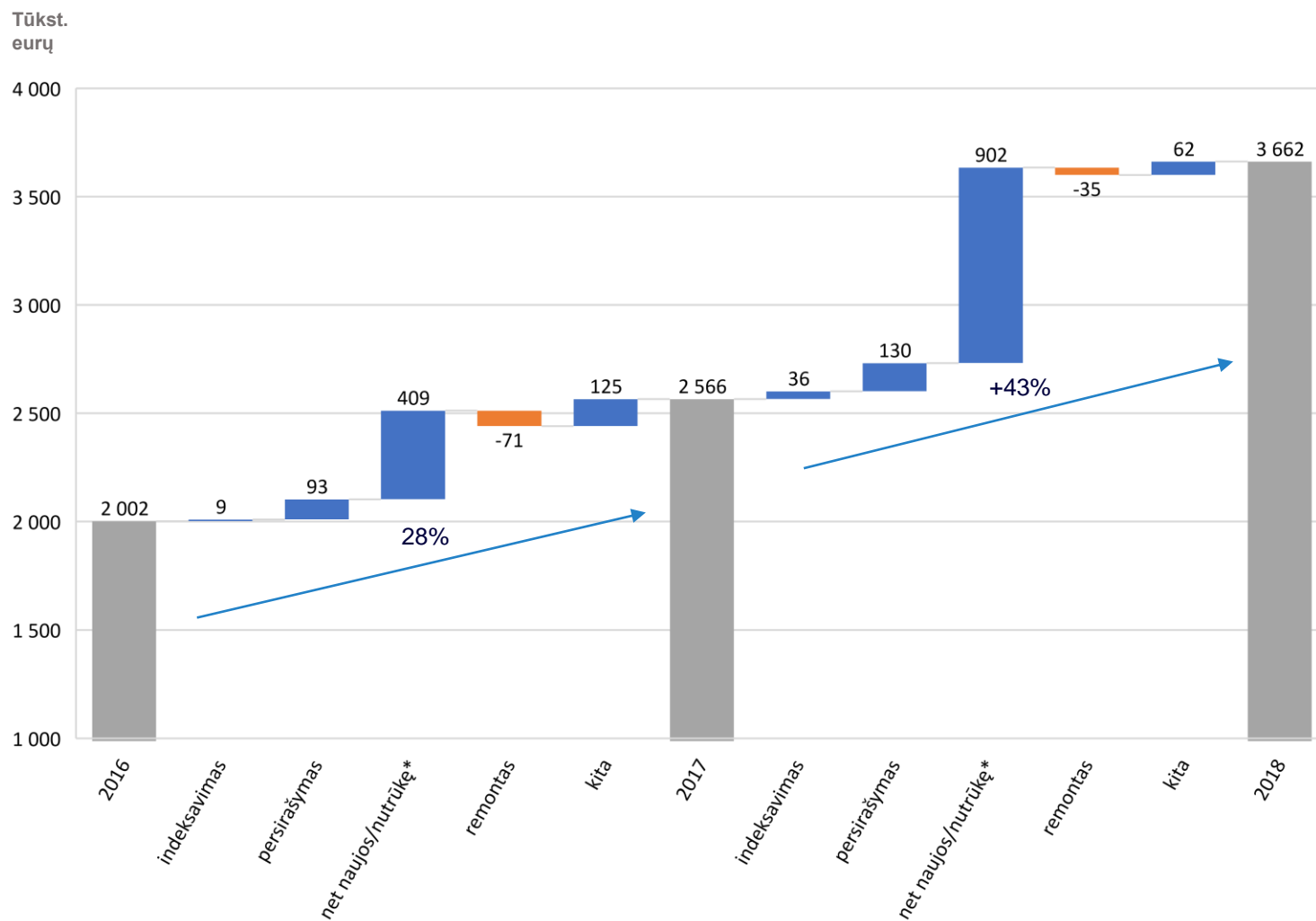


IŠMINTINGAS
INVESTAVIMAS

PERSPEKTYVA



GRYNOJO NUOMOS SRAUTO POKYTIS IR PROJEKCIJA | 2018 METUS



* Bendras naujų nuomos sutarčių ir nutrūkusių nuomos sutarčių efektas.

Tūkst. eurų	2016 m.	2017 m. progozė	2018 m. progozė
Grynasis nuomos srautas*	2 002	2 570	3 687
Perkainavimas	147	2 326	0
Valdymo ir sėkmės mokestis	(819)	(661)	(312)
Kitos sąnaudos/pajamos	(279)	(156)	(347)
Veiklos pelnas*	1 051	4 079	3 028
Grynasis pelnas*	4 507	3 611	2 566
Nuosavas kapitalas*	31 073	33 895	34 751
GAV akcijai*	0,4726	0,5155	0,5285

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

Mln. eurų	2017 m. spalio 31 d.
Investicinis turtas	55,9
Kitas turtas	1,9
Turtas iš viso:	57,8
Nuosavas kapitalas	33,8
Paskolos iš kredito įstaigų	21
Kitos mokėtinos sumos	3
Nuosavas kapitalas ir įsipareigojimai	57,8

Remiantis naujausiais vertinimais, investicinio turto vertė, lyginant su praėjusiais metais, **išaugo 2,3 mln. eurų.**

Faktinis skolos lygis yra **38 proc.** ir nesiekia tikslinio **50 proc.** lygio.



2018 M. ESMINIAI DARBAI

Didesnis akcijų likvidumas

Turto valdymo modelio pertvarka

2018-2019 m.

Prognuozuoto grynojo nuomos srauto augimo įgyvendinimas

Ilgalaikių kredito sutarčių pertvarka

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.

Pateikiama informacija neapima visos bendrovės atskleistos informacijos ir turėtų būti skaitoma kartu su bendrovės viešai skelbiama finansine informacija. Pateikti finansiniai duomenys turi būti vertinami kartu su finansinėmis ataskaitomis. Pateikti duomenys atspindi praėjusio laikotarpio situaciją, o praėjusio laikotarpio rezultatai nėra patikimas būsimų rezultatų rodiklis.

UTIB negarantuoja investicijų pelningumo. UTIB akcijų naujausias vertes galite rasti puslapyje www.invlbalticrealestate.com.

Prieš priimdami sprendimą investuoti, turite patys ar padedami investicijų konsultantų įvertinti pasirinkto UTIB investavimo strategiją, taikomus mokesčius, visas su investavimu susijusias rizikas bei atidžiai perskaityti UTIB prospektą,

taisykles ir pagrindinės informacijos investuotojams dokumentą. Su šiais dokumentais galite susipažinti puslapyje www.invlbalticrealestate.com.

Visa išdėstyta informacija yra reklaminio – informacinio pobūdžio ir negali būti interpretuojama kaip rekomendacija, pasiūlymas ar kvietimas investuoti į UTIB akcijas. Bendrovė nėra atsakinga už bet kokius trečiųjų asmenų sprendimus, priimtus vadovaujantis tik šiame pristatyme pateikta informacija, ir neprisiima atsakomybės už išlaidas, tiesioginius ir netiesioginius nuostolius, patirtus pasinaudojus tik šia informacija. Pateikiama informacija negali būti jokio vėliau sudaryto sandorio pagrindas. Nors šios reklaminio pobūdžio informacijos turinys yra pagrįstas šaltiniais, kurie yra laikomi patikimais, bendrovė nėra atsakinga už šios informacijos netikslumus, pasikeitimus, taip pat ir nuostolius, kurių gali atsirasti, kai investicijos grindžiamos šia informacija.

Investuotojo į UTIB teisė pareikalauti išpirkti jam priklausančias akcijas yra apribota.

AČIŪ IR SĖKMĖS
GERUOSE
DARBUOSE,
KURIUOS DAROTE!