



INVL BALTIC REAL ESTATE

PIRMASIS BIRŽINIS „REIT‘AS” BALTIJOS ŠALYSE

2018

INVALDA

Komanda

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

Valdymo įmonės komanda dirba su „INVL Baltic Real Estate“ nekilnojamo turto portfelium 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 2017 metų gruodžio 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 grynas 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 38,5%.

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.

ĮMONĖ UAB „INVL Asset Management“, įkurta 2003 metais

AKCININKAS AB „Invalda INVL“

VEIKLA Valdo platų investicijų spektrą

PRIEŽIŪRA Lietuvos banko licencijuota ir prižiūrima valdymo įmonė

VALDOMAS TURTAS Daugiau nei 530 mln. eurų (2017 metų pabaigoje)

DARBUOTOJAI Daugiau nei 70

AUDITORIAI Valdymo įmonė ir visi jos valdomi fondai audituojami Big 4 audito kompanijos (šiuo metu PwC)

INVL INVESTICIJŲ VALDYMO STRUKTŪRA

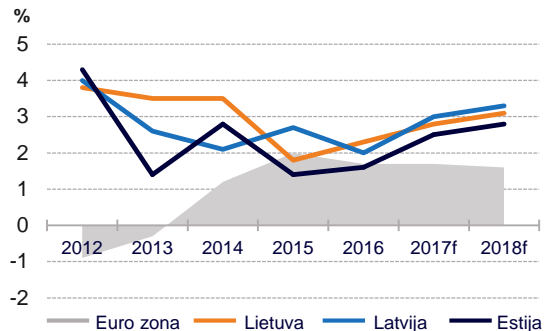




IŠMINTINGAS
INVESTAVIMAS

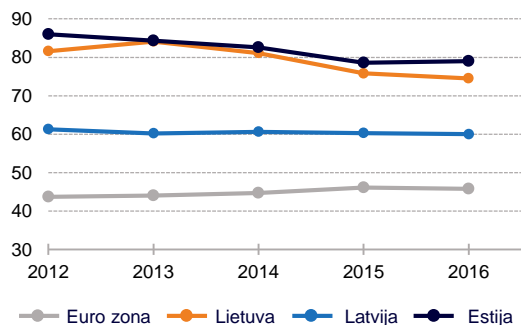
APLINKA IR PRODUKTAS

Prognozuojamas BVP augimas – du kartus didesnis už euro zonos vidurkį



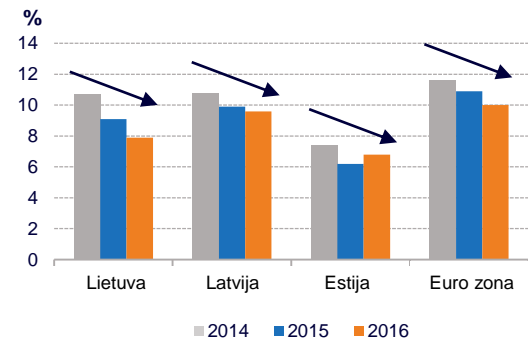
Šaltinis: Eurostat, IMF

Orientacija į eksportą: Prekių ir paslaugų eksportas, % BVP



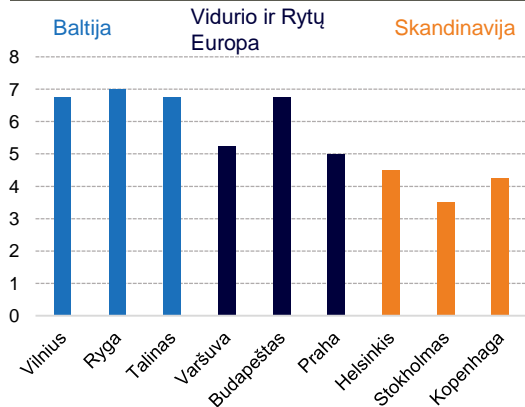
Šaltinis: Eurostat

Mažėjantis nedarbas skatina vidaus vartojimą



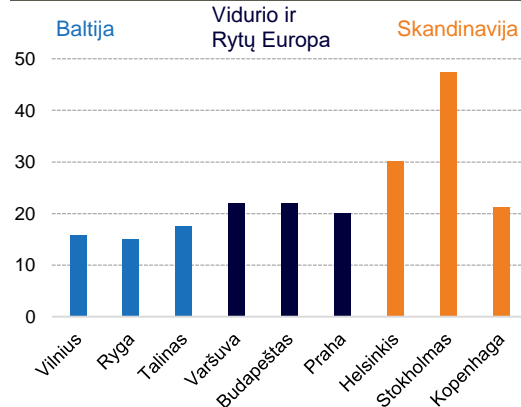
Šaltinis: Eurostat

Solidi gražas: „prime“ lokacijos komercinio NT pajamingumas (%)



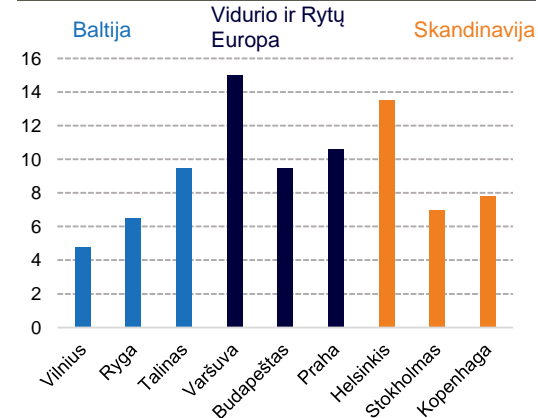
Šaltinis: BNP Paribas, 2017 m. kovas

Patrauklios kainos: „prime“ lokacijos komercinio NT nuomos kaina (€/kv.m.)



Šaltinis: BNP Paribas, 2017 m. kovas

Rinkos paklausa: „prime“ lokacijos komercinio NT vakancija (%)



Šaltinis: BNP Paribas, 2017 m. kovas

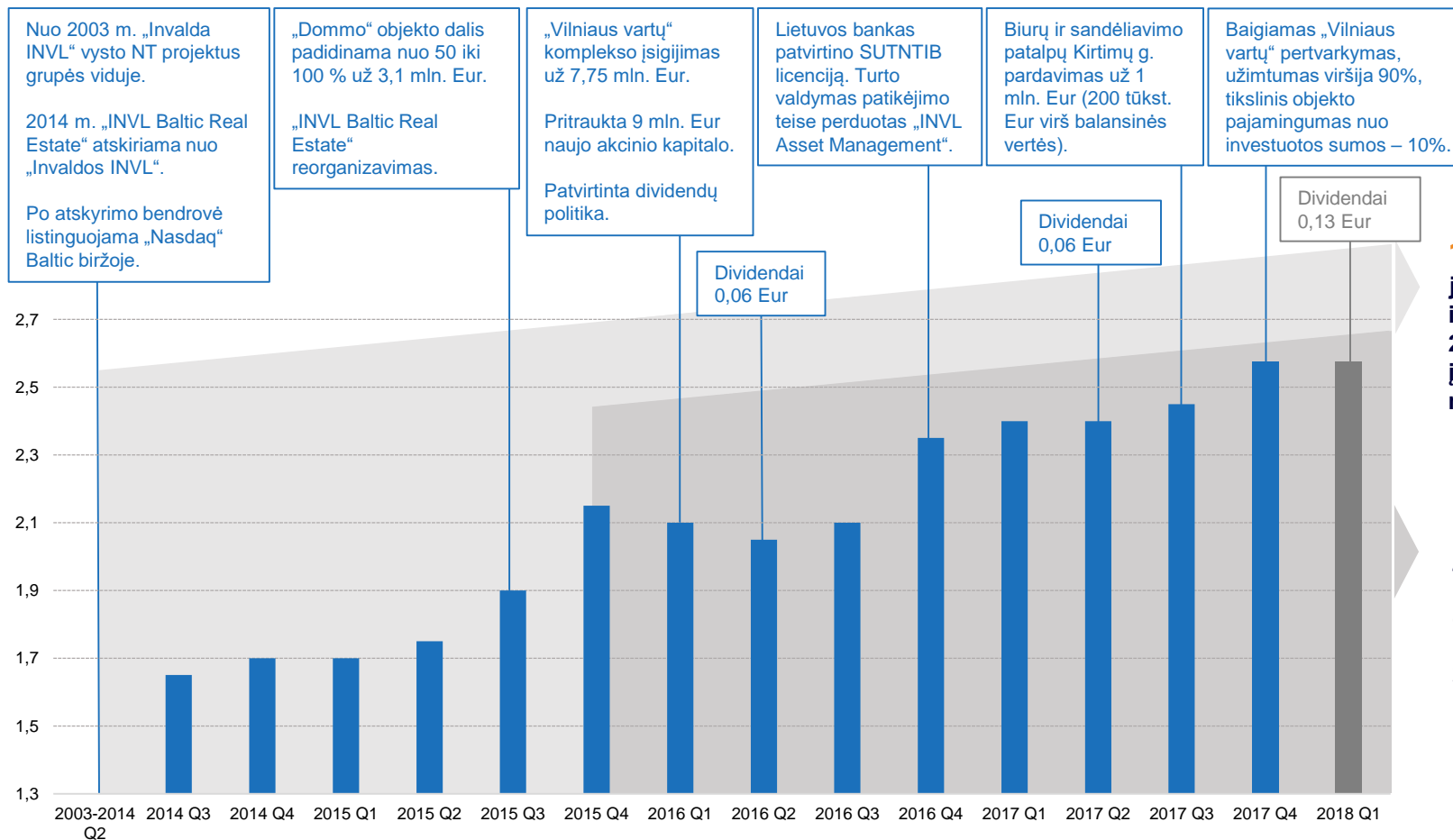
	Patirtis			Profilis	Atsakomybės				
	NT investavimo	Vadovavimo	Bendro darbo komandoje		NT valdymas	Investicijų paieška	Finansavimas	Priežiūra	Pardavimas
 <p>Vytautas Bakšinskas Fondo valdytojas, Investicinio komiteto narys</p>	10+	7+	5+	<ul style="list-style-type: none"> Prieš pradėdamas dirbti „INVL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

Valdymo įmonės vadovas ir valdyba

 <p>Laura Križinauskienė Generalinė direktorė</p>	 <p>Darius Šulnis Valdybos pirmininkas</p>	 <p>Nerijus Drobavičius Valdybos narys</p>	 <p>Vytautas Plunksnis Valdybos narys</p>
---	--	--	---

INVL NUOSEKLAUS AUGIMO ISTORIJA: PIRMASIS „REIT’AS“ BALTIJOS ŠALYSE

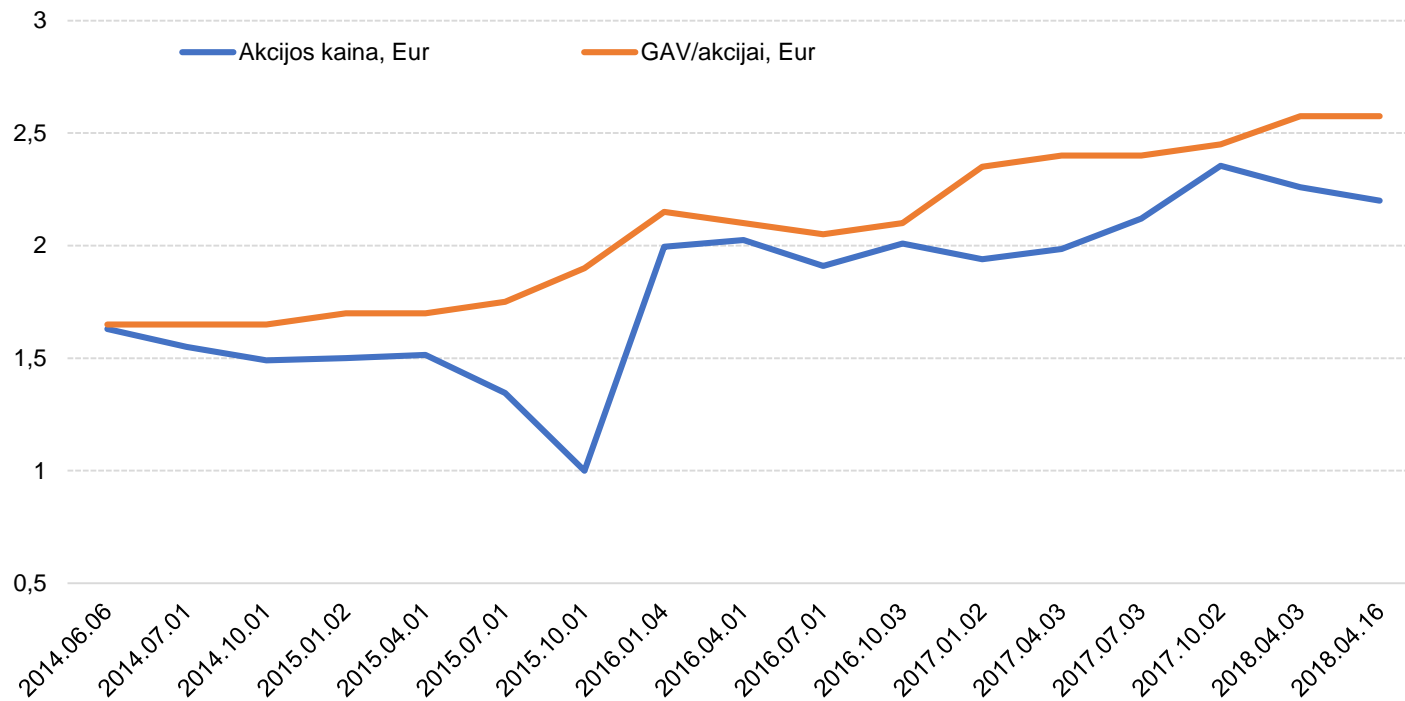
GAV pokytis, Eur/akcijai



15% IRR,
jei būtumėte investavę 2014 m. įtraukimo į biržą metu už GAV

18+% IRR,
jei būtumėte investavę antrinio akcijų platinimo 2016 m. metu

„INVL Baltic Real Estate“ akcijos



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 7 000 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

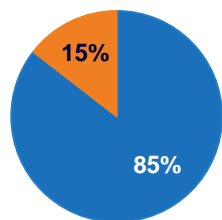
55 tūkst. m²
Bendras plotas

46 tūkst. m²
Naudingas plotas

42 tūkst. m²
Išnuomotas plotas

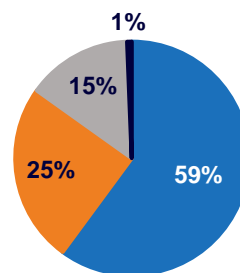
>120
nuomininkų

Turto vertė pagal geografią



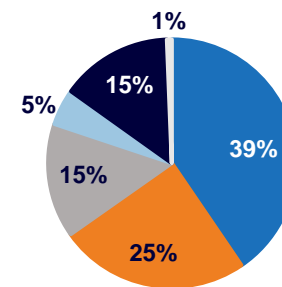
■ Vilnius
■ Ryga

Turto vertė pagal tipą



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

Turto vertė pagal objektus

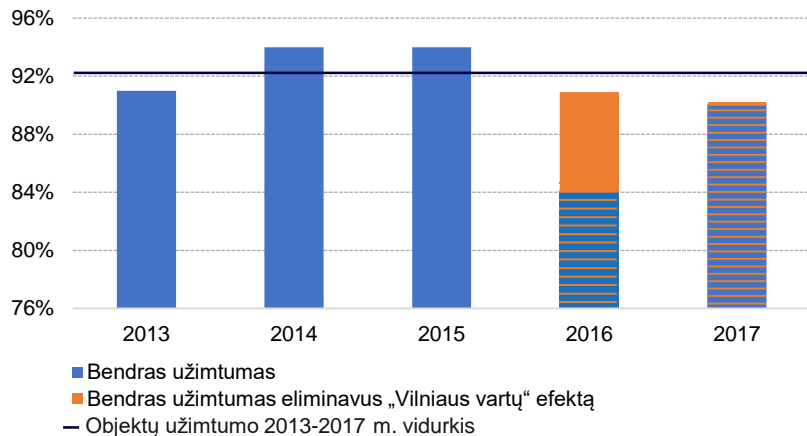


■ "IBC" verslo centras
■ "Vilniaus vartai"
■ Biurų pastatas Vilniaus centre, Vilniaus g.
■ "Žygio verslo centras"
■ „Dommo business park“
■ Kitos paskirties investicinis turtas

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



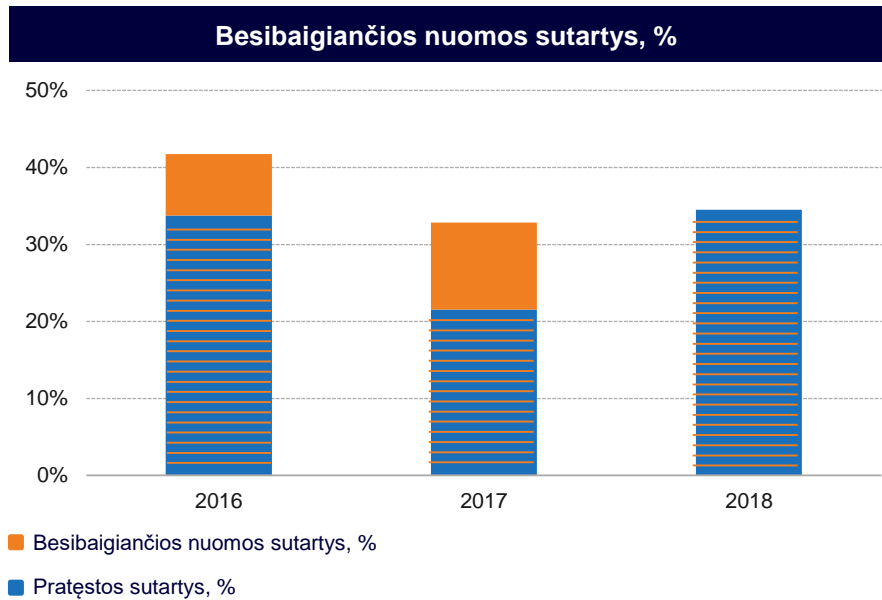
17 400 kv. m
GLA

23 mln. Eur
Investicinio turto
vertė

93%
2018 m. Q1
užimtumas

39%
Pajamų tenka TOP-
5 nuomininkams

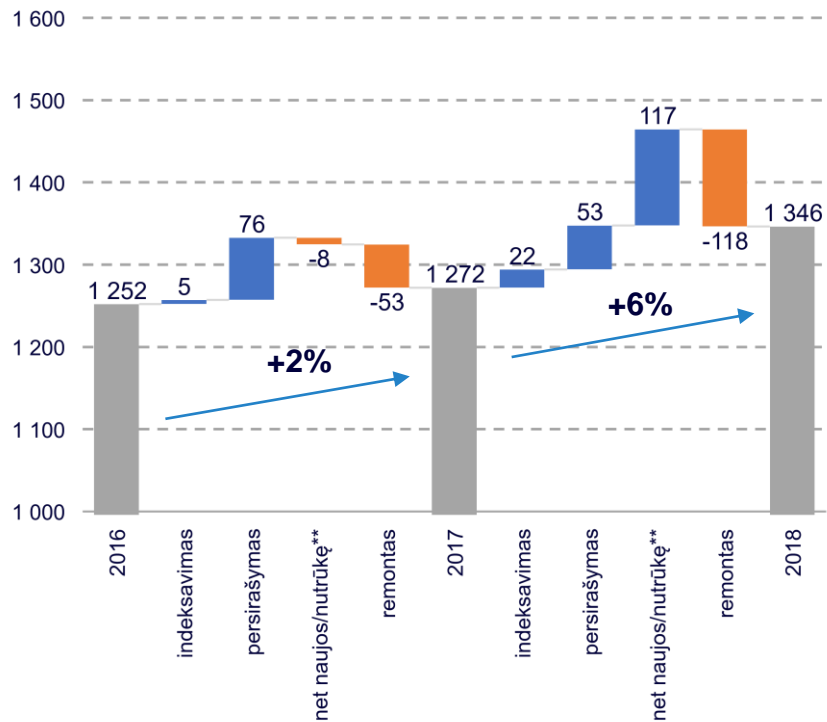
1,4
WALT



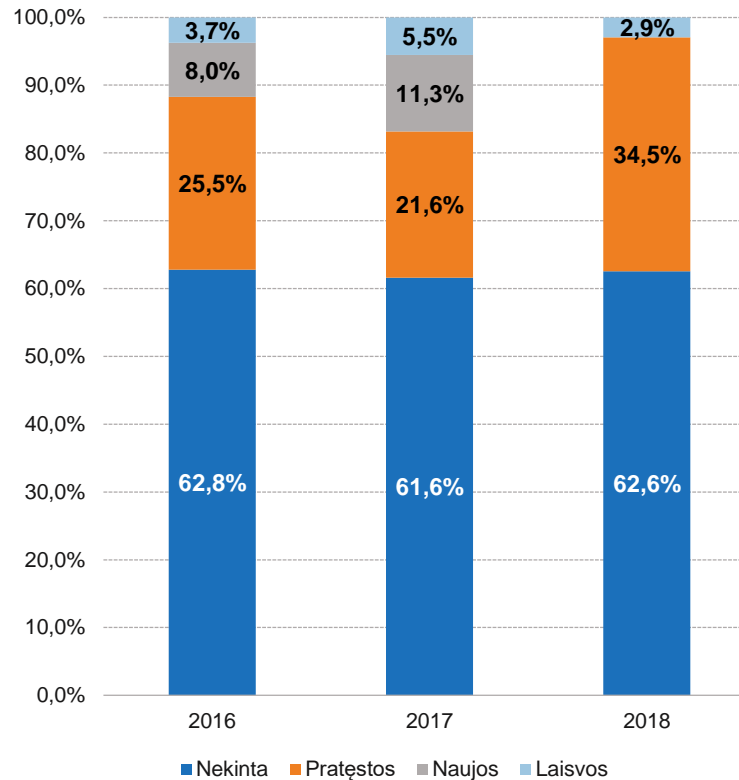
GLA - bendras nuomojamas plotas (angl. gross leasable area)
WALT – nuomos sutarčių trukmės svertinis vidurkis (angl. weighted average lease term)

INL IBC GRYNORO NUOMOS SRAUTO FINANSINIS TILTAS

Grynasis nuomos srautas, tūkst. Eur*



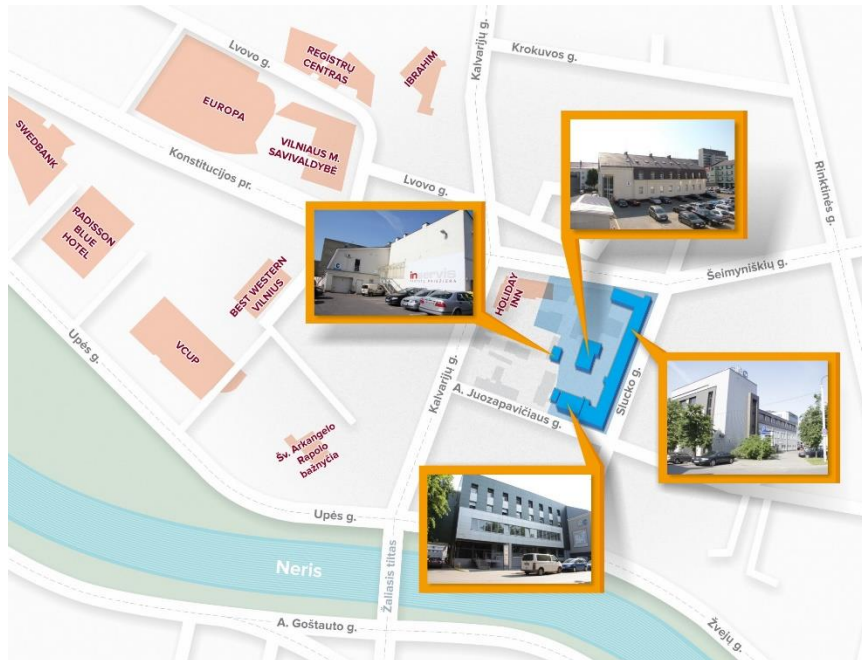
Patalpų nuomos statusas pagal sutartis, proc.



*2017-2018 m. duomenys – prognozė

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

INL OBJEKTO POTENCIALAS



Galimas išvystymo
potencialas pagal
detalų 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

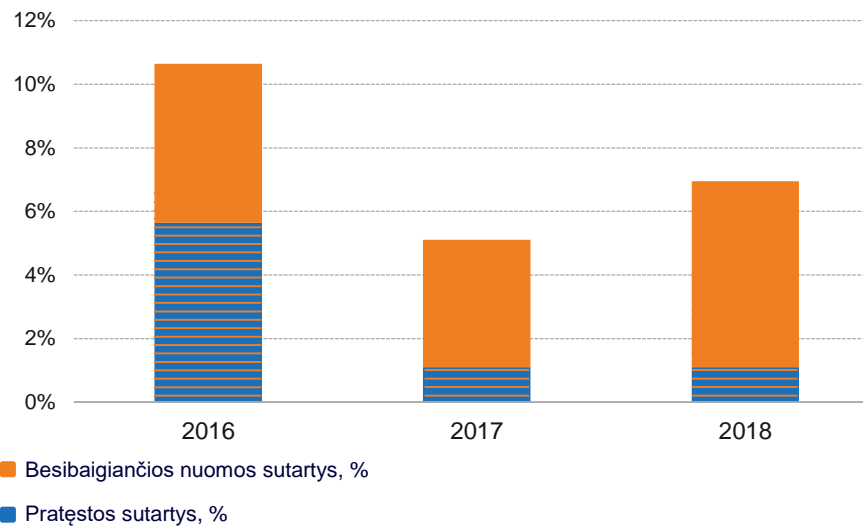
95%
2018 m. Q1
užimtumas

84%
Pajamų tenka TOP-
5 nuomininkams

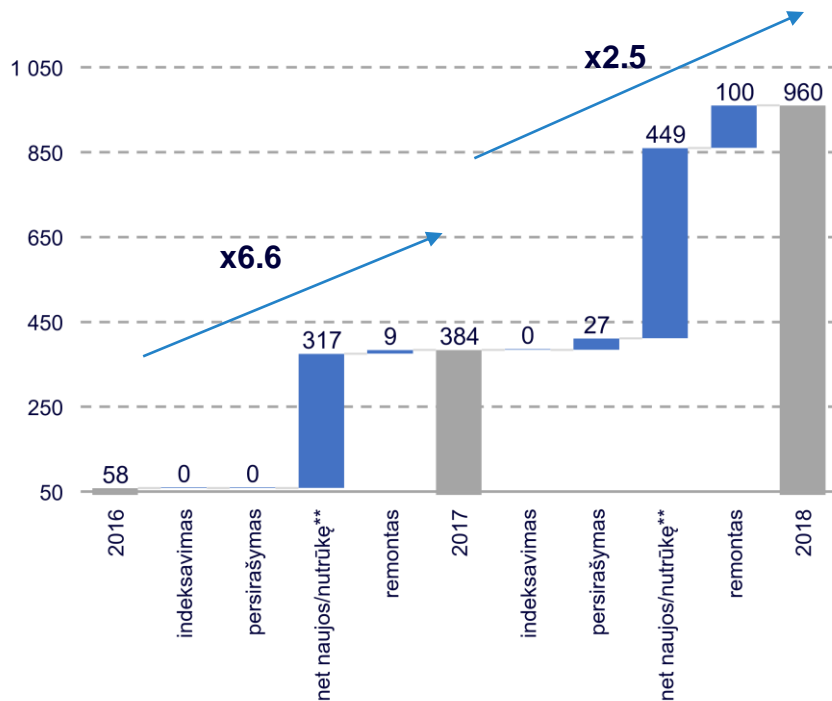
4,8
WALT



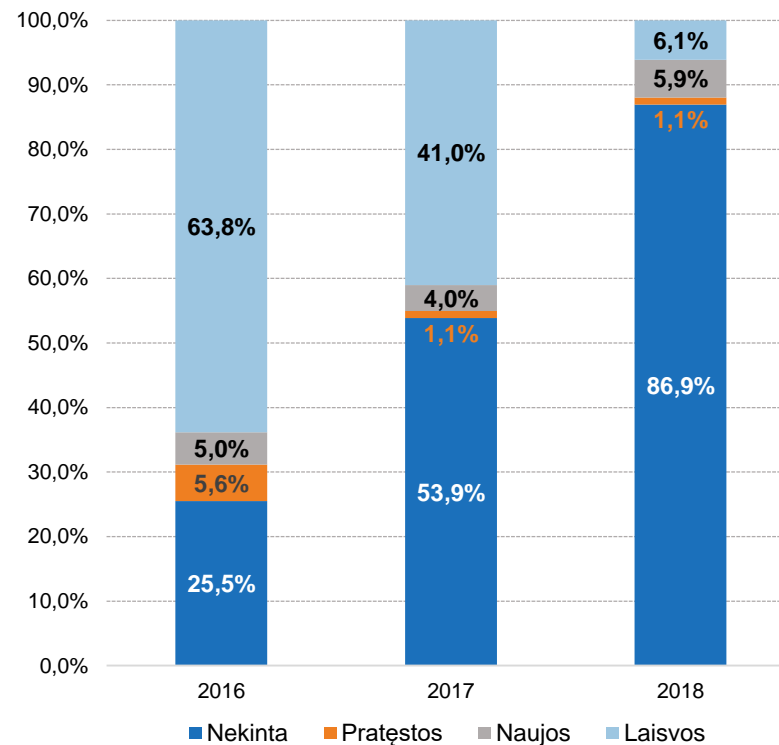
Besibaigiančios nuomos sutartys, %



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

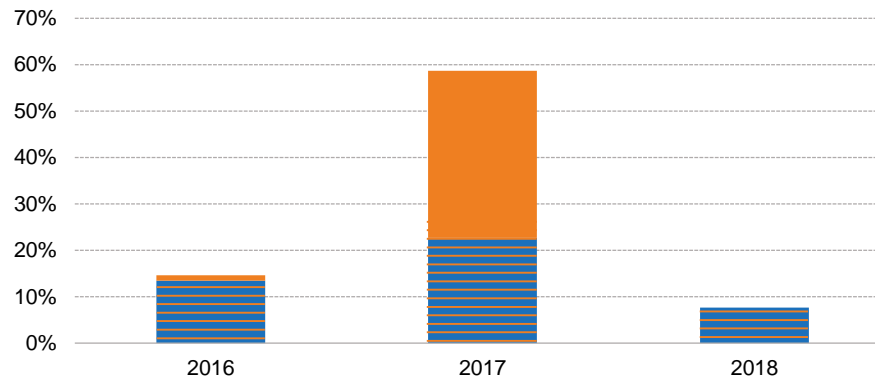
77%
2018 m. Q1
užimtumas

77%
Pajamų tenka TOP
5 nuomininkams

4,4
WALT



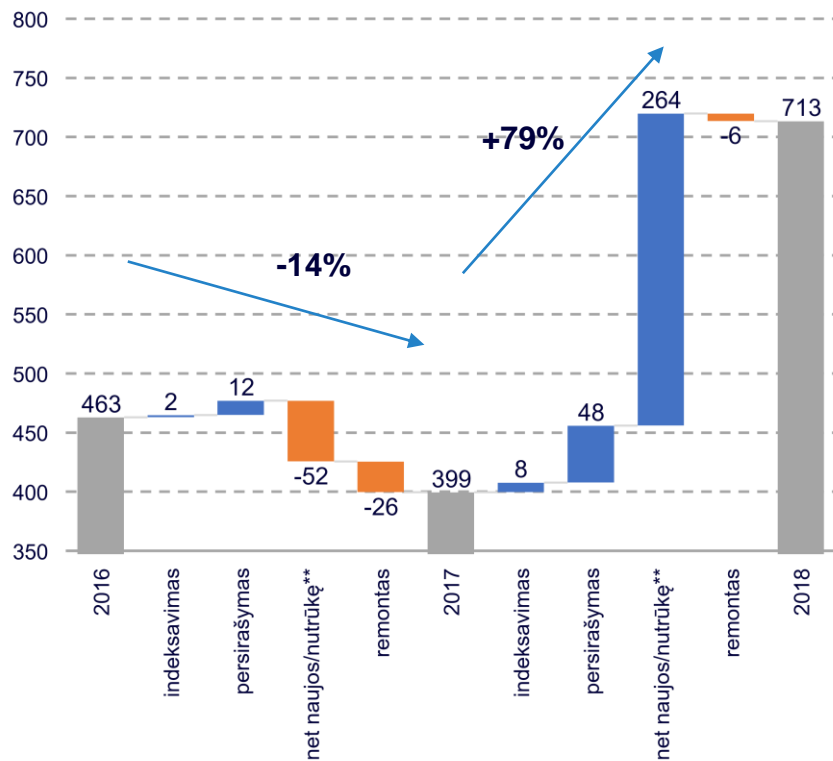
Besibaigiančios nuomos sutartys, %



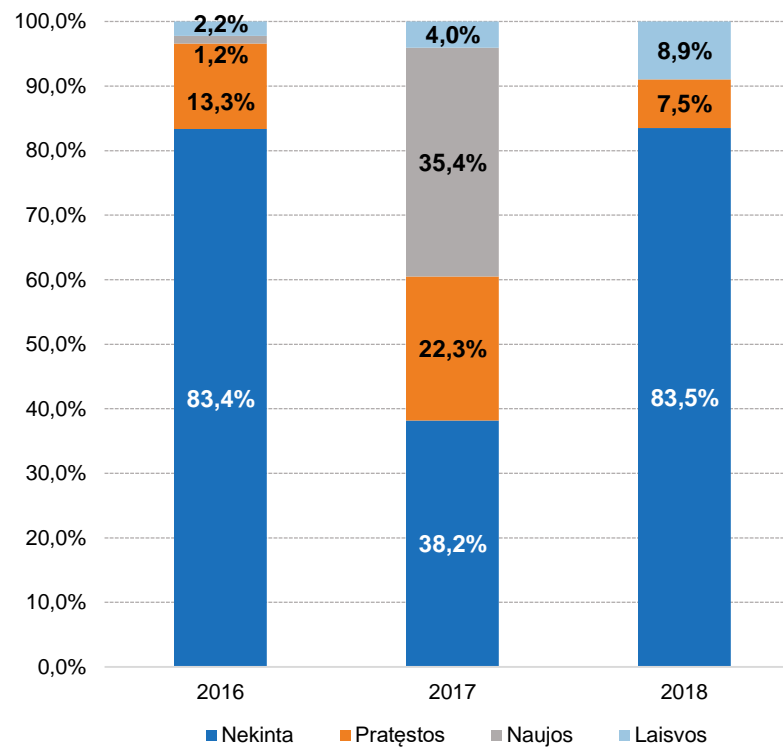
- Besibaigiančios nuomos sutartys, %
- Pratęstos sutartys, %

GLA - bendras nuomojamas plotas (angl. gross leasable area)
WALT – nuomos sutarčių trukmės svertinis vidurkis (angl. weighted average lease term)

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



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

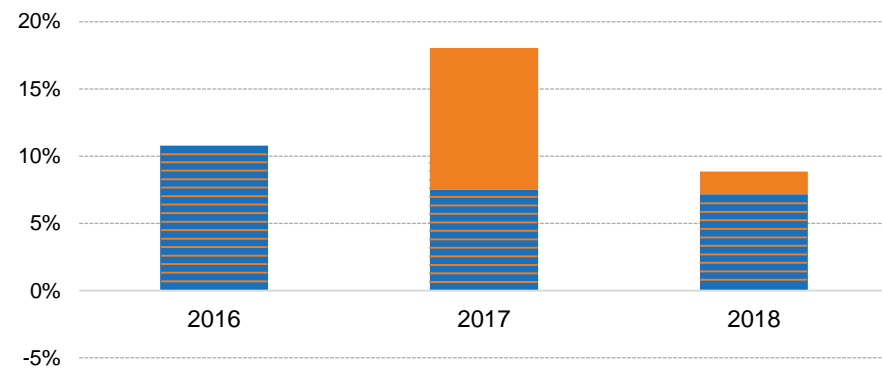
100%
2018 m. Q1
užimtumas

80%
Pajamų tenka TOP
5 nuomininkams

3,8
WALT



Besibaigiančios nuomos sutartys, %

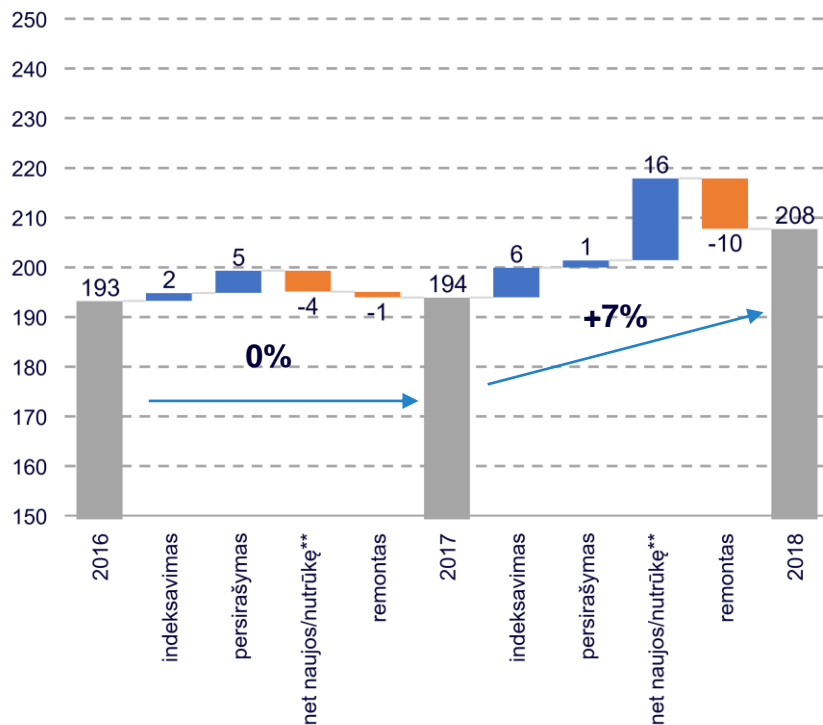


- Besibaigiančios nuomos sutartys, %
- Pratęstos sutartys, %

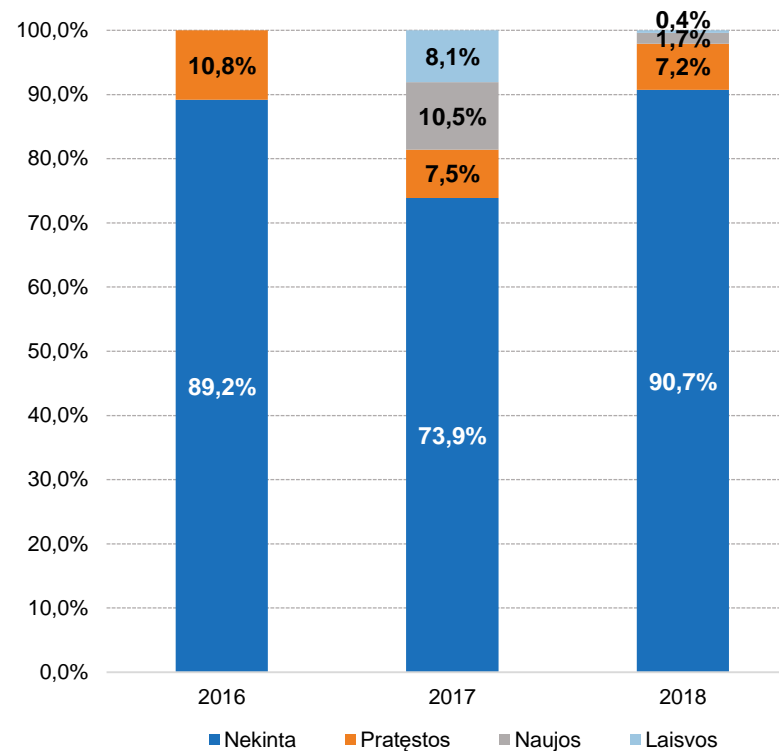
GLA - bendras nuomojamas plotas (angl. gross leasable area)
WALT - nuomos sutarčių trukmės svertinis vidurkis (angl. weighted average lease term)

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

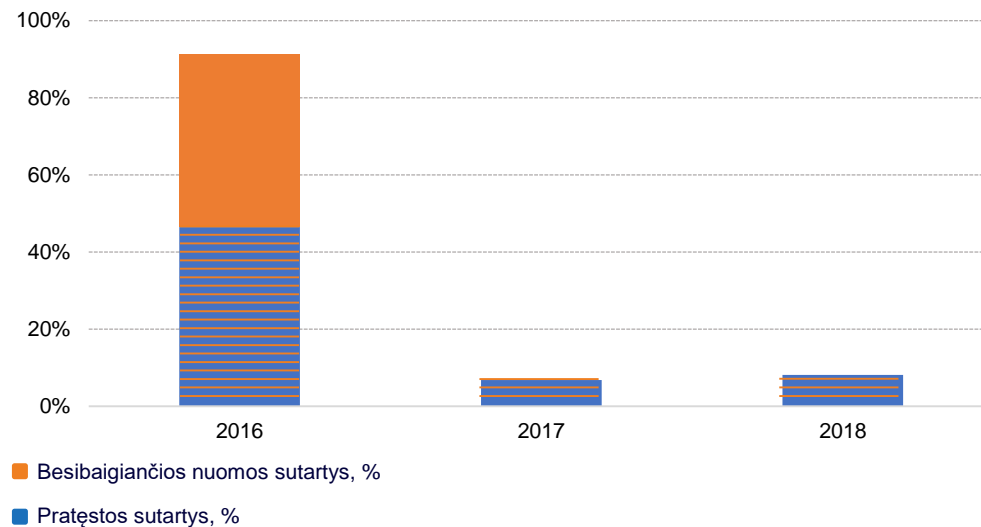
98%
2018 m. Q1
užimtumas

99%
Pajamų tenka TOP
5 nuomininkams

1,3
WALT



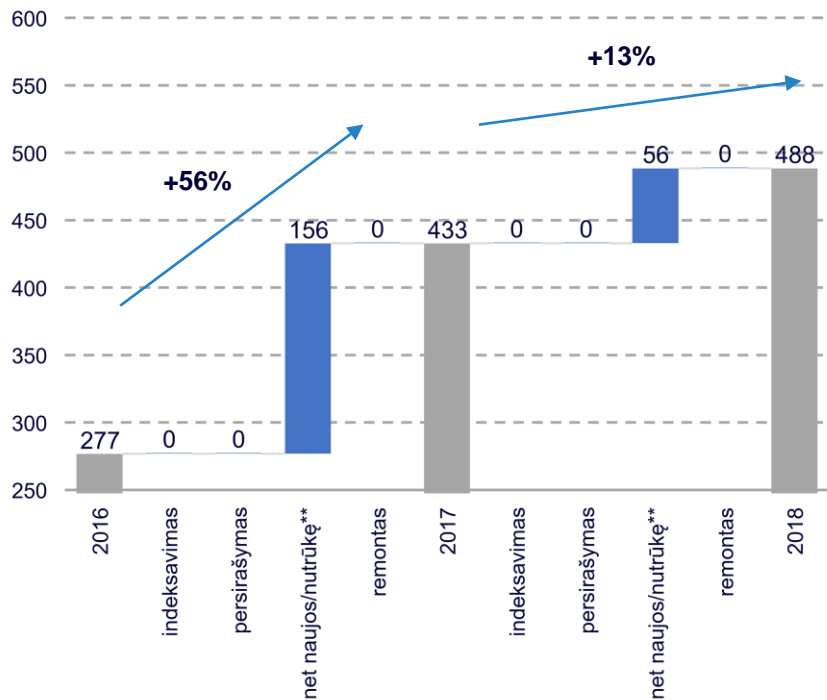
Besibaigiančios nuomos sutartys, %



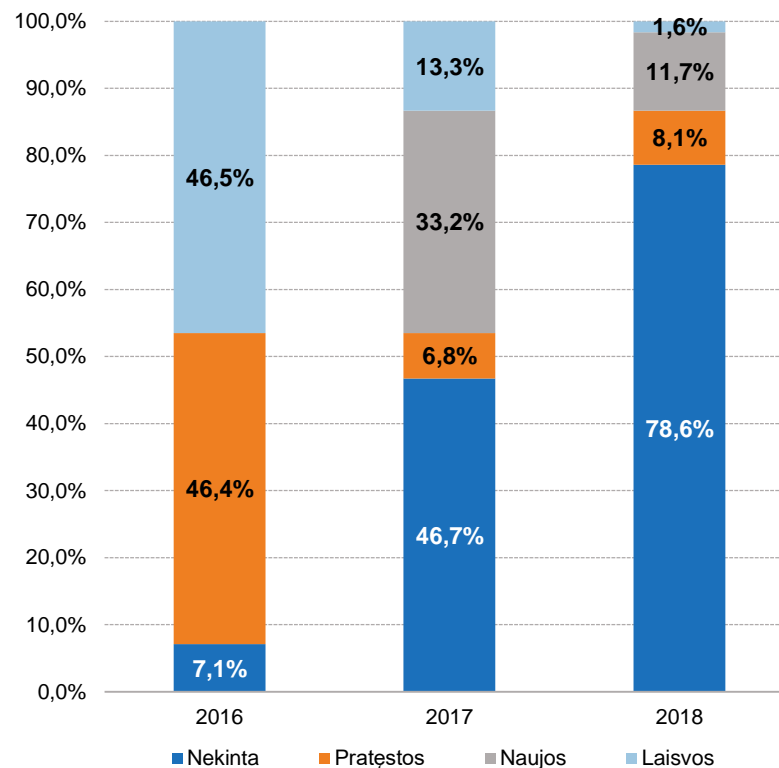
GLA - bendras nuomojamas plotas (angl. gross leasable area)
WALT - nuomos sutarčių trukmės svertinis vidurkis (angl. weighted average lease term)

INL DOMMO VERSLO CENTRO GRYNJOJO NUOMOS SRAUTO FINANSINIS TILTAS

Grynasis nuomos srautas, tūkst. Eur*



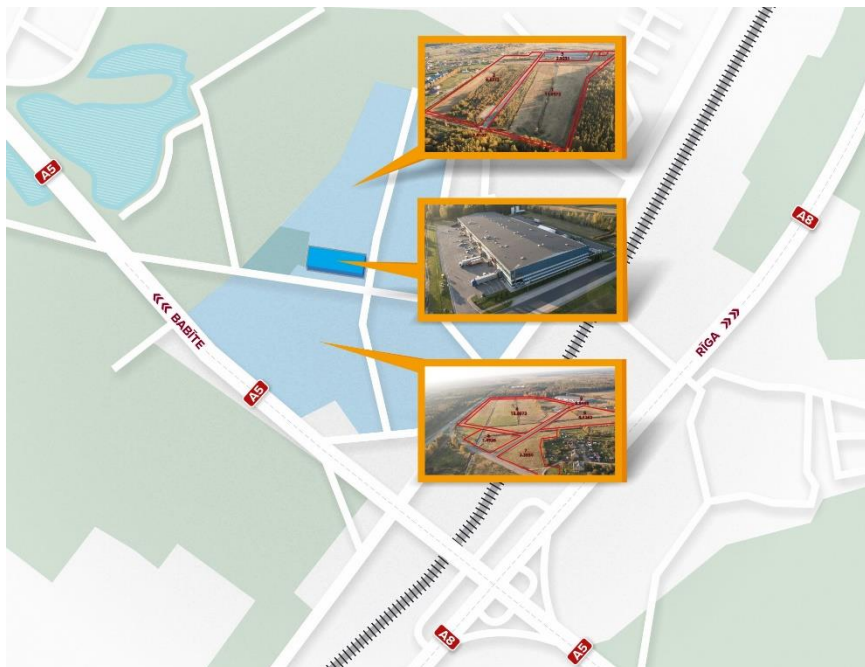
Patalpų nuomos statusas pagal sutartis, proc.



*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

9 (58 ha bendrai) sklypai su išvystyta infrastruktūra logistikos ar industrinės paskirties objektams vystyti





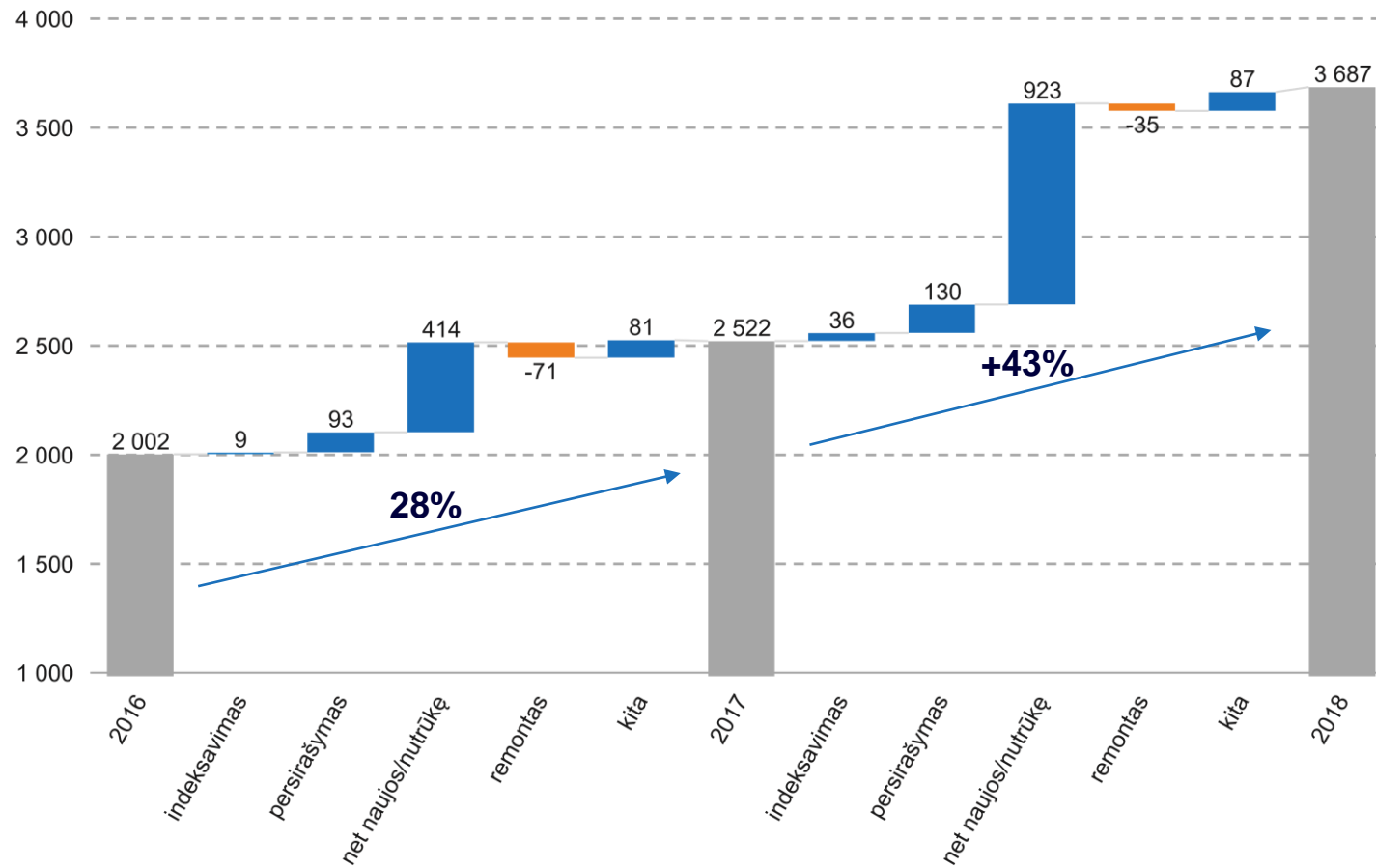
IŠMINTINGAS
INVESTAVIMAS

PERSPEKTYVA



GRYNOJO NUOMOS SRAUTO POKYTIS IR PROJEKCIJA | 2018 METUS

Tūkst. eurų



* Bendras naujų nuomos sutarčių ir nutrūkusių nuomos sutarčių efektas.

INL PELNO PROGNOZĖ IR KAPITALO STRUKTŪRA

Tūkst. eurų	2016 m.	2017 m.	2018 m. prognozė
Grynasis nuomos srautas*	2 002	2 522	3 687
Perkainavimas	147	2 326	0
Valdymo ir sėkmės mokestis	(819)	(645)	(312)
Kitos sąnaudos/pajamos	(279)	(153)	(347)
Veiklos pelnas*	1 051	4 050	3 028
Grynasis pelnas*	4 507	3 577	2 566
Nuosavas kapitalas*	31 073	33 861	34 751
GAV akcijai*	2,3629	2,5749	2,6427

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

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

Remiantis naujausiais vertinimais, investicinio turto vertė, lyginant su 2016 metais, **išaugo 2,3 mln. eurų.**

Faktinis skolos lygis yra **38,5 proc.** ir nesiekia tikslinio **50 proc.** lygio.



IŠMINTINGAS
INVESTAVIMAS

SIŪLYMAS

Siekiamą grąžą

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

Mokesčiai

Platinimo mokestis:	0%
Valdymo mokestis ⁴ :	<ul style="list-style-type: none"> 1% nuo svertinio rinkos kapitalizacijos vidurkio, mokamas kas ketvirtį.
Sėkmės mokestis:	<ul style="list-style-type: none"> 20% nuo pelno viršijančio 8% IRR, kuris yra minimali reikalaujama grąžos norma.

Priežiūra

Priežiūra	Lietuvos bankas
Depozitoriumas	SEB
Auditas	PwC

Ketvirtinės, pusmetinės ir metinės ataskaitos skelbiamos „Nasdaq Baltic“ akcijų biržoje

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

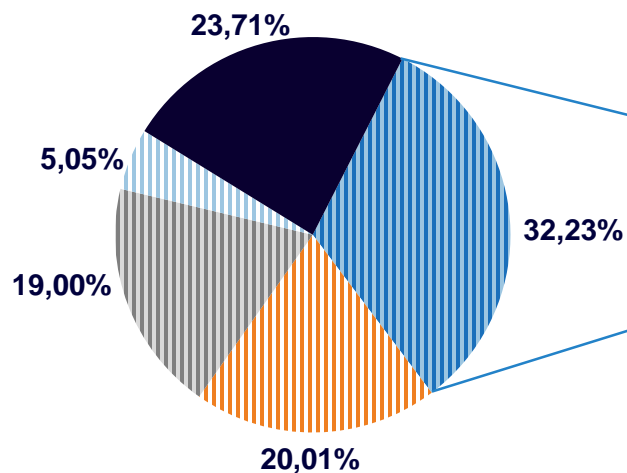
²Patvirtinta bendrovės dividendų politika.

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.

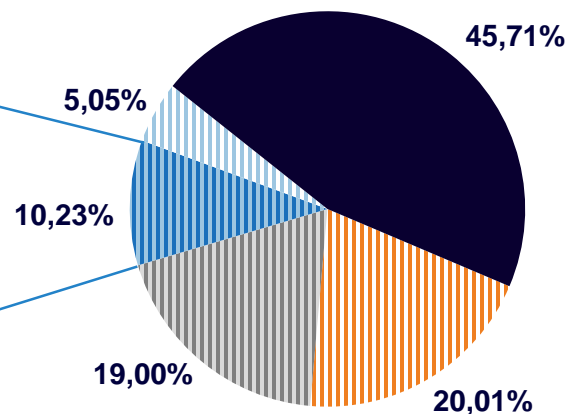
⁴Sumažintas 2018 m. sausio 5 d. nuo 1,5 % iki 1,0 % valdymo įmonės sprendimu.

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
Atspindinti turto vertę

10%+
Invalda INVL paketas

Pagrindiniai „Invaldos INVL“ akcininkai
Išlieka pagrindiniais bendrovės akcininkais



2018 M. ESMINIAI DARBAI

Didesnis akcijų likvidumas

Tikslinė grąža >8%

Dividendų pajamingumas 5%

Nuosaikus skolinto kapitalo naudojimas

2018 m. ir toliau

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!