

The logo consists of the letters 'INVL' in a bold, sans-serif font, enclosed within a square border.

BALTIC
REAL ESTATE

„INVL BALTIC REAL ESTATE“

VERTĒS KŪRIMAS 2016-2020

*Informācija paruošta remiantis
2020 rugsėjo 30 dienos
„INVL Baltic Real Estate“ turimais duomenimis



BALTIC
REAL ESTATE



BALTIC
REAL ESTATE

INVESTAVIMO IR VERTĖS KŪRIMO
LAIKOTARPIS

1997



2006



8 pastatų įsigijimas iš
TEO LT už
20,3 mln. eurų

2007



2 biurų pastatų ir 2 logistikos
centrų pardavimas už
21,3 mln. eurų

2008



Savanorių pr. 28
pardavimas už
8,3 mln. eurų

2016



„Vilniaus vartų“
įsigijimas už
7,8 mln. eurų

„INVL Baltic Real
Estate“ akcijų emisija

2017



Kirtimų g. 33
pardavimas už
1 mln. eurų

2020



„IBC“ verslo centro
pardavimas
už 33 mln. eurų

„Vilniaus vartų“
verslo centro dalies
pardavimas už
20 mln. eurų

2021



VERTĖS KŪRIMO IR REALIZAVIMO
LAIKOTARPIS

INVESTAVIMO
LAIKOTARPIS



1

MŪSŲ SĖKMĖS ISTORIJA: SANDORIAI IR FONDO GRAŽA 2016 - 2020



**NUOSEKLIAI KURIAMA
VERTĖ** nuo 2016 m.

SUKURTA VERTĖ

100

proc.

Nuo 2016 m.
SPO investuotojai
uždirbo 100 proc. grąžą

15,2

mln. eurų

Sėkmingas IBC verslo centro
pardavimo sandoris –
uždirbome 15,2 mln. eurų

11,0

mln. eurų

Sėkmingai įsigyta,
pertvarkyta ir parduota
„Vilniaus vartų“ verslo centro dalis –
uždirbome 11 mln. eurų

6,6

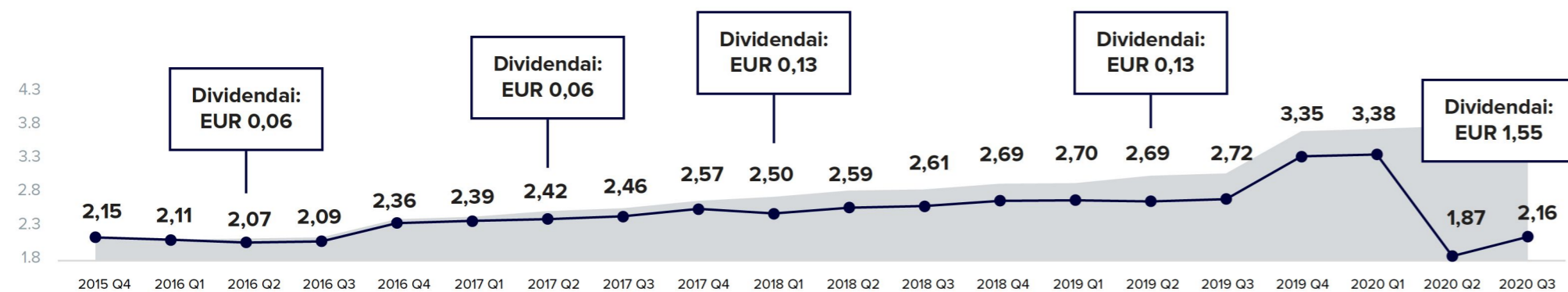
mln. eurų

Pertvarkius Vilniaus g. 33
verslo centrą,
sukurta vertė už
6,6 mln. eurų

DIDELĖ INVESTICIJŲ GRAŽA



**GAV AUGIMAS,
EUR/vnt.**



**BALTIC
REAL ESTATE**



**GRAŽA nuo 2016 m.
NAUJOS AKCIJŲ
EMISIJOS**

+100%

IRR 18%

METINĖ GRAŽA (GAV augimas + dividendai)

Tikslas >8%

12,6%

11,5%

9,4%

29,5%

10,7%

2016

2017

2018

2019

2020 Q3

DIVIDENDŲ PAJAMINGUMAS

Tikslas 5% (nuo 2018 m.)

3,0%

3,0%

6,5%

6,5%

77,5%

5,0%*

2016-2017 m. tikslas 3%

2016

2017

2018

2019

2020

2021-

Dividendų pajamingumas = (dividendai akcijai / SPO kaina (= EUR 2,0) x 100%) | *Prognozuojamas

SĖKMĖS ISTORIJA 1. IBC VERSLO CENTRO PARDAVIMAS

- ▶ Verslo centras yra **centrinėje** miesto dalyje.
- ▶ Ilgą laiką išlaikytas **aukštas** verslo centro **užimtumo lygis** ir pritraukti stiprūs nuomininkai.
- ▶ Teisingai pasirinktas **pardavimo laikas**, kuris leido maksimizuoti objekto pardavimo kainą, parduodant jį su vystymo galimybe.



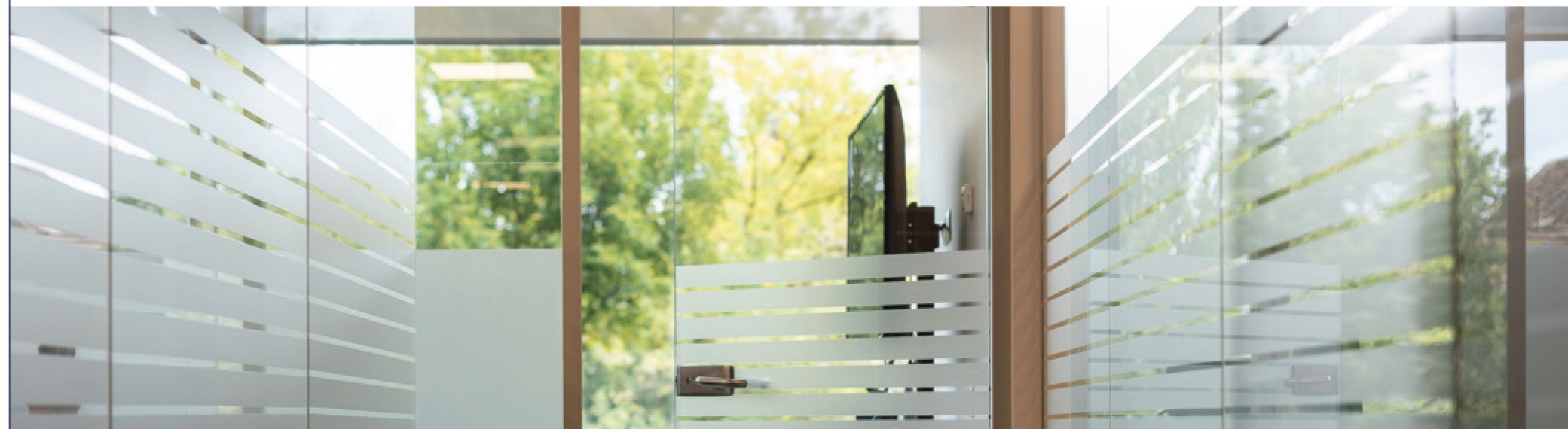
Verslo centras „IBC“ Šeimyniškių g.

Adresas
Šeimyniškių g.

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



BALTIC
REAL ESTATE



Vertė per 2016 m. akcijų emisiją
22,3 mln. EUR

Pardavimo kaina 2020 m.
33 mln. EUR

VERTĖS KŪRIMAS

+ 10,7 mln. EUR

VERTĖS

+ 4,5 mln. EUR

NOI*

15%

IRR**

*Grynosios nuomos pajamos

**Neužskolinta vidinė gražos norma

SĖKMĖS ISTORIJA 2. „VILNIAUS VARTŲ“ PARDAVIMAS



- ▶ Objektas buvo įsigytas iš teisiškai sudėtingoje situacijoje buvusios įmonės. Tai leido pastatą įsigyti **patrauklia kaina**.
- ▶ Iš esmės **pakeista nuomos koncepcija**. Naktinių klubų ir restoranų erdvės buvo pertvarkytos, jas pritaikant biurų ir komercijos poreikiams.
- ▶ Atnaujintas fasadas, įrengiant daugiau langų ir suteikiant **daugiau komforto** verslo centre **dirbantiems darbuotojams**.
- ▶ Objektas **parduotas tiksliniam pirkėjui**, kuris turėjo papildomos sinergijos su kaimynystėje turimu pastatu, už **patrauklią kainą**.

Verslo centras „Vilniaus vartai“ Gynėjų g.

Adresas
Gynėjų g. 14, Vilnius

Vieta
Prestižinė Vilniaus miesto dalis šalia Lietuvos Respublikos Seimo

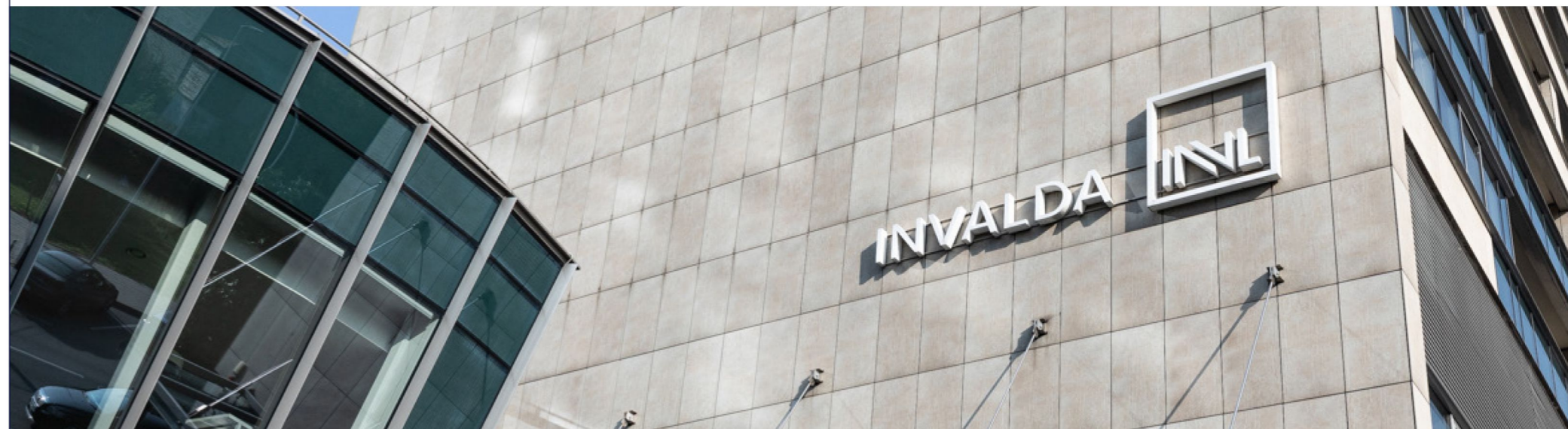
NOVIAN

Rockit

Go Vilnius



BALTIC
REAL ESTATE



Įsigijimo kaina 2016 m.

Investicijų

7,8 mln. EUR + 3,7 mln. EUR

Pardavimo kaina 2020 m.

20 mln. EUR

VERTĖS KŪRIMAS

+ 8,5 mln. EUR

VERTĖS

+ 2,4 mln. EUR

NOI*

17%

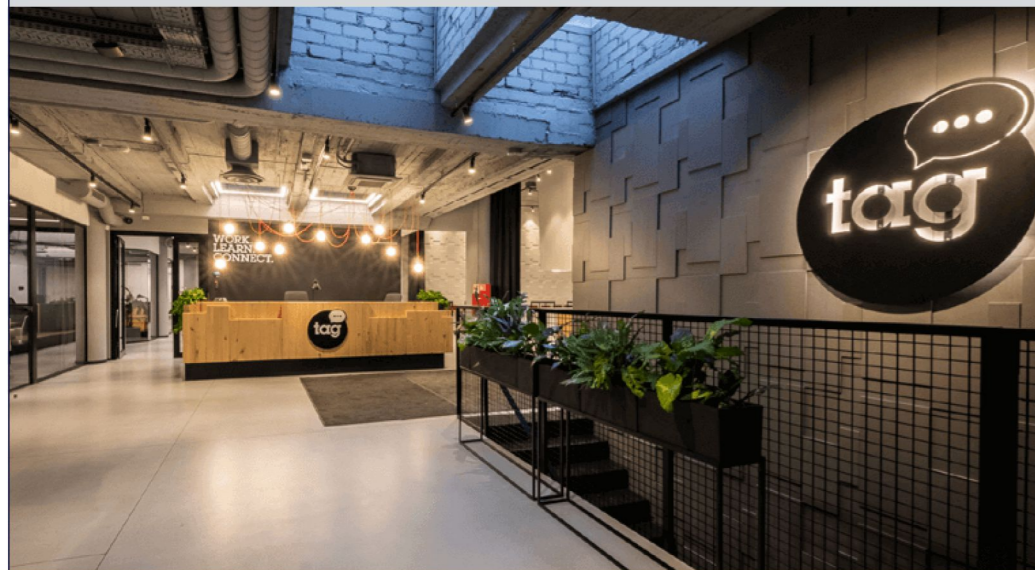
IRR**

*Grynosios nuomos pajamos

**Neužskolinta vidinė gražos norma

SĖKMĖS ISTORIJA 3. BIURŲ PASTATAS Vilniaus g. 33

- ▶ 2021 m. prognozuojamas NOI sudaro **0,7 mln. EUR**.
- ▶ Bendras nuomojamas **plotas padidintas 10%** nuo 6 200 m² iki 6 800 m².
- ▶ Pritraukti **stiprūs nuomininkai** ir sudarytos ilgalaikės sutartys su jais.
- ▶ Pradėta Talent Garden **bendradarystės veikla**.



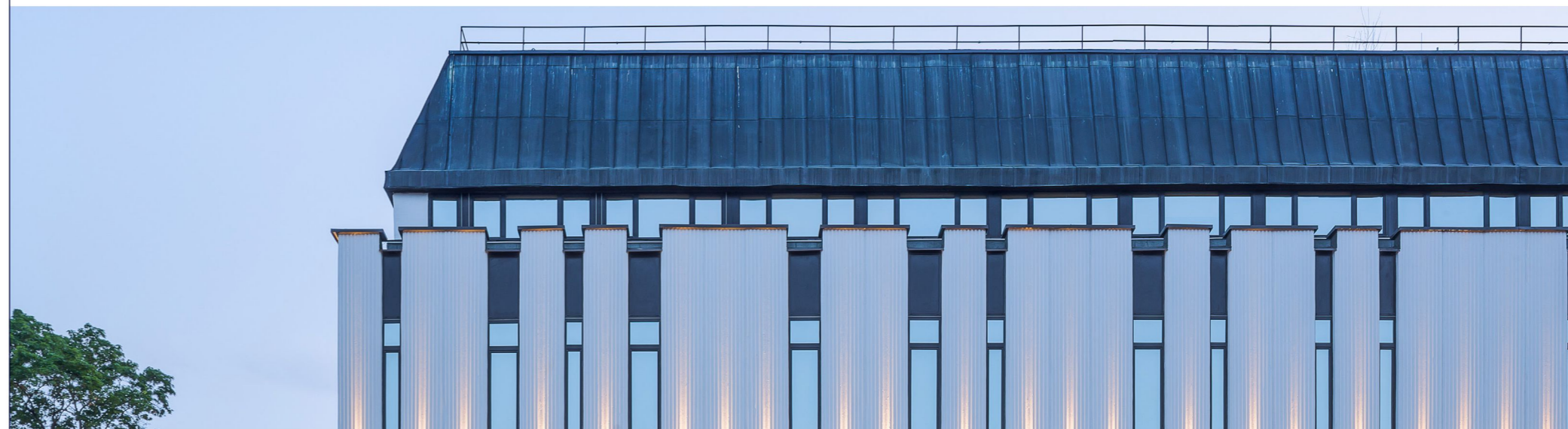
Biurų pastatas Vilniaus centre, Vilniaus g.

Adresas
Vilniaus g. 33, Vilnius

Vieta
Centrinė Vilniaus senamiesčio vieta



BALTIC
REAL ESTATE



Vertė per 2016 m.
akcijų emisiją

7,3 mln. EUR

2015 m. grynosios
nuomos pajamos (NOI)

0,3 mln. EUR

Vertė 2020 m.
3Q

12,1 mln. EUR

2020 m. grynosios
nuomos pajamos (NOI)

0,5 mln. EUR

VERTĖS KŪRIMAS

+ 4,8 mln. EUR

VERTĖS

+ 1,8 mln. EUR

NOI*

17%

IRR**

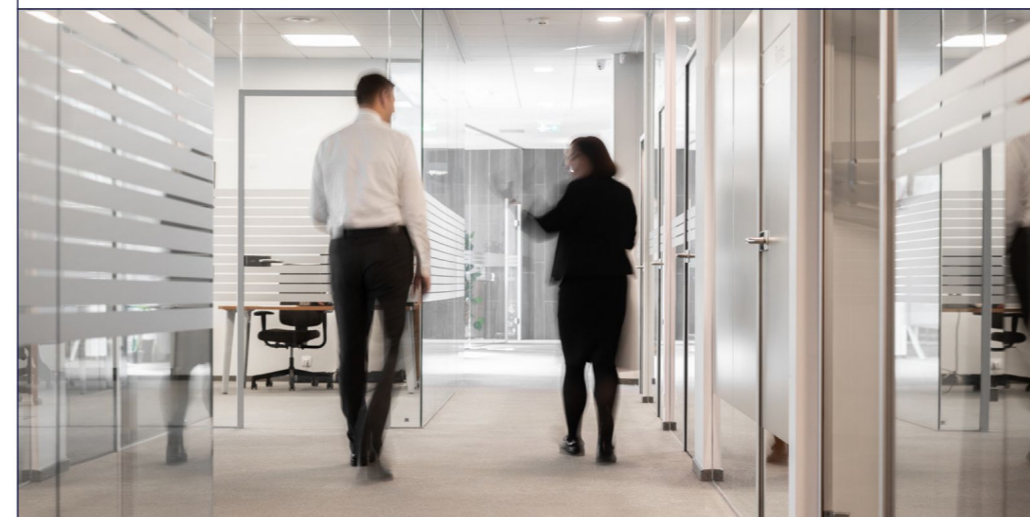
*Grynosios nuomos pajamos

**Neužskolinta vidinė gražos norma



2

INVL BALTIC REAL ESTATE ŠIANDIEN IR RYTOJ



TURTO PORTFELIS

TURTO VERTĖ pagal tipą



Vilniaus g. 33	26,4%
Dommo b. park	18,3%
Žygio VC	6,6%
Pinigai	35,6%
Kitas turtas	13,1%

NUOSAVYBĖ IR ĮSIPAREIGOMAI pagal tipą



Nuosavas kapitalas	61,8%
Paskolos	21,0%
Kiti įsipareigojimai	17,2%

ŠIANDIEN IR RYTOJ. BIURŲ PASTATAS Vilniaus g. 33

- ▶ Tęsime **objekto pertvarkymo darbus**, kurių metu bus atnaujintas ir geresnėmis sąlygomis išnuomotas pastato trečias aukštas, taip pat pertvarkyta dalis pirmo aukšto komercinių patalpų.
- ▶ Tęsime **objekto vertės augimą** – užbaigus pertvarkymo darbus 2021 metais objekto NOI pasieks 0,7 mln. EUR.
- ▶ Paruošime objekto **ilgalaikio vystymo planą**.



- ▶ Planuojama objekto pertvarka, kurios metu plotas išaugs 3 500 kv. m.
- ▶ Komercinės paskirties objektas
- ▶ Vilniaus senamiestis



BALTIC
REAL ESTATE



Biurų pastatas Vilniaus g. 33

9 700 m²

Bendras
plotas

6 800 m²

Nuomojamas
plotas

0,49 ha

Žemės sklypo
plotas

93%

Užimtumo
lygis

12,1 mln. EUR

Objekto rinkos vertė
2020 3Q

TALENT GARDEN VILNIUS, Vilniaus g. 33

BENDRADARBYSTĖS ERDVĖ



- ▶ 2019 metų pabaigoje „INVL Baltic Real Estate“ įžengė į perspektyvią bendradarbystės (co-working) erdvių rinką su „Talent Garden“ tinklo franšize.
- ▶ Rinkai pasiūlyta unikali 2200 m² ploto erdvė Vilniaus senamiestyje, į kurią „INVL Baltic Real Estate“ investicijos siekė apie 2 mln. eurų.
- ▶ „Talent Garden Vilnius“ erdvė lanksčiomis sutartimis nuomoja per 220 darbo vietų bei 175 vietų modernią konferencijų ir renginių salę.

- ▶ 2020 3Q pabaigoje erdvės užimtumas siekė 82 proc. ir buvo vienas didžiausių tarp Vilniaus bendradarbystės erdvių.
- ▶ „Talent Garden Vilnius“ per pirmuosius veiklos metus sugebėjo ne tik pritraukti rinkoje gerai žinomus klientus, užtikrinti aukštą erdvės užimtumą, bet ir pateisinti aukščiausius kokybės standartus siūlančios bendradarbystės erdvės vardą.



BALTIC
REAL ESTATE



ŠIANDIEN IR RYTOJ. „DOMMO BUSSINESS PARK“, Latvijoje

- ▶ Turime galimybę išvystyti iki 200 tūkst. kv. m.
- ▶ 58 ha sklypų su infrastruktūra logistikos ar industrinės paskirties objektams vystyti.



Bohnenkamp
Moving Professionals

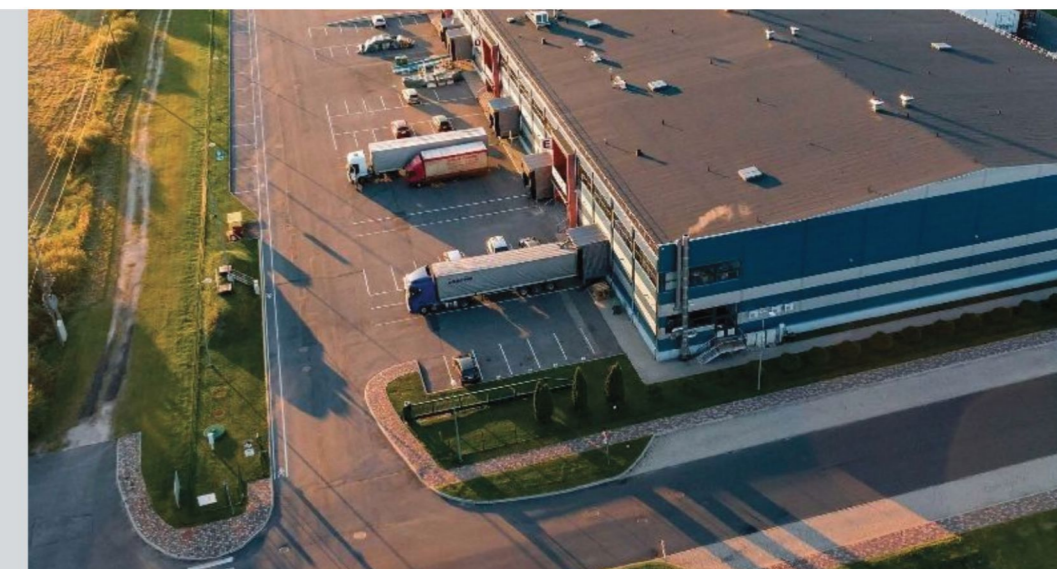
TENTE
BETTER MOBILITY. BETTER LIFE.

REWICO Baltikum



**BALTIC
REAL ESTATE**

- ▶ Dirbsime su potencialiais nuomininkais, ieškodami **galimybių vystyti naujus pastatus** valdomuose žemės sklypuose, taip augindami objekto nuomojamą plotą ir rinkos vertę.
- ▶ Su pagrindiniu pastato **nuomininku pasirašyta ilgalaikė nuomos sutartis**, objektas generuoja stabilų nuomos srautą.



„DOMMO BUSSINESS PARK“

12 800 m²

Bendras
plotas

12 600 m²

Nuomojamas
plotas

58,21 ha

Žemės sklypo
plotas

100%

Užimtumo
lygis

8,4 mln. EUR

Objekto rinkos vertė
2020 3Q

ŠIANDIEN IR RYTOJ. „ŽYGIO VERSLO CENTRAS“, Žygio g. 97A

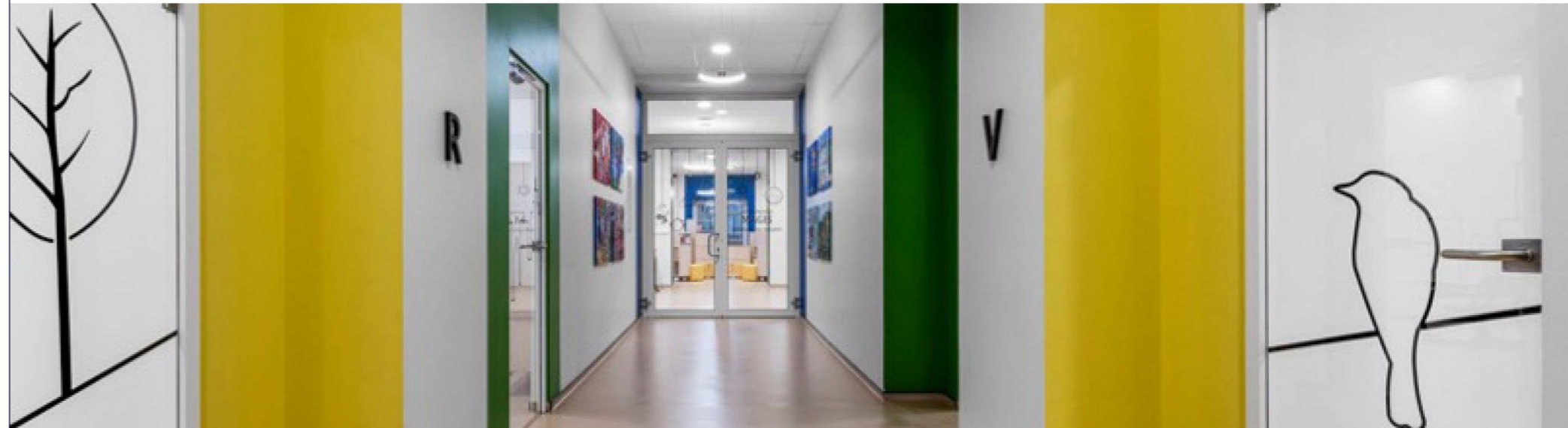


- ▶ 2021 metų 1Q užbaigus trečio aukšto pertvarkymo darbus ir išnuomojus laisvas patalpas, **bus užbaigti objekto pertvarkymo darbai.**
- ▶ Su pagrindiniais pastato nuomininkais **pasirašytos ilgalaikės nuomos sutartys**, objektas generuos stabilų nuomos srautą.

pradinė mokykla
„ŽINIUKAS“



BALTIC
REAL ESTATE



„ŽYGIO VERSLO CENTRAS“

3 200 m²

Bendras
plotas

2 600 m²

Nuomojamas
plotas

0,4 ha

Žemės sklypo
plotas

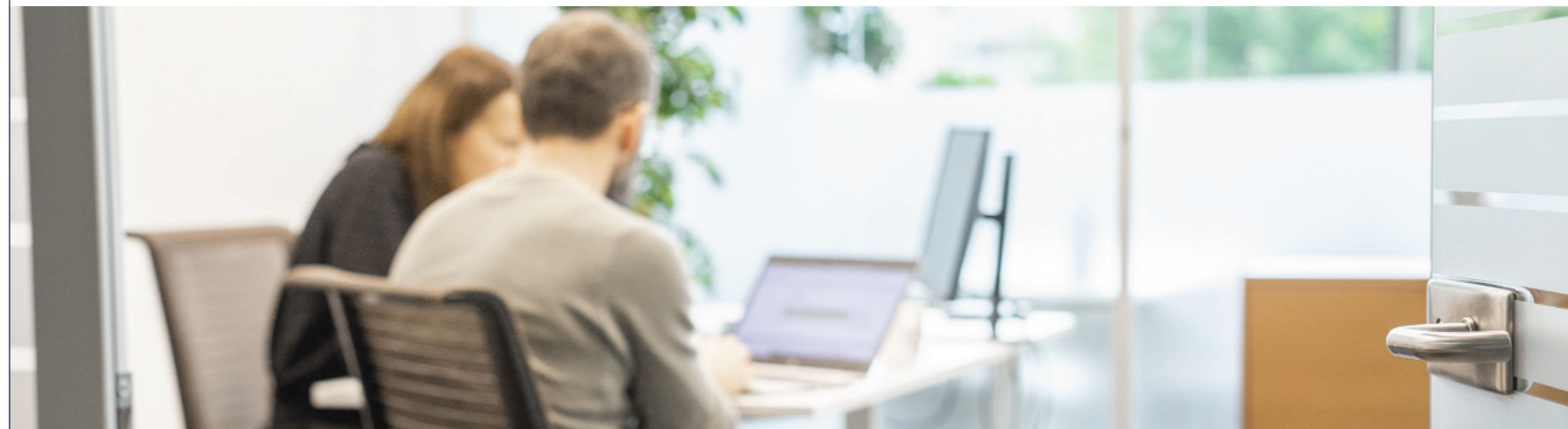
69%

Užimtumo
lygis

3 mln. EUR

Objekto rinkos vertė
2020 3Q

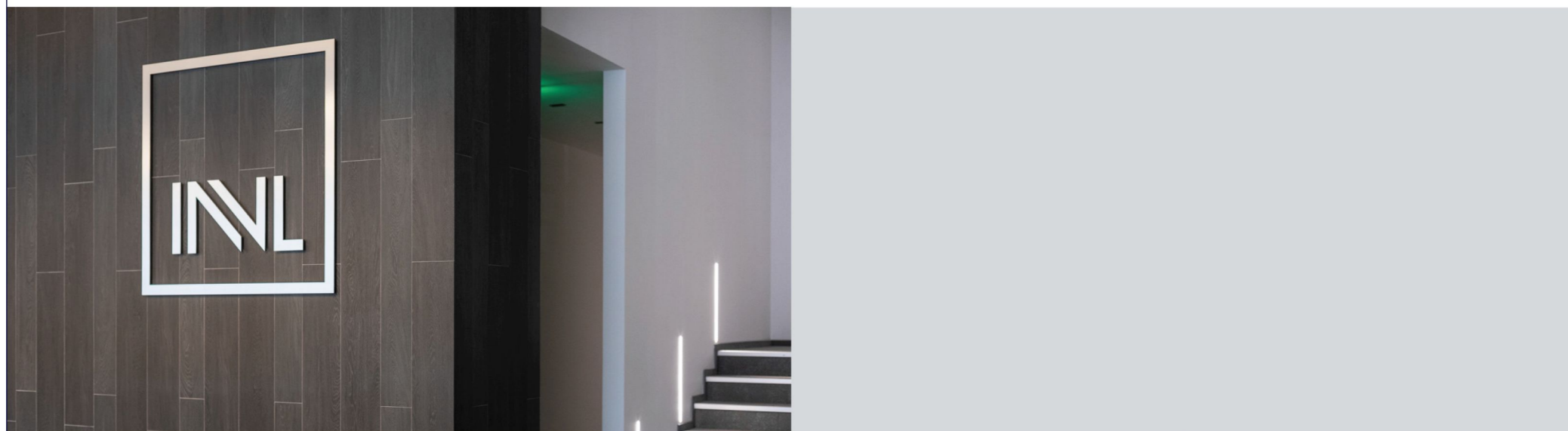
INVL BALTIC REAL ESTATE – EFEKTYVUS IR PATOGUS BŪDAS INVESTUOTI Į KOMERCINIŲ NT



Grąža	Dividendai	Likvidumas	Priežiūra	Operacinis efektyvumas	Efektyvi kapitalo struktūra	Valdymo mokestis	Sėkmės mokestis
Tikslinė metinė grąža 8+ proc.* įskaitant 5 proc. metinių dividendų**	Apie 5 proc. dividendinis pajamingumas pagal patvirtintą dividendų mokėjimo planą	Listinguojama NASDAQ	Prižiūrimas Lietuvos Banko Audituoja PwC	Profesionalų komanda, atsakinga už NT objektų paiešką, įsigijimą, vystymą, valdymą ir pardavimą	Subalansuotas skolinto kapitalo naudojimas***	1% nuo kapitalizacijos	20% (viršijus minimalią metinę grąžą 8%)

* Šios prognozės nėra patikimi būsimų rezultatų rodikliai. ** Pagal 2020 m. balandžio 9 d. patvirtintą dividendų politiką. *** 2020 09 30 svėro rodiklis buvo 41 proc.

„INVL BALTIC REAL ESTATE“ PAPILDOMOS GALIMYBĖS



NAUJOS INVESTICIJOS

Dabartinė pandemija leidžia tikėtis papildyti NT portfelį patraukliomis kainomis.
Turimo portfelio vystymo galimybės.

KAPITALAS

Bendrovė turi potencialą greitai pritraukti nuosavą ir skolintą kapitalą naujų įsigijimų vykdymui.

AKCIJŲ SUPIRKIMAI

Pakeitus įstatus, bus galima vykdyti akcijų supirkimus, jeigu kaina biržoje bus mažesnė nei GAV.

EFEKTYVESNIS SKOLINTO KAPITALO NAUDOJIMAS

Keičiami įstatai užtikrins didesnes galimybes balansuojant rizikos ir gražos santykį.

INVESTICIJŲ VALDYMO STRUKTŪRA



PATYRUSI KOMANDA

VYSTYMAS, FINANSAVIMAS, ĮSIGIJIMAS



Vytautas Bakšinskas

Fondo valdytojas,
Investicinio komiteto
narys

Nekilnojamojo turto investavimo srityje dirba daugiau nei 10 m., turi daugiau nei 7 metų vadovavimo patirties. Būdamas „INVL Baltic Real Estate“ fondo valdytoju užtikrina fondo valdomo NT vystymą, ieško pelningų pardavimų sandorių bei naujų perspektyvių įsigijimų, kurie didintų fondo turto vertę.



Andrius Daukšas

Investicijų valdytojas,
Investicinio komiteto
narys

„Invalda INVL“ grupėje dirba 16 metų, turi daugiau nei 8 metų NT investavimo patirties. Rūpinasi „INVL Baltic Real Estate“ naujų investicijų bei finansavimo paieška, kurie užtikrintų stabilų fondo valdomo turto augimą.

NUOMA, VALDYMAS



**Gailė Butėnaitė -
Lapienienė**

„INVL Baltic Real Estate“
turto valdytojos

Beveik 20 metų patirties turinčios turto valdytojos rūpinasi daugiau kaip 25,8 tūkst. kv. metrų valdomo turto priežiūra, biuro erdvių nuoma bei nuomos sutarčių sudarymu, sprendamos kasdienius patalpų priežiūros klausimus, užtikrina sklandų ir patogų darbą biurų darbuotojams.



Rolanda Kemeklienė



Gabrielė Kvedaraitė

Bendradarbybystės erdvės
„Talent Garden Vilnius“
darbuotojos

„Talent Garden Vilnius“ darbuotojos rūpinasi daugiau kaip 2 tūkst. kv. metrų plotu, užtikrindamos kuo didesnę erdvių užimtumą bei visas sąlygas sklandžiam ir patogiam darbui, taip pat koordinuoja erdvėje vykstančius įvairius renginius startuoliams, investuotojams, visuomenei.



Diana Manžurinaitė



**BALTIC
REAL ESTATE**



VALDYMO ĮMONĖS VADOVAI



Laura Križinauskienė

Generalinė direktorė



Darius Šulnis

Valdybos pirmininkas



Nerijus Drobavičius

Valdybos narys



Vytautas Plunksnis

Valdybos narys



- ▶ Šis Pristatymas yra informacinio pobūdžio rinkodaros pranešimas, kuris nėra ir negali būti traktuojamas kaip siūlymas (oferta) pirkti akcijas, investavimo rekomendacija ar investicinis tyrimas. 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.
- ▶ 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, tačiau 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.
- ▶ 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 bre.invl.com
- ▶ UTIB negarantuoja investicijų pelningumo. UTIB akcijų naujausias vertes galite rasti puslapyje bre.invl.com
- ▶ Investuotojo į UTIB teisė pareikalauti išpirkti jam priklausančias akcijas yra apribota.
- ▶ 2020 09 30 diena pateikti skaičiai yra apskaičiuoti, įvertinus faktiškai išpirktas Bendrovės akcijas po 2020 11 09 pasibaigusio akcijų išpirkimo proceso.
- ▶ Bendrovės nauji nekilnojamojo turto vertinimai yra atliekami 2020 m. spalio mėnesio pabaigai, kurie gali turėti įtakos turimo turto vertėms.



BALTIC
REAL ESTATE

bre.invl.com