

Röntgen.

Birštono vilos II: investicijos pristatymas

2020-01-31



Röntgen platforma licenzijuota Lietuvos banko bei
prižiūrima pagal Sutelktinio finansavimo įstatymą.



Dokumento tikslas ir paskirtis

Šio dokumento tikslas - padėti susipažinti su sutelktinio finansavimo platformoje „Röntgen“ skelbiamu projektu „Birštono vilos II“. Visi dokumente pateikti skaičiai, vertinimai ir grafikai yra preliminarūs ir skirti tik diskusijoms. Pateikiami perspektyvūs teiginiai pagrįsti dabartiniais lūkesčiais, įvertinimais ir prognozėmis neturėtų būti suprantami kaip garantijos ar įsipareigojimai dėl būsimų veiklos rezultatų. Šie teiginiai apima riziką, neapibrėžtumą ir prielaidas, kurias sunku numatyti, todėl faktiniai rezultatai gali skirtis nuo to, kas yra išreikšta ar prognozuojama tokiuose perspektyviniuose pareiškimuose.

Šis dokumentas nėra investavimo, teisinė ar mokesčių konsultacija. Investuotojas priimdamas investavimo sprendimą turi susipažinti su platformoje skelbiama paskolos sutartimi, naudojimosi platforma taisyklėmis bei įvertinti kitas su investavimu bei projektu susijusias rizikas. Jei kyla abejonių, ar investuoti, turėtumėte pasikonsultuoti su nepriklausomu finansų patarėju, kuris yra kvalifikuotas patarti dėl tokio pobūdžio investicijų.

Šis dokumentas nėra oficialus informacinis dokumentas ir skirtas tik susipažinimui su investicija.

Šiame dokumente pateikiama informacija yra konfidenciali ir skirta tik tiems asmenims, kuriems šis dokumentas yra adresuotas. Šio dokumento bei jame pateiktos informacijos platinimas galimas tik su Röntgen sutikimu. Jeigu nesate numatytas dokumento gavėjas, bet koks pateiktos informacijos panaudojimas, atskleidimas, kopijavimas ar platinimas yra griežtai draudžiamas. Jeigu šį dokumentą gavote per klaidą, prašome nedelsiant apie tai pranešti jį siuntusiam asmeniui arba Röntgen, o dokumentą nedelsiant ištrinti iš savo sistemos.

| | |
|------------------|----|
| SANTRAUKA | 4 |
| PROJEKTAS | 7 |
| PARDAVIMAI | 18 |
| VYSTYTOJAS | 21 |
| RINKA | 26 |
| FINANSAI | 30 |
| PASKOLOS SĄLYGOS | 32 |
| KONTAKTAI | 35 |

Röntgen.



Projekto progresas

Ši prezentacija yra projekto „Biršono vilos“ I-ojo etapo tęsinys, skirta „Biršono vilos“ II-ojo etapo finansavimui ir atnaujinta pagal naujausius prieinamus duomenis. Maksimali numatyta paskola projektui - 3 000 000 EUR (maksimalus LTC* - 40%), tačiau dėl sėkmingų pardavimų ir sklandaus statybų progreso šiuo metu sekantys finansavimo etapai nėra numatyti.

I etapas

Surinkta suma: 1 569 000 EUR

LTC: 22%

Investuotojų: 93

Statybų baigtumas: A/B - 20%, C - 50%

Išankstinių pardavimų: **2.96M EUR (24%)**



II etapas

Renkama suma: 931 000 EUR

Bendra paskola po etapo: 2 500 000 EUR

LTC: 34%

Statybų baigtumas: A/B - 40%, C - 70%

Išankstinių pardavimų: **4.5 M EUR (37%)**



Santrauka

NT vystymo įmonė UAB „Prime real estate“ besispecializuojanti išskirtiniuose antrojo būsto projektuose siekia pritraukti II etapo finansavimą sparčiai vystomam ir sėkmingus pardavimus demonstruojančiam NT projektui Birštono kurorte.

1. Paskola užtikrinta gautinomis pardavimų sumomis:

100% projekto savininkui išmokamos paskolos sumos yra užtikrinta po pastato pridavimo gautinomis sumomis (be PVM).

2. Stiprūs išankstiniai pardavimai:

37% butų jau parduota, sumokėti >30% avansai*.

4 520 000 EUR išankstinių pardavimų (su PVM).

3. Sparčiai vykstanti statyba:

70% - jau pasiektas C korpuso baigtumas. A ir B - 40%.

4 mėn. trukmė iki pirmojo pastato pridavimo dienos.

4. Patyrusi ir stabili komanda:

15 metų dirba kartu. Bendra patirtis NT versle - 70 metų.

Röntgen.

PAGRINDINĖS INVESTICIJOS SĄLYGOS

Metinės palūkanos: **7-9%****, mokamos pabaigoje

Trukmė: **iki 2021.11.02*****

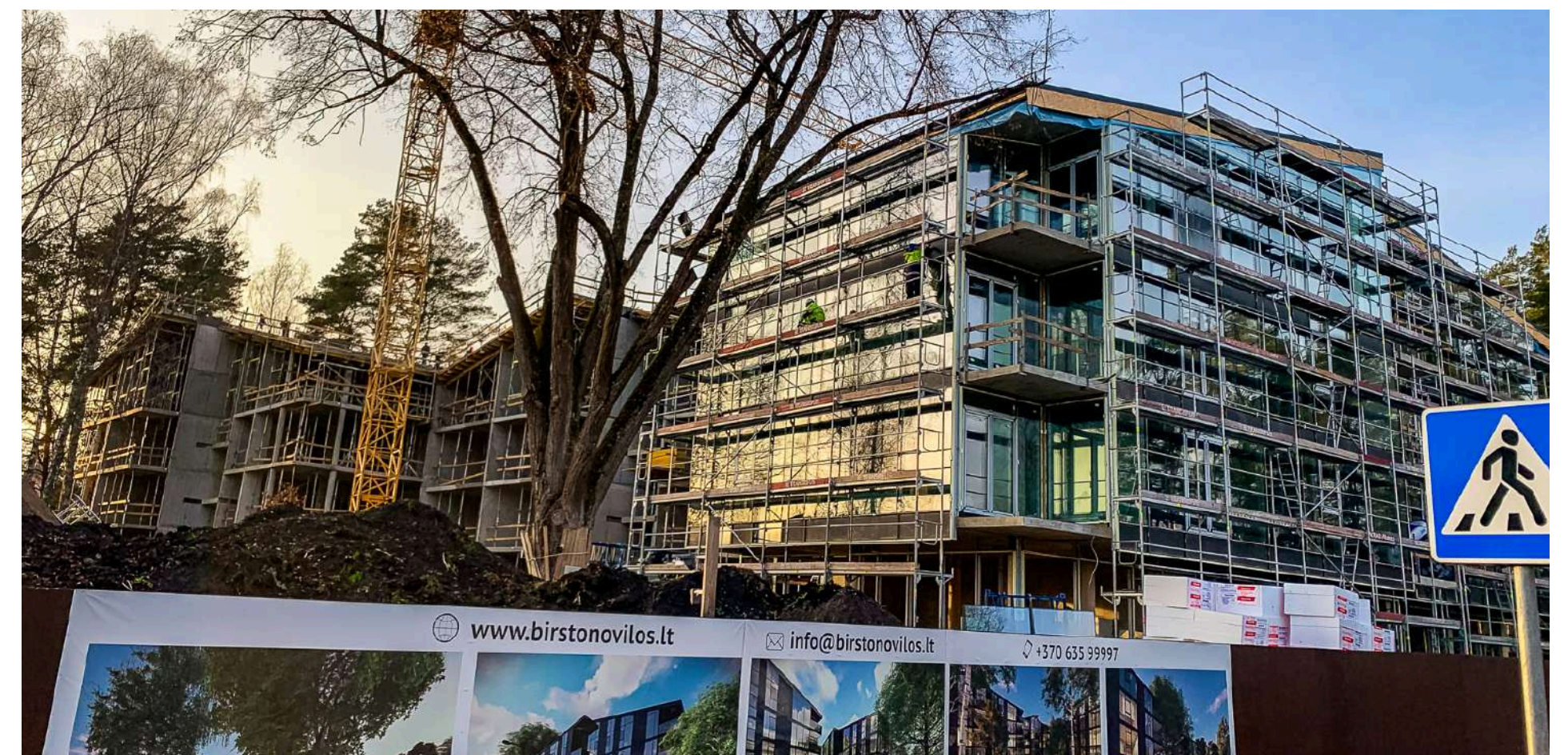
Užtikrinimas: Vystomo turto ir sklypo įkeitimas

Jau atliktos investicijos 3.7 M EUR (be PVM)

Numatoma vertė 9.4 M EUR (be PVM)

Paskola Iki 40% LTC**** (loan-to-cost)

Rizikos reitingas **A-** (maža rizika)



* Duomenys pateikti 2020.10.31 dienos data.

** Palūkanos priklauso nuo investuojamos sumos. Plačiau žr. 32 skaidr.

*** Palūkanos pradedamos skaičiuoti sekancio pirmadienio (nuo investicijos atlikimo) 12:00.

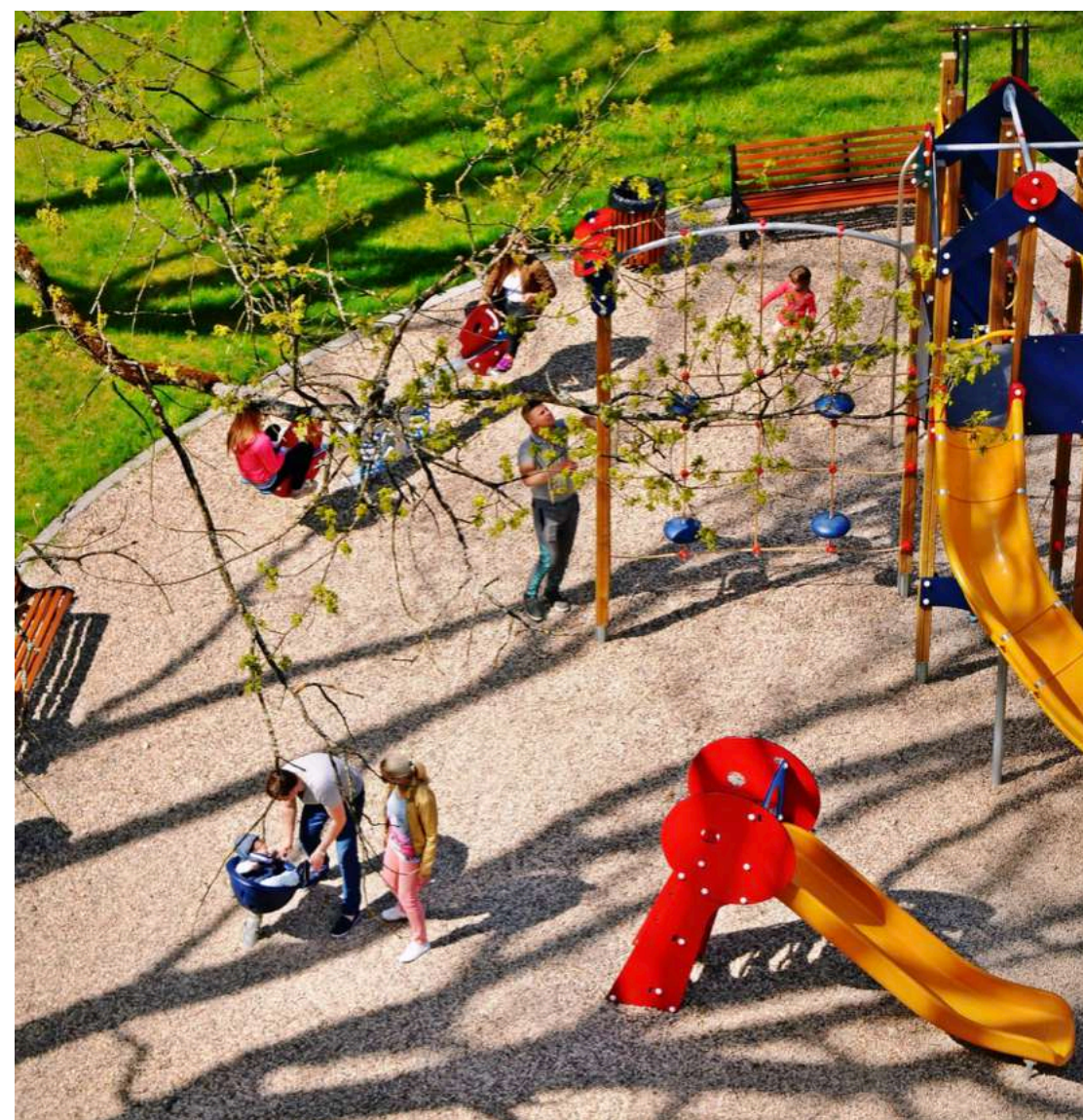
**** LTC - paskolos ir projekto įgyvendinimui reikiamų investicijų santykis.

| | |
|------------------|----|
| SANTRAUKA | 4 |
| PROJEKTAS | 7 |
| PARDAVIMAI | 18 |
| VYSTYTOJAS | 21 |
| RINKA | 26 |
| FINANSAI | 30 |
| PASKOLOS SĄLYGOS | 32 |
| KONTAKTAI | 35 |

Röntgen.



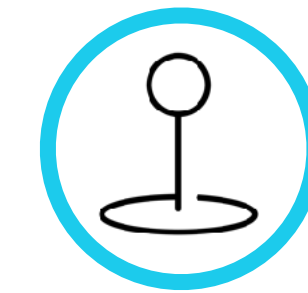
Vieta - Birštonas



Arčiausiai esantis Lietuvos kurortas nuo Vilniaus bei Kauno:



45 km iki Kauno,
90 km iki Vilniaus.



100 km spinduliu net
1 M gyventojų.

Birštonas - vienas moderniausių ir sparčiausiai besivystančių Lietuvos kurortų. 2018 m. pagal viešbučių užimtumą šis kurortas nusileido tik 3 didžiausiems Lietuvos miestams. Lankytojus čia traukia modernūs SPA centrai, išpuoselėta aplinka, mineralinio vandens šaltiniai ir tyras oras. Investicijas į infrastruktūrą savivaldybė ketina tęsti ir toliau - tad tai itin perspektyvus kurortas. Artimiausiuose planuose - pontoninė prieplauka ant Nemuno krantinės su restoranu ir amfiteatru, dviračių takų plėtra, papildomi suoleliai bei didinamas takelių apšvietimas.



Kelionių ir turizmo ekspertas Rimvydas Širvinskas-Makalius:
„Birštonas – vienas mėgstamiausių mano kurortų.“

Pastaruosius metus itin sparčiai didėjantis lankytojų srautas didina susidomėjimą miestu bei ieškančių čia būstą įsigyti pirkėjų skaičių. Be to, priešingai nei pajūrio kurortuose, Birštone beveik nėra sezoniškumo įtakos, todėl lokacija yra patraukli investicijoms į butą nuomai.

Vieta - Birštonas

140 000+ turistų apsilankė Birštone per 2018 m. - augantis bei nesezoniškas turistų srautas.

59.4% - viešbučių, svečių namų ir motelių užimtumas 2018 m. - patraukli investicija nuomai.

Turistų skaičius Lietuvos kurortuose

| Nr. | Miestas | 2017m. | 2018m. | Pokytis |
|-----|--------------|---------|---------|----------------|
| 1 | Palanga | 307 959 | 345 710 | 12.3 % |
| 2 | Druskininkai | 329 651 | 336 712 | 2.1 % |
| 3 | Birštonas | 109 842 | 143 746 | +30.9 % |
| 4 | Trakai | 71 147 | 78 234 | 10 % |
| 5 | Neringa | 61 724 | 76 202 | 23.5 % |
| 6 | Anykščiai | 22 810 | 24 532 | 7.5 % |

Didžiųjų miestų ir kurortų viešbučių, svečių namų ir motelių užimtumas

| Nr. | Miestas | 2017m. | 2018m. | Pokytis |
|-----|--------------|--------|--------|---------------|
| 1 | Kaunas | 64.6% | 69.3% | 4.7 % |
| 2 | Vilnius | 66.2% | 64.7% | -1.5 % |
| 3 | Klaipėda | 56.4% | 60.4% | 4 % |
| 4 | Birštonas | 53.3% | 59.4% | +6.1 % |
| 5 | Druskininkai | 56.5% | 57.5% | 1 % |
| 6 | Lietuva | 53.7% | 55.2% | 1.5 % |
| 7 | Šiauliai | 48.4% | 48.8% | 0.4 % |
| 8 | Panevėžys | 41.7% | 45.5% | 3.8 % |
| 9 | Palanga | 44.2% | 44.2% | 0 % |
| 10 | Neringa | 28.8% | 36.4% | 7.6 % |

Vieta - Birštonas



Röntgen.

Vieta mieste



Projektas „Birštono vilos” vystomas miesto parko - pušyno bei Nemuno upės pašonėje.

Priešais projektą - miesto parkas su vaikų žaidimų aikštelėmis, stalo teniso stalais, treniruoklių kompleksu, mini golfu ir kitomis pramogomis. Parko teritorijoje, visai šalia apartamentų, taip pat įkurtas unikalus mineralinio vandens garinimo bokštas skleidžiantis sveikatai naudingų mineralų prisodrintą orą.

Iš kitos pusės, pro apartamentų langus atsiveria Nemunas. Iki upės krantinės - vos 100 metrų.

- | | |
|--|--|
|  Centrinis Birštono parkas |  Parduotuvė „Iki” |
|  „Eglės” sanatorija |  Autobusų stotis |
|  „Vytautas Mineral SPA” |  Teniso kortai |
|  Mineralinio vandens garinimo bokštas | |
|  Birštono tvenkiniai ir „Birštonas Wake Park” | |

Informacija apie statinius

| | |
|-----------------------------|--|
| Adresas | Kęstučio g. 1, Birštonas |
| Parduodamas plotas | 3 943 m ² |
| Butų skaičius | 78 vnt. |
| Vid. buto plotas | 50 m ² |
| Dalinės apdailos kaina | 2 200 EUR/m ² (su PVM) |
| „Iki rakto“ apdailos kaina* | +700 EUR/m ² (su PVM) |
| Aukštų skaičius | 4 aukštai |
| Statybų stadija | A ir B - iškeltas konstruktyvas C - pradėti vidaus darbai |
| Numatoma projekto vertė | 9.4 M EUR + PVM |
| Preliminarūs pardavimai | 4.5 M EUR (su PVM), su 30%+ avansais. |

* Visi butai įrengiami „iki rakto“ apdailos lygiu.

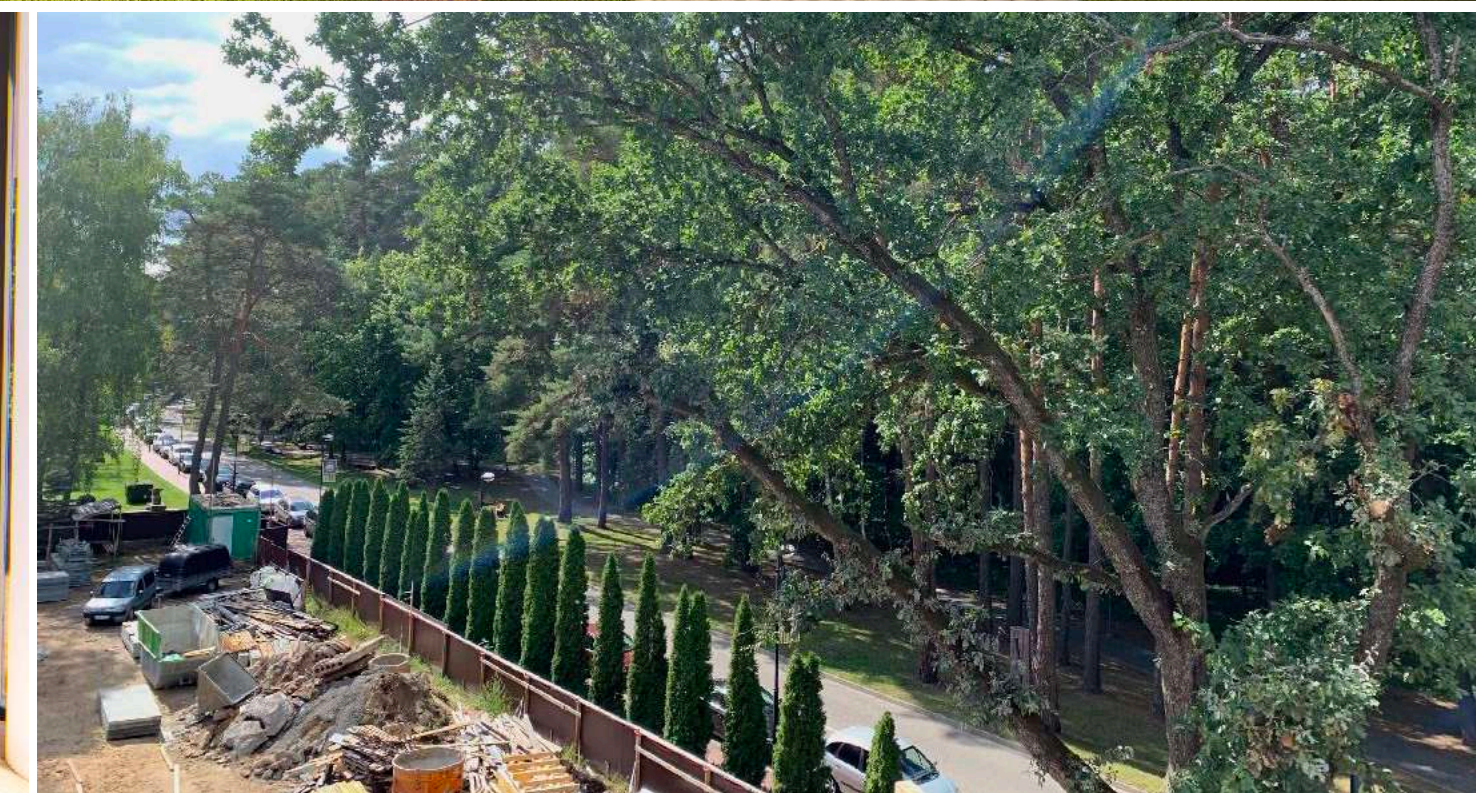


Projekto unikalumas

Aukščiausias gyvenamas namas Birštono centre
Projekto detalusis planas paruoštas dar 2010 m., tad šiam pastatui leidžiamas **išskirtinis 15 metrų aukštingumas**. Panašių projektų Birštone ateityje tikėtis negalima - šiuo metu maksimalus leidžiamas naujų pastatų aukštis - 9 metrai, be to ribojama naujų pastatų statyba. Būtent todėl, viršutiniai (3 ir 4) aukštai yra unikalūs.

Erdvę kuria dideli langai, aukštos lubos ir lodžijos
Lubos 1-3 aukštuose sieks 2.90 m., o mansardiniame aukšte („penthouse“) net iki 5.20 m. Visuose butuose bus įrengtos lodžijos, todėl net ir mažiausias butas taps erdviais namais, o pro didžiulius langus netrūks šviesos, saulės spindulių ir gamtos vaizdų.

Pušyno ir Nemuno vaizdai pro langą
Turbūt nėra geresnės gyvenamosios vietos Birštone. Iš vienos pusės pro langus atsivers miesto parko pušys, o iš kitos Nemunas. Iki miesto centro - vos keletas minučių pėsčiomis.



Profesionalūs sprendimai

„Iki rakto“ apdaila - pirkėjas gauna daugiau

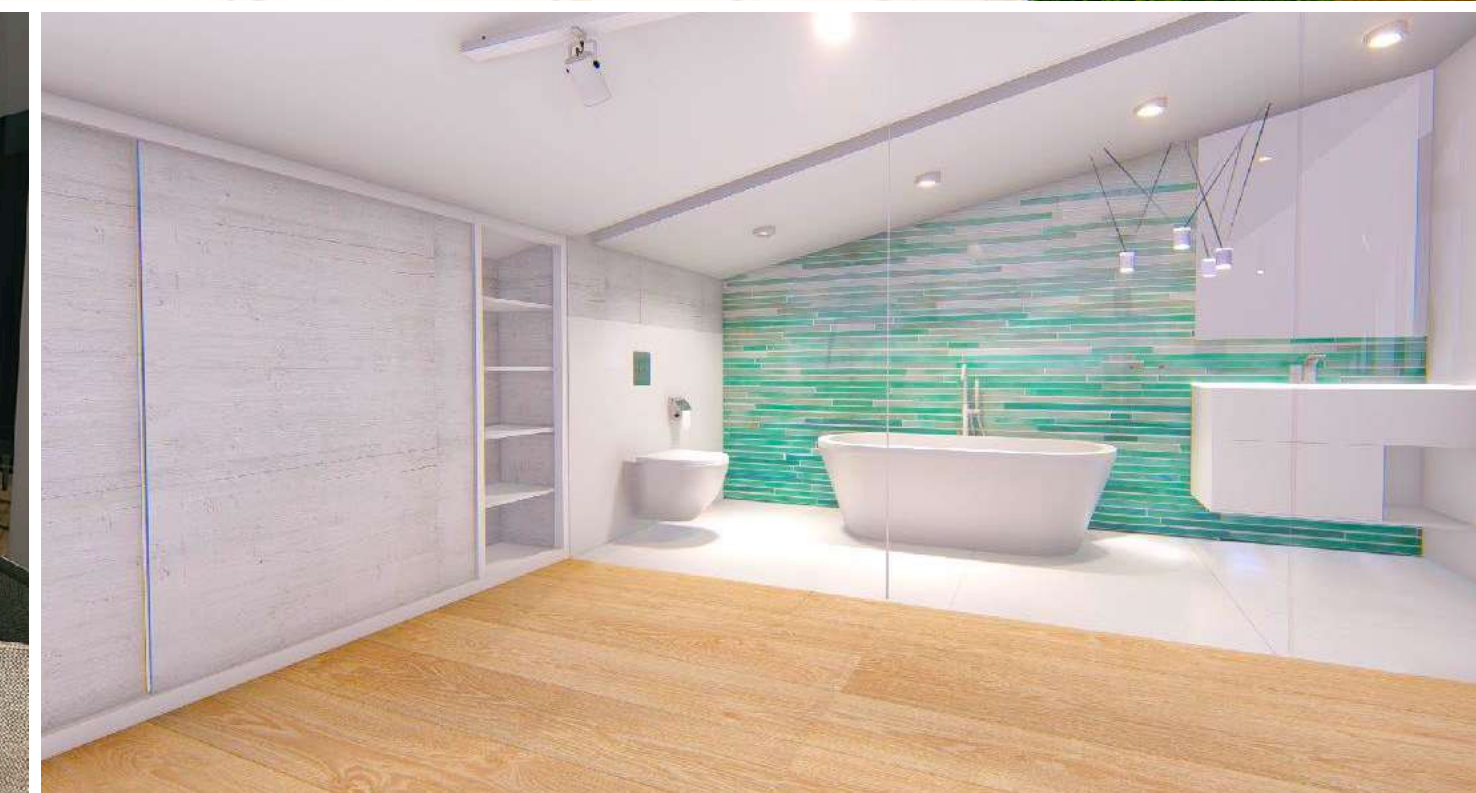
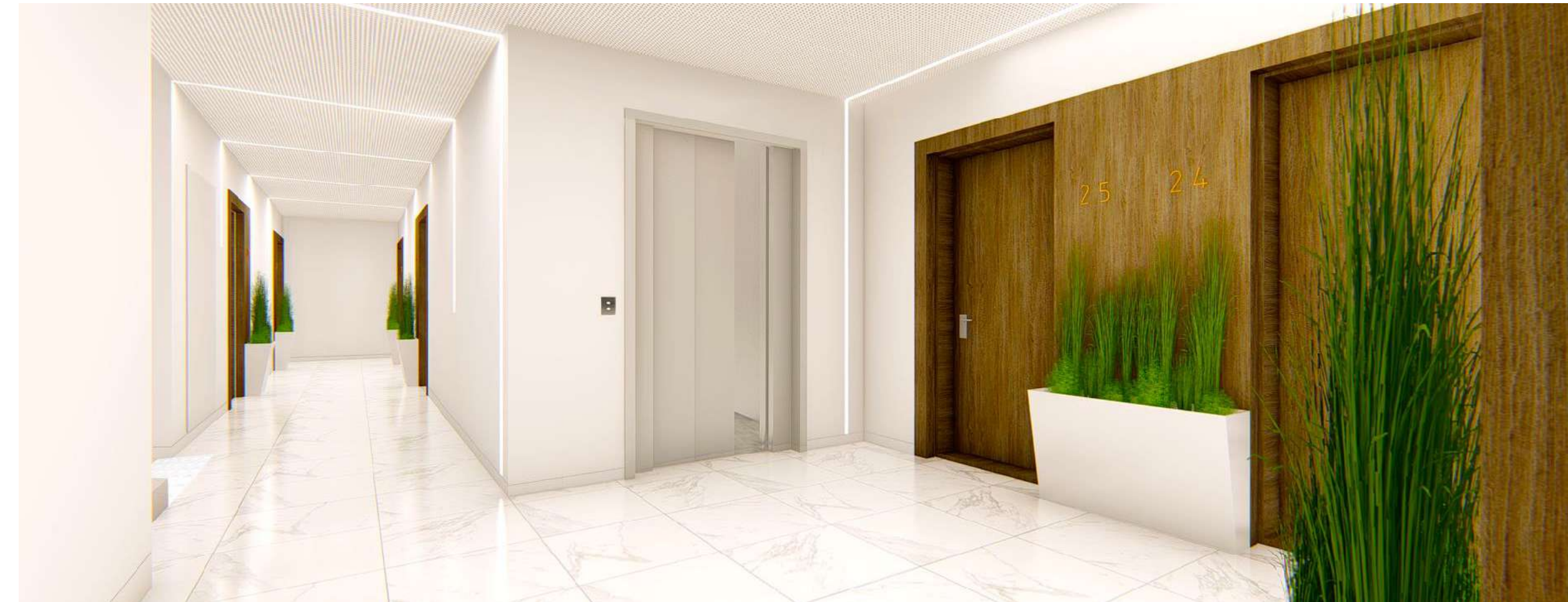
Butai įrengiami „iki rakto“ - klojama natūrali medinė grindų danga, sienos dažomos, sumontuoti virtuvės baldai su integruota buitine technika (Electrolux), pilnai įrengti vonios kambariai (Villeroy and Boch, Hansgrohe), sumontuoti šviestuvai. „Iki rakto“ įrengti projektai dažniausiai yra apie 600-800 eur/m² brangesni nei analogai su daline apdaila.

Visi modernaus būsto ypatumai vienoje vietoje

A+ energetinė klasė. „Smart Home“ sistema valdoma telefonu. Autonomiškas šildymas. Individuali rekuperacinio vėdinimo ir oro kondicionavimo sistema. 3-jų stiklų langų paketai. Grindininis šildymas. Elektromobilio krovimo stotelės ir dar daugiau.

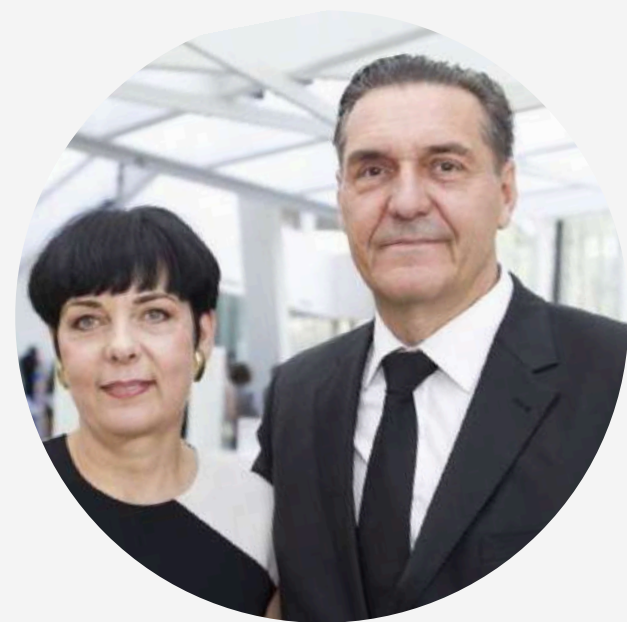
Jokių papildomų rūpesčių gyventojams

Pastatui bus paskirtas namo administratorius, prižiūrima aplinka, laiptinės, langai ir kita. Esant kliento pageidavimui, galimas įrengimas „iki šaukšto“ - tai visiškai paruošti gyventi ar nuomoti apartamentai su visais baldais ir indais.



Architektūra

Pasak architekto Algirdo Kaušpėdo, vieno iš projekto autorių, namai integruoti į kraštovaizdį. Fasaduose – daug stiklinių paviršių, kurie, ištirpę aplinkoje, išsiskiria savo persona, ir tuo pačiu gerbia aplinką. Namų stogai – nuolaidūs. Architektūra atsiliepia ir vietinį kurorto kontekstą.



„Stengėmės planuoti kuo didesnes butų erdves. Vidaus erdvės susijungia su išore aukštais langais. Lodžijos ar terasos gali būti naudojamos kaip papildomi kambariai, kur nuolatos cirkuliuoja šviežias ir gaivus Birštono oras. Butai atviri, jie įsileidžia gamtą į vidų“, – taip apie projektą pasakoja bendraautoriai Vilija ir Algirdas Kaušpėdai ir UAB „JP Architektūra“ komandos architektai.



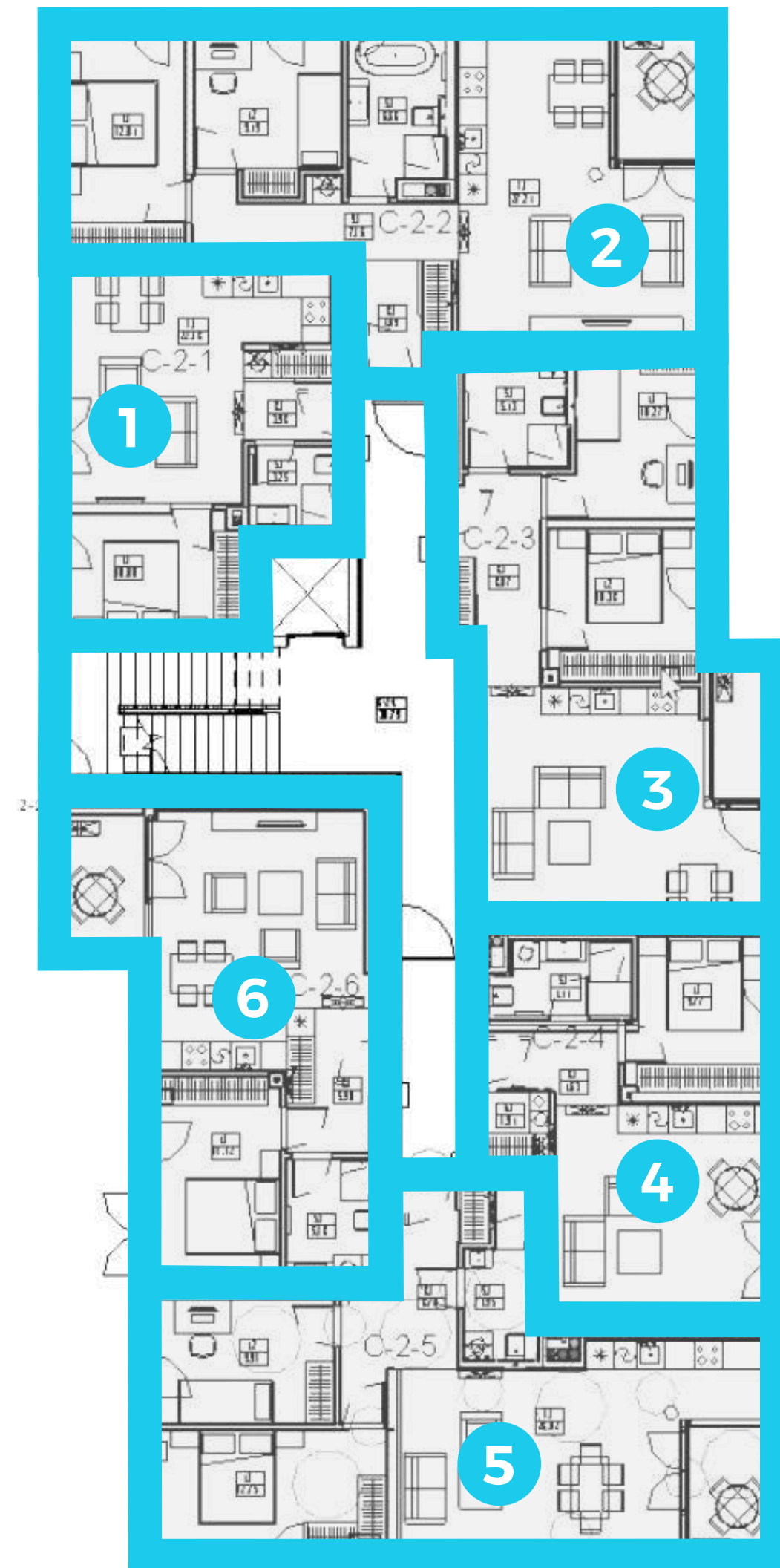
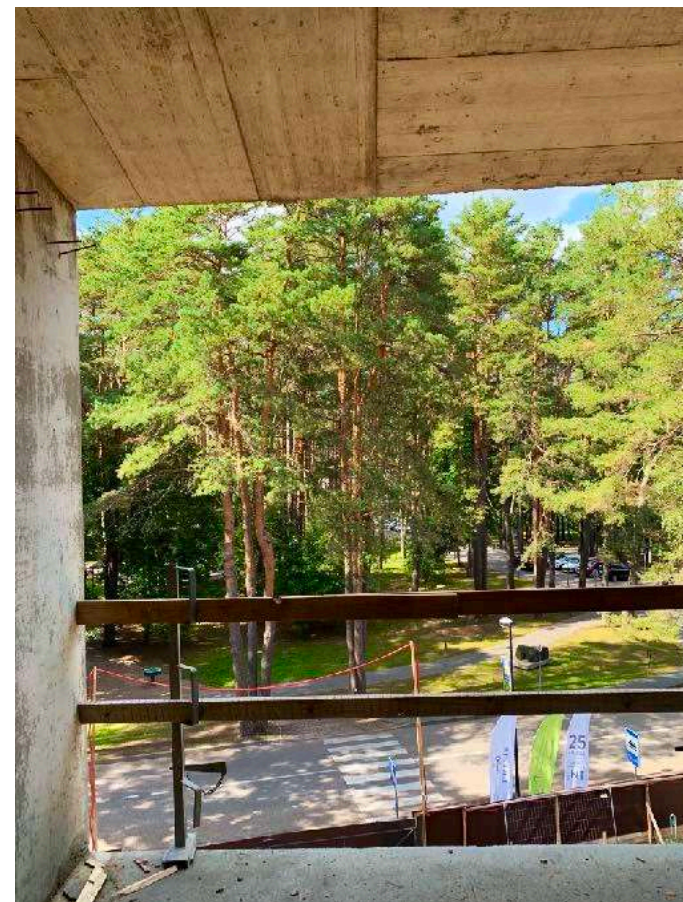
Pastato išplanavimas bei vaizdai

Iki **7** apartamentų aukšte su įvairiu vaizdu pro langus.

Nuo **39** m² su galimybe apjungti kelis apartamentus.

Nuo **99 000** EUR su apdaila „iki rakto“.

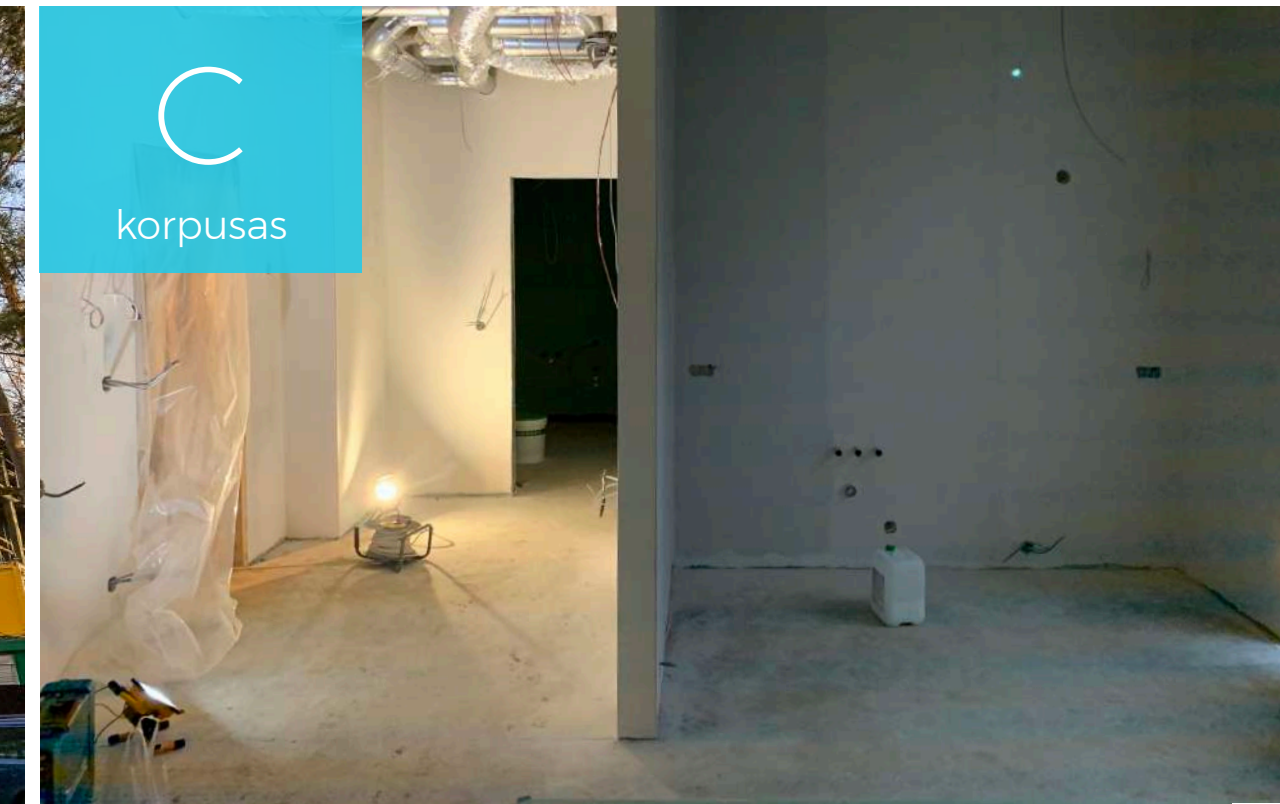
Butų plotas vyrauja nuo 39.5 iki 67 m². Pirkėjo pageidavimu yra galimybė sujungti kelis butus. Įvairaus dydžio apartamentų pasirinkimas yra tinkamas tiek antrajam, tiek nuolatiniam būstui.



C korpuso tipinio aukšto planas

Statybų eiga

- | | | |
|---------|---|---|
| 2019 K3 | 1 | Baigtas C korpuso konstruktyvas, uždengtas pastato stogas. Statomas A ir B korpuso konstruktyvas. |
| 2019 K4 | 2 | Pradėti C fasado montavimo darbai. Statomi A ir B korpusai. |
| 2020 K1 | 3 | Pradėti C vidaus apdailos darbai. A ir B stogo ir konstruktyvo darbai. |
| 2020 K2 | 4 | „Iki rakto“ įrengiamas C korpusas. Pradėti A ir B korpusų fasado darbai; |
| 2020 K3 | 5 | Priduotas C korpusas. Pradėti A ir B vidaus apdailos darbai. |
| 2020 K4 | 6 | „Iki rakto“ įrengiami A ir B korpusai. |
| 2021 K1 | 7 | Priduoti A ir B korpusai. |



2020.01.28

| | |
|------------------|----|
| SANTRAUKA | 4 |
| PROJEKTAS | 7 |
| PARDAVIMAI | 18 |
| VYSTYTOJAS | 21 |
| RINKA | 26 |
| FINANSAI | 30 |
| PASKOLOS SĄLYGOS | 32 |
| KONTAKTAI | 35 |

Röntgen.



Pardavimai

Korpusas A
Parduota: 9/28 (32%)
Statybos baigtumas: 40%

Korpusas B
Parduota: 10/28 (36%)
Statybos baigtumas: 40%

Korpusas C
Parduota: 10/22 (45%)
Statybos baigtumas: 70%

4 520 000 EUR išankstinių pardavimų vertė.

37% butų parduota.

30%+ mokami avansai.

Pardavimai: faktas ir prognozė

Bendra parduoto turto kaina (su PVM):

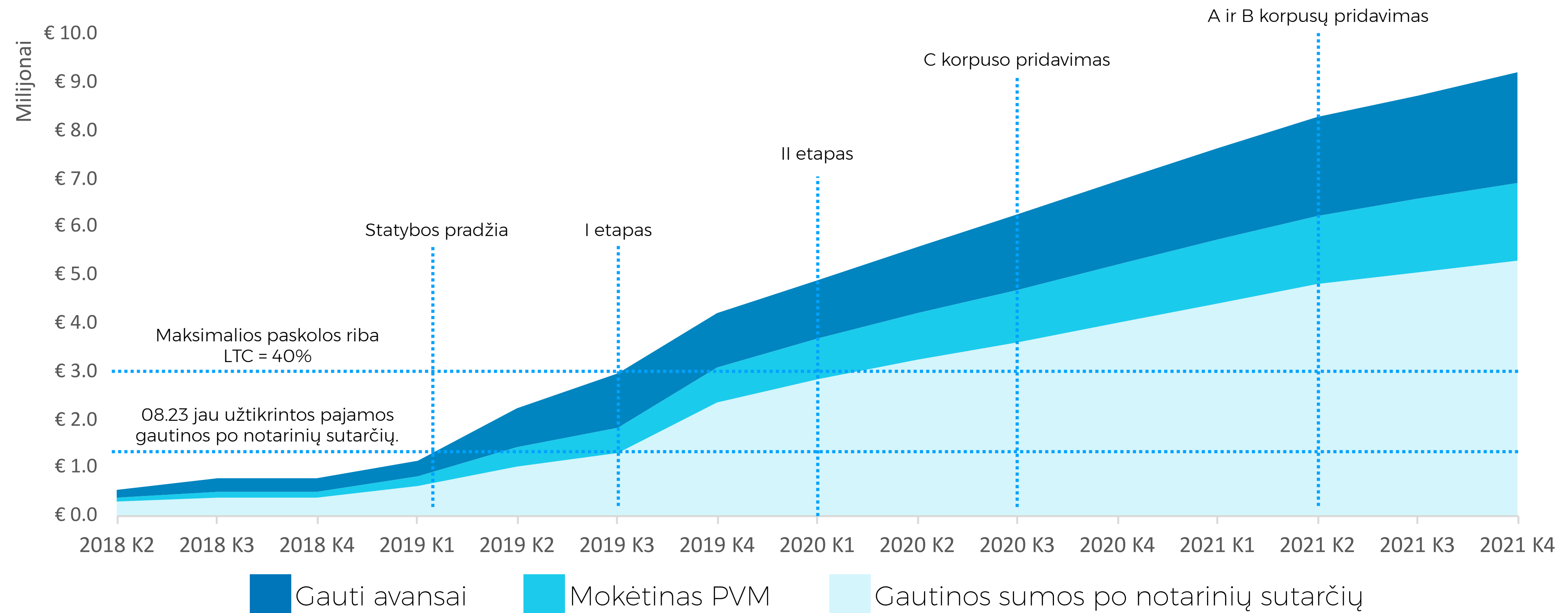
4 520 000 EUR

Užtikrintos pajamos po notarinių sutarčių:

2 150 000 EUR

Parduota turto dalis:

29/78 vnt. (37 %)



| | |
|------------------|----|
| SANTRAUKA | 4 |
| PROJEKTAS | 7 |
| PARDAVIMAI | 18 |
| VYSTYTOJAS | 21 |
| RINKA | 26 |
| FINANSAI | 30 |
| PASKOLOS SĄLYGOS | 32 |
| KONTAKTAI | 35 |

Röntgen.



Vystytojas

Projekto vystytojas - UAB „Prime Real Estate”, priklausanti „Prime Partners” holdingui, kurio portfelyje yra NT vystymo įmonės UAB „Prime real estate” ir UAB „Saulės sonata”, investicijų bendrovė UAB „Avestis” ir investicinės bankininkystės įmonė UAB „Prime investment”. Bendrovė veiklą pradėjo 1993 metais NT konsultavimo ir tarpininkavimo srityje, nuo 2004-ųjų aktyviai užsiima nekilnojamojo turto vystymu populiariausiuose Lietuvos kurortuose.

Su antrojo būsto projektais įmonė dirba jau daugiau nei 15 metų.

Įmonės specializacija – integruoti, „iki rakto” įrengti gyvenamosios bei poilsio paskirties objektai Neringoje, Druskininkuose ir Birštone. Visi projektai įgyvendinami tik geriausiose kurortų vietose. Bendrovė visuomet atsižvelgia į kurorto specializaciją, kraštovaizdį, kultūrinį bei istorinį paveldą.

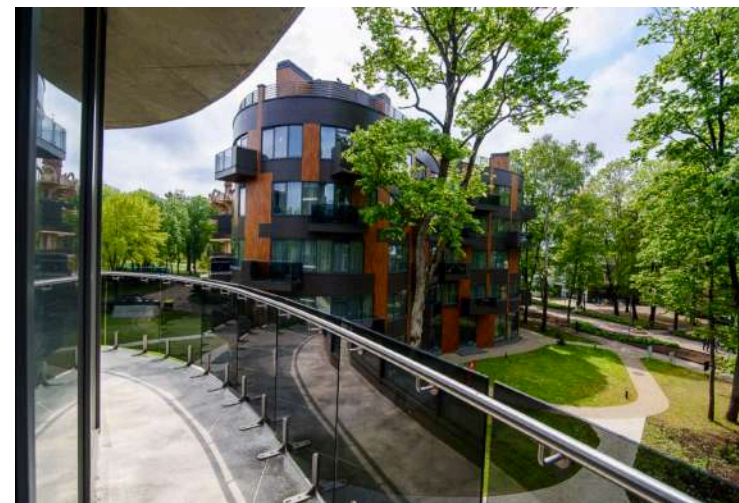
„Prime Real Estate“ yra sukaupę ilgametę patirtį ne tik NT vystyme, bet ir dalyvaujant projektuose nuomos, pardavimo agento ir operatoriaus rolėse įgyvendinant tokius projektus kaip Karaliaus Mindaugo apartamentai, Europa City Vilnius Hotel, Domus galerija ir daugiau.



Vystytojo antrojo būsto projektai

„Saulės sonatos”

- Antrojo būsto projektas Druskininkuose;
- 2019 m. užbaigti 4 iš 7 suplanuotų daugiabučių;
- 80% parduotų apartamentų;
- Pripažintas geriausiu 2008 m. antrųjų namų projektu.



„Vila Nova ”

- Antrojo būsto projektas Pervalkoje;
- Poilsio paskirties pastato rekonstrukcija;
- Išparduoti visi apartamentai;
- Pripažintas geriausiu 2007 m. antrųjų namų projektu.



Vystytojo konsultaciniai projektai

„Domus Galerija“

- Paruošta koncepcija;
- Pritrauktas finansavimas;
- Sudaryta nuomininkų struktūra;
- Pasirašytos nuomos sutartys.



„Europa City Hotel“

- Paruošta koncepcija;
- Pritrauktas finansavimas;
- Viešbučio operatoriaus paieška;
- Pasirašyta viešbučio operatoriaus sutartis.



Projekto valdymo komanda



Rimvydas Baranauskas

- Dirbo „Deloitte“ Bostone;
- 1995 m. įsteigė „Deloitte“ Lietuvoje;
- nuo 1997 „Prime“ grupės įkūrėjas ir vienintelis savininkas;
- „Birštono vilų“ projekto koncepcijos autorius ir iniciatorius;
- Patirtis dirbant su premium segmento pirmo ir antro būsto projektais Lietuvos kurortuose (Pervalka, Druskininkai, Birštonas) - 20 000+ m², bei komerciniu NT Vilniuje ir Lietuvos kurortuose - 50 000+ m².



Marius Karalius

- Su „Prime“ grupe dirba 13 metų;
- „Birštono vilos“ projekto vadovas;
- NT projektų valdymo įmonės UAB „MKF“ savininkas ir vadovas;
- „Vila Nova“ ir „Saulės sonata“ projektų vadovas;
- 17 metų patirtis NT vystyme ir statyboje, vystant nestandartinius ir paveldosauginius NT projektus.



Arūnas Raščius

- Su „Prime“ grupe dirba 17 metų;
- „Prime“ grupės partneris atsakingas už projektų įsigijimus, pardavimą, finansinę strategiją, struktūrizavimą bei organizavimą;
- AB „Montuotojas“ valdybos narys (INVL grupė);
- UAB „Inservis“ valdybos narys (INVL grupė).



Algirdas Ožechauskas

- Su „Prime“ grupe dirba 14 metų;
- UAB „Prime Real Estate“ ir UAB „Saulės sonata“ direktorius;
- Sėkmingai įgyvendino projektą „Vila Nova“ (Pervalka) bei vadovauja „Saulės sonata“ (Druskininkai) įgyvendinimui;
- Pastaruosius 14 metų dirba su antrojo būsto projektais.

Projekto valdymo komanda yra ilgamečiai partneriai, kartu dirbantys jau apie 15 metų. Bendrai komanda yra sukaupusi beveik 70 metų patirtį NT sektoriuje.

„Prime“ partneriai yra įvairių NT sričių profesionalai, tad visą procesą nuo idėjos iki pardavimo įgyvendina patys. Ši komanda kartu yra sėkmingai įgyvendinusi antrojo būsto projektus kituose kurortuose, o įmonės sėkmingai įvykdytų pardavimų suma siekia daugiau nei 25 M EUR.

| | |
|------------------|----|
| SANTRAUKA | 4 |
| PROJEKTAS | 7 |
| PARDAVIMAI | 18 |
| VYSTYTOJAS | 21 |
| RINKA | 26 |
| FINANSAI | 30 |
| PASKOLOS SĄLYGOS | 32 |
| KONTAKTAI | 35 |

Röntgen.

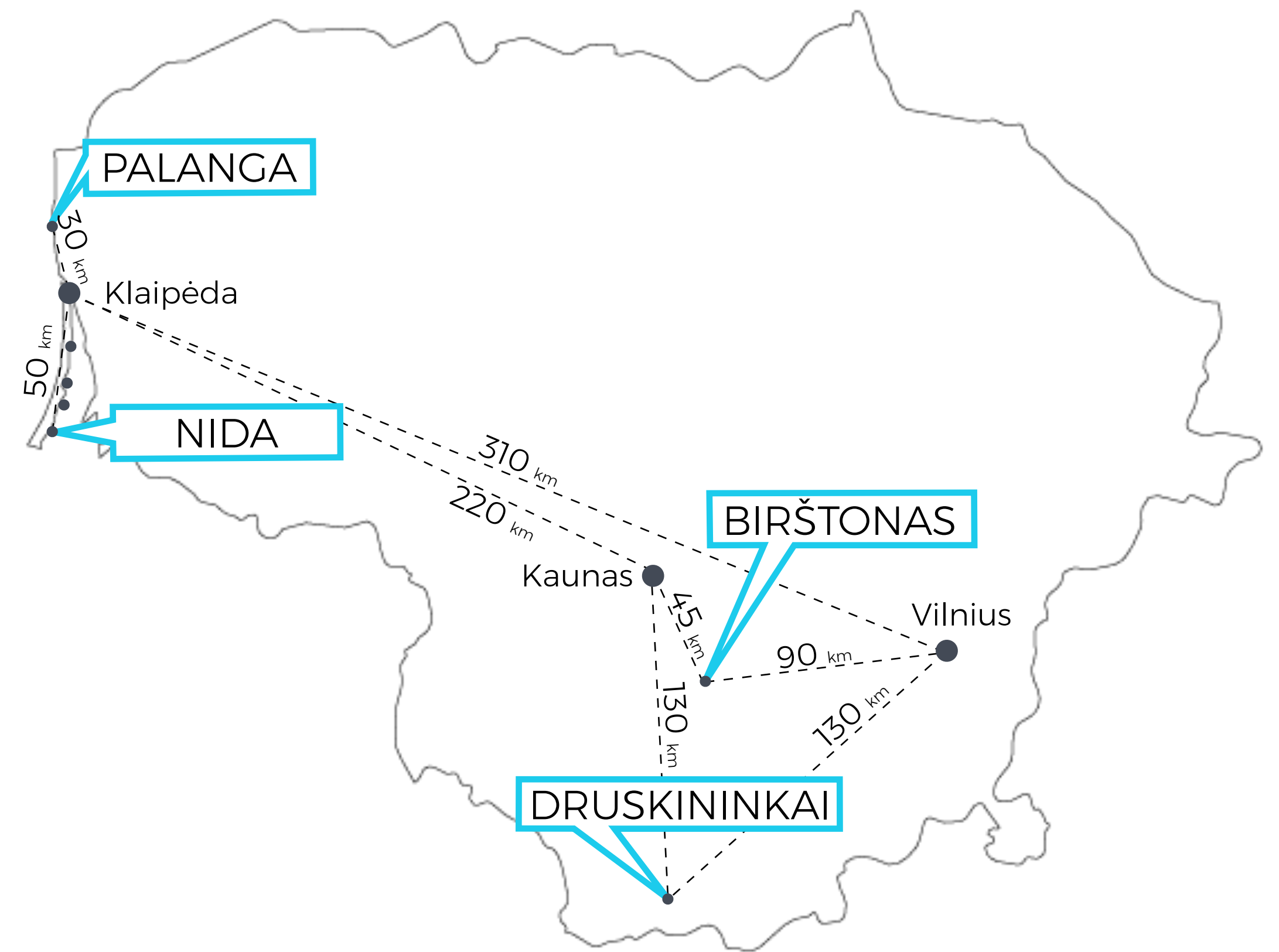


Rinkos apžvalga

Tipiškai nauja statyba koncentruojasi didžiuosiuose Lietuvos miestuose, todėl unikalūs projektai, tokie kaip „Birštono vilos“ negali būti tiesiogiai palyginti. Šiuo atveju geriausiai rinkos potencialą atspindi projekto preliminarūs pardavimai. Dar vos įpusėjusios statybų laikotarpį „Birštono vilos“ jau gali pasigirti A ir B korpusuose parduotais 19 (33 %), o C korpuse - net 10 (45%) butų.

Bendra preliminarinių pardavimų suma - 4.5 M EUR (su PVM), o jau sumokėtų avansų dydis - 30+ %.

Pagrindiniai „Birštono vilų“ konkurentai yra projektai kituose kurortuose - Druskininkuose, Palangoje bei Neringos miesteliuose. Tačiau šių kurortų lankytojai pakankamai skiriasi tarpusavyje (2018 m. 35% turistų srauto Druskininkuose sudarė užsieniečiai, tuo tarpu Birštone - vos 10%*). Taip pat, Birštonas yra mažiausiai nuo didžiųjų miestų nutolęs kurortas ir, priešingai nei pajūrio kurortai, nepasižymi sezoniškumu.



Kurortų apžvalga

| Kriterijus | Palanga | Neringa | Druskininkai | Birštonas |
|------------------|---------|---------|--------------|-----------|
| Aktyvūs mėnesiai | 4-5 | 3 | 12 | 12 |
| Užimtumas | 44.2 % | 36.4 % | 57.5 % | 59.4 % |
| Turistų skaičius | 307 959 | 76 202 | 336 712 | 143 746 |
| Vilnius | 330 km | 360 km | 130 km | 90 km |
| Kaunas | 240 km | 270 km | 130 km | 45 km |
| Klaipėda | 30 km | 50 km | 340 km | 265 km |

Palyginami projektai

Žemiau pateikti vieni labiausiai palyginamų projektų Lietuvos kurortuose. Siekiant nurodyti su „Birštono vilos“ projektu palyginamą kainą, vidutinė kaina yra atitinkamai koreguota iki apdailos „iki rakto“. Projektų su daline ir pilna apdaila vidutinė kaina yra padidinta atitinkamai 700 ir 200 EUR/m², o su apdaila „iki šaukšto“ sumažinta 300 EUR/m².

DRUSKININKAI / BIRŠTONAS



Druskininkai forest

- 📍 Druskininkai
- 🏠 3 050 EUR/m² (P)
- 📁 58/79 parduota (73%)
- 🏗️ 2018



Saulės sonata

- 📍 Druskininkai
- 🏠 2 800 EUR/m² (R)
- 📁 124/155 parduota (80%)
- 🏗️ 2019



Muziejaus apartamentai

- 📍 Birštonas
- 🏠 2 900 EUR/m² (D)
- 📁 9/16 parduota (56%)
- 🏗️ 2019

PALANGA



Eglės apartamentai

- 📍 Palanga
- 🏠 4 200 EUR/m² (P)
- 📁 52/75 parduota (69%)
- 🏗️ 2018



Cuprum apartamentai

- 📍 Palanga
- 🏠 3 600 EUR/m² (D)
- 📁 32/39 parduota (82%)
- 🏗️ 2017



Gintarinė kopa

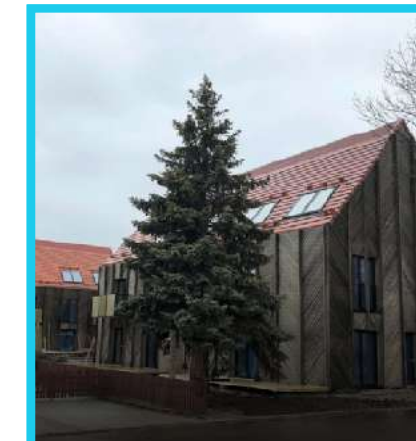
- 📍 Palanga
- 🏠 3 200 EUR/m² (P)
- 📁 21/24 parduota (88%)
- 🏗️ 2018

NERINGA



Juodkrantės terasos

- 📍 Juodkrantė, Neringa
- 🏠 3 700 EUR/m² (D)
- 📁 7/22 parduota (64%)
- 🏗️ 2017



Pervalkos jūra

- 📍 Pervalka, Neringa
- 🏠 3 400 EUR/m² (Š)
- 📁 19/28 parduota (68%)
- 🏗️ 2019



Kalno namai

- 📍 Juodkrantė, Neringa
- 🏠 3 200 EUR/m² (P)
- 📁 63/118 parduota (53%)
- 🏗️ 2020

| | |
|------------------|----|
| SANTRAUKA | 4 |
| PROJEKTAS | 7 |
| PARDAVIMAI | 18 |
| VYSTYTOJAS | 21 |
| RINKA | 26 |
| FINANSAI | 30 |
| PASKOLOS SĄLYGOS | 32 |
| KONTAKTAI | 35 |

Röntgen.



Prognozuojama pelno ataskaita

| | |
|---|--------------------|
| Bendros pardavimų pajamos | + 9 400 000 |
| Pardavimų iki 2020.01.31 pajamos | + 3 740 000 |
| Avansai iš pardavimų iki 2020.01.31 | + 1 590 000 |
| Gautinos sumos už pardavimus iki 2020.01.31 | + 2 150 000 |
| Likusio turto pardavimo pajamos | + 5 660 000 |
| A ir B likusių pardavimų vertė | + 4 220 000 |
| C likusių pardavimų vertė | + 1 260 000 |
| Parkavimo vietų pardavimų vertė | + 180 000 |
| Projekto išlaidos | - 7 400 000 |
| Statybų kaštai (93%) | - 6 880 000 |
| Pardavimo sąnaudos (3%) | - 220 000 |
| Administravimo ir kiti kaštai (2%) | - 150 000 |
| Rezervas (2%) | - 150 000 |
| Tipinės veiklos pelnas | 2 000 000 |
| Finansavimo kaštai | - 680 000 |
| Pelnas prieš mokesčius | 1 320 000 |



| | |
|------------------|----|
| SANTRAUKA | 4 |
| PROJEKTAS | 7 |
| PARDAVIMAI | 18 |
| VYSTYTOJAS | 21 |
| RINKA | 26 |
| FINANSAI | 30 |
| PASKOLOS SĄLYGOS | 32 |
| KONTAKTAI | 35 |

Röntgen.



Paskolos sąlygos

| | |
|------------------------|-----------------------------|
| Paskolos trukmė | Iki 2021.11.02 |
| Paskolos dydis | Iki 3 000 000 EUR (LTC=40%) |
| Palūkanų mokėjimas | Paskolos pabaigoje |
| Paskolos gavėjas | UAB Prime Real Estate |
| Užstatas | Vystomas turtas ir sklypas |
| Užstato eilė | Pirminė hipoteka |
| Grąžinimas | 100% paskolos pabaigoje |
| Išankstinis grąžinimas | Ne anksčiau kaip po 6 mėn. |
| Rizikos vertinimas | A- (maža rizika) |

| Metinės palūkanos | Investicijos suma, EUR |
|-------------------|------------------------|
| 7.00 % | 1 000 - 4 999 |
| 7.25 % | 5 000 - 9 999 |
| 7.50 % | 10 000 - 19 999 |
| 8.00 % | 20 000 - 49 999 |
| 8.50 % | 50 000 - 99 999 |
| 9.00 % | nuo 100 000 |

Papildomos apsaugos priemonės:

1. Paskolos išmokėjimas projekto savininkui nedidesne suma nei pagal preliminaras pirkimo-pardavimo sutartis atliktų pardavimų gautinos sumos (be PVM). Paskola visada 100% užtikrinta gautinomis sumomis.

2. Išmokama paskola gali būti didesnė nei gautinos sumos iš notarinių sutarčių tik tuo atveju jei projekto savininkas skirs papildomą akcininko paskolą įmonės veiklai finansuoti (santykiu 30/70, akcininkas / papildomai išmokama paskola).

3. Visos notarinių sutarčių pajamos pervedamos į specialią Röntgen valdomą lėšų rinkimo sąskaitą. Lėšos iš šios sąskaitos gali būti naudojamos tolesnėms A ir B pastatų statyboms tik tokia apimtimi, kuri tenkina pirmas dvi investuotojų apsaugos sąlygas.

4. Paskola negali viršyti 3 000 000 EUR (LTC = 40%). LTC rodiklis nurodo projekto kaštų bei paskolos santykį. Įprasta praktika vystymo projektams taikomas LTC būna iki 70%, ši paskola struktūruota su itin konservatyvių LTC.

Röntgen.

Sudomino investicija? Turite klausimų?

Röntgen puslapyje tęskite investavimo procesą, kuris užtruks vos keletą minučių, arba susisieki su mumis!

INVESTUOTI

arba

SUSISIEKTI



| | |
|------------------|----|
| SANTRAUKA | 4 |
| PROJEKTAS | 7 |
| PARDAVIMAI | 18 |
| VYSTYTOJAS | 21 |
| RINKA | 26 |
| FINANSAI | 30 |
| PASKOLOS SĄLYGOS | 32 |
| KONTAKTAI | 35 |

Röntgen.



Profesionalus investavimo įrankis nuo šiol atviroje platformoje.

Dėl daugiau informacijos susisiekite:



Martynas Stankevičius
Direktorius
martynas@rontgen.lt
+370-614-62622



Domas Bartuševičius
Projektų vadovas
domas@rontgen.lt
+370-685-81940

Röntgen.