

Röntgen.

Gelvonų terasos I: investicijos pristatymas

2020-06-29



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 „Gelvonų terasos“. 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 labai 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
TURTO APRAŠYMAS	6
VIETA	8
STATYBŲ EIGA	12
RINKOS APŽVALGA	13
FINANSAI	16
KOMANDA	17
PASKOLOS SĄLYGOS	18
KONTAKTAI	19



Santrauka

Paskolos gavėjo UAB „Edensa“ siekiamos pritraukti lėšos skirtos finansuoti nekilnojamojo turto projekto „Gelvonų terasos“ (adresu Gelvonų g. 1B, Vilnius) statybas.

Finansuojamą projektą sudarys 56 butai, kurių plotas bus 3 998 m². Projekte bus 840 m² dviejų aukštų požeminė automobilių stovėjimo aikštelė.

Projektas yra Šeškinės mikrorajone, ribojasi su Šeškinės ozo gamtos paveldo apsaugos zona. Pėsčiomis galima greitai pasiekti mokyklas, darželius, maisto parduotuves, prekybos centrą „Akropolis“ bei Fabijoniškių parką. Šalia objekto taip pat yra net 3 pagrindinės miesto gatvės - Ozo, Geležinio Vilko, bei Ukmergės.

Projektui jau yra išduotas statybos leidimas, derinamas finansavimas bei ruošiamasi statybos darbų pradžiai. Numatomos statybų išlaidos - 4 910 000€ (be PVM).

Numatomos pardavimų pajamos - 6 250 000€ (be PVM).

PAGRINDINĖS INVESTICIJOS SĄLYGOS

Metinės palūkanos*	10.00 - 12.50 %
Trukmė	18 mėn.
I etapo paskola	300 000 €
Maksimali paskola	3 800 000 €
Užtikrinimas	Pirminis turto įkeitimas
Esama turto vertė	1 000 000 € (be PVM)
LTV** I etapo	30 %
LTC*** maksimalus	60 %
Rizikos reitingas**** (I etapo)	C+



Paskolos informacija

Lėšų rinkimas projektui „Gelvonų terasos“ yra numatytas keliais etapais. Ši prezentacija yra skirta apžvelgti I-ąjį paskolos etapą. Investicijos yra užtikrinamos pirminiu sklypo ir vystomo objekto įkeitimu (pirmine hipoteka).

Pirmojo etapo metu lėšos išmokamos remiantis LTV rodikliu, kuris negali viršyti 50%. Sekančių etapų metu, jeigu LTV rodiklis bus didesnis nei 50%, lėšos bus kontroliuojamos ir išmokamos atsižvelgiant į atliktų statybos darbų aktus, bet neviršijant 60% LTC rodiklio.

I-o etapo paskola skirta finansuoti paruošiamiesiems statybų ir žemės darbams, bei CFA polių statybai.

I etapo informacija

Renkama suma: 300 000 €

Palūkanos: 10.00 - 12.50 %

LTV: 30 %

LTC: 5 %

Statybų stadija: gautas statybų leidimas

Išankstiniai pardavimai: nepradėti



Projekto informacija (I)

Paskolos lėšos yra skirtos projekto „Gelvonų terasos“ įgyvendinimui - 6-ių aukštų gyvenamojo pastato statyboms. Investuotojams kaip užtikrinimo priemonė yra įkeičiamas visas vystomas turtas.

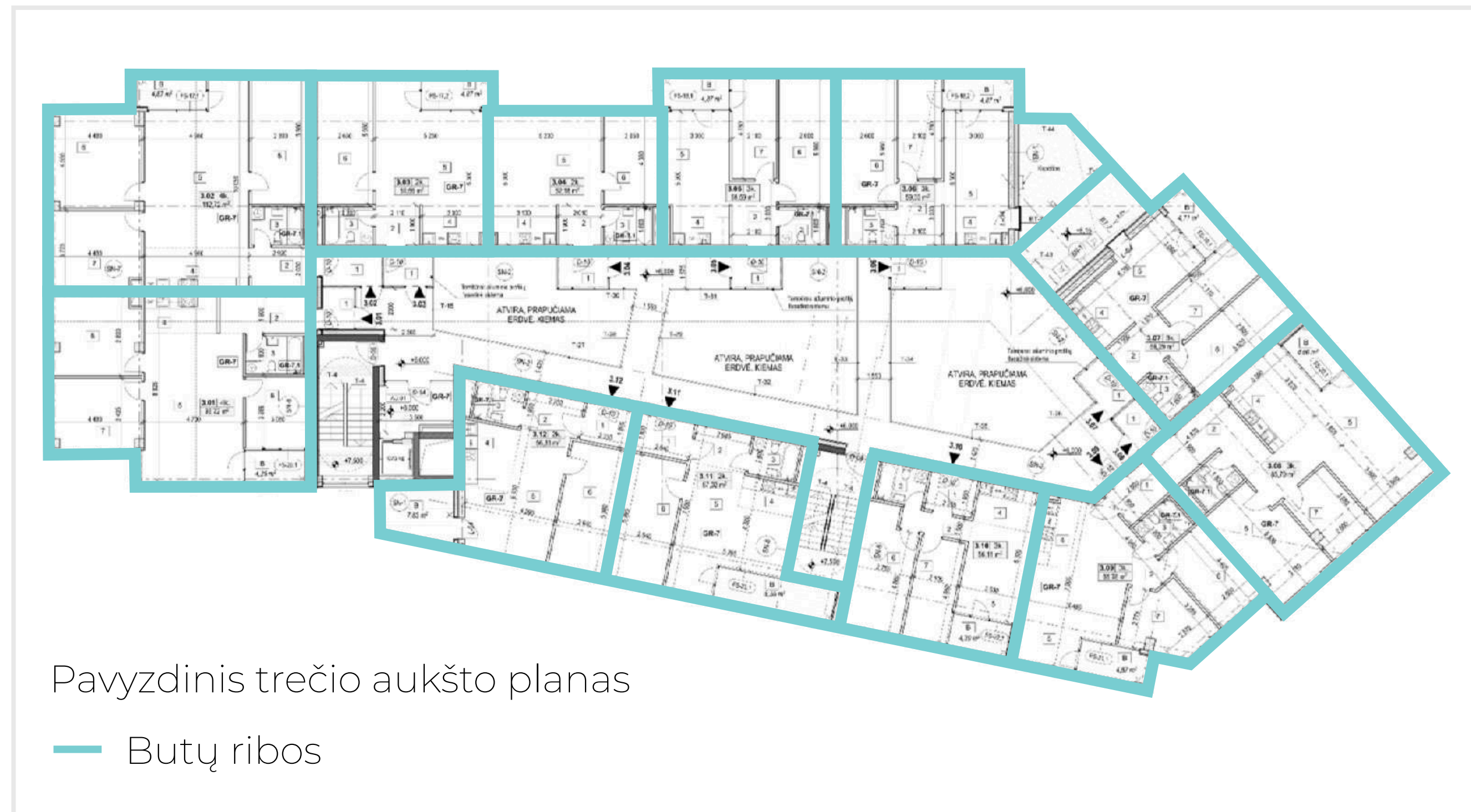
Adresas	Gelvonų g. 1B, Vilnius
Gyvenamasis plotas	3 998 m ²
Požeminės stovėjimo aikštelės plotas	840 m ²
Vidutinė m ² kaina	2 110 € (su PVM)
Požeminės stovėjimo aikštelės kaina	8 000 € (su PVM)
Paskolos / butų ploto santykis	iki 950 €/m²
Įrengimo lygis	dalinė apdaila
Aukštų skaičius	6
Esama turto vertė*	1 000 000 (be PVM)
Numatoma turto vertė	6 250 000 € (be PVM)



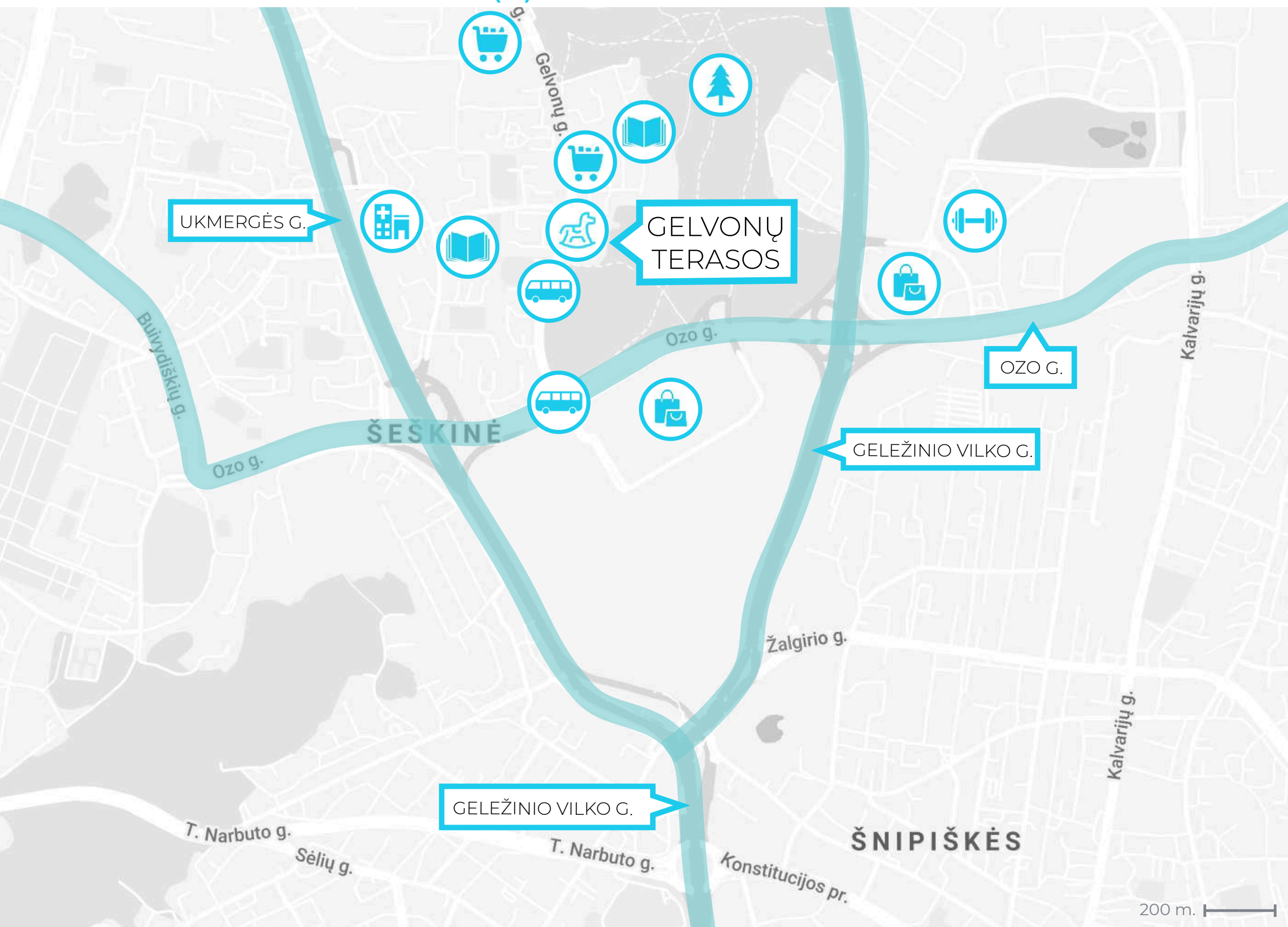
Projekto informacija (II)

„Gelvonų terasos“ orientuotos į trijų ar daugiau asmenų šeimas, uždirbančias aukštesnes nei vidutines pajamas. Projekte vyrauja didelio kambarių skaičiaus bei ploto butai. Aukštuose numatyta iki 13 butų, kurių plotas yra nuo 41 iki 118 m².

- 71 m² - vidutinio buto plotas.
- Vidutiniškai 3 kambariai bute.
- Iki 12 m² dydžio balkonai, įrengti beveik visuose butuose bei gerokai didesnės terasos.



Vieta (I)







„Gelvonų terasos“ įsikūrusios Vilniaus gyvenamajame rajone - Šeškinėje. Tai puikiai išvystytas bei gerą susisiekimą su miesto centru turintis mikrorajonas.

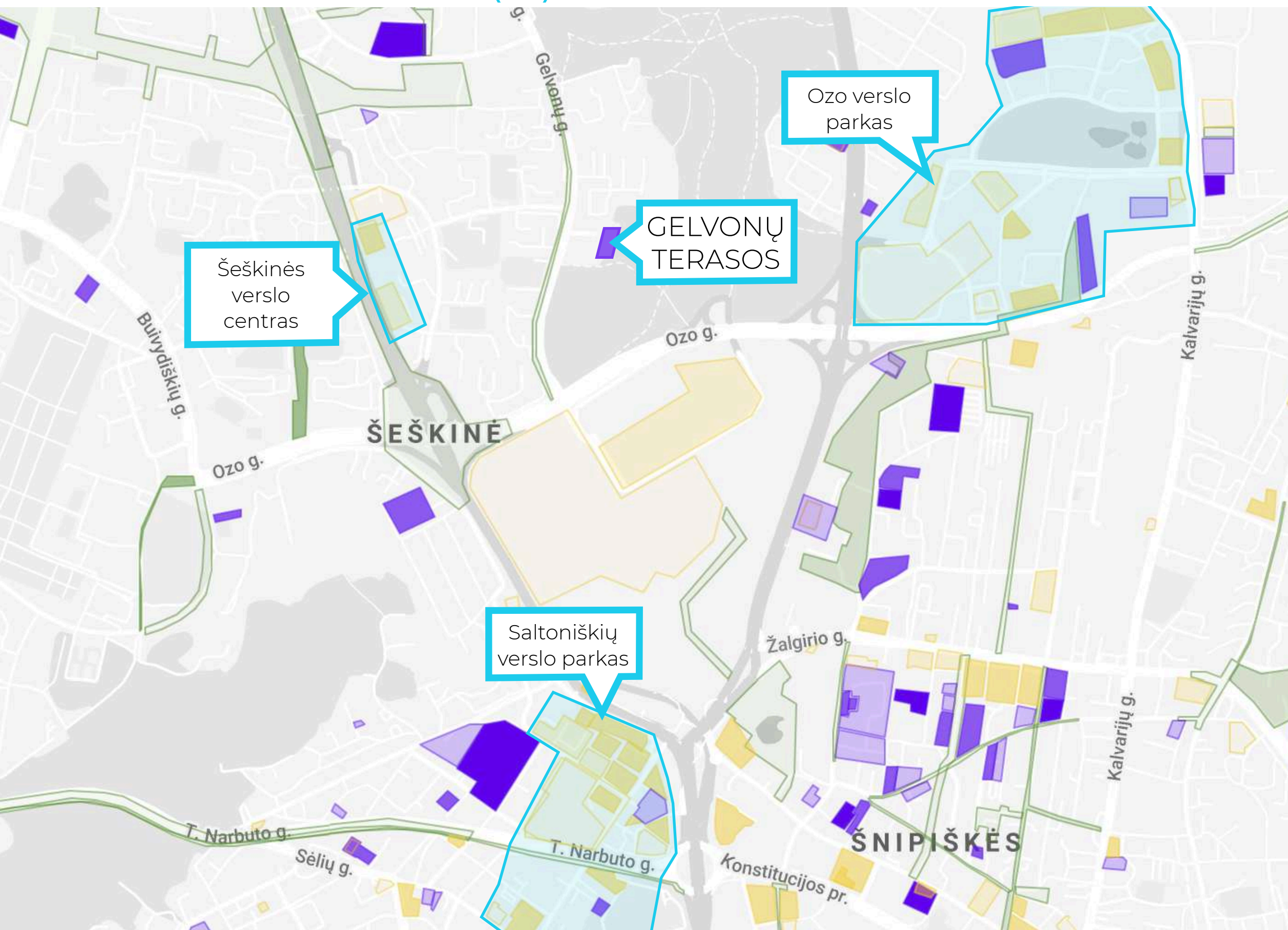
Mažiau nei kilometro spinduliu nuo projekto yra visa svarbiausia infrastruktūra - maisto parduotuvės, viešojo transporto stotelės, darželiai, mokyklos, poliklinika, vaistinė, net keli prekybos centrai.

Visai šalia projekto yra viena pagrindinių Vilniaus gatvių - Ozo g. iki Geležinio Vilko bei Ukmergės gatvių - vos kelios minutės automobiliu.

-  Viešojo transporto stotelė (150 m.)
-  Maisto parduotuvė (300 m.)
-  Vaikų darželis (50 m.)
-  Mokykla (300 m.)

-  Šeškinės poliklinika (700 m.)
-  Fabijoniškių miško parkas / Šeškinės ozas (50 m.)
-  „Akropolis“ bei „Ozas“ prekybos centrai (500 m.)
-  „Delfi“ sporto centras (1 000 m.)

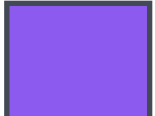


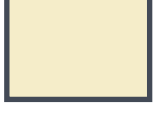

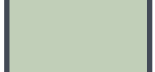
Vieta (II)



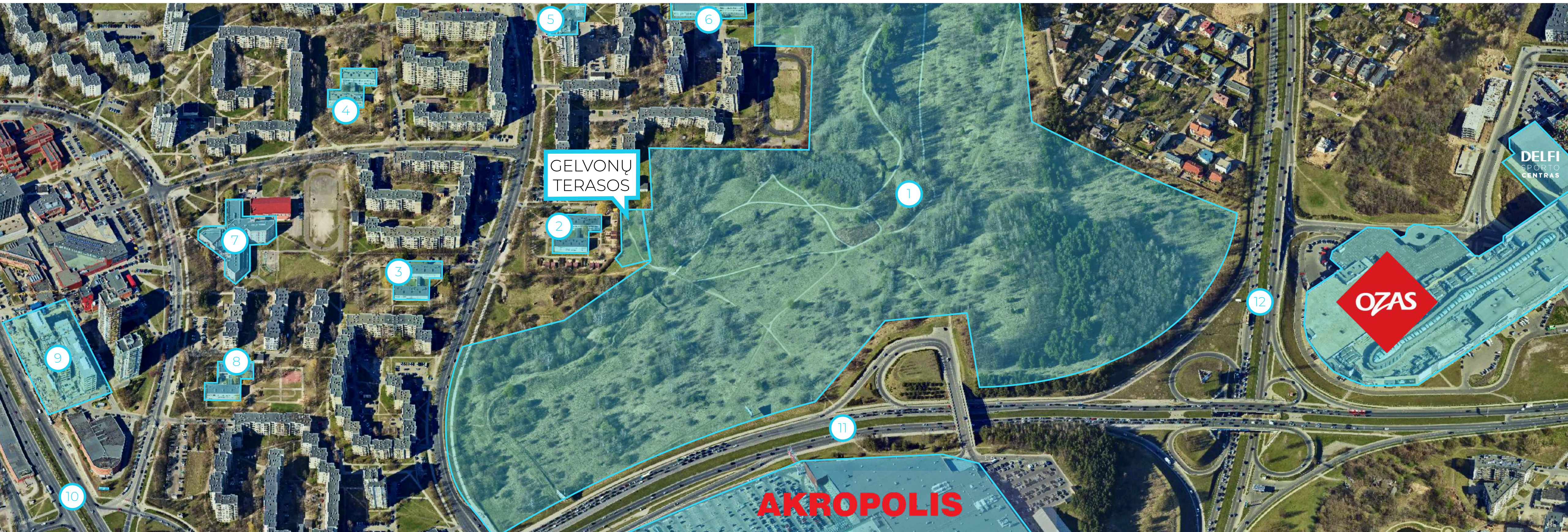
Projektas yra gerai išvystytame mikrorajone, tad naujos statybos gyvenamųjų namų aplinkui beveik nėra. Dėka patogios lokacijos per mažiau nei 10 min. automobiliu galima pasiekti net tris naujus bei sparčiai augančius verslo parkus.

Iki miesto centro automobiliu - 10 min.

Projekto sklypas ribojasi su Šeškinės ozo gamtos paveldo apsaugos zona, kuri jį atskiria nuo Ozo gatvės.

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

Vieta (III)



1. Šeškinės ozo parkas; 2. Darželis Gelvonėlis; 3. Darželis Ozas; 4. Darželis Bitutė; 5. Maxima X; 6. Radvilų gimnazija; 7. Žygimanto Augusto pagrindinė mokykla; 8. Šeškinės pradinė mokykla; 9. U219 verslo centras; 10. Ukmergės g.; 11. Ozo g.; 12. Geležinio Vilko g.

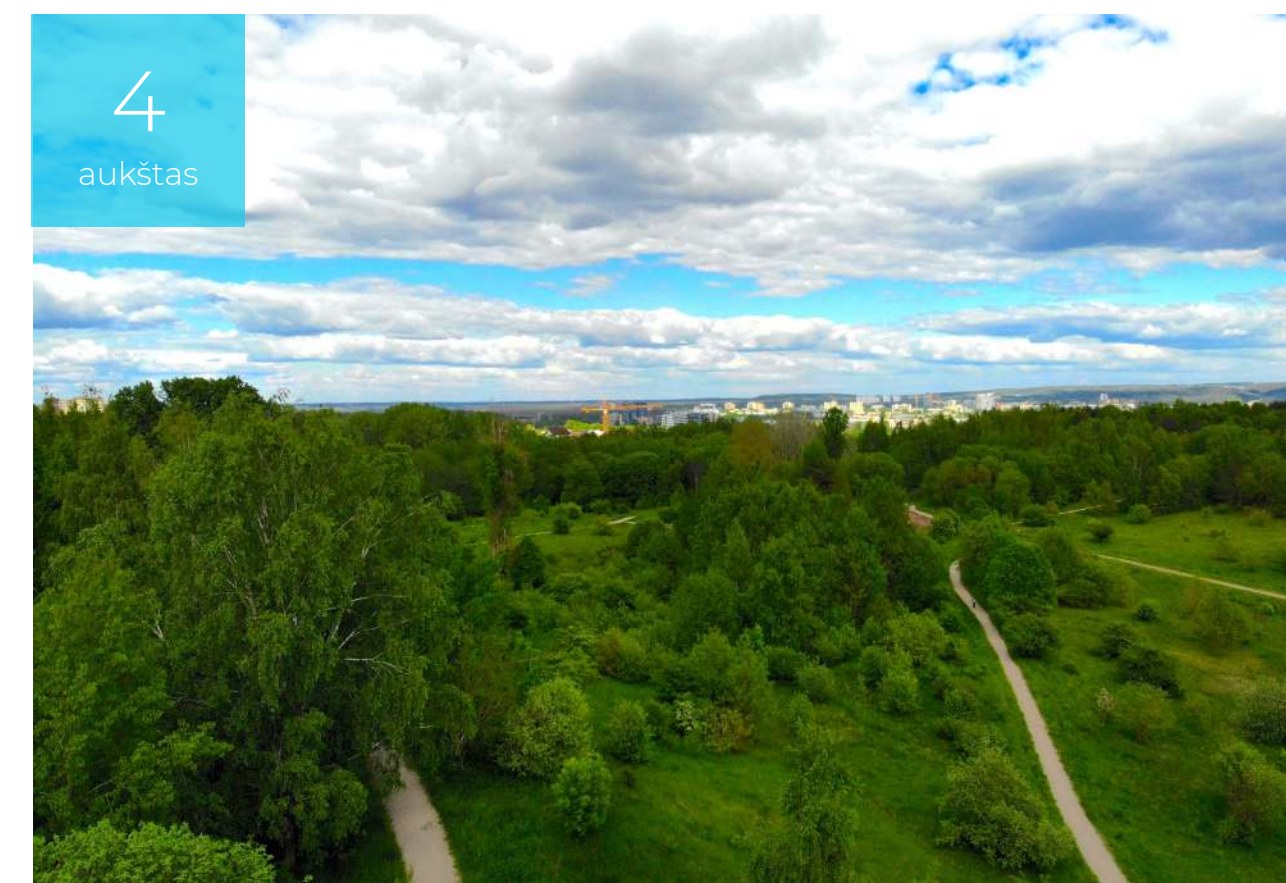
Išskirtinumas

Gyventi patogi lokacija: visa būtinausia infrastruktūra yra pasiekama pėsčiomis, o netoliese yra net keletas pagrindinių miesto gatvių, kuriomis lengva pasiekti kitas miesto vietas. Sklypas iš rytų ir pietų pusės yra apsuptas gamtos, todėl gyventojai bus apsaugoti nuo miesto triukšmo, bet kartu turės patogų susisiekimą.

Namas ant kalvos: pastatas yra suprojektuotas taip, kad draustinio vaizdais ir nuo kalvos atsiveriančiomis Vilniaus panoramomis būtų galima gėrėtis iš daugiau kaip pusės pastate suprojektuotų butų.

Balkonai bei terasos: beveik visi pastate suprojektuoti butai turės balkonus, kurių plotas bus nuo 4 iki 12 m², bei daugumos butų gyventojai mėgausis erdvėmis terasomis.

Požeminė stovėjimo aikštelė: projekte numatyta 2 aukštų požeminė automobilių stovėjimo aikštelė, todėl šio projekto gyventojai išvengs įprastai Šeškinėi būdingos parkavimo problemos.

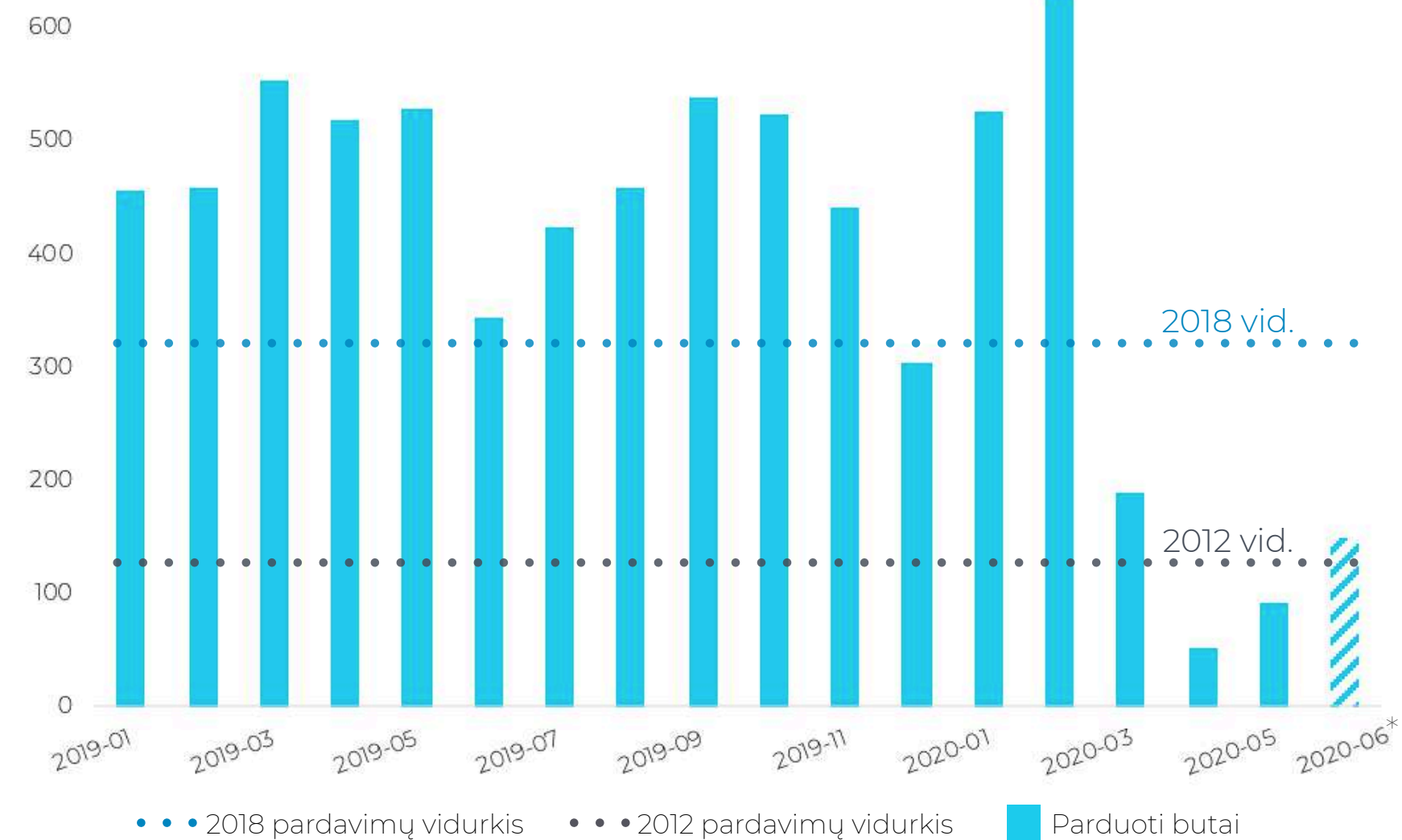


Statybų eiga



Rinkos statistika (I)

Vilnaus naujų butų rinkos paklausa



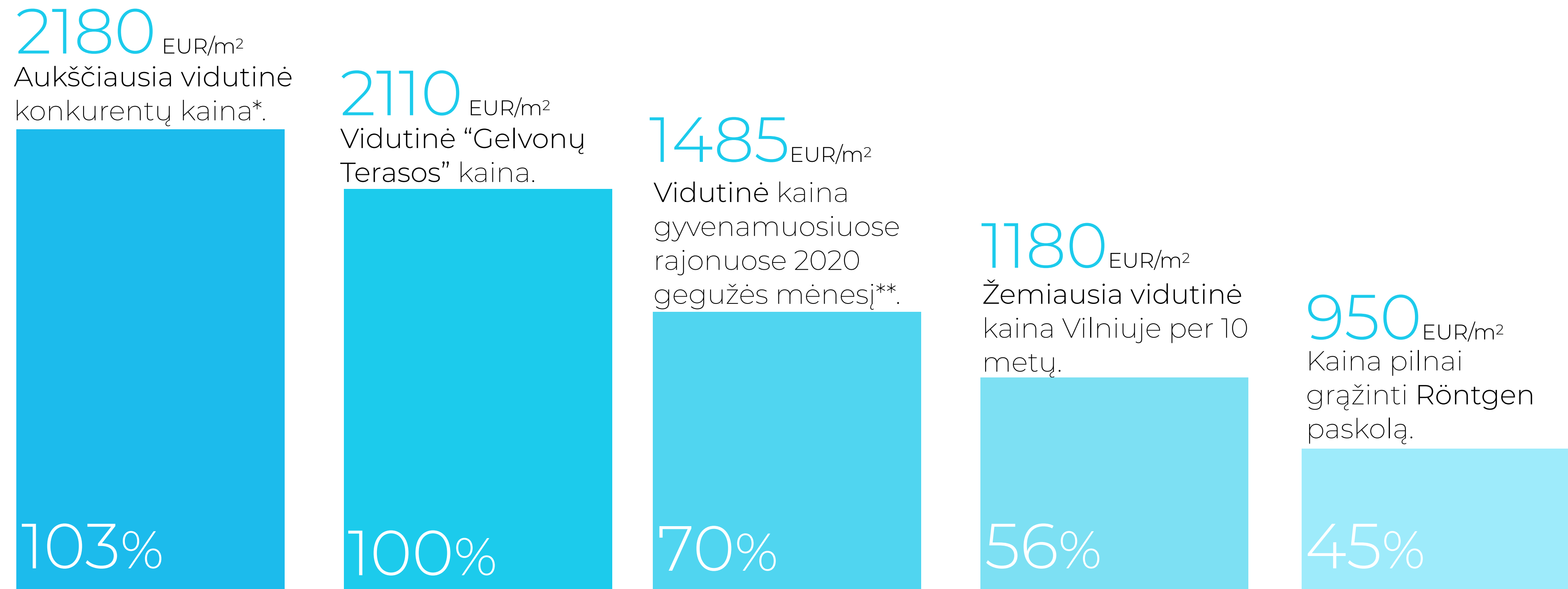
- 2019 metai nekilnojamo turto rinkoje buvo rekordiniai.
- Dėl karantino balandžio mėnesį parduota 15% 2018 vidurkio. Birželį prognozuojama 50% 2018 vidurkio pardavimų.
- Atsigaunantys pardavimai rodo, kad NT rinkai prireiks mažiau nei trijų mėnesių, kad sugrįžtų į pokrizinį augimą (2012).
- Dėl subalansuotos pasiūlos ir gerų nuotaikų jog pandemija yra laikina, kainų kritimas neįvyko ir nėra prognozuojamas.

Vartotojų pasitikėjimo indekso** ir parduotų butų koreliacija



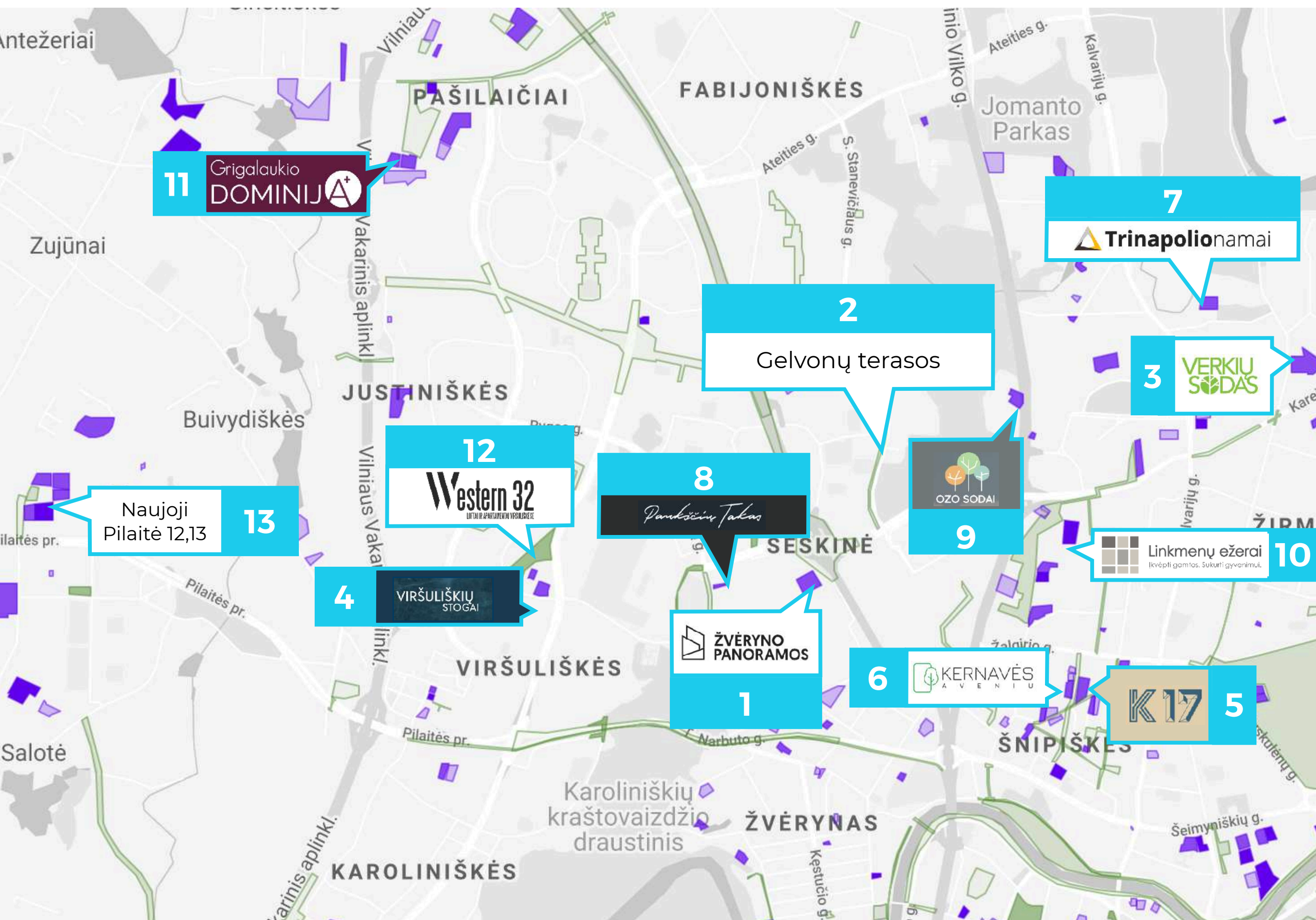
- Palyginus su 2009 metais, Lietuvos vartotojų pasitikėjimo rodiklis paskelbus karantiną yra tris kartus aukštesnis.
- Gegužės mėnesį matomas vartotojų nuotaikų ir pardavimų Vilniuje pagerėjimas. Didelis nuotaikų ir pardavimų skirtumas suteikia pagrindo laukti tolesnio pardavimų augimo.
- Lietuvoje dėl didesnių galimybių skolintis ekonomikos nuosmukis turėtų būti mažesnis nei kitų ES valstybių, o sumažėjęs turizmas skatins vidinį vartojimą.

Rinkos statistika (II)



Iki 55% - toks nuolaidos dydis parduodant turtą yra galimas siekiant padengti visą „Röntgen“ paskolą (neįskaitant numatytų palūkanų). „Röntgen“ investuotojai turi turto įkeitimą, tad yra pirmieji kurie atgaus lėšas nesėkmės atveju.

Konkurentai



- Projektas “Gelvonų terasos” yra įsikūręs šalia parko bei pasižymi geru susisiekimu. Tai lemia didesnę turto kainą eur/m².
- Turto vidutinė kaina projekte yra didesnė dėl didesnio kambarių skaičiaus ir butų ploto.
- Sėkmingi brangesnių konkuruojančių projektų pardavimai rodo brangesnio turto miegamuosiuose rajonuose paklausą.

Nr.	Projektas	Vid. m ² kaina ↓	Vid. buto kaina	Vid. kambarių skaičius	Parduota
1	Žvėryno panoramos	2 180 €	110 000 €	2,3	84 %
2	Gelvonų terasos	2 110 €	150 000 €	2,9	nepradėta
3	Verkių sodas	1 990 €	94 000 €	2,4	82 %
4	Viršuliškių stogai	1 950 €	103 000 €	2,5	45 %
5	K17	1 900 €	113 000 €	2,5	12 %
6	Kernavės avėniu	1 860 €	95 000 €	2,3	66 %
7	Trinapolio namai	1 800 €	107 000 €	2,5	95 %
8	Paukščių takas	1 800 €	99 000 €	2,2	62 %
9	Ozo sodai	1 800 €	81 000 €	2,2	35 %
10	Linkmenų ežerai	1 700 €	94 000 €	2,3	99,6 %
11	Grigalaukio dominija IV	1 600 €	88 000 €	2,6	62 %
12	Western 32	1 600 €	71 000 €	2,0	37 %
13	Naujoji Pilaitė 12,13	1 500 €	83 000 €	2,4	33 %

Verslo plano santrauka

Projekto kapitalas	+ 6 658 000
Nuosava dalis	+ 1 000 000
Avansai (15% nuo pardavimų vertės)	+ 1 102 000
Röntgen paskola	+ 3 800 000
Atidėjiniai	+ 756 000
Projekto sąnaudos	- 6 658 000
Sklypo įsigijimas	- 1 000 000
Statybos darbai	- 4 910 000
Finansavimo kaštai	- 413 000
Pardavimo sąnaudos	- 110 000
Administraciniai kaštai	- 225 000
Pardavimo pajamos (be avansų)	+ 6 250 000
Butų pardavimo pajamos (85% nuo pardavimų vertės)	+ 5 802 000
Požeminių stovėjimo aikštelių pardavimo pajamos	+ 448 000
Röntgen paskolos grąžinimas	- 3 800 000
Atidėjiniai	- 756 000
Savininko likutis	+ 1 694 000
Nuosavas kapitalas	+ 1 000 000
Savininko pelnas	+ 694 000



Projekto valdymo komanda



Monika Norkutė, UAB „Edensa” direktorė

- 15 metų patirtis verslo teisės srityje dirbant su įvairiais verslo subjektais sutarčių, įmonių, darbo ir kitais teisiniais klausimais.
- Verslų teisinis konsultavimas įgyvendinant įvairius komercinius projektus.
- Klientų atstovavimas LR teismuose.



Algirdas Pūras, finansų vadovas

- 15 metų patirtis įmonių finansų valdyme ir finansavimo sprendimuose.
- Teikia išorinio finansų direktoriaus paslaugą didelėms įmonių grupėms Lietuvoje.
- Koncernas “VIKONDA” finansų direktorius.



Arūnas Adamonis, pardavimų vadovas

- 10 metų NT brokerio patirtis Capital grupėje.
- Pardavimų vadovo pareigos įvairiuose projektuose.
- Įgyvendinti projektai (NT pardavimas): Talino namai, Šlaito namai, Rygos namai, Pavilnionių g. 46, Vakaro namai.
- Šiuo metu atstovauja projektui: K17 (Šnipiškės).



Algimantas Pliučas, projekto architektas

- UAB “Vilniaus architektūros studija” direktorius.
- 25 metų statinių projektavimo patirtis.
- Su bendraautoriais sukurti žinomi projektai: daugiabučiai Vilniuje V.M.Putino g. 10; M. Valančiaus g. 1; M.K. Čiurlionio g. 84; Juozapavičiaus g. 9A; „Raitininkų sodai“.
- Apdovanotas LNTPA už darnią plėtrą (Žirmūnų g. 1, “Neries arda”).



Erikas Lenkevičius, projekto valdytojas

- UAB „Statybos procesų valdymas” direktorius;
- Nuo 2013 m. LR teismo ekspertas ir atestuotas statybos techninės veiklos ekspertas.
- Vykde techninį auditą: Barclays Bank, PC „BIG”, PC „Molas”, PC „Europa”, kt.
- Ilgametė patirtis statybų priežiūroje, sąmatų vertinime, verčių nustatyme, statybų valdyme.

Investicijos sąlygos - I etapas

Paskolos sąlygos	
Paskolos trukmė	18 mėn.
I-ojo etapo paskola	300 000 €
Maksimali paskola	iki 3 800 000 €
Palūkanų mokėjimas	ketvirtinis
Paskolos gavėjas	UAB „Edensa“
Įkeičiamo turto vertė*	1 000 000 € (be PVM)
Paskolos užtikrinimas	pirminis turto įkeitimas
LTC	iki 60 %
Išankstinis grąžinimas	ne anksčiau kaip po 6 mėn.
Rizikos vertinimas	C+

Metinės palūkanos	Investicijos suma, €
10.00 %	100 - 999
10.50 %	1 000 - 4 999
11.00%	5 000 - 19 999
11.50 %	20 000 - 49 999
12.00%	50 000 - 99 999
12.50 %	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



Greta Zarembienė
Ryšų su investuotojais vadybininkė
greta@rontgen.lt
+370-634-44818