



„INVL Baltic Real Estate“ – patraukli investicinė galimybė

2016 METŲ SAUSIS

Gaudami šį pristatymą, Jūs patvirtinate, kad esate susipažinęs su žemiau nurodytais apribojimais, su jais sutinkate ir įsipareigojate jų laikytis.

Pristatymas yra informacinio pobūdžio rinkodaros pranešimas, kuris nėra ir negali būti traktuojamas kaip siūlymas (oferta) pirkti akcijas, investavimo rekomendacija ar investicinis tyrimas. Pristatymas yra teikiamas išimtinai Lietuvos banko patvirtinto AB „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Bendrovė) akcijų emisijos prospekto pagrindu, ir prospektas yra vienintelis teisiškai įpareigojantis dokumentas, kuriame pateikiama informacija apie Bendrovę ir apie Bendrovės akcijų viešą siūlymą. Prospektas yra paskelbtas Bendrovės interneto svetainėje www.invlbalticrealestate.lt ir siūlymo organizatoriaus svetainėje www.invlfinasta.com.

Investuodami Jūs prisiimate su investavimu susijusią riziką. Investicijų vertė gali tiek kilti, tiek kristi, Jūs galite atgauti mažiau nei investavote. Investicijų praeities rezultatai negarantuoja tokių pačių rezultatų ir pelningumo ateityje. Praėjusio laikotarpio rezultatai nėra patikimas būsimų rezultatų rodiklis. Prieš priimdami sprendimą investuoti, turite patys ar padedami investicijų konsultantų įvertinti investicijų tinkamumą Jums, su investavimu susijusius mokesčius, atkreipti dėmesį į visas su investavimu susijusias rizikas bei atidžiai perskaityti Prospektą.

Pristatyme paskelbta informacija atspindi Bendrovės nuomonę jos paskelbimo ir (ar) pateikimo metu, tačiau jame pateikiama informacija nebuvo nepriklausomai patikrinta. Be to, gali būti, kad į šį pristatymą nėra įtraukta visa informacijos gavėjui aktuali informacija apie Bendrovę. Informacija gali būti atnaujinta Bendrovės nuožiūra.

Pristatyme pateiktos prielaidos, nuomonės ir požiūriai yra tik Bendrovės nuomonės ir prognozės, kurios atspindi esamą Bendrovės požiūrį dėl potencialių įvykių ateityje. Tačiau šie įvykiai dėl įvairių priežasčių (pavyzdžiui, teisinių ar ekonominių) gali arba apskritai neįvykti, arba įvykti kita nei prognozuojama apimtimi.

Pristatyme naudojama informacija apie Bendrovės valdomų investicinių nekilnojamojo turto objektų bendrąjį plotą ir visa kita su tuo susijusi išvestinė informacija (įskaitant skaičiavimus) yra pateikiama iš objektų bendrojo ploto eliminuojant jiems tenkantį automobilių parkavimo vietų ar joms analogiškų patalpų plotą. Prospekte pateikiama analogiška informacija apima objektų bendrąjį plotą su automobilių parkavimo vietų ar joms analogiškų patalpų užimamu plotu

Nei Bendrovė, nei jos atstovai neatsako už nuostolius, kurie atsiranda naudojantis šiuo pristatymu arba yra kitaip susiję su šiuo pristatymu.

Ši informacija negali būti platinama koku nors būdu be išankstinio rašytinio Bendrovės sutikimo.

- VIEŠAS AKCIJŲ EMISIJOS SIŪLYMAS
- SIŪLYMO EIGA IR NUMATOMI VEIKSMAI 2016

Viešas akcijų emisijos Siūlymas

„INVL Baltic Real Estate“ modelis



1. Profesionalus valdymas ir komanda



EGIDIJUS DAMULIS

AB „INVL Baltic Real Estate“ direktorius

Operacinis valdymas, NT portfelio vystymas ir pardavimas, potencialių sandorių paieška

15+ metų

Tiesioginė patirtis Baltijos šalių NT rinkoje



ANDRIUS DAUKŠAS

AB „INVL Baltic Real Estate“ direktoriaus pavaduotojas ir AB „Invalda INVL“ investicijų valdytojas

Investicijų valdymas, finansų planavimas, kaštų kontrolė, santykiai su bankais

3+ metai

Tiesioginė patirtis Baltijos šalių NT rinkoje



DARIUS ŠULNIS

AB „Invalda INVL“ prezidentas ir UAB „INVL Asset Management“ generalinis direktorius

Potencialių sandorių paieška, derybos, kapitalo pritraukimas, sprendimai dėl objektų pirkimo, vystymo, pardavimo

20+ metų

Tiesioginė patirtis Baltijos šalių NT rinkoje



ALVYDAS BANYS

AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybos pirmininkas

Strateginis portfelio valdymas, sprendimai dėl objektų pirkimo, vystymo, pardavimo

20+ metų

Tiesioginė patirtis Baltijos šalių NT rinkoje



INDRĖ MIŠEIKYTĖ

AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybos narė

Strateginis portfelio valdymas, sprendimai dėl objektų pirkimo, vystymo, pardavimo

15+ metų

Tiesioginė patirtis Baltijos šalių NT rinkoje

2. Kokybiškas turto portfelis (a)



„IBC“ A klasės verslo centras:
B.P. 11.400 m²



„IBC“ B klasės verslo centras:
B.P. 11.300 m²



Biurų pastatas
Vilniaus centre,
Vilniaus g.:
B.P. 9.700 m²



„Vilniaus vartai“: B.P.
6.400 m²



„Žygio verslo centras“:
B.P. 3.200 m²



„Dommo business park“:
B.P. 12.800 m²



Biurų ir sandėlių patalpos
Kirtimuose:
B.P. 3.000 m²

52 mln. Eur

Investicinio turto vertė

58 tūkst. m²

Bendras plotas

48 tūkst. m²

Naudingas plotas

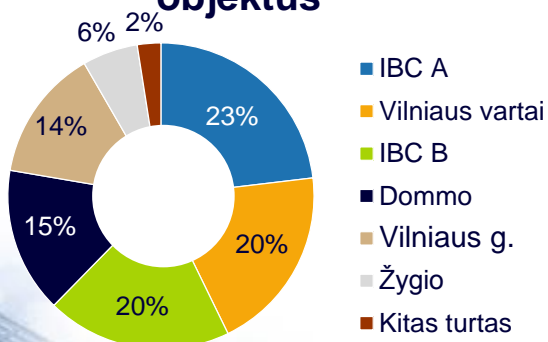
42 tūkst. m²

Išnuomotas plotas

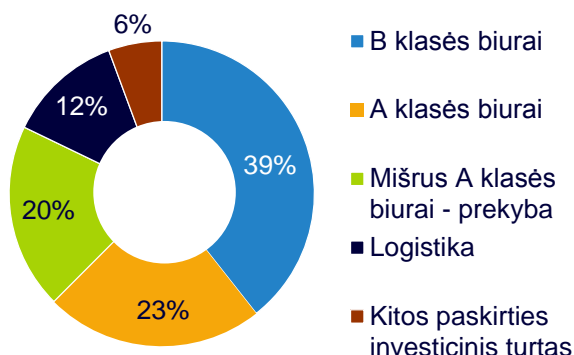
>150

nuomininkų

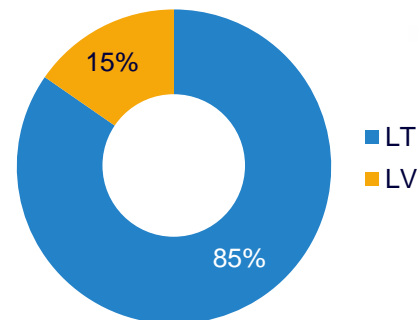
Turto vertė pagal objektus



Turto vertė pagal tipą

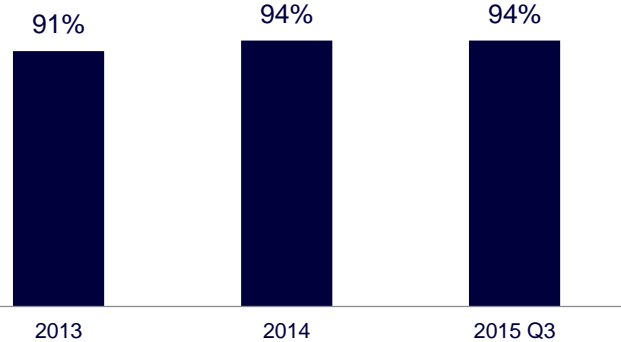


Turto vertė pagal geografiją

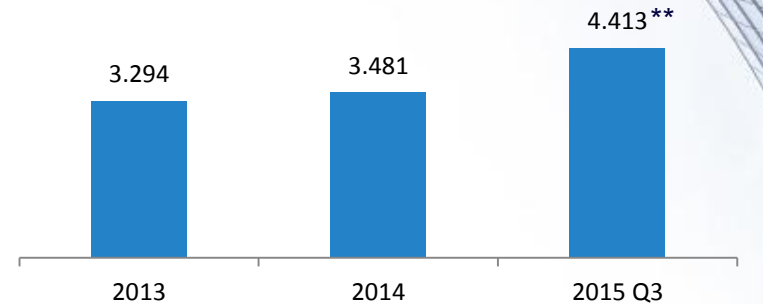


2. Kokybiškas turto portfelis (b)

Aukšti užimtumo rodikliai



Stabilios pajamos iš nuosavų objektų, k Eur



6,0 %*

Diversifikuota nuomininkų struktūra

Nuosaikus portfelio vertinimas

L'ORÉAL

IBM

teo

nielsen

ŠIAULIŲ BANKAS

OBER HAUS
NEKILNOJAMASIS TURTAS

	Vertinimas 2015 Q4, Eur	Vertinimas 2015 Q4, Eur/ kv. m.
IBC A	12.080.000	1.058
Vilniaus vartai	10.279.124	1.606
IBC B	10.220.000	901
Dommo	8.027.000	627
Palangos	7.300.000	749
Žygio	3.060.000	946
Kirtimai	780.000	260
Rovelija	520.000	1.882

* Tikslinė metinė grąža iš suformuoto portfelio

** Įtrauktos pajamos iš Latvijos objekto už 2015 m. 9 mėn.

Emitento turimais duomenimis



„IBC“ A klasės verslo centras

BENDRAS PLOTAS

11 400 m²

NUOMOJAMAS PLOTAS

7 100 m²

ŽEMĖS SKLYPO PLOTAS

1,47 ha
bendras IBC komplekso plotas

TURTO RINKOS VERTĖ
2015 M. PAB.

12,1 mln.



UŽIMTUMAS 2015 M. PAB.

96 %

PAGRINDINIAI NUOMININKAI

UAB „IBM Lietuva“

Šiaulių bankas

UAB „Omnicom Media Group“

UAB „Amber Food“

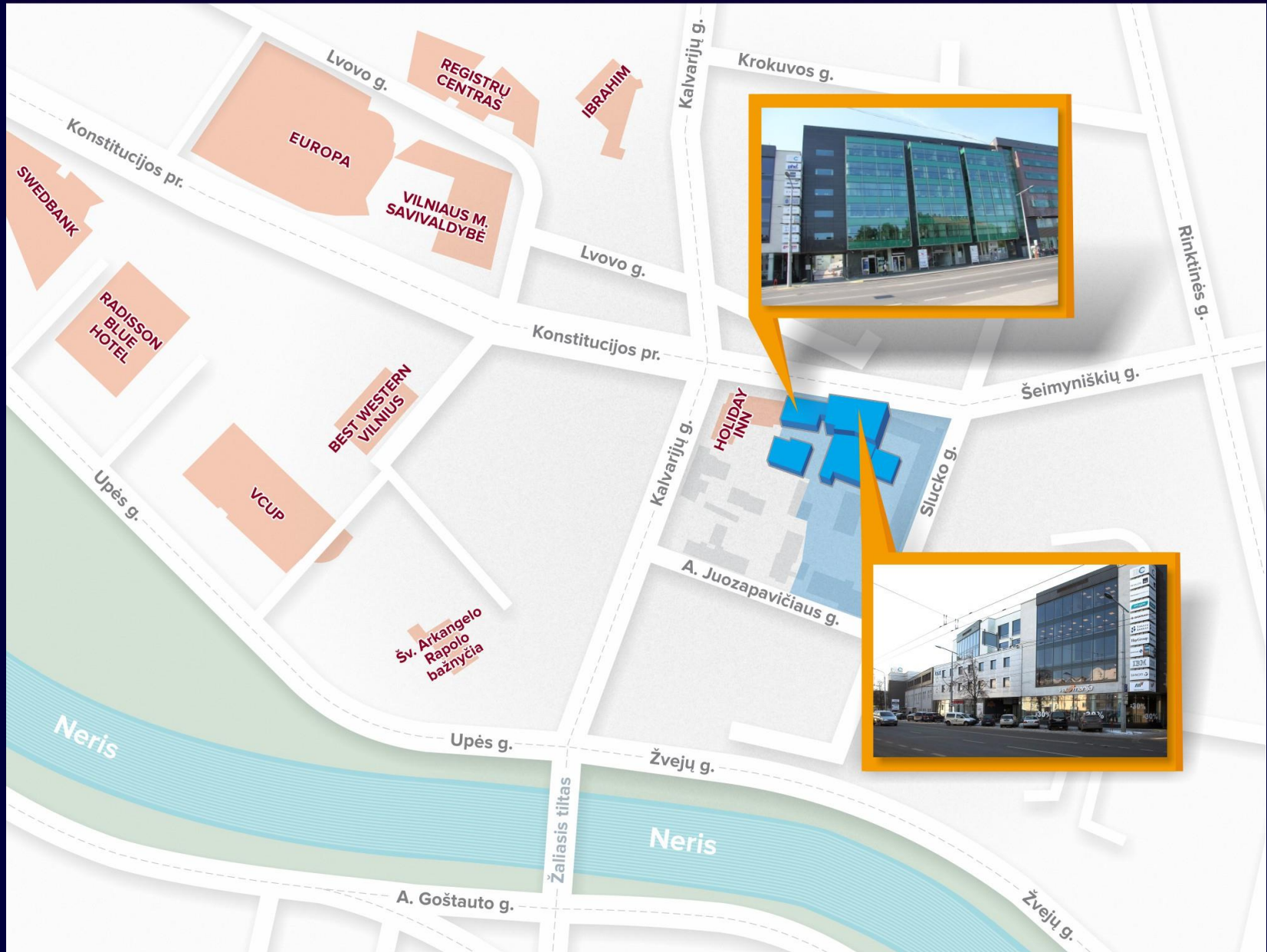
UAB „Drogas“

ADRESAS

**Šeimyniškių g. 1a,
Šeimyniškių g. 3,
Juozapavičiaus g. 6.**

VIETA

**Centrinis Vilniaus verslo kvartalas
šalia Konstitucijos prospekto.
„IBC“ kaimynystėje – svarbiausios
valstybinės ir finansų institucijos.**





„IBC“ B klasės verslo centras

BENDRAS PLOTAS

11 300 m²

NUOMOJAMAS PLOTAS

10 600 m²

ŽEMĖS SKLYPO PLOTAS

1,47 ha
bendras IBC komplekso plotas

TURTO RINKOS VERTĖ
2015 M. PAB.

10,2 mln.
€

UŽIMTUMAS 2015 M. PAB.

92 %

PAGRINDINIAI NUOMININKAI

„Sanofi-aventis Lietuva“

UAB „ACNielsen Baltics“

UAB BAIP

Duomenų inspekcija

„Sandoz Pharmaceuticals“

ADRESAS

Šeimyniškių g. 3,
Šeimyniškių g. 3a,
Juozapavičiaus g. 6,
Slucko g. 2.

VIETA

centrinis Vilniaus verslo kvartalas
šalia Konstitucijos prospekto.
„IBC“ kaimynystėje – svarbiausios
valstybinės ir finansų institucijos.





Verslo centras „Vilniaus vartai“, patalpos Gynėjų g.

BENDRAS PLOTAS

6 400 m²

TURTO RINKOS VERTĖ
2015 M. PAB.

10,28 mln.
€

PAGRINDINIAI NUOMININKAI

**INVL Asset
Management**

NUOMOJAMAS PLOTAS

6 400 m²

UŽIMTUMAS 2015 M. PAB.

37 %

ADRESAS

Gynėjų g. 14, Vilnius

VIETA

**Prestižinė Vilniaus
miesto dalis šalia
Lietuvos Respublikos Seimo**





Biurų pastatas Vilniaus centre, Vilniaus g.

BENDRAS PLOTAS

9 700 m²

NUOMOJAMAS PLOTAS

6 200 m²

ŽEMĖS SKLYPO PLOTAS

0,49 ha
bendras komplekso plotas

TURTO RINKOS VERTĖ
2015 M. PAB.

7,3 mln.



UŽIMTUMAS 2015 M. PAB.

94 %

PAGRINDINIAI NUOMININKAI

UAB „VIP 311“

**LR Sveikatos apsaugos
ministerija**

UAB „Alsita“

AB TEO LT

UAB „Wine 12“

ADRESAS

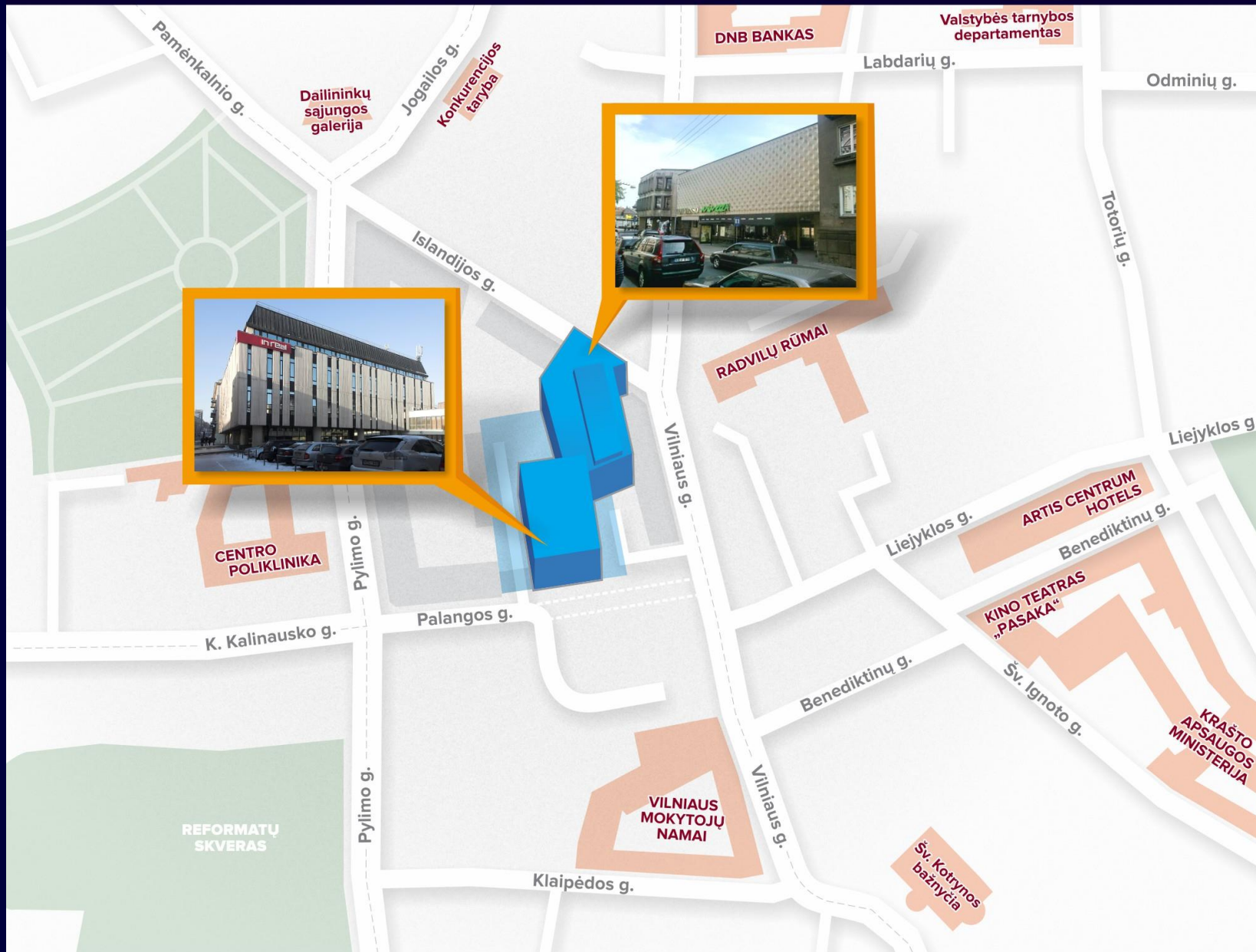
**Palangos g. 4/
Vilniaus g. 33, Vilniuje**

VIETA

Vilniaus Senamiestis

BIURŲ PASTATAS VILNIAUS CENTRE, VILNIAUS G.

PLOTAS: 9 700 KV. M.





„Žygio verslo centras“ Šiaurės miestelyje

BENDRAS PLOTAS

3 200 m²

NUOMOJAMAS PLOTAS

2 600 m²

ŽEMĖS SKLYPO PLOTAS

0,6 ha

TURTO RINKOS VERTĖ
2015 M. PAB.

3,06 mln.



UŽIMTUMAS 2015 M. PAB.

100 %

PAGRINDINIAI NUOMININKAI

**Nacionalinė
mokėjimo agentūra**

UAB „Innoforce“

UAB „Nova Media LT“

UAB „Famille“

ADRESAS

**J. Galvydžio g. 7 /
Žygio g. 97, Vilnius**

VIETA

**Verslo centras moderniam
komercijos ir gyvenamajame
rajone**





Gamybos, sandėliavimo ir biuro patalpų kompleksas „Dommo business park“

BENDRAS PLOTAS

12 800 m²

NUOMOJAMAS PLOTAS

12 600 m²

ŽEMĖS SKLYPO PLOTAS

58,21 ha

TURTO RINKOS VERTĖ
2015 M. PAB.

8,03 mln.

€

UŽIMTUMAS 2015 M. PAB.

98 %

PAGRINDINIAI NUOMININKAI

SIA „L'Oreal Baltic“

SIA „Starco Eastern Group“

SIA „Tente“

SIA „Rewico Baltikum“

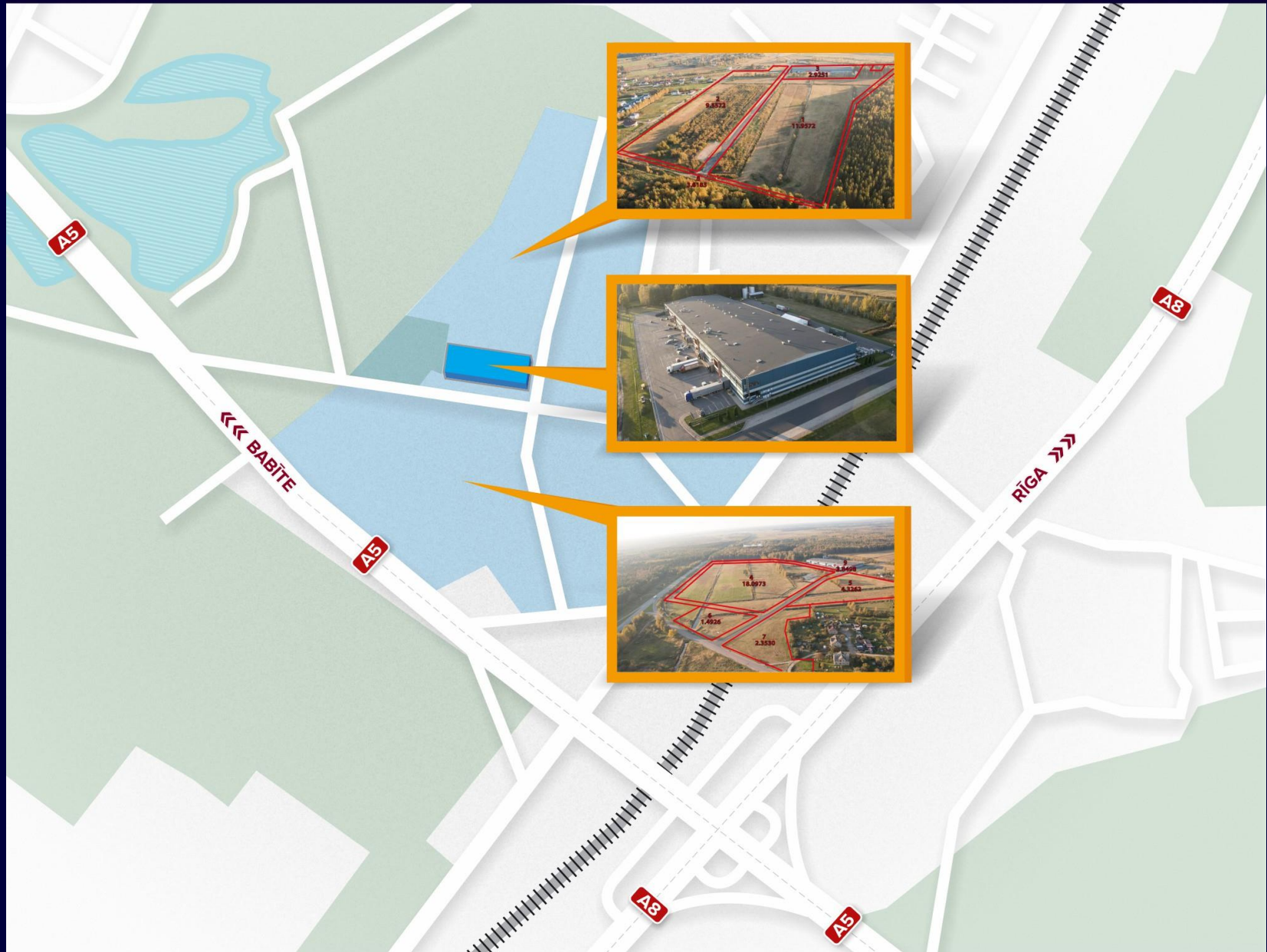
SIA „DLW Latvija“

ADRESAS

**Stūnyši,
Olaines rajons,
Latvija**

VIETA

**Strategiškai svarbi
logistikos veiklai vieta
šalia Rygos aplinkkelio**





Biurų ir sandėlių patalpos Kirtimuose

BENDRAS PLOTAS

3 000 m²

NUOMOJAMAS PLOTAS

2 500 m²

ŽEMĖS SKLYPO PLOTAS

0,67 ha

TURTO RINKOS VERTĖ
2015 M. PAB.

0,78 mln.
€

UŽIMTUMAS 2015 M. PAB.

96 %

PAGRINDINIAI NUOMININKAI

UAB „Utu“

UAB „Daltra“

UAB „Retieji metalai“

AB TEO LT

UAB „Bardra“

ADRESAS

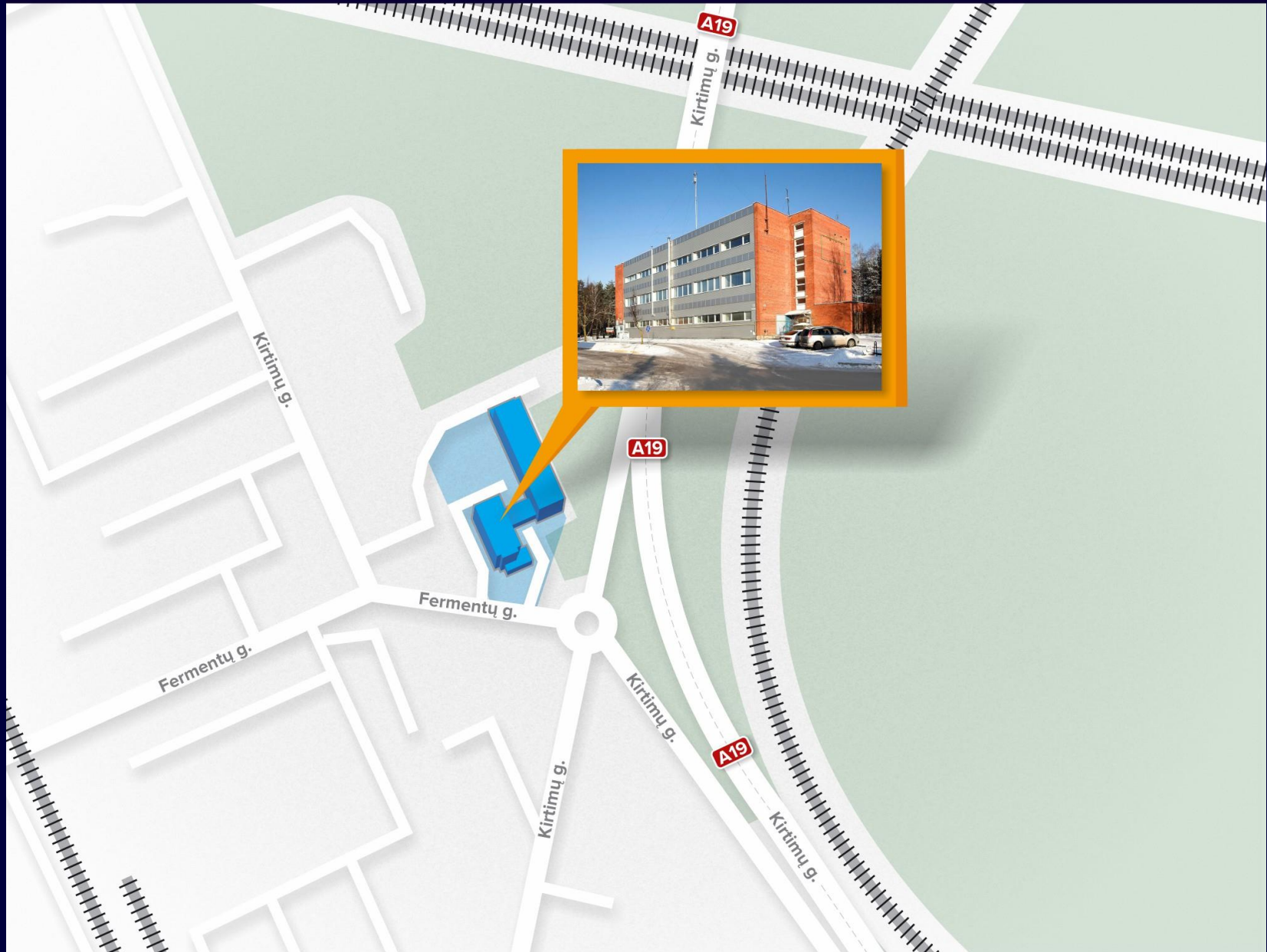
Kirtimų g. 33, Vilnius

VIETA

**Patogi logistikos veiklai
vieta šalia
Vilniaus aplinkkelio**

BIURŲ IR SANDĒLIŲ PATALPOS KIRTIMUOSE

PLOTAS: 3 000 KV. M.



3. Vystymas bei vertę kuriantys įsigijimai (a)

Nuosaikus portfelio vystymas

„Vilniaus vartų“ komplekso išvystymas

Srauto negeneruojančio turto pardavimas/išvystymas

Sprendimai dėl kitų portfelio objektų vystymo

2015

2016

2017

2018

2,0+ %*

Įsigijimai

→ Lankstumas formuojant portfelio strategiją

→ Prieiga prie kapitalo rinkų bei bankinio finansavimo

→ Komandos patirtis ir platus NT kontaktų tinklas

* Tikslinė papildoma metinė grąža iš portfelio vystymo

3. Vystymas bei vertę kuriantys įsigijimai (b)



„Dommo business park“ sklypai

- Daugiau kaip 50 ha vystomų žemės plotų strategiškai svarbioje vietoje prie Rygos aplinkkelio
- Galima logistikos patalpų plėtra laisvuose sklypuose ar jų išskaidymas ir pardavimas



Vilniaus g. biurai

- Strateginė lokacija (0,5 ha) Vilniaus senamiesčio centre
- Pastato praplėtimo / pilnos rekonstrukcijos galimybė



IBC kompleksas

- Strateginė lokacija (1,5 ha) centriniame Vilniaus verslo kvartale šalia Konstitucijos prospekto.
- B klasės korpusų teritorijoje naujo biurų komplekso išvystymas nuo 11 iki 33 tūkst. kv. m.

3. Vystymas bei vertę kuriantys įsigijimai (c)



„Dommo business park“

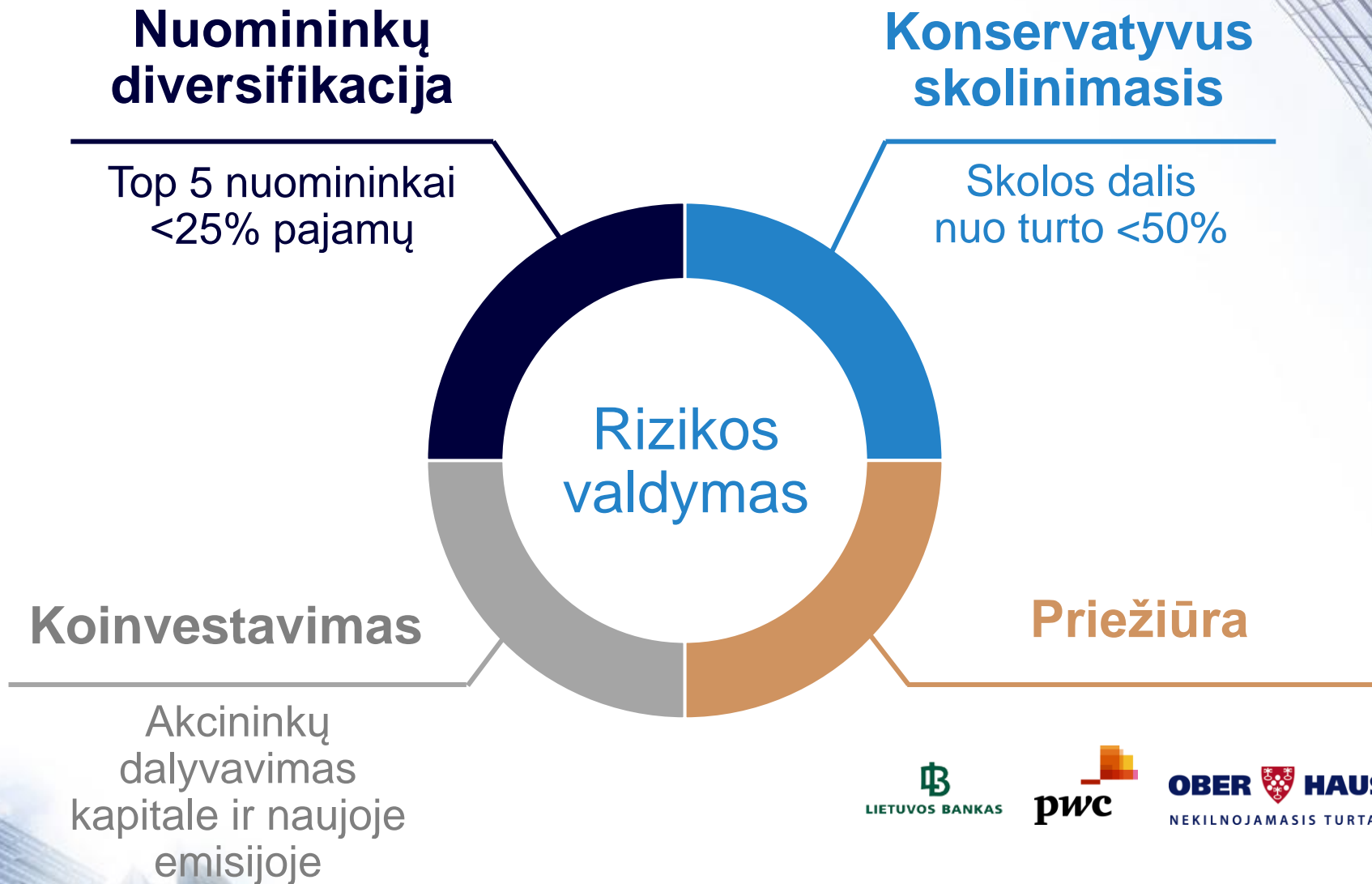
- Įsigijimo užbaigimas – 2015 m. liepos 2 d.
- Bendra įsigijimo kaina – 7,4 mln. Eur
- Bendras plotas – 12 800 kv. m.
- Žemės plotas – 58,21 ha
- Vertė 2015 m. pab. – 8 mln. Eur



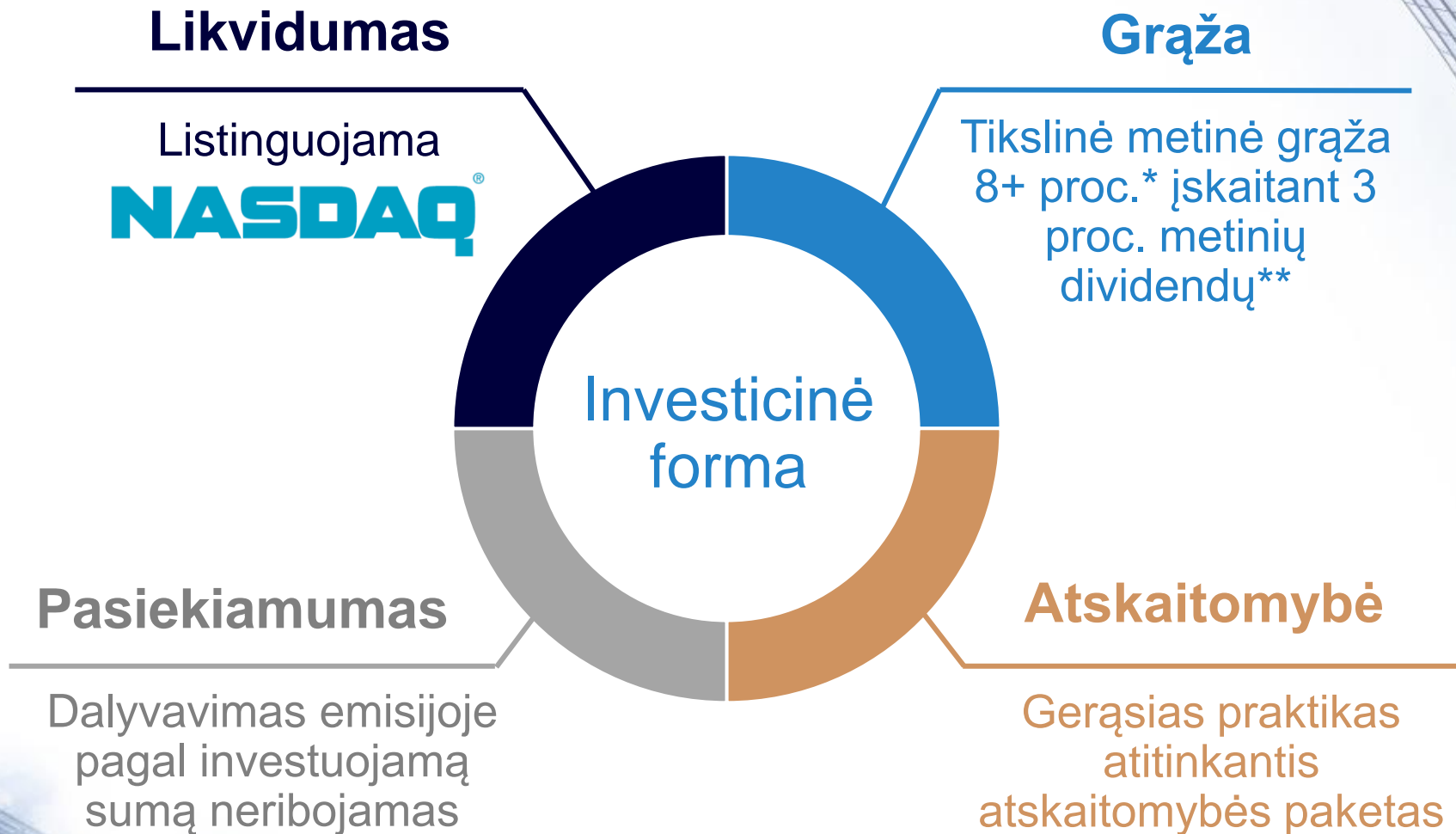
„Vilniaus vartų“ kompleksas

- Įsigijimo data – 2015 m. spalio 1d.
- Bendra įsigijimo kaina – 7,75 mln. Eur
- Bendras plotas – 6 400 kv. m.
- Žemės plotas – 0,26 ha
- Vertė 2015 m. pab. – 10 mln. Eur

4. Kompleksinis rizikų valdymas



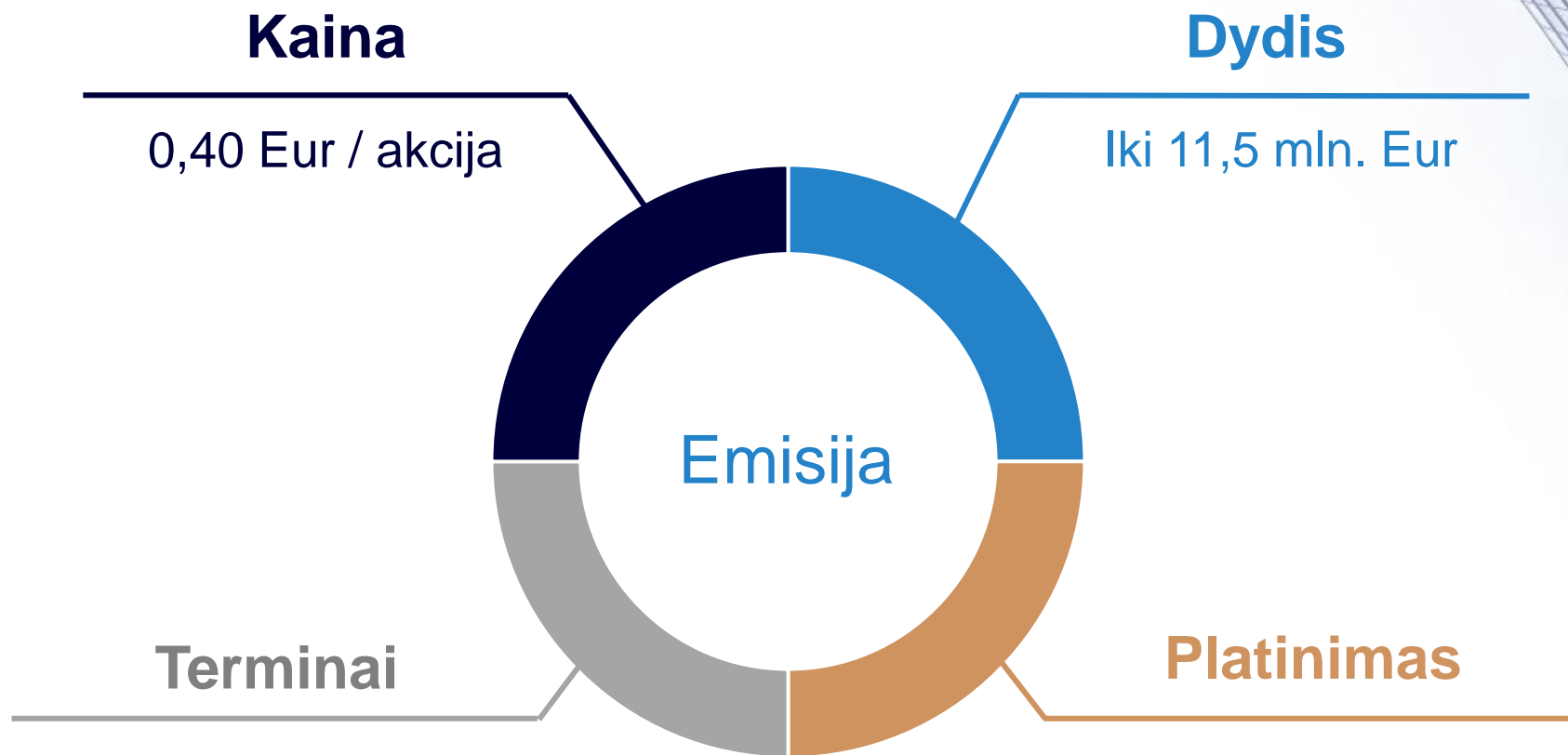
5. Patogi ir efektyvi investicinė forma



* Šios prognozės nėra patikimi būsimų rezultatų rodikliai

** Pagal 2016+ m. sausio 15d. Tvirtinamą dividendų politiką

Emisijos parametrai



Investuotojams kuriama vertė

Emisijos kaina – 0,40 Eur / akcija

2015 09 30 nuosavas kapitalas siekė 0,375 Eur akcijai

2015 Q4 atlikto turto vertinimo įtaka +0,047 Eur akcijai**

Papildoma teigiama įtaka per Q4 iš einamosios veiklos

Nuosavas kapitalas akcijai
2015 m. pabaigoje >0,42 Eur

5%*

* Planuojamas emisijos kainos diskontas nuo nuosavo kapitalo tenkančio vienai akcijai

** Paskaičiuota remiantis preliminarium investiciniu turto vertes pokyčiu, paskelbtu 2015.12.22 d. esminiame pranešime

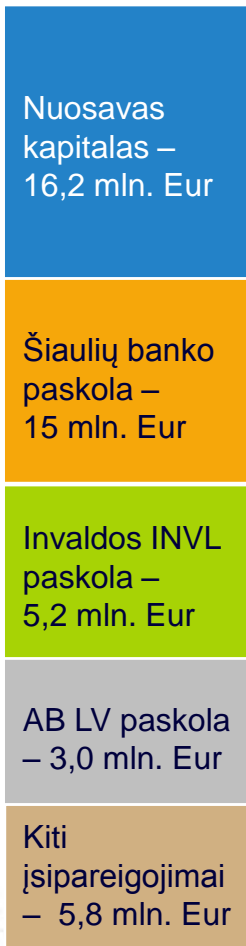
Kapitalo struktūros stiprinimas

Konsoliduota kapitalo struktūra 2015.09.30

Nauja akcijų emisija

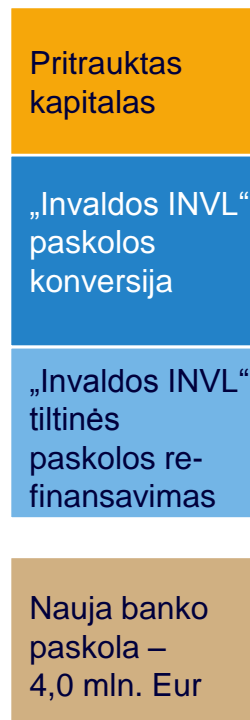
Tikslinė kapitalo struktūra po emisijos išplatavimo

Turtas –
45 mln.
Eur



+ Emisija
11,5 mln. Eur

+ Nauja banko paskola
4 mln. Eur



Kapitalo struktūros subalansavimas

„Vilniaus vartų“ komplekso dalies įsigijimas,
7,75 mln. Eur

Turtas >
50 mln.
Eur



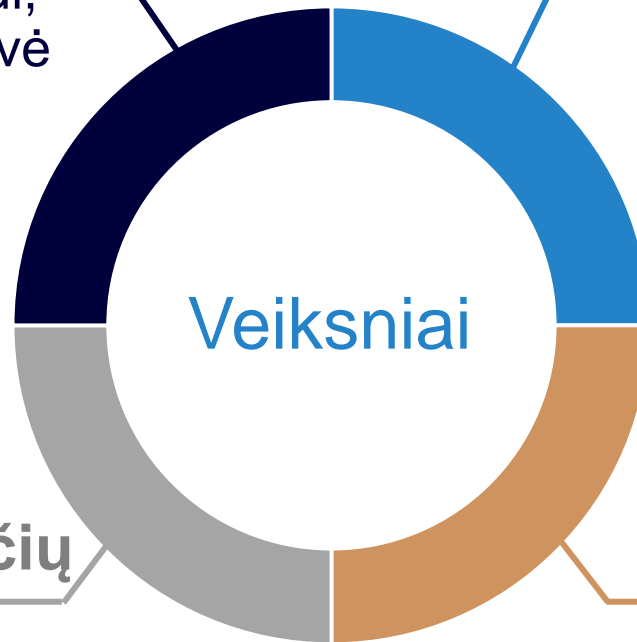
Rizikos veiksniai

Bendrieji

Būdingi sektoriui,
kuriame Bendrovė
vykdo veiklą

Bendrovės

Būdingi Bendrovės
vykdomai veiklai



Teisiniai ir mokesčių

Būdingi teisei ir
mokestinei aplinkai, kurioje
veikia Bendrovė

Akcijų

Susiję su Bendrovės akcijomis,
kurios listinguojamos Nasdaq
biržoje

Bendrieji rizikos veiksniai, būdingi sektoriui, kuriame Grupė vykdo veiklą:

Galimi investicinio turto vertės svyravimai.

Nekilnojamojo turto sektoriaus cikliškumas.

Rizika, susijusi su verslo vykdymu Baltijos šalyse.

Konkurencija.

Katastrofiniai įvykiai, teroristų atakos, karo veiksmai, riaušės, pilietiniai neramumai, pandemijos ir kiti nenumatyti įvykiai gali turėti esminės neigiamos įtakos Grupėi.

Grupėi būdingi rizikos veiksniai:

Priklausomybė nuo išorinio finansavimo.

Sandoriai su susijusiomis šalimis.

Grupė patiria įvairią riziką dėl ilgos nekilnojamojo turto vystymo projektų trukmės.

Priklausomybė nuo kelių didelių projektų.

Su nuomos sutartimis susijusi rizika.

Priklausomybė nuo Bendrovės turto administratoriaus.

Grupės likvidumas.

Palūkanų normos rizika.

Rizika prarasti nuosavybės teisę į investicinį turtą, adresu Gynėjų g. 14, Vilnius.

Investicijų nelikvidumo rizika.

Sverto rizika.

Priklausomybė nuo nuomininkų.

Subnuomos sutarčių rizika.

Teisiniai ir mokesčių rizikos veiksniai:

Gali būti pakeisti rinkų, kuriose Grupė vykdo veiklą, teisiniai reikalavimai ir taisyklės.

Galimas Bendrovės teisinio statuso pasikeitimas. Bendrovė ketina kreiptis į LB dėl uždaro tipo investicinės bendrovės licencijos. Jei licencija bus išduota, dėl to pasikeistų Bendrovės akcininkų apsauga ir tam tikri veiklai taikomi apribojimai, kaip tai numatyta Kolektyvinio investavimo subjektų įstatyme, pvz., Bendrovės Akcijos bus pakeistos investiciniais vienetais, Bendrovė turės teisę investuoti valdomas lėšas ir Bendrovei bus taikomi tam tikri apribojimai dėl jos investavimo, investicijų diversifikavimo ir kt., numatyti taikytinuose teisės aktuose. Be to, gali išaugti Bendrovės veiklos sąnaudos dėl reikalavimų vykdyti periodinį turto vertinimą, saugoti Bendrovės turtą depozitoriume ir kt.

Rizikos veiksniai, susiję su Bendrovės akcijomis:

Bendrovės Akcijų kaina gali reikšmingai svyruoti.

Dėl sumaišties besivystančiose rinkose gali sumažėti Akcijų vertė.

Nėra jokios garantijos, kad Bendrovė ateityje mokės dividendus.

Emitento akcijų likvidumas nėra garantuotas.

Siūlymas gali būti atidėtas, sustabdytas arba atšauktas; Investuotojams negarantuojama, kad jiems bus paskirtas jų pasirašyta s visas Siūlomų akcijų skaičius arba jo dalis.

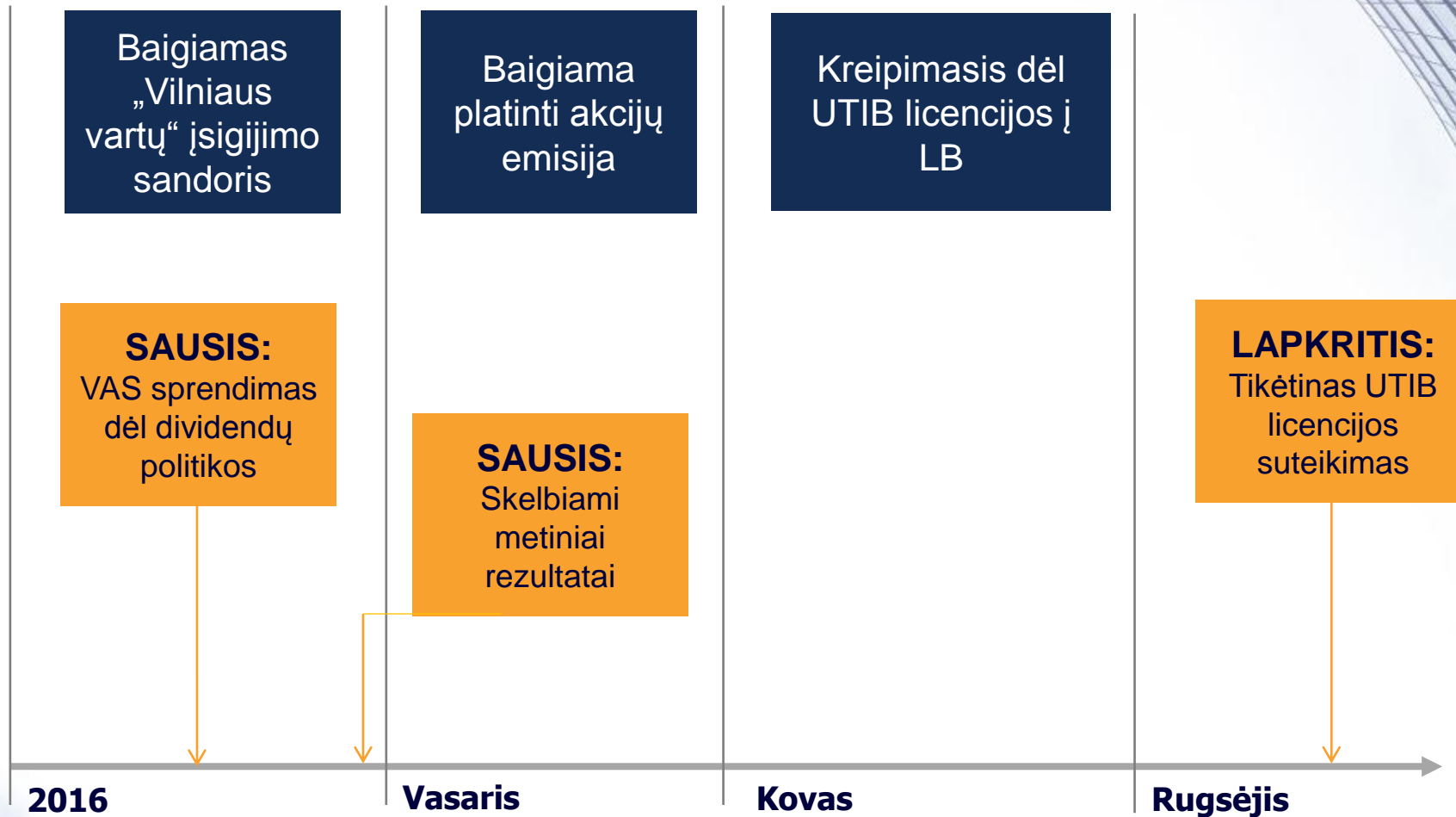
Stambių akcininkų rizika.

Su išsamiai rizikos veiksnių aprašymais galima susipažinti Prospekte, kuris yra paskelbtas Bendrovės interneto svetainėje www.invlbalticrealestate.lt ir siūlymo organizatoriaus svetainėje www.invlfinasta.com.

Siūlymo eiga ir numatomi veiksmai 2016



Pagrindinių įvykių grafikas 2016 m.



Tapimas uždaro tipo investicine bendrove (UTIB)

Terminai

Planuojamas
licencijos gavimas
2016 Q4

Valdymo mokestis

1,5% nuo
kapitalizacijos

UTIB

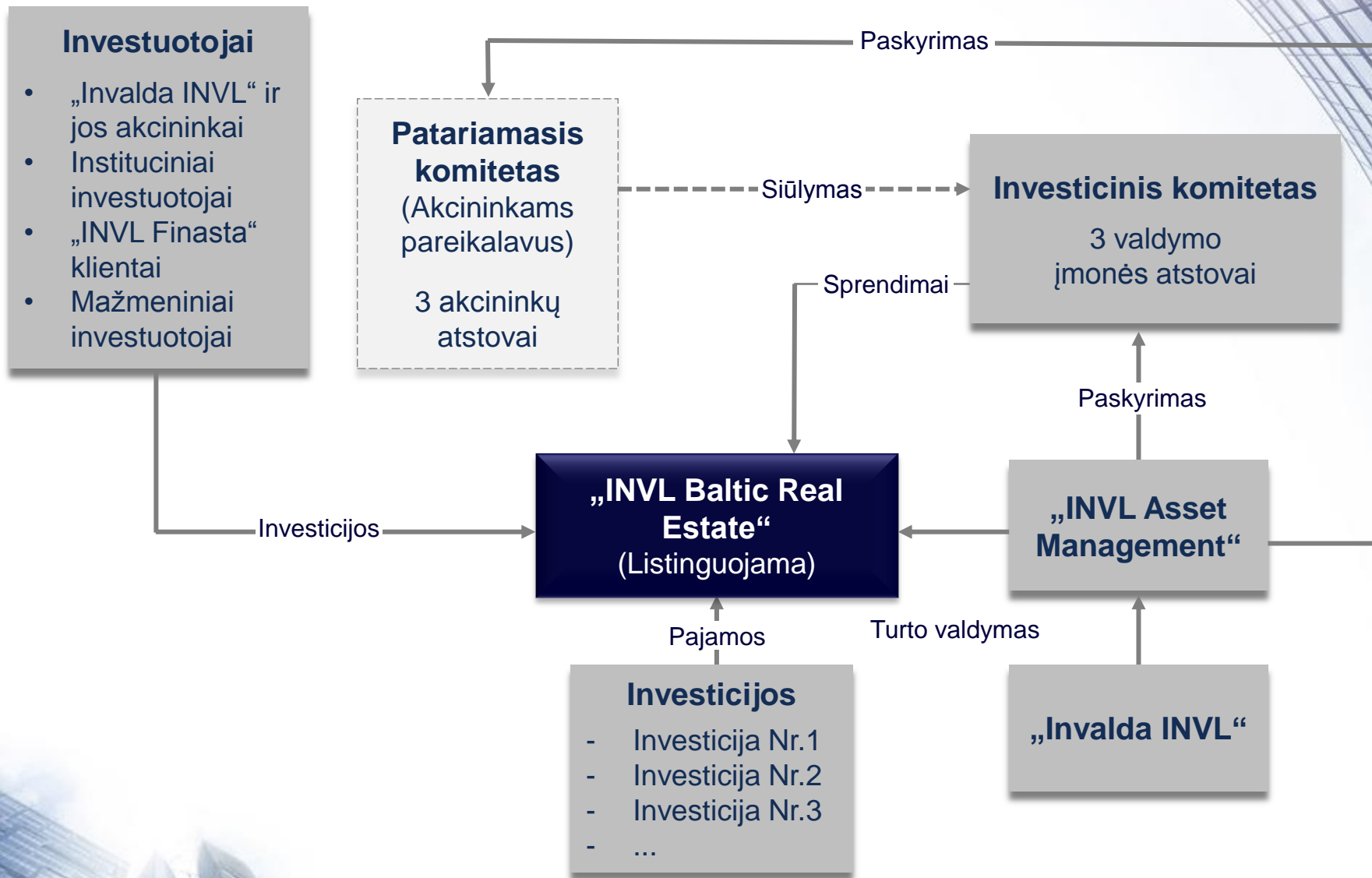
Trukmė

Nėra ribojama

Sėkmės mokestis

20% (viršijus
minimalią metinę
gražą 8%)

Tikslinė UTIB valdymo struktūra



ĮMONĖ:	UAB „INVL Asset Management“ įkurta 2003 metais
VEIKLA:	Diversifikuotų investicijų valdytojas veikiantis Baltijos šalyse
LICENCIJOS:	Licencijuota turto valdymo įmonė, prižiūrima Lietuvos banko
GAV:	250+ milijonų EUR
PAGRINDINIAI PRODUKTAI:	5 investiciniai fondai (rinkos dalis Lietuvoje – 48%*) 8 pensijų fondai (antros ir trečios pakopos) Gerovės valdymas: ~250 aukštas pajamas gaunančių asmenų portfelių
AUDITORIAI:	Valdymo įmonė ir visi jos fondai yra audituojami Big 4 auditorių (šiuo metu PwC).

* Remiantis naujausia Lietuvos banko apžvalga.

https://www.lb.lt/ii_ir_iii_pakopos_pensiju_fondu_bei_kolektyvinio_investavimo_subjektu_rinkos_apzvalgos_2015_m_i_pusm_1

KOMANDA:

Didelę patirtį plėtojant NT projektus turinti komanda, gebanti suvaldyti situaciją ir išnaudoti rinkos siūlomas galimybes.

TURTAS:

AB „INVL Baltic Real Estate“ siūlo galimybę investuotojams investuoti į bendrovę, valdančią diversifikuotą NT portfelį strategiškai svarbiose Lietuvos ir Latvijos lokacijose.

GRAŽA:

Tikslinė metinė grąža siekia 8+ proc. įskaitant 3 proc. metinių dividendų, išmokamų kartą per metus po audituotos finansinės atskaitomybės paskelbimo.

PATIKIMUMAS:

Esami bendrovės akcininkai koinvestuoja
Bendrovė listinguojama Nasdaq Baltic biržoje.

FORMA:

Bendrovė planuoja teikti paraišką Lietuvos bankui UTIB licencijai gauti. Tai suteiktų galimybę pereiti prie dar efektyvesnio valdymo perduodant jį Lietuvos banko prižiūrimai bendrovei UAB „INVL Asset Management“.



Kontaktai



EGIDIJUS DAMULIS

Direktorius

AB „INVL Baltic Real Estate“

Adresas: Gynėjų g. 14, LT-01109 Vilnius

E-paštas.: egidijus.damulis@invl.com



BALTIC REAL ESTATE

Platintojas: UAB FMĮ „INVL Finasta“

Tel: 8 700 55 959

Adresas: Gynėjų g. 14, LT-01109 Vilnius

E-paštas.: breinfo@invl.com

www.invlbalticrealestate.lt

Ačiū už dėmesį