

Röntgen.

Western 32 I: investicijos pristatymas

2020.03.25



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 „Western 32“. 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. Jeigu toliau pateikiamoje medžiagoje bei projekto paskolos sutartyje yra neatitikimų, investuotojas turėtų vadovautis paskolos sutartyje pateikiama informacija.

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
TURTAS	6
VIETA	7
PATALPŲ APRAŠYMAS	10
STATYBŲ EIGA	13
RINKOS APŽVALGA	16
FINANSAI	19
PROJEKTO SAVININKAS	20
PASKOLOS SĄLYGOS	21
KONTAKTAI	22

Röntgen.



Santrauka

Paskolos gavėjo UAB „Amika LT” siekiamos pritraukti lėšos skirtos finansuoti nekilnojamojo turto projekto „Western 32” statybos ir rekonstrukcijos darbus.

Finansuojamas projektas yra **adresu Viršuliškių g. 32, Vilnius esantis senos statybos buvęs administracinis pastatas, kuriam projekto savininkas atliks rekonstrukciją.** Esamos patalpos bus paverstos į 7-ių aukštų ekonominės klasės multifunkcinį pastatą su komercinėmis ir lofto tipo patalpomis bei butais. Projektą sudarys viso 4 451 m² naudingo ploto.

Pastatas yra itin geroje Vilniaus vietoje - šalia net keletas pagrindinių miesto gatvių (Laisvės pr., Vilniaus Vakarinis aplinkelis, Ozo g., Narbuto g.) - tad turi itin patogų susisiekimą su visomis miesto dalimis.

Šiuo metu projekto teritorijoje aktyviai vykdomi rekonstrukcijos darbai, o projektą planuojama pabaigti iki 2021 m. 1 ketvirčio. Bendros numatomos statybų išlaidos - 3.8 M EUR (be PVM).

Numatoma patalpų pardavimų vertė - 5.6 M EUR (be PVM).

PAGRINDINĖS INVESTICIJOS SĄLYGOS

Metinės palūkanos: **8-10%***, mokamos kas ketvirtį

Trukmė: **24 mėn.**

I etapo paskola: 300 000 EUR

Bendra paskola: iki 2 500 000 EUR

Užtikrinimas: pirminis turto įkeitimas

Esama turto vertė**: 710 000 EUR (be PVM)

LTV*** I-ojo etapo: 42 %

LTC**** maksimalus: 67 %

Rizikos reitingas: **B+** (žemesnė nei vidutinė rizika)



* Palūkanos priklauso nuo investuojamos sumos. Plačiau žr. 21 skaidrę.

** Turto vertė nuolatos didės, nes paskolos lėšos išmokamos kontroliuojant, jog jos būtų investuojamos į projekto vystymą. Plačiau žr. 5 skaidrę.

*** LTV - paskolos ir esamos įkeičiamo turto vertės santykis.

**** LTC - projekto paskolos ir projekto įgyvendinimui reikiamų investicijų santykis skaičiuojamas pagal maksimalią paskolą.

Paskolos informacija

Lėšų rinkimas projektui „Western 32“ yra numatytas keliais etapais. Ši prezentacija skirta apžvelgti I-ąjį projekto paskolos etapą. Visų finansavimo etapų prievolės yra užtikrinamos tomis pačiomis užtikrinimo priemonėmis (pirmine hipoteka). Surinktos investicijų lėšos projekto savininkui išmokamos tokia tvarka iš eilės:

- Iki atnaujinto statybos leidimo gavimo išmokama paskolos suma negali viršyti 50% LTV*, ar būti didesnė nei 500 000 EUR
- Po atnaujinto statybos leidimo gavimo išmokama paskola negali viršyti 70% LTV, ar būti didesnė nei 1 000 000 EUR (iš viso);
- Sekantys mokėjimai (virš 1 000 000 EUR) atliekami pagal faktinius atliktus statybos darbus.

I etapas

Renkama suma: 300 000 EUR

Palūkanos: 8-10%

LTV* I-ojo etapo: 42%

LTC** maksimalus: 67%

Statybų stadija: pradėti rekonstrukcijos darbai

Išankstiniai pardavimai: nepradėti



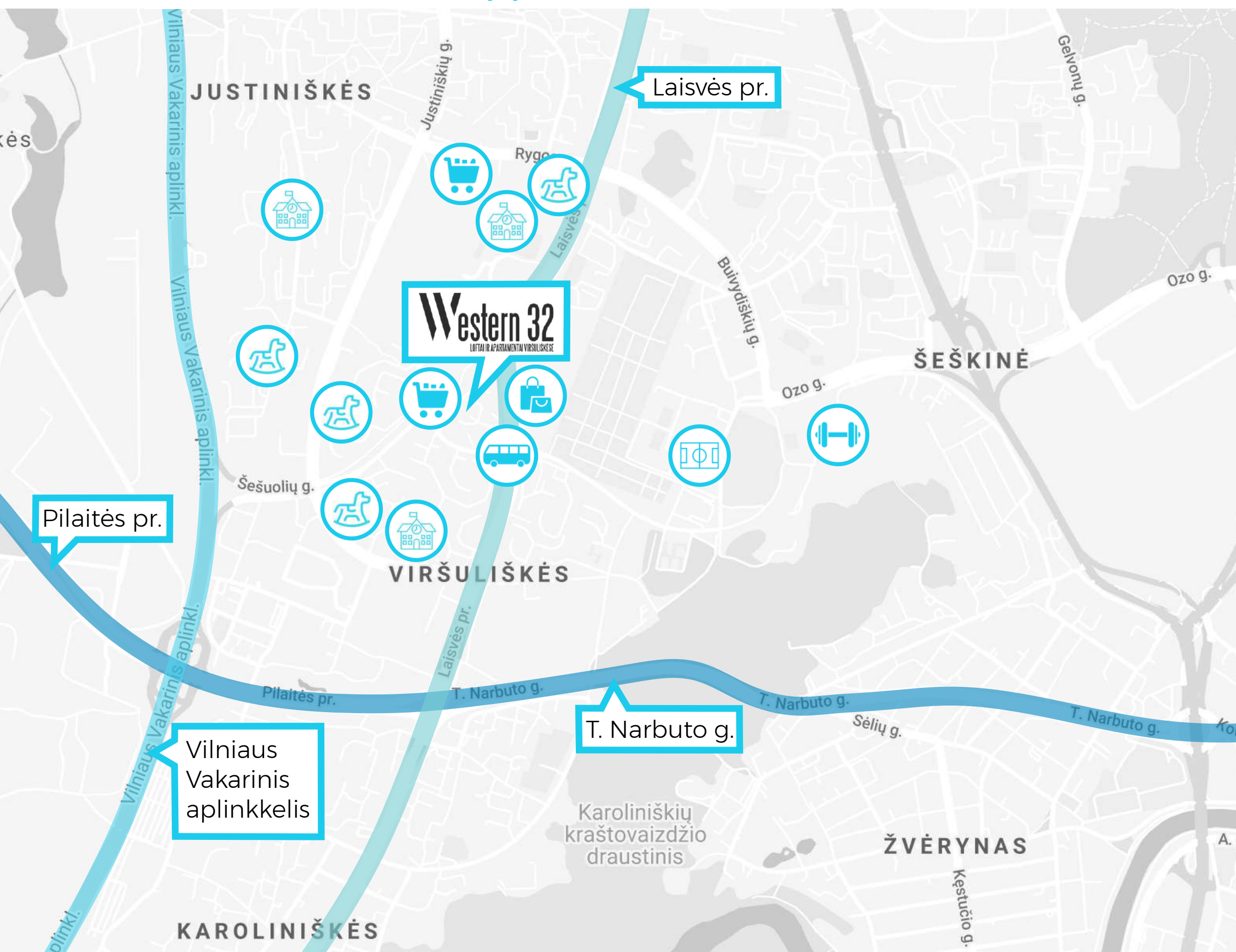
Projekto informacija

Paskolos lėšos skirtos projekto „Western 32” įgyvendinimui - rekonstruojamas esamas 5 aukštų administracinis pastatas, kuriam bus pristatyti du papildomi gyvenamieji (6, 7) bei praplėsti du komerciniai (1, 2) aukštai. Investuotojams kaip lėšų užtikrinimo priemonė yra įkeičiamas visas vystomas turtas.

Adresas	Viršuliškių g. 32, Vilnius
Parduodamas plotas	4 451 m ²
Butų bei loftų plotas	2 647 m ²
Butų bei loftų kaina	1 600 EUR (su PVM)
Komercinių patalpų plotas	1 804 m ²
Komercinių patalpų kaina	1 200 EUR (su PVM)
Röntgen paskola per m ²	iki 681 EUR
Įrengimo lygis	dalinė apdaila
Aukštų skaičius	2 komerciniai + 5 gyvenamieji
Esama turto vertė*	0.71 M EUR (be PVM)
Būsima turto vertė	5.6 M EUR (be PVM)



Vieta (I)

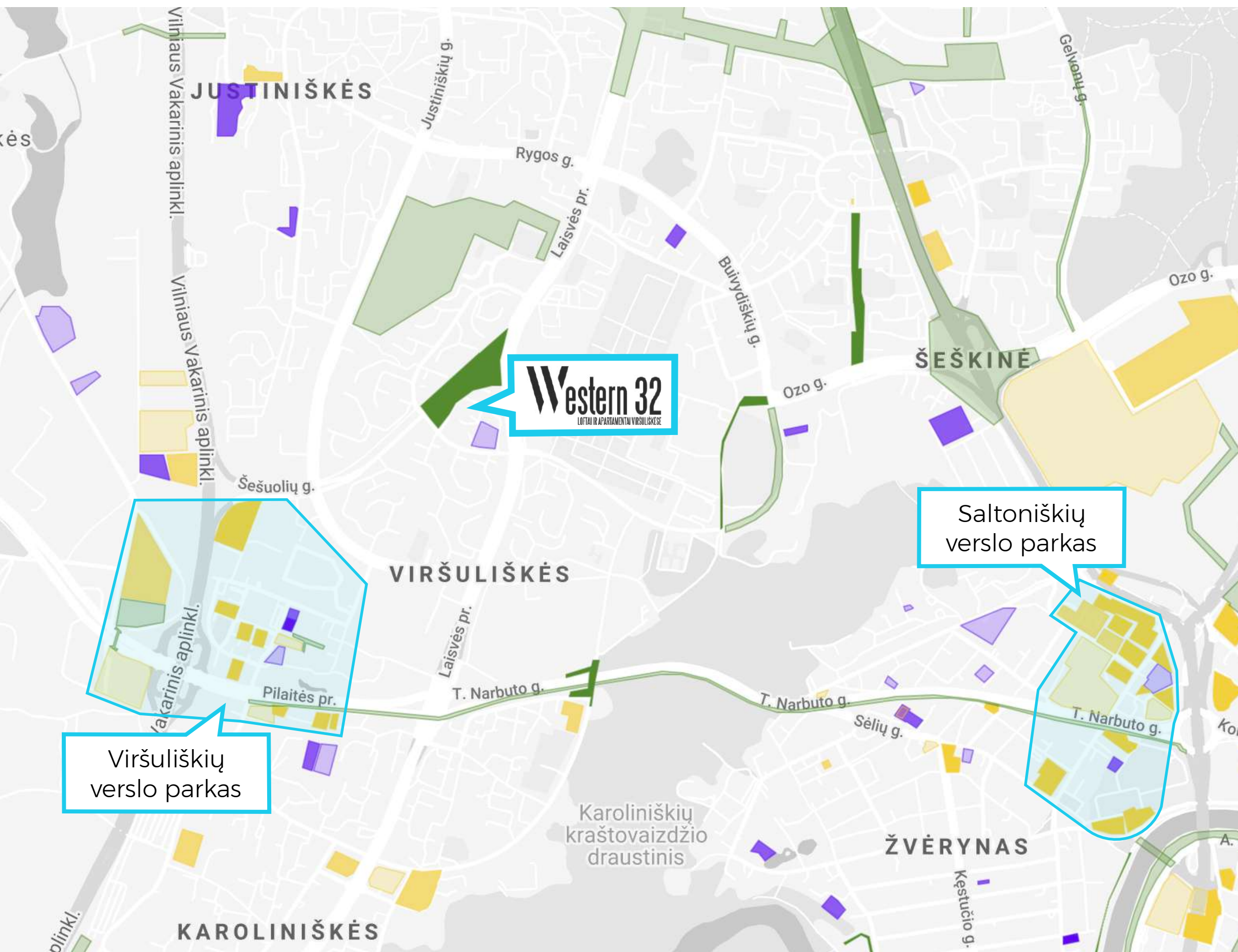


Projektas įsikūręs Vilniaus gyvenamajame rajone - Viršuliškėse. Tai puikia infrastruktūra bei lengvu susisiekimu pasižymintis rajonas. Visai šalia pastato vietos yra dvi pagrindinės miesto gatvės - Laisvės pr. ir Vilniaus Vakarinis aplinkelis. Iki Pilaitės pr., T. Narbuto bei Ozo gatvių - vos kelios minutės automobiliu.

Mažiau nei kilometro spinduliu nuo projekto yra visa svarbiausia infrastruktūra - maisto parduotuvės, viešojo transporto stotelės, darželiai, mokyklos, vaistinės, sveikatos centrai, prekybos centras ir dar daugiau.

-  Viešojo transporto stotelė (200 m.)
-  Prekybos centras „Mada“ (200 m.)
-  Vaikų darželiai (artimiausias - 400 m.)
-  Mokyklos (artimiausia - 500 m.)
-  Sporto kompleksas: „Sportima“ ir „SEB Arena“ (800 m.)
-  „Impuls“ sporto ir sveikatingumo klubas (1 000 m.)

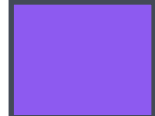
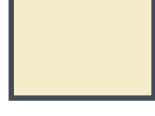
Vieta (II)



Dėl patogaus susisiekimo, Viršuliškių mikrorajonas tampa vis patrauklesne lokacija verslo bei prekybos centrams. Vakarinio aplinkkelio ir Pilaitės g. sankryžoje vystomi bei planuojami verslo ir prekybos centrai - Duetto I, Duetto II, Grand Office, Sky Office, Vilnius Outlet ir dar daugiau.

Viršuliškės yra pilnai išvystytas mikrorajonas, todėl naujai plėtojamų projektų čia nėra daug. Kadangi ši miesto dalis yra perspektyvi bei patogi gyventi - tai yra teigiamas rodiklis „Western 32“ projektui.

Greta pastato taip pat yra atnaujintas Viršuliškių skveras, rekonstruoti planuojama ir netoliese esantį Lūžių parką.

-  Gyvenamasis (vystomas)
-  Gyvenamasis (planuojamas)
-  Komercinis (vystomas)
-  Komercinis (planuojamas)
-  Infrastruktūra (vystoma)
-  Infrastruktūra (planuojama)

Vieta (III)



Patalpų aprašymas

Pastatą sudarys trijų tipų parduodamos patalpos: komercinės, loftai bei butai. Taip pat bus įrengtos net dvi tik gyventojams prieinamos terasos (3-iame aukšte bei ant 7 aukšto stogo). Dalis 3-iojo aukšto terasos bus bendro naudojimo su vaikų žaidimų aikšte ir treniruokliais, o likusi dalis padalinta loftams bei butams su privačiais įėjimais.

Komercinės:

Aukštai: 1-2

Paskirtis: komercinės patalpos

Patalpų vnt.: pagal poreikį

Naudingas plotas: 1 804 m²

Vid. patalpų plotas: -

Vid. pardavimo kaina: 1 200 EUR/m²

Loftai:

Aukštai: 3-7

Paskirtis: kūrybinės dirbtuvės

Patalpų vnt.: 28

Naudingas plotas: 1 095 m²

Vid. patalpų plotas: 39 m²

Vid. pardavimo kaina: 1 600 EUR/m²

Butai:

Aukštai: 3-7

Paskirtis: gyvenamosios patalpos

Patalpų vnt.: 32

Naudingas plotas: 1 552 m²

Vid. patalpų plotas: 49 m²

Vid. pardavimo kaina: 1 600 EUR/m²



Butas su terasa, 81 m² (3 aukštas)



Loftas, 40 m² (4 aukštas)

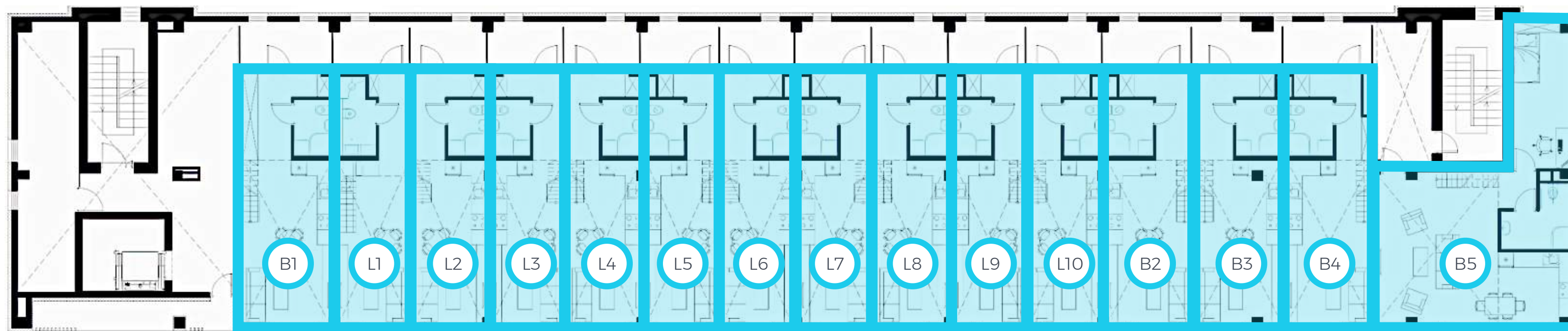


Butas, 47 m² (7 aukštas)

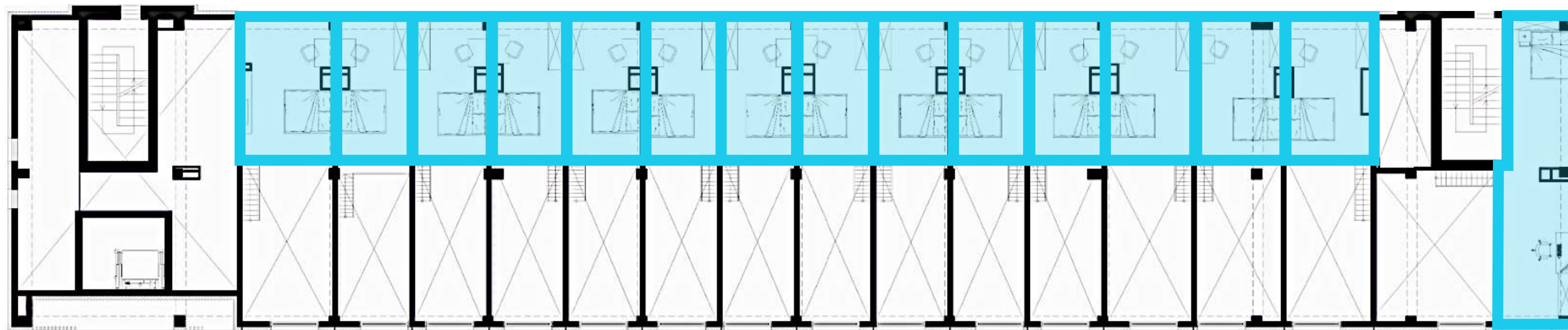
Aukšto planas

Žemiau pateiktas pavyzdinis 4 aukšto planas. 3-5 aukšto patalpos yra įrengtos su antresolėmis bei turi langus iš dviejų priešingų pastato pusių. Dalis gyvenamųjų patalpų yra gyvenamosios paskirties (butai, plane pažymėti B), o likusi dalis - kūrybinės dirbtuvės (loftai, plane pažymėti L).

Pagrindinių patalpų planas:



Patalpų antresolių planas:



Išskirtinumas

Patogi lokacija: tai vienas iš nedaugelio naujai vystomų gyvenamųjų namų perspektyviame ir itin gera vieta mieste pasižyminčiame Viršuliškių rajone.

Uždara terasa: trečiame aukšte gyventojams bus įrengta bendro naudojimo šiuolaikiška terasa su vaikų žaidimo aikšte bei vaizdu į Viršuliškių skverą. Čia vaikai laiką leis saugiai, o gyventojai galės atsipalaiduoti po ilgos darbo dienos. Bendro naudojimo terasa taip pat bus įrengta ir ant pagrindinio pastato stogo.

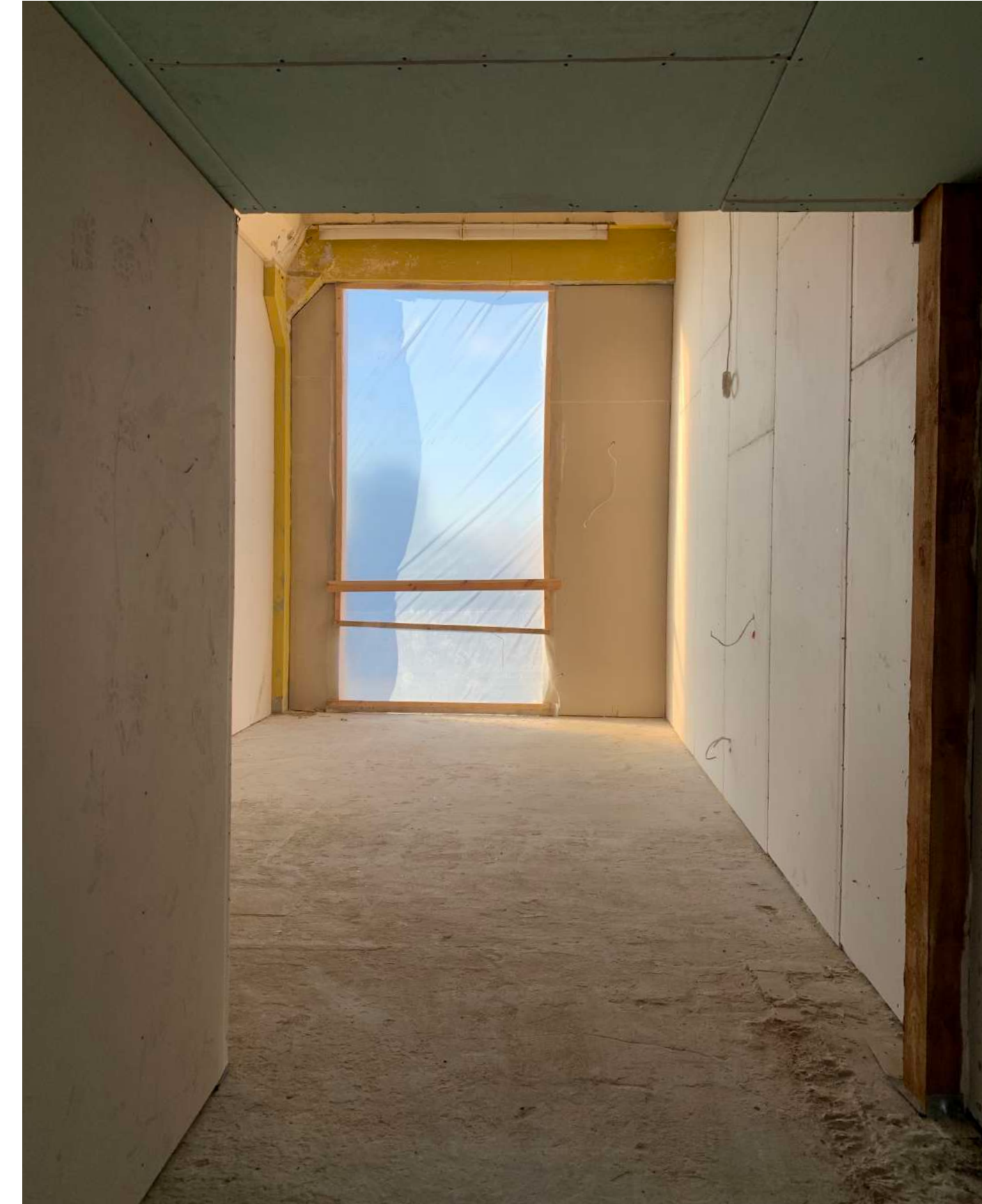
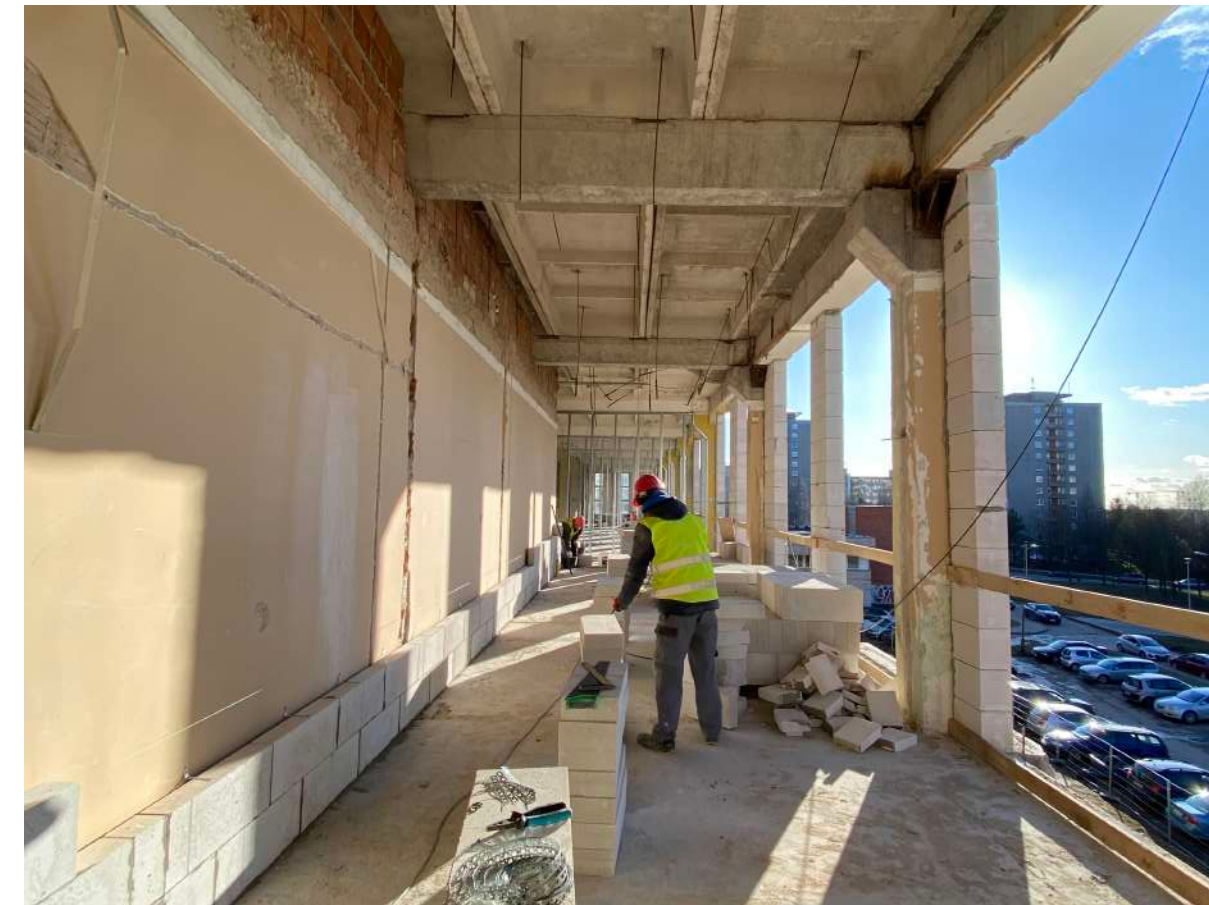
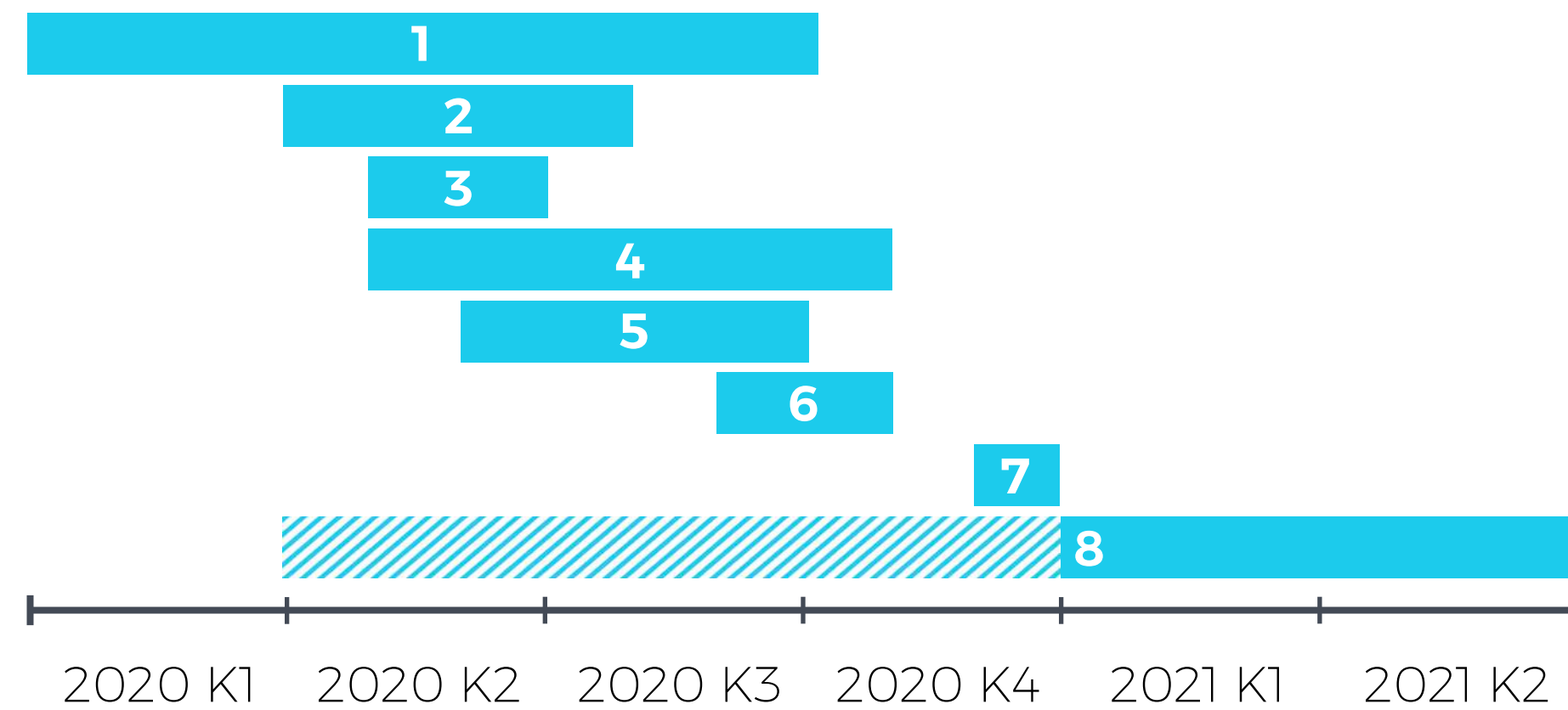
Uždaras parkingas: gyventojams bus įrengta dviejų aukštų antžeminė parkingo aikštelė, tad rūpintis dėl vietos automobiliui tikrai nereikės.

Konkurencingos kainos: „Western 32“ butų kainos prasideda nuo 1 400 EUR/m² (su PVM), o vidutinė kaina siekia 1 600 EUR/m² (su PVM). Tai yra beveik 20% pigiau nei šalia neseniai pradėtame plėtoti projekte „Viršuliškių stogai“, kuriame net 46% butų jau yra parduoti.



Statybų eiga (I)

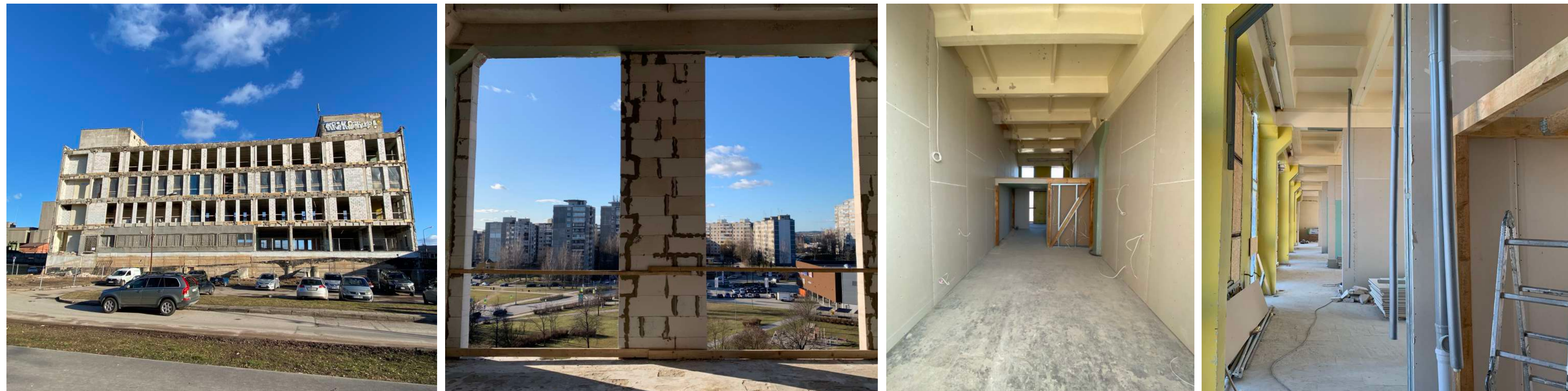
1. Vidaus turtinių vienetų darbai
2. Anstato ir priestato konstrukcijų statybos, vidaus patalpų darbai
3. Parkavimo aikštelės statybos
4. Vidaus bendrų patalpų apdaila
5. Pastato pilna išorės apdaila (fasadas)
6. Aplinkos sutvarkymas, naujo asfalto klojimas ir kt.
7. Pastato pridavimas
8. Preliminarūs pardavimai bei notarinių sutarčių realizavimas

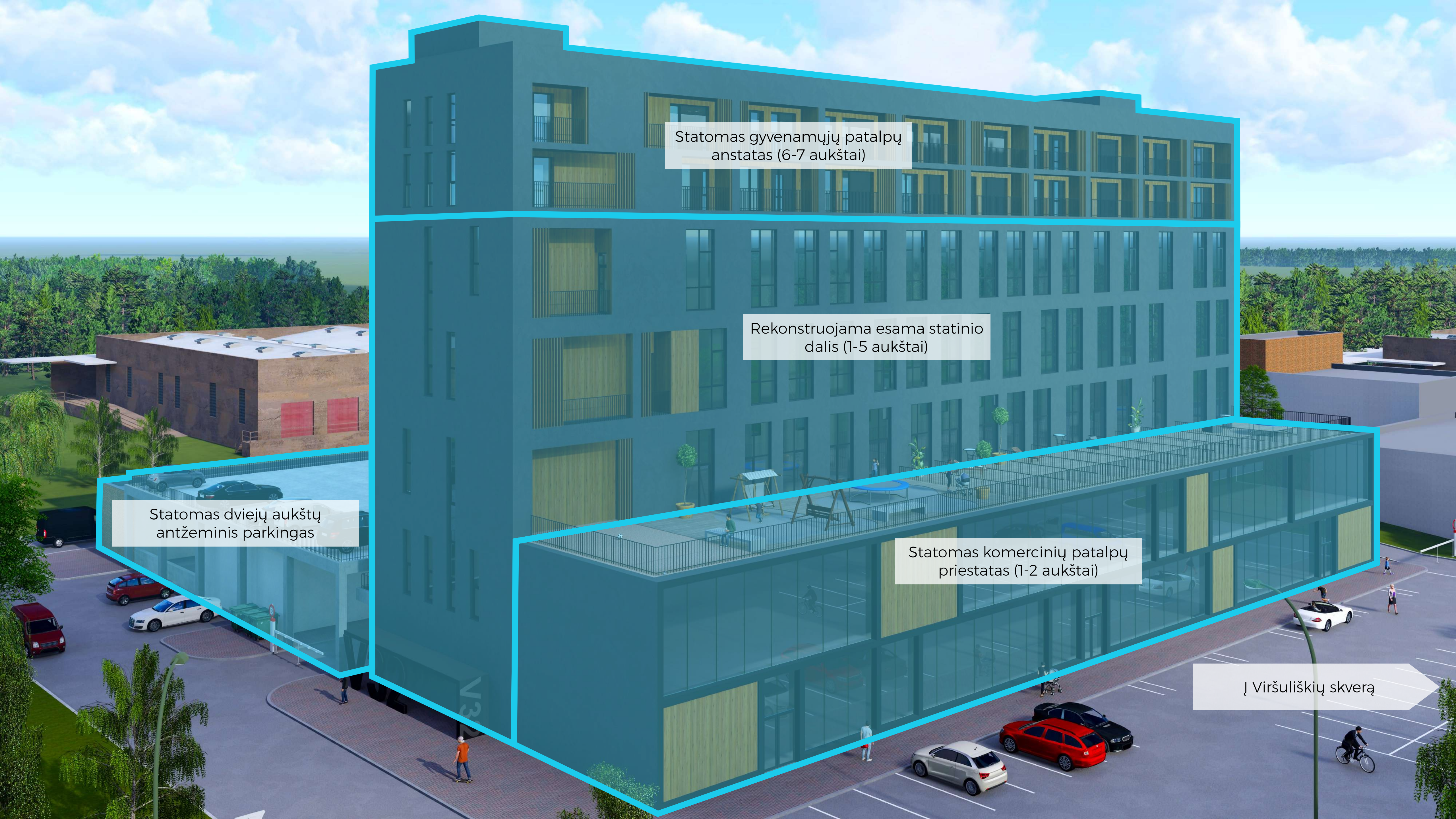


Statybų eiga (II)

Projekto teritorijoje šiuo metu aktyviai vykdomi darbai, kurie atitinka turimą statybos leidimą, **tačiau yra ruošiama projekto korektūra supaprastinant numatytus antstatų sprendinius**. Atnaujintą statybą leidžiantį dokumentą gauti planuojama balandžio-gegužės mėnesiais.

Nors nėra jokių žinomų aplinkybių, kurios trukdytų gauti statybos leidimą pagal supaprastintus projekto sprendinius, papildoma statybos leidimo rizika (iki jo gavimo) yra valdoma taikant lėšų išmokėjimo apribojimą - iki atnaujinto statybos leidimo gavimo išmokamų lėšų suma negali viršyti 50% esamos turto vertės. Pagal pirmą paskolos etapą išmokamos paskolos ir turto vertės santykis - vos 42%.





Statomas gyvenamųjų patalpų
anstatas (6-7 aukštai)

Rekonstruojama esama statinio
dalis (1-5 aukštai)

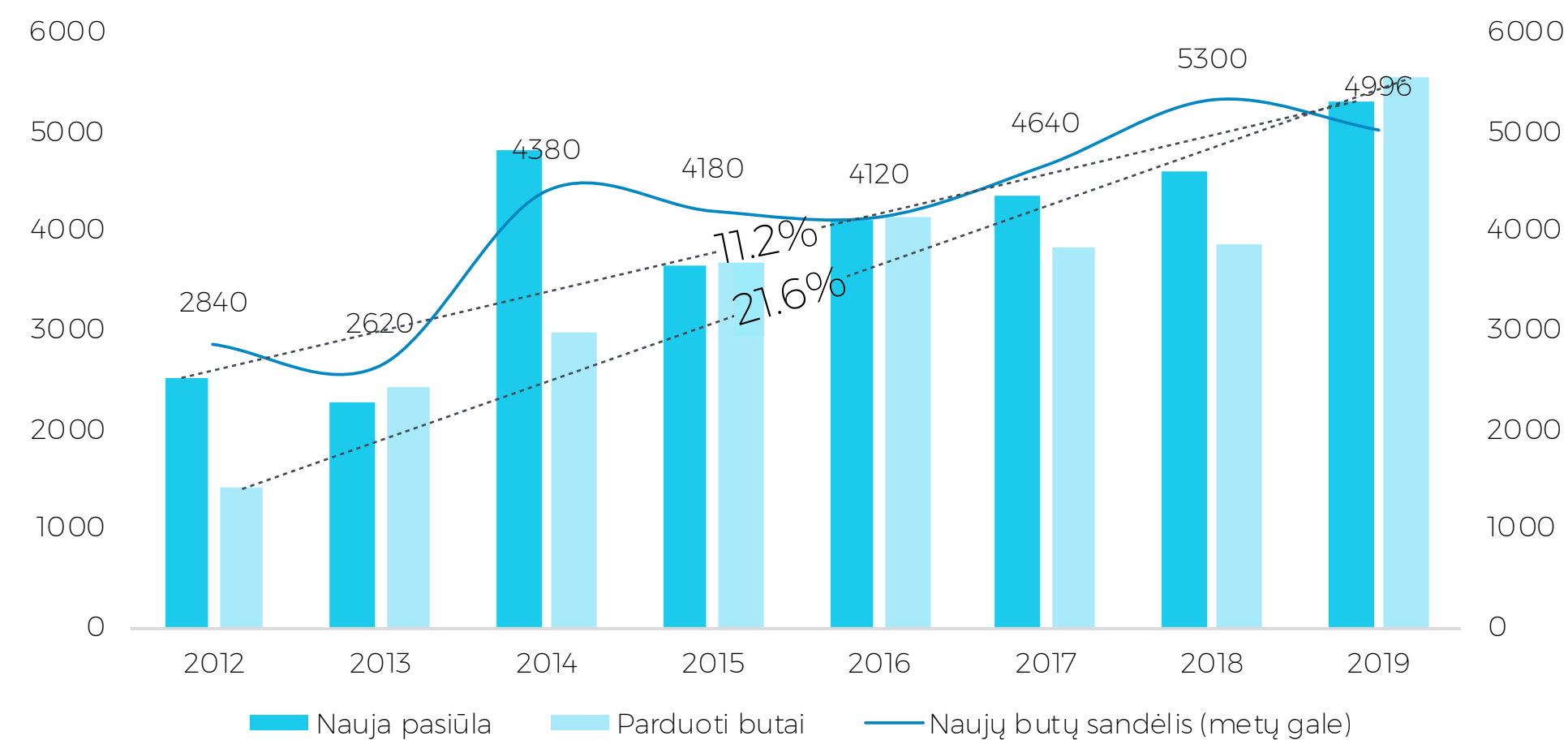
Statomas dviejų aukštų
antžeminis parkingas

Statomas komercinių patalpų
priestatas (1-2 aukštai)

Į Viršuliškių skverą

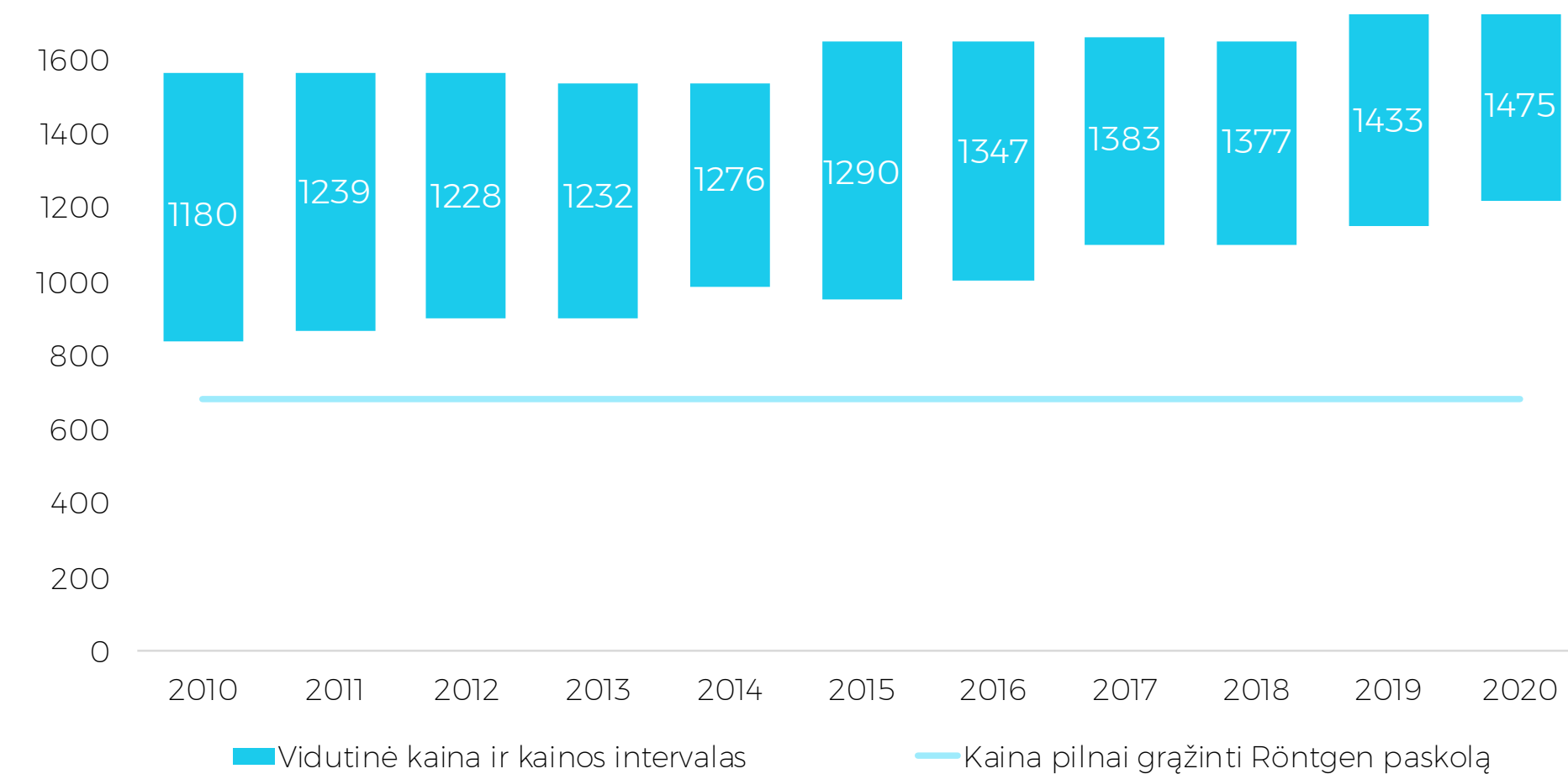
Rinkos statistika (I)

Vilniaus naujų butų rinkos pasiūla ir paklausa



- Nuo 2011 iki 2019 naujos statybos butų pasiūla augo vidutiniškai 11.2% per metus, paklausa augo sparčiau - 21.6% per metus.
- Esamas naujų butų sandėlis išparduodamas per mažiau nei 1 metus – likvidžios rinkos rodiklis.

Palyginamo buto kaina*



- Nuo krizės vidutinis su „Western 32“ palyginamo buto kainos metinis prieaugis buvo 2.0% - matomas tvarus kainų augimas.
- Žemiausia vidutinė palyginamo buto kaina per 15 metų - 1180 EUR (2010 m.) - yra vos 15% mažesnė nei pradinė „Western 32“ pardavimo kaina.

Rinkos statistika (II)

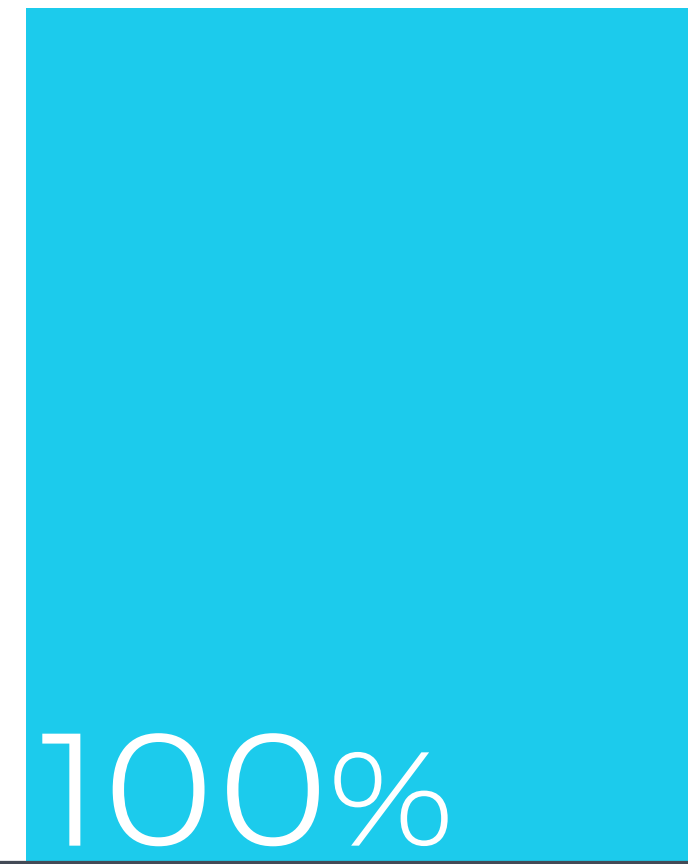
1730 EUR/m²

Aukščiausia
palyginamo buto
kaina 2020 sausio
mėnesį*.



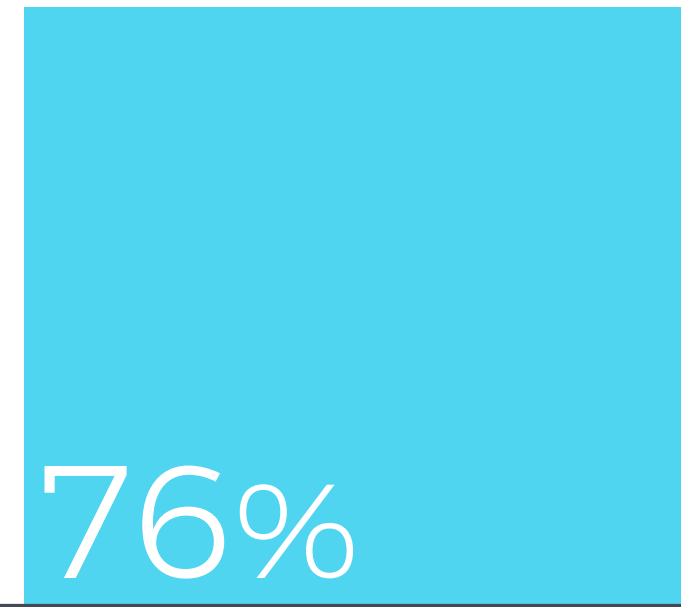
1600 EUR/m²

Vidutinė „Western
32” butų bei loftų
kaina.



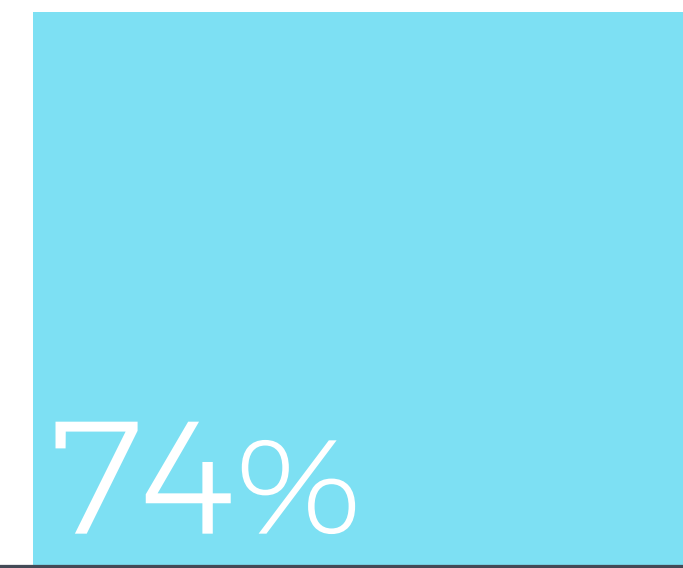
1220 EUR/m²

Žemiausia
palyginamo buto
kaina 2020 sausio
mėnesį*.



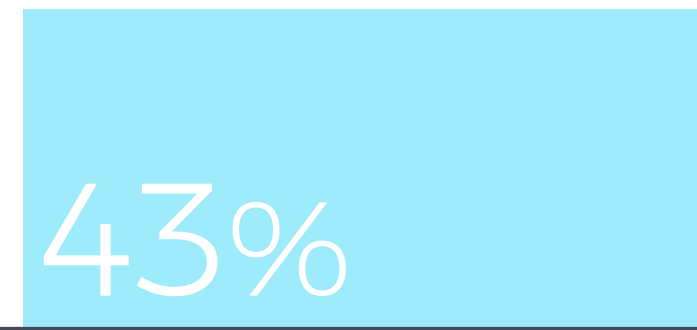
1180 EUR/m²

Žemiausia vidutinė
palyginamo buto
kaina Vilniuje per
15 metų.



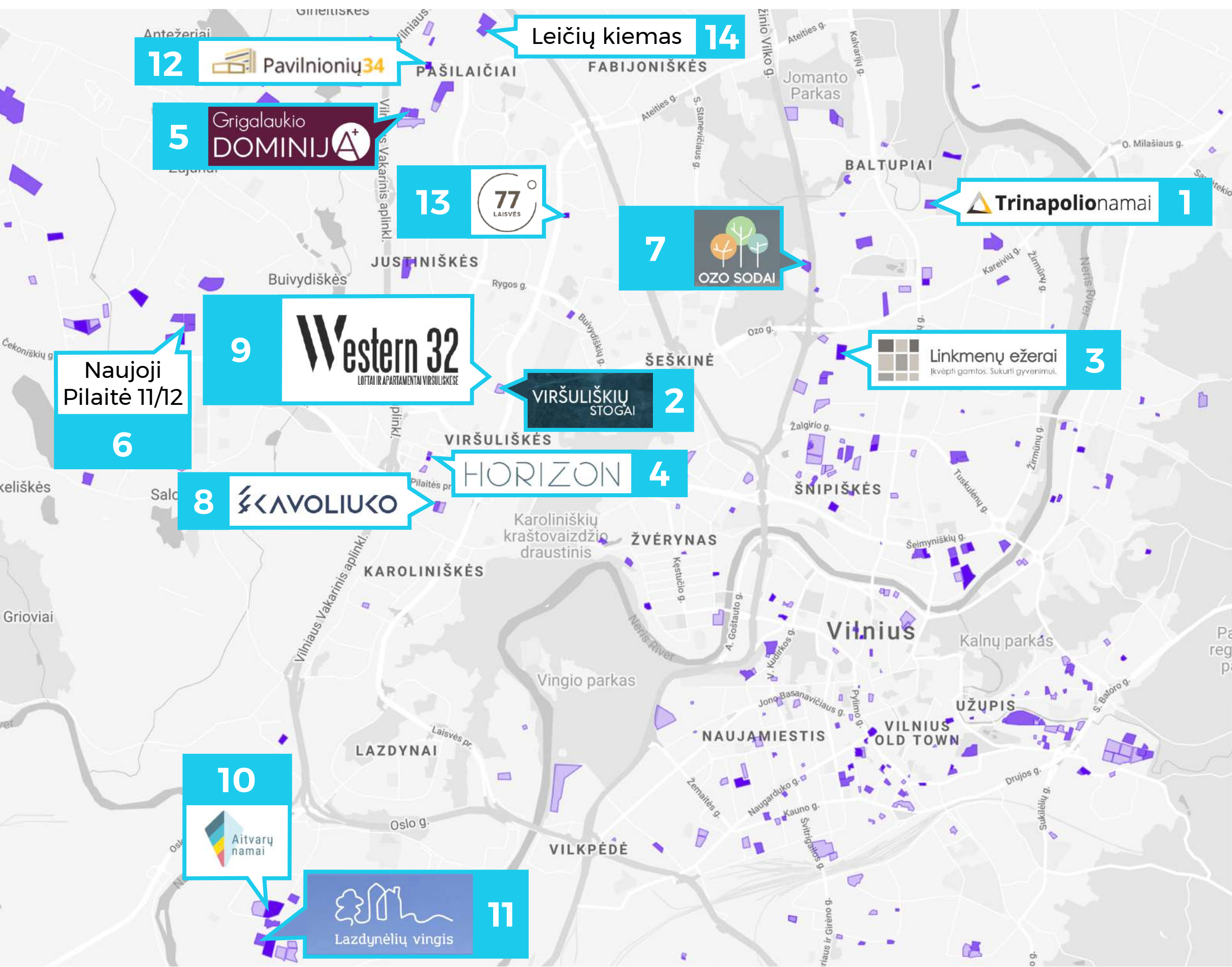
681 EUR/m²

Kaina pilnai
grąžinti Röntgen
paskolą.



Iki 57% - toks nuolaidos dydis parduodant turtą yra galimas siekiant padengti visą „Röntgen” paskolą (įskaitant numatytas palūkanas). „Röntgen” investuotojai turi turto įkeitimą, tad yra pirmieji kurie atgaus lėšas nesėkmės atveju.

Konkurentai



„Western 32” - ekonominės klasės projektas įsikūręs viename iš artimiausiai miesto centro esančių gyvenamųjų rajonų. Pagrindiniai konkrentai yra kituose Vilniaus gyvenamuosiuose rajonuose vystomi projektai. Daugumos naujai plėtojamų palyginamų projektų vidutinė butų kvadratinio metro kaina yra aukštesnė arba projektai yra labiau nutolę nuo miesto centro.

Nr.	Projektas	Vid. m² kaina	Vid. buto kaina ↓	Parduota
1	Trinapolio namai	1 800 €	107 000 €	85 %
2	Viršuliškių stogai	1 950 €	103 000 €	46 %
3	Linkmenų ežerai	1 700 €	94 000 €	98 %
4	Horizon II	1 900 €	89 000 €	3 %
5	Grigalaukio dominija IV	1 600 €	88 000 €	62 %
6	Naujoji Pilaitė 11, 12	1 500 €	83 000 €	73 %
7	Ozo sodai	1 800 €	81 000 €	13 %
8	Kavoliuko 14	1 700 €	77 000 €	76 %
9	Western 32	1 600 €	71 000 €	nepradėta
10	Aitvarų namai I, II	1 400 €	70 000 €	46 %
11	Lazdynėlių vingis II, III	1 500 €	68 000 €	72 %
12	Pavilnionių 34	1 400 €	66 000 €	75 %
13	Laisvės 77	1 600 €	64 000 €	93 %
14	Leičių kiemas III	1 200 €	60 000 €	29 %

Verslo plano santrauka

Projekto kapitalas	+ 4 240 000
Nuosava dalis	+ 1 200 000
Avansai (10% nuo pardavimų vertės)	+ 540 000
Röntgen paskola	+ 2 500 000
Sąnaudos	- 4 240 000
Sklypo ir pastato įsigijimas	- 900 000
Statybos darbai	- 2 800 000
Finansavimo kaštai	- 410 000
Pardavimo sąnaudos	- 100 000
Administraciniai kaštai	- 30 000
Pardavimo pajamos (be avansų)	+ 5 060 000
Butų pardavimo pajamos (90% nuo pardavimų vertės)	+ 4 810 000
Parkingo pardavimo pajamos	+ 250 000
Röntgen paskolos grąžinimas	- 2 500 000
Savininko likutis	2 560 000
Nuosavo kapitalo dalies grąžinimas	- 1 200 000
Savininko pelnas	+ 1 360 000



Projekto savininkas



Rafal Andžejewski

- projekto savininkas.

100%

Andzejevksi Holding OÜ

- investicinė įmonė;
- priklauso įvairios įmonės užsiimančios nuo augalinio aliejaus rafinavimo iki logistikos ar finansinių paslaugų teikimo;
- daugiau: www.andzejevski.com.

Mihail Martynov

- strateginis partneris, pasyvus investuotojas.

100%

ShipOil OÜ

- tarptautinė prekyba naftos produktais;
- investuoja į verslo projektus Europoje (IT, NT, prekyba, kt.).

PayAlly Ltd.

- internetinių mokėjimų sistema;
- daugiau: www.payally.eu.

50% →

UAB „Arotera”

- ekspedijavimas;
- didmeninė prekyba.

100% →

50%

UAB „Amika LT”*

- priklauso projektas „E34”;
- užsiima NT vystymu bei nuoma.

50%



Ši paskola nėra tiesiogiai susijusi su kitu platformoje finansuotu įmonės UAB „Amika LT” projektu „E34”. Abi paskolos yra užtikrintos atskiro turto pirminiu įkeitimu, o vieno projekto įgyvendinimas neįtakoja kito projekto įgyvendinimo.

Investicijos sąlygos - I etapas

Paskolos sąlygos	
Paskolos trukmė	24 mėn.
I-ojo etapo paskola	300 000 EUR
Bendra paskola	iki 2 500 000 EUR
Palūkanų mokėjimas	ketvirtinis
Paskolos gavėjas	UAB „Amika LT”
Esama užstato vertė*	710 000 EUR (be PVM)
Užstato eilė	pirminė hipoteka
LTC	iki 67 %
Išankstinis grąžinimas	ne anksčiau kaip po 6 mėn.
Rizikos vertinimas	B+ (mažesnė nei vidutinė rizika)

Metinės palūkanos	Investicijos suma, EUR
8 %	1 000 - 4 999
8.5 %	5 000 - 19 999
9.0 %	20 000 - 49 999
9.5 %	50 000 - 99 999
10.0 %	nuo 100 000

Sudomino investicija? Turite klausimų?

„Röntgen” puslapyje tęskite investavimo procesą, kuris užtruks vos keletą minučių, arba susisiekite su mumis!

INVESTUOTI

arba

SUSISIEKTI

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.