

SU AKCINĖS BENDROVĖS „INVL BALTIC REAL ESTATE“ AKCIJOMIS SUSIJUSIŲ RIZIKOS VEIKSNIŲ APRAŠYMAS

Šiame dokumente pateikiama informacija apie rizikos veiksnius, susijusius su po reorganizavimo veiklą tęsiančios akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ (toliau gali būti vadinama Emitentu) veikla bei jos vertybiniais popieriais.

Šioje dalyje pateikiama informacija apie rizikos veiksnius neturėtų būti laikoma išsamiu ir visus aspektus apimančiu rizikos veiksnių, susijusių su akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ vertybiniais popieriais, aprašymu.

Rizikos, susijusios su akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ veikla

Bendra investicijų rizika

Investicijos į nekilnojamąjį turtą vertė trumpu laikotarpiu gali svyruoti priklausomai nuo bendros ekonominės situacijos, nekilnojamojo turto nuomos bei pardavimų kainų, paklausos ir pasiūlos svyravimų. Investicijos į nekilnojamąjį turtą turėtų būti atliekamos vidutiniam ir ilgam laikotarpiui, kad investuotojas galėtų išvengti trumpalaikių kainos svyravimų rizikos. Investicijos į nekilnojamąjį turtą yra susijusios su didesne nei vidutine rizika. Nepasiteisinus investicijoms ar esant kitoms nepalankioms aplinkybėms (nesugebėjus laiku atsiskaityti su kreditoriais), Emitentui gali būti iškelta bankroto byla.

Likvidumo rizika

Tai rizika patirti nuostolius dėl mažo rinkos likvidumo, kuomet tampa sunku parduoti turimą turtą norimu laiku ir už norimą kainą. Valdydama šią riziką akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ nuolat seks nekilnojamojo turto rinką, turto pardavimo procesui rengsis iš anksto, tokiu būdu mažindamas likvidumo riziką.

Nekilnojamojo turto vystymo rizika

Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ vystymo nekilnojamojo turto projektai gali užtrukti ilgiau nei planuota arba kainuoti daugiau nei planuota, dėl ko gali sumažėti akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ investicijų grąža. Valdydama šią riziką bendrovė skirs pakankamai resursų nekilnojamojo turto vystymo projektų biudžetų bei vykdymo terminų kontrolei.

Sveto naudojimo rizika

Sveto naudojimo rizika susijusi su galimu nekilnojamojo turto objektų nuvertėjimu, kurie yra įsigyti už skolintus pinigus. Kuo didesnis naudojamas svetas, tuo didesnė šios rizikos tikimybė. Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ paskolų iš banko lygis yra vidutinis ir yra arti 46 proc. nuo jos turimo nekilnojamojo turto rinkos vertės.

Investicijų diversifikavimo rizika

Tai rizika, kai viena nesėkminga investicija žymiai įtakos akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ rezultatus. Mažindama šią riziką bendrovė savo portfelyje turės pakankamą skaičių skirtingų nekilnojamojo turto objektų, taip išlaikydama tinkamą diversifikacijos lygį.

Mokesčių didėjimo rizika

Mokestinių įstatymų pasikeitimas gali lemti didesnę akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ ir jai priklausančių įmonių apmokestinimą bei sumažinti pelną ir turto vertes.

Infliacijos bei defliacijos rizika

Tikėtina, kad per veiklos laikotarpį akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ susidurs tiek su infliacijos, tiek su defliacijos rizika, nes investicijos į nekilnojamąjį turtą yra ilgalaikės. Esant aukštai infliacijai, nuomos sutarčių, kurios nesusietos su infliacija, arba, esant defliacijai, nuomos sutarčių, kurios susietos su infliacija vertės sumažės.

Kredito rizika

Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ sieks išnuomoti nekilnojamojo turto objektus kuo didesnėmis kainomis. Nors šiuo metu nuomos mokestis mokamas laiku (laiku neįvykdyti nuomininkų įsipareigojimai yra labai nedideli ir neturi įtakos Emitento veiklai), egzistuoja rizika, kad pasikeitus (pablogėjus) ekonominei situacijai nuomininkai neįvykdys savo įsipareigojimų – tai neigiamai paveiktų akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ pelną. Dėl didelės dalies įsipareigojimų nevykdymo laiku, gali sutrikti Emitento įprastinė veikla, gali tekti ieškoti papildomų finansavimo šaltinių, kurie ne visuomet gali būti prieinami.

Šiuo metu Emitento veiklai pakanka veiklos pajamų, papildomų finansavimo šaltinių poreikio nėra.

Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ yra suteikusi paskolas kitoms bendrovėms, todėl pablogėjus tų bendrovių finansinei būklei egzistuoja rizika, kad bendrovė neatgaus visų jos suteiktų paskolų.

Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ dukterinės įmonės SIA „Dommo Grupa“ konsoliduotas nuosavas kapitalas yra neigiamas - (-19,7) mln. eurų. Didžiąją dalį šios įmonės įsipareigojimų sudaro įsiskolinimas Emitentui - 27,7 mln. eurų, todėl didelio pavojaus šios dukterinės įmonės veiklos tęstinumui nėra.

Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ taip pat patirs riziką laikydama lėšas bankų sąskaitose ar investuodamas į trumpalaikius finansinius instrumentus. Šiuo metu trumpalaikiai finansiniai instrumentai nėra įsigijami, perteklinės lėšos yra laikomos bankų sąskaitose arba padengiami bendrovės turimi įsipareigojimai.

Palūkanų normos rizika

Palūkanų normos rizika didžiąja dalimi susijusi su paskolomis su kintama palūkanų norma. Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ 2014 m. rugsėjo 26 d. su AB Šiaulių banku yra sudariusi kredito sutartį dėl 15 350 000 eurų kredito, už kurį nustatyta kintama palūkanų norma – 6 mėnesių trukmės *EURIBOR* reikšmės ir fiksuotos maržos. Kylančios palūkanų normos padidins akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ skolos aptarnavimo sąnaudas, kas mažins investicinę grąžą. Jei atrodys reikalinga, akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ drausis nuo palūkanų normos rizikos, sudarydamas atitinkamus sandorius.

Priklausomybė nuo Emitento turto administratoriaus.

Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ rinkos kainomis yra sudaręs sutartį su UAB „Inreal valdymas“ dėl bendrovės turto valdymo bei administravimo paslaugų teikimo. Šia sutartimi UAB „Inreal valdymas“, kaip turto administratorius, įsipareigoja padidinti bendrovių turto vertę ir išlaikyti pastatų nuomininkams ir pastatuose dirbantiems asmenims aukštą teikiamų paslaugų kokybę. Pasikeitus administravimo kainoms rinkoje, naujos sutartys su administratoriumi gali būti sudarytos mažiau palankiomis sąlygomis, o tai tiesiogiai įtakotų bendrovės sąnaudų padidėjimą.

Priklausomybė nuo nuomininkų

Akcinei bendrovei „INVL Baltic Real Estate“ nepavykus gauti numatytų pajamų iš nuomos arba išlaikyti aukšto pastatų užimtumo procento, jos gali susidurti su pastovių nuomininkų nekompensuojamų išlaidų problema. Ši rizika gali atsirasti smarkiai padidėjus nuomojamų patalpų pasiūlai ir sumažėjus paklausai, kritus nuomos kainoms. Nepavykus išnuomoti patalpų numatytomis kainomis ar apimtimis, dabartiniams nuomininkams nutraukus nuomos sutartis, bendrovių pajamos galėtų sumažėti, pastovioms išlaidoms nepasikeitus. Atitinkamai sumažėtų ir jų pelnas.

Subnuomos sutartis

Po reorganizavimo veiklą tęsianti bendrovė 2007 metais pardavė 5 nekilnojamojo turto objektus ir su pirkėju sudarė nuomos sutartį, pagal kurią įsipareigojo subnuomoti šį turtą iki 2017 metų rugpjūčio mėnesio. Pardavimo metu rinkoje vyravo didesnės tiek nekilnojamojo turto, tiek jo nuomos kainos. Po ekonominės krizės rinkoje pasikeitus situacijai, bendrovė šiuo metu patiria apie 15 000 eurų nuostolį per mėnesį iš subnuomos veiklos. Ši suma keičiasi priklausomai nuo gaunamų pajamų iš subnuomos, patiriamų turto priežiūros išlaidų bei mokamo nuomos mokesčio.

Stambiųjų akcininkų rizika

89,56 proc. akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcijų ir jų suteikiamų balsų priklauso 5 akcininkams: UAB „LJB investmens“ - 30,44 proc., Irenai Onai Mišeikienei - 28,9 proc., AB „Invalda INVL“ - 12,71 proc., UAB „Lucrum investicija“ - 10,15 proc. (balsų), Alvydui Baniui - 7,68 proc., r. Nuo minėtų akcininkų balsavimo priklauso valdybos narių išrinkimas, esminiai sprendimai dėl akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ valdymo, veiklos bei finansinės padėties. Nėra jokių garantijų, kad stambiųjų akcininkų priimami sprendimai visuomet sutaps su smulkiųjų akcininkų nuomone bei interesais. Stambieji akcininkai turi teisę blokuoti kitų akcininkų siūlomus sprendimus.

Su vertybinių popierių rinka susijusios rizikos

Rinkos rizika

Įsigyjant akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcijas prisiimama rizika patirti nuostolius dėl nepalankių akcijų kainos pokyčių rinkoje. Akcijų kainos kritimą gali lemti neigiami akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ turto vertės bei pelningumo pokyčiai, bendros akcijų rinkos tendencijos regione ir pasaulyje. Prekyba akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis gali priklausyti nuo maklerių ir analitikų komentarų bei skelbiamų nepriklausomų analizių apie bendrovę ir jos veiklą. Analitikams pateikus nepalankią nuomonę apie akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcijų perspektyvas, tai gali neigiamai paveikti ir akcijų kainą rinkoje. Neprofesionaliems investuotojams vertinant akcijas patariama kreiptis pagalbos į viešosios apyvartos tarpininkus arba kitus šios srities specialistus.

Likvidumo rizika

Įsigydami akcijas investuotojai prisiima vertybinių popierių likvidumo riziką – sumažėjus akcijų paklausai ar jas išbraukus iš vertybinių popierių biržos sąrašų, investuotojai susidurtų su jų realizavimo sunkumais. Pablogėjus akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ finansinei padėčiai, gali sumažėti ir bendrovės akcijų paklausa, o tuo pačiu ir kaina.

Dividendų mokėjimo rizika

Dividendų akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams mokėjimas nėra garantuotas ir priklausys nuo veiklos pelningumo, investicinių planų bei bendros finansinės situacijos.

Mokestinė ir teisinė rizika

Pasikeitus su nuosavybės vertybiniais popieriais susijusiems teisės aktams arba valstybės mokesčių politikai, gali pasikeisti akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcijų patrauklumas. Dėl to gali sumažėti akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcijų likvidumas ir/ar kaina.

Infliacijos rizika

Išaugus infliacijai atsiranda rizika, kad akcijų vertės pokytis gali nekompensuoti esamo infliacijos lygio. Tokiu atveju akcijas rinkoje pardavusių asmenų reali grąža iš akcijų vertės padidėjimo gali būti mažesnė nei tikėtasi.

Pradinės akcijų kainos rizika

Po reorganizavimo nauju pavadinimu - akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“, veiklą tęsiančios bendrovės akcijos prieš įtraukimą į vertybinių popierių rinką nebuvo viešai platinamos. Dėl to akcijų kaina, įtraukus jas į prekybos sąrašą, bus nustatoma remiantis pateiktais pirkimo-pardavimo pavedimais, kurie gali priklausyti nuo subjektyvių faktorių, pavyzdžiui bendros rinkos ir ekonomikos padėties, akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ veiklos vertinimo, investuotojų susidomėjimo. Dėl to pradinė akcijų kaina gali tiksliai neatspindėti jų vertės bei pasižymėti dideliais svyravimais.

Teisinio statuso pakeitimo rizika

Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ ketina siekti Lietuvos banko išduodamos uždaro tipo investicinės bendrovės licencijos. Tai lems pasikeitusią bendrovės akcininkų apsaugą ir tam tikrus veiklos apribojimus. Uždaro tipo investicinių bendrovių akcininkams netaikomos oficialųjį siūlymą ir privalomą akcijų išpirkimą reglamentuojančios nuostatos, ši bendrovė turi ribotą veiklos trukmę, jai taikomi tam tikri turto diversifikavimo reikalavimai. Tapimas uždaro tipo investicine bendrove sąlygoja tik tam tikrus veiklos apribojimus bei priežiūrą, kas gali padidinti bendrovės veiklos sąnaudas.

Priėmus sprendimą dėl Emitento teisinio statuso keitimo (i) galimi ginčai su akcininkais, nepritariančiais tokiam sprendimui ir/arba (ii) uždaro tipo investicinės bendrovės licencija gali būti neišduota. Lietuvos bankui neišdavus uždaro tipo investicinės bendrovės licencijos, Emitentas toliau tęs įprastinę veiklą.

Andrius Daukšas 