Röntgen.

Eišiškių pl. 34: 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 „E34". 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

TURTAS 5

LOKACIJA 9

NUOMININKAI 10

RINKOS APŽVALGA 12

FINANSAI 15

STIPRYBĖS IR RIZIKOS 17

PROJEKTO SAVININKAS 18

PASKOLOS SĄLYGOS 19

KONTAKTAI 20

Röntgen.

Santrauka

Lėšos skirtos UAB „Amika LT“ paskolos refinansavimui. Investuotojams kaip paskolos užtikrinimo priemonė įkeičiamas 2018 metais rekonstruotas administracinės paskirties pastatas „E34“ adresu Eišiškių pl. 34, Vilnius.

1. Įkeičiamas ženkliai didesnės vertės turtas:

1 120 000 EUR įkeičiamo turto vertė (be PVM).

63% - paskolos ir įkeičiamo turto vertės santykis.

2. Objektas pilnai išnuomotas „Girteka Logistics“ iki 2023.10:

100% patalpų nuomojasi „Girteka Logistics“ už 6 EUR/m^2.

116 400 EUR - metinės nuomos pajamos.

3. Konkurencingas srautinis objektas:

Rekonstruotos patalpos. Uždara parkavimo aikštelė. Modernūs inžineriniai sprendimai. Geras susisiekimas su miesto centru. Lankstus išplanavimas - galimybė alternatyviam panaudojimui.

4. Net keletas paskolos grąžinimo scenarijų:

Paskola bus grąžinama iš kitų verslų uždirbtomis lėšomis. Paskolą taip pat galima refinansuoti ar grąžinti pardavus įkeičiamą turtą.

PAGRINDINĖS INVESTICIJOS SĄLYGOS	
Metinės palūkanos:	**6-8%***, mokamos kas ketvirtį
Trukmė:	**24 mėn.**
Užtikrinimas:	Pirminis turto įkeitimas
Esama vertė	1 120 000 EUR (be PVM)
Paskola	700 000 EUR
LTV (loan-to-value)**	63 %
Rizikos reitingas	**A-** (maža rizika)

* Palūkanos priklauso nuo investuojamos sumos. Plačiau žr. 19 skaidr.
** LTV *(loan-to-value)* - paskolos ir įkeičiamo turto vertės santykis.

Informacija apie turtą

Paskolos metu investuotojams įkeičiamas turtas - sklypas su jame esančiu administracinės paskirties pastatu. Dabartinis projekto savininkas yra įmonė UAB „Amika LT“, kuri šį objektą įsigijo ir pilnai rekonstravo 2018 metais. Šiuo metu pastatas yra 100% išnuomotas vienam nuomininkui ir generuoja stabilias pajamas.

Adresas	Eišiškių pl. 34, Vilnius
Savininkas	UAB „Amika LT“
Statybos metai	1972 m.
Rekonstrukcijos metai	2018 m.
Bendrasis plotas	1638,62 m^2
Aukštų sk.	5
Sklypas	0.2162 ha (nuomos teise)
Parkavimo vietų	70
Turto vertinimas*	1 120 000 EUR + PVM

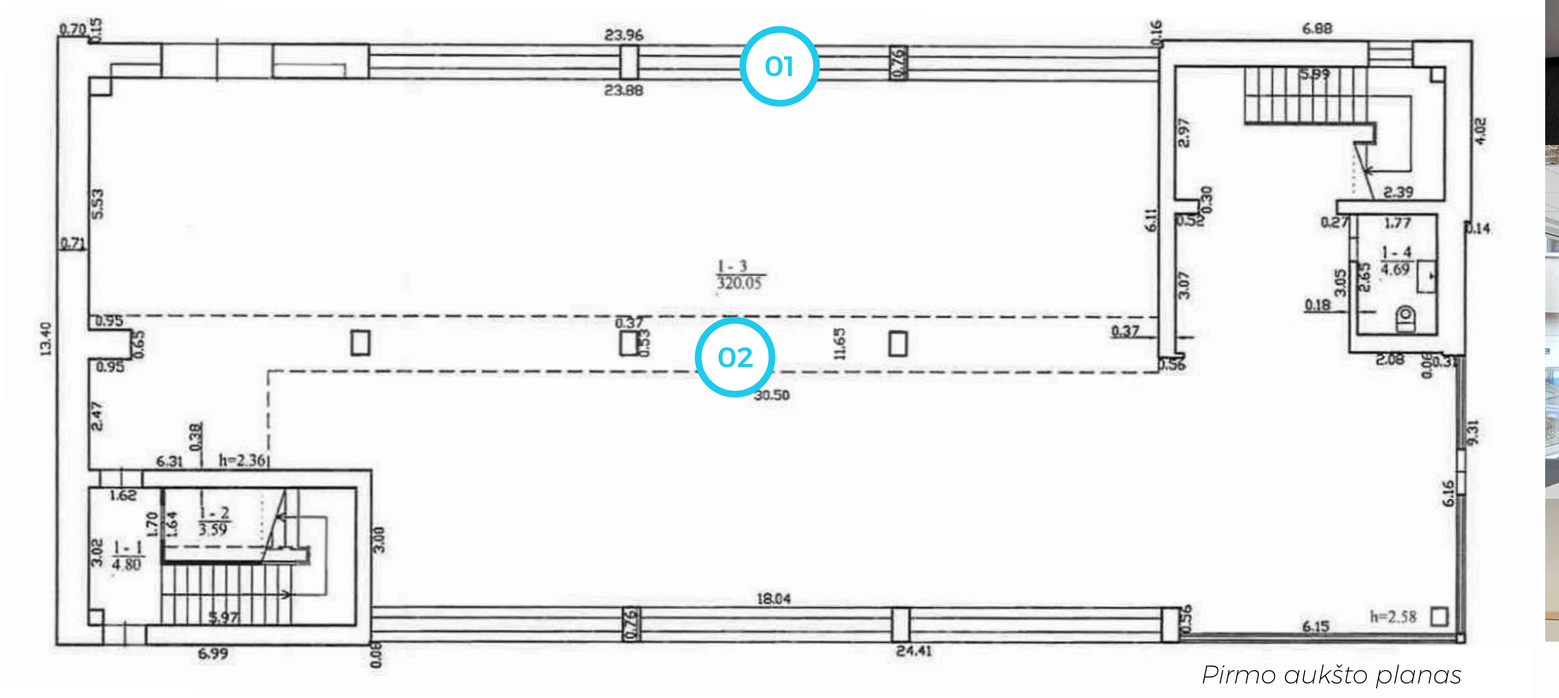
„E34“ prieš ir po rekonstrukcijos

*Turto vertinimą atliko: UAB „Ober-haus“ 2019.10.08 naudojant pajamų metodą

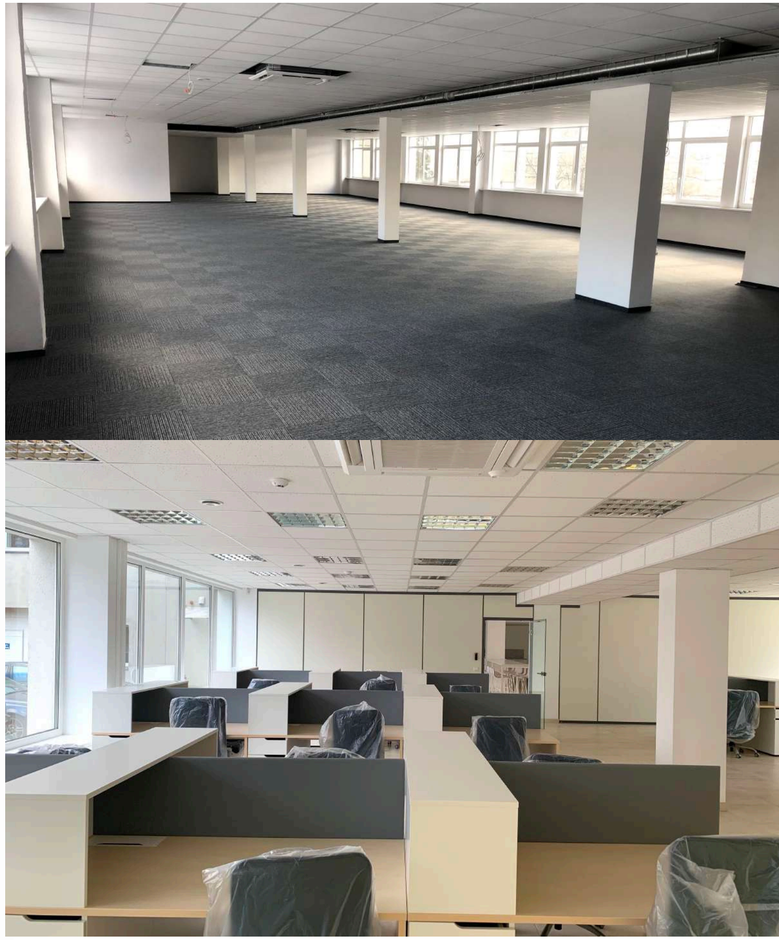
Aukšto planas

01 Dideli ir platūs langai įleidžia daug šviesos net apsiniaukusią dieną.

02 Paprasta patalpų forma sukuria galimybę alternatyviam panaudojimui (padalinti į mažesnius ofisus, įrengti butus/loftus ir kt.).

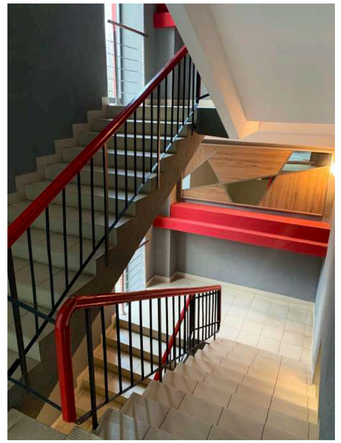


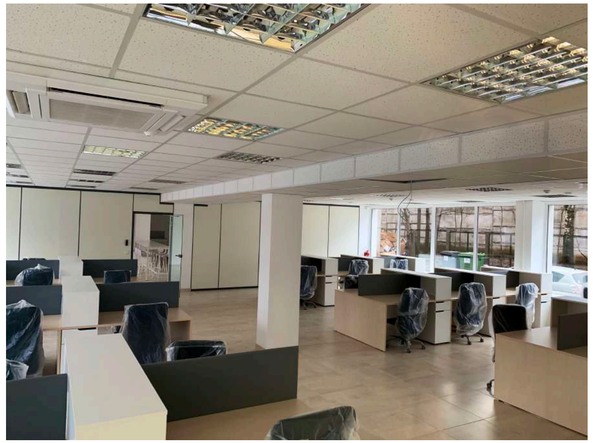
Pirmo aukšto planas

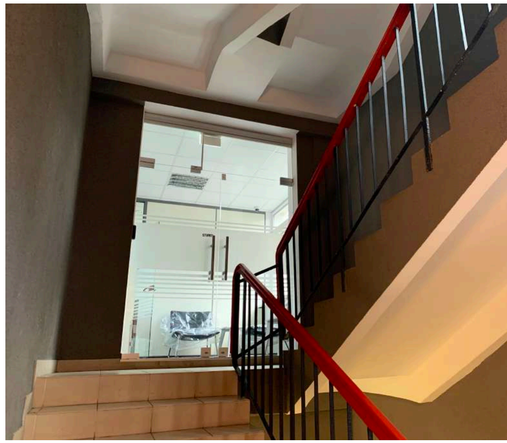


Röntgen.

Turto nuotraukos







Klasifikacija

Pastatas atitinka dauguma B klasės ofiso reikalavimų - yra naujai rekonstruotas, turi saugomą uždarą parkavimo aikštelę, patogų ir greitą susisiekimą su miesto centru, atskirų patalpų mikroklimato kontrolę.

Rodiklis	A klasė	B klasė	C klasė
Paskirtis	Verslo centrai	Verslo centrai, administraciniai pastatai	Biuro patalpos
Statybos data	Naujos statybos	Naujos statybos, iki 7 metų senumo arba administraciniai pastatai po kapitalinės rekonstrukcijos	Senos statybos administraciniai pastatai
Išdėstymas	Pastatai centrinėse miesto gatvėse, iki centro 5 minutės automobiliu	Geras susisiekimas tiek viešuoju, tiek nuosavu transportu. 10 ir daugiau minučių automobiliu iki centro	Pastatai išdėstyti pramoniniuose rajonuose, toliau nuo miesto centro
Inžineriniai sprendimai	Kontroliuojamas vidaus mikroklimatas, pastovios temperatūros ir drėgmės palaikymas naudojant tik vieną kombinuotą sistemą, šiuolaikinės apsaugos sistemos. Nenutrūkstamas energijos šaltinis (UPS), pastato valdymo sistema (BMS)	Visiškai kontroliuojamas patalpų mikroklimatas, pastovios temperatūros palaikymas naudojant tik vieną bendrą temperatūros palaikymo sistemą, kuri vėdina, šildo, šaldo orą. Šiuolaikinės pastato apsaugos sistemos, nenutrūkstamos energijos šaltinis (UPS)	Specialūs reikalavimai nekeliami
Infrastruktūros paslaugos	Išvystyta, centralizuota infrastruktūra aprūpinant nuomininkus organizacine technika, ryšio ir telekomunikacinėmis priemonėmis, konferencijų sale, buities reikmenimis	Mažiau teikiamų paslaugų	Ne itin gerai išvystytas aptarnavimas
Automobilių stovėjimo aikštelė	Saugoma aikštelė, 30m2 nuomojamo ploto tenkanti ne mažiau kaip 1 stovėjimo vieta	Saugoma automobilių stovėjimo aikštelė	Specialūs reikalavimai nekeliami

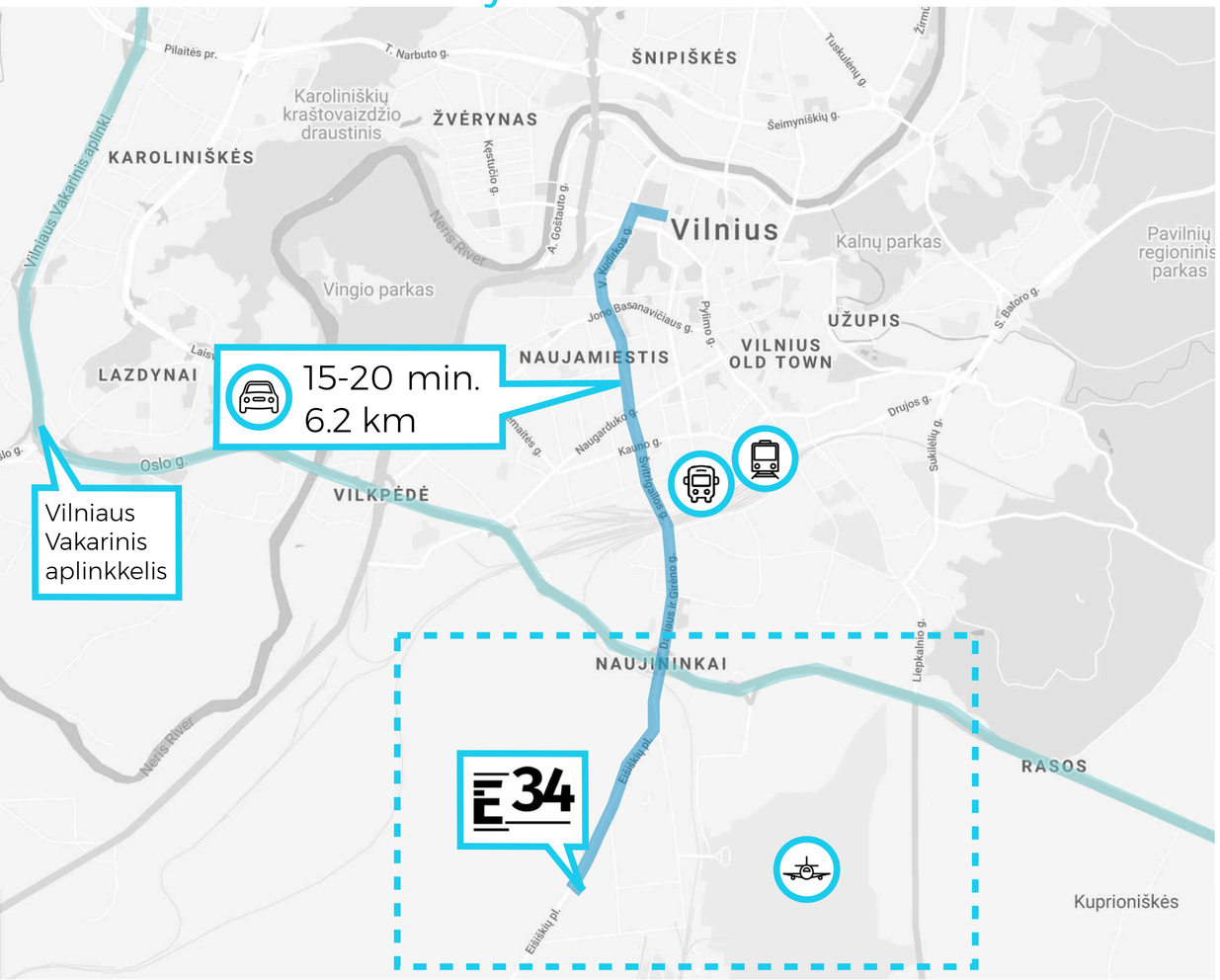
„E34" atitinka keliamus reikalavimus

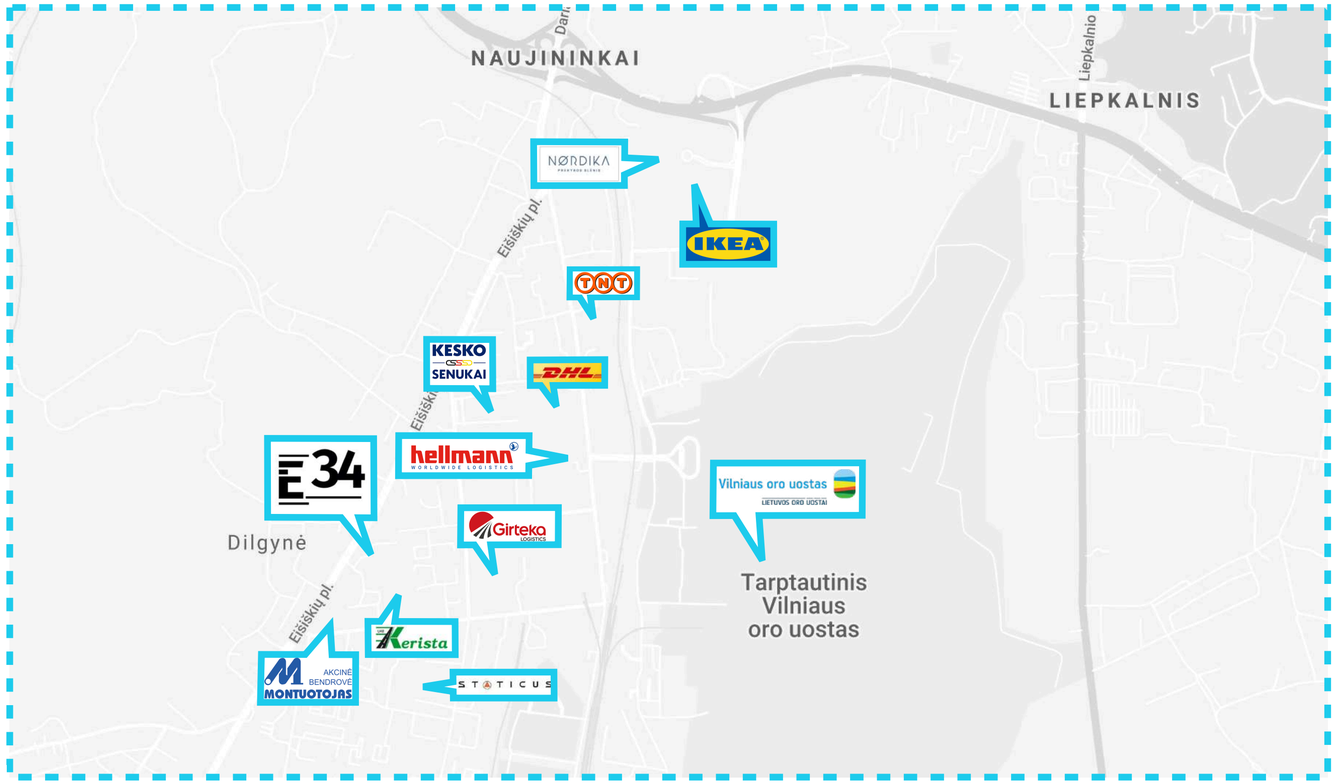
„E34" dalinai atitinka keliamus reikalavimus

Röntgen.

Šaltinis: https://www.biuraivilniuje.lt/

Lokacija





„E34" biurų centras yra Kirtimų industrinėje zonoje. Nors tai pramoninis rajonas, jis yra itin arti miesto centro. Čia įsikūrę daugelis gamybos, statybos, logistikos ir kt. įmonių. Tai vienas iš nedaugelio naujai rekonstruotų ir didelį parkavimo vietų skaičių turinčių ofisų šioje lokacijoje.

Nuomininkai

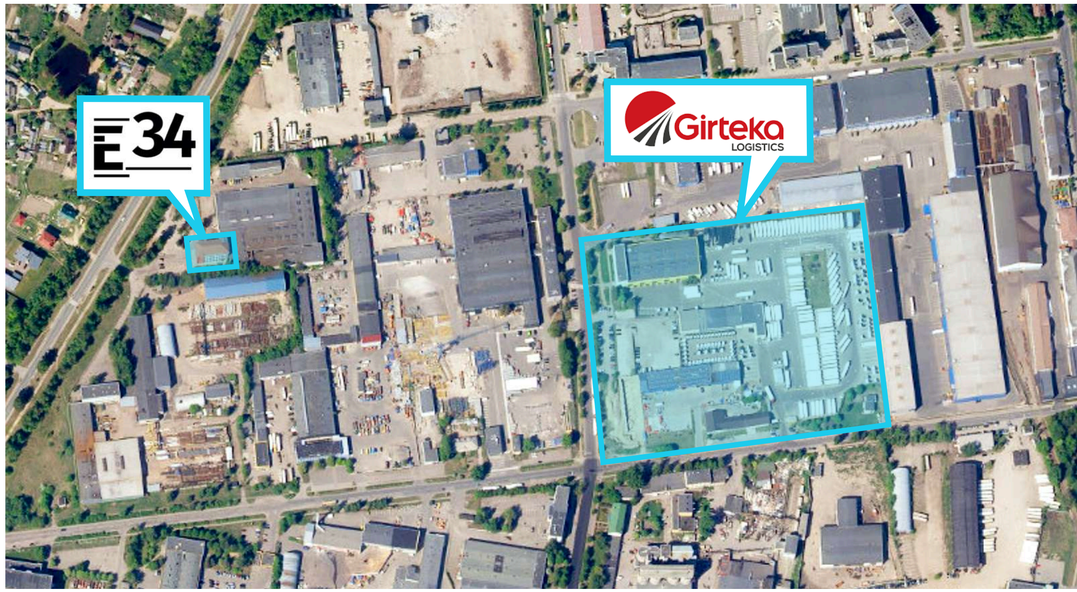
Nuo pastato rekonstrukcijos pabaigos 2018 metais pagrindiniu nuomininku tapo **UAB „ME Transportas“ („Girteka Logistics“)**, šalia turinti logistikos ir transporto būstinę. **Nuo 2019 lapkričio mėn. ši įmonė nuomojasi 100% „E34” patalpų. Bendras kontrakto terminas yra 5 metai ir galioja iki 2023 spalio mėn. Mėnesinė nuomos kaina - 6 EUR/m².** Nuomos kontraktas yra indeksuojamas su Lietuvos vartotojų kainų indeksų pokyčiu bei nenutraukiamas iki 2021 m. spalio mėn. (vėliau - perspėjus ne mažiau kaip prieš 6 mėn.).

100% išnuomotos patalpos.

Iki **2023** spalio mėn. nuomos kontraktas su „Girteka Logistics“.

Nuomos paklausą šioje vietoje taip pat rodo ankstesni nuomininkai. Nuo rekonstrukcijos pabaigos dalį patalpų (iki „Girteka Logistics” išsiplėtimo) taip pat **už 6 EUR/m² anksčiau nuomojosi šios įmonės**:

- UAB „Solid Supply” - viena lyderiaujančių prekybinės įrangos parduotuvėms, baldų ir interjero viešbučiams bei viešosios erdvėms projektų vystymo įmonė.
- A. Poviliausko įmonė „Kadex” - prekybos sunkvežimių ir autobusų atsarginėmis dalimis įmonė.



Girteka Logistics

Pastato nuomininkas **UAB „ME Transportas”** yra **„Girteka Logistics” prekės ženklą valdanti įmonė**. Tai Europoje lyderiaujanti transporto ir logistikos kompanija, turinti daugiau nei 17 000 darbuotojų, 7 000 vilkikų ir 7 300 puspriekabių.

2019 m. pasibaigus kitų „E34” įsikūrusių įmonių nuomos kontraktams, „Girteka Logistics”, turėjusi pirmumo teisę į likusių patalpų nuomą, padidino nuomojamą plotą ir perėmė likusią patalpų dalį.

GIRTEKA CAMPUS

Viena iš galimų priežasčių nepratęsti nuomos kontrakto yra „Girtekos” planuojamas verslo parkas. Tačiau **„Röntgen” vertinimu (atsižvelgus į viešai prieinamą informaciją ir aplinkybes, tokias kaip įmonės augimo tempą ir planuojamus projekto terminus) nėra prielaidų leidžiančių tikėtis, jog nuomos kontraktas bus nutrauktas anksčiau laiko**.

Šiuo metu statybos leidimo nėra, projektiniai pasiūlymai nepateikti ir pasiruošiamieji darbai projekto vietoje nevyksta.

- 2018 m. labiausiai augęs darbdavys Lietuvoje
- 2019 m. Financial Times „Europos pažangiausiųjų kompanijų 100-ukas”
- Didžiausias paslaugų eksportuotojas Lietuvoje
- TOP 3 Lietuvos kompanija pagal apyvartą

Röntgen.

Šaltinis: Oficiali „Girteka Logistics” interneto svetainė https://www.girteka.eu/

Rinkos apžvalga (I)

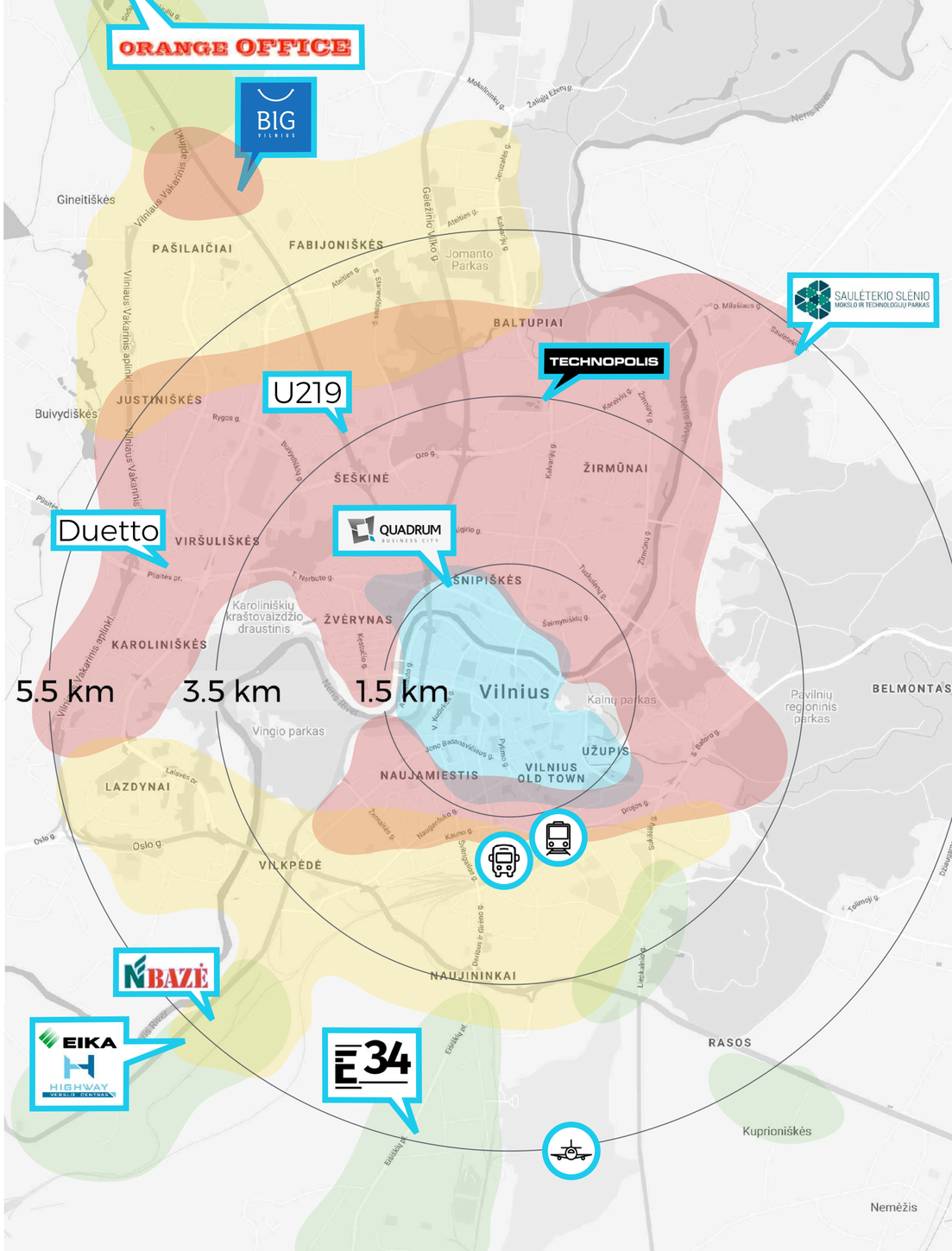
Dešinėje pateiktas Vilniaus miesto žemėlapis su **zonomis žyminčiomis palyginamų administracinių patalpų vidutinę nuomos kainą** toje vietoje.

Svarbu paminėti, jog „E34" patenka į pigiausių ofisų pagal nuomos kainą segmentą. **Panašios būklės administracinės patalpos už palyginamą kainą Vilniaus mieste yra retos.**

Tarp kitų administracinių patalpų nuomojamų už panašią kainą „E34" įprastai išsiskiria nauju įrengimu, inžineriniais sprendimais, parkavimo vietomis bei susisiekimo su miesto centru galimybėmis.

- 12+ EUR/m²
- 9-12 EUR/m²
- 6-9 EUR/m²
- 4-6 EUR/m²

Pastaba: Šis žemėlapis yra tik informacinio pobūdžio ir nenurodo tikslių ar konkrečių nuomos kainų. Žemėlapis parengtas „Röntgen" specialistų, atsižvelgiant į administracinių patalpų nuomos skelbimų duomenis pateiktus www.ntzemelapis.lt).



Rinkos apžvalga (II)

Žemiau pateikta keletas palyginamų administracinių patalpų nuomai atsižvelgiant į pastato ir patalpų būklę, paskirtį, parkavimo vietas ir susisiekimo galimybes su miesto centru.

Adresas: Savanorių pr. 176D (Vilkpėdė)

Iki centro: 7.0 km

Plotas: iki 900 m^2

Nuomos kaina: 7.5 EUR/m^2

Pastato būklė: panaši

Patalpų būklė: panaši

Adresas: Žirmūnų g. 141 (Žirmūnai)

Iki centro: 4.7 km

Plotas: iki 500 m^2

Nuomos kaina: 8.5 EUR/m^2

Pastato būklė: panaši

Patalpų būklė: panaši

Adresas: Minkso pl. 55 (Kirtimai)

Iki centro: 7.7 km

Plotas: iki 416 m^2

Nuomos kaina: 5 EUR/m^2

Pastato būklė: panaši

Patalpų būklė: panaši

Röntgen.

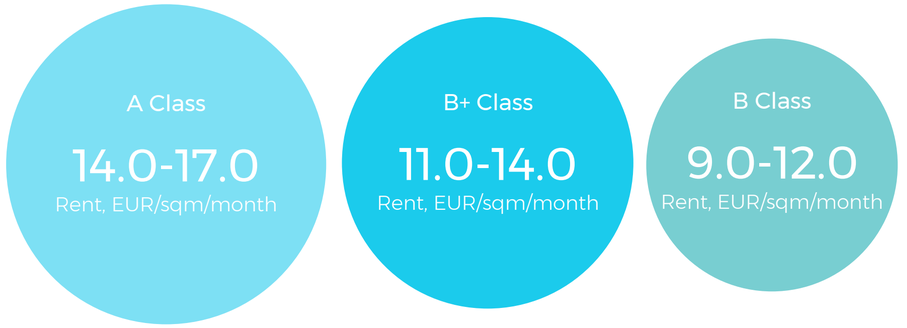
Pastaba: pastato ir patalpų būklė įvertinta atsižvelgiant į projektą „E34"

Rinkos apžvalga (III)

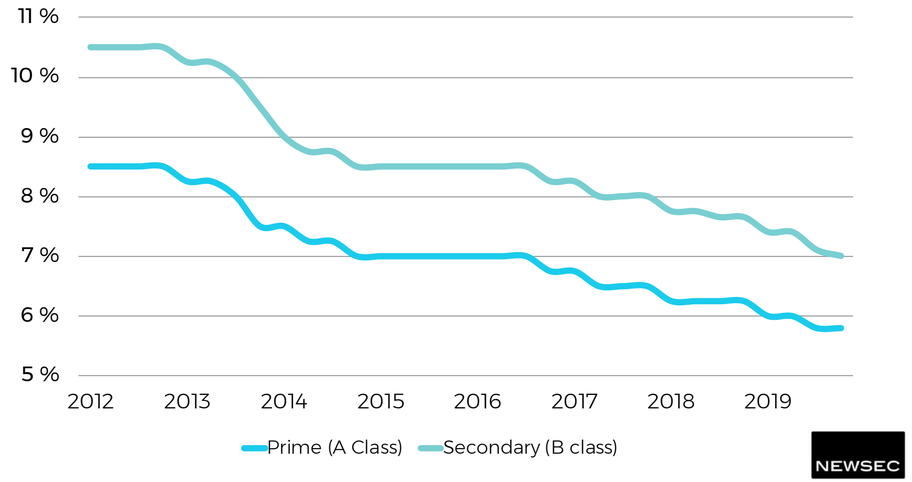
Pagal nekilnojamojo turto konsultantų „Newsec Baltics" surinktus duomenis ir parengtas rinkos apžvalgas, **B klasės ofisų nuomos kainos Vilniuje svyruoja tarp 9-12 EUR/m², o investicinis pajamingumas nuolat traukiasi ir šiuo metu svyruoja apie 7%** (mažėjant pajamingumui, turto vertė didėja).

Nors „E34" negali būti identifikuojamas kaip B klasės ofisas, pastatas atitinka daugelį šios klasės reikalavimų. Lyginant su B klasės vidutine nuomos kaina Vilniuje, **„E34" patalpų nuoma yra iki 50% pigesnė, o tikėtinas objekto pajamingumas (atsiperkamumas) yra apie 40% didesnis.**

1. Vidutinė ofisų nuomos kaina Vilniuje



2. Vilniaus ofisų investicinis pajamingumas



Šaltinis: Newsec Baltics

Finansai (I)

Faktas	
Nuomos kaina	6 EUR/m²
Metinės bendrosios nuomos pajamos	116 400 EUR
Pajamingumas pagal dabartinę vertę	9.6%
Turto vertė	1 120 000 EUR
LTV	63%
Prognozė (nuo 2023.11)	
Gautos nuomos pajamos iki 2023.11	440 000 EUR
Nauja nuomos kaina	5.5 EUR/m²
Naujos metinės nuomos pajamos	105 600 EUR
Pajamingumas	9.4%
Turto vertė	1 123 000 EUR

Finansai (II)

Žemiau pateikta **Turto vertės jautrumo analizė** pagal patalpų nuomos kainą bei pajamingumą parduodant (vertinant) pastatą.

Pesimistinė — Realistinė — Optimistinė

	Nuomos kaina → Pardavimo pajamingumas ↓	4 EUR/m²	5 EUR/m²	6 EUR/m²	7 EUR/m²
Optimistinis	9.0 %	€853 333	€1 066 667	€1 280 000	€1 493 333
	9.5 %	€808 421	€1 010 526	€1 212 632	€1 414 737
Realistinis	10.0 %	€768 000	€960 000	**€1 152 000**	€1 344 000
	10.5 %	€731 429	€914 286	€1 097 143	€1 280 000
Pesimistinis	11.0 %	€698 182	€872 727	€1 047 273	€1 221 818

Pastaba: Pajamingumas rodo turto gebėjimą generuoti pajamas. Tai procentais išreikšta metinė turto grąža. Mažėjantis pajamingumas indikuoja didėjančią turto vertę bei ilgesnį atsiperkamumo laikotarpį įsigyjant turtą.

$$\frac{\text{Metinės nuomos pajamos, EUR}}{\text{Pajamingumas, \%}} = \text{Turto vertė}$$

Turto vertė mažesnė nei paskolos suma (700 000 EUR) yra tik itin pesimistiniu atveju, kai nuomos kaina 4 EUR/m2, o pajamingumas parduodant - 11.0%. Tačiau net ir tokiu atveju trūkstamas kapitalas sudaro vos 1 818 EUR.

Röntgen.

Projekto stiprybės ir rizikos

STIPRYBĖS

Platus potencialių nuomininkų spektras
Ofisas už itin nedidelę kainą tinkamas skambučių centrui, darbuotojų mokymų centrui, IT įmonėms, mažų ar aplinkui įsikūrusių logistikos, statybos ir kt. įmonių administracinei veiklai.

Gera patalpų būklė
Pastatas yra naujai renovuotas, pasižymi moderniais inžineriniais sprendimais, turi didelę uždarą parkavimo aikštelę bei patogų susisiekimą su Vilniaus miesto centru.

Galimybės alternatyviam panaudojimui
Lankstus patalpų išplanavimas suteikia galimybę alternatyviam panaudojimui: kiekvienas pastato aukštas gali būti padalintas į mažesnius ofisus, galima konversija į loftų tipo butus.

Išnuomotas turtas
Pasirašytas nuomos kontraktas iki 2023 m. spalio mėn. su didele, sparčiai augančia ir finansiškai stabilia įmone.

RIZIKOS

Nuomininko rizika
Nors „Röntgen“ vertinimu „Girteka Logistics“ neturėtų išsikraustyti anksčiau termino, nuomos kontraktas gali būti nutrauktas nuo 2021 m. spalio mėn. (su perspėjimu ne mažiau kaip prieš 6 mėn.).

Nuomos rizika
Pasibaigus „Girteka Logistics“ kontraktui, yra tikimybė kurį laiką neišnuomoti patalpų ar jų dalies, dėl ko būtų prarandama dalis nuomos pajamų.

Likvidumo rizika
Objektas gali neturėti pakankamo likvidumo rinkoje, todėl yra tikimybė patirti dalinius nuostolius jį parduodant už nepalankią kainą arba vėliau nei numatyta.

Refinansavimo rizika
Paskolos grąžinimas numatomas parduodant arba refinansuojant turtą. Dėl to, iškilus kliūčių refinansuoti projektą, paskolos grąžinimas gali būti uždelstas.

Projekto savininkas

Rafal Andžejevski
- 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.

50%

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

100%

UAB „Arotera”
- ekspedijavimas;
- didmeninė prekyba.

Mihail Martynov
- strateginis partneris, pasyvus investuotojas.

100%

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

50%

50%

UAB „Amika LT”
- priklauso „E34” pastatas;
- užsiima NT vystymu bei nuoma.

E34

Investicijos sąlygos

Paskolos sąlygos	
Paskolos trukmė	24 mėn.
Paskolos dydis	700 000 EUR
Palūkanų mokėjimas	Ketvirtinis
Paskolos gavėjas	UAB „Amika LT”
Užstato vertė	1 120 000 EUR
Užstato eilė	Pirminė hipoteka
LTV	63 %
Išankstinis grąžinimas	Ne anksčiau kaip po 6 mėn.
Rizikos vertinimas	A- (maža rizika)

Metinės palūkanos	Investicijos suma, EUR
6.0 %	1 000 - 4 999
6.5 %	4 999 - 19 999
7.0 %	20 000 - 49 999
7.5 %	50 000 - 99 999
8.0 %	nuo 100 000

Sudomino investicija? Turite klausimų?

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

INVESTUOTI arba SUSISIEKTI

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.