

## **Platformos „BeMyBond“ pavyzdinis investavimo rizikų sąrašas ir aprašymas**

Gerbiami Investuotojai,

Atkreipiame Jūsų dėmesį į tai, kad investavimas yra susijęs su rizika, jog galite neatgauti investuotų lėšų, todėl turite suprasti, kad sprendimas investuoti yra Jūsų atsakomybė ir turite investuoti atsakingai.

Rizikos lygį ir projektą, į kurį Jūs investuosite, pasirenkate individualiai, todėl sutelktinio finansavimo platforma „BeMyBond“, kaip techninis tarpininkas, nepriima atsakomybės už galimus Jūsų patirtus nuostolius.

Potencialus investuotojas turėtų susipažinti su šiuo rizikų aprašymu ir, prieš priimdamas sprendimą investuoti į bet kuriuos per „BeMyBond“ platformą siūlomus vertybinius popierius ar paskolas, turėtų susidaryti savo nuomonę. Be to, prieš priimdamas investicinį sprendimą dėl bet kokių per „BeMyBond“ platformą siūlomų vertybinių popierių ar paskolų, kiekvienas potencialus investuotojas turėtų pasikonsultuoti su savo teisiniu patarėju, nepriklausomu finansų patarėju ir mokesčių patarėju dėl teisinių, finansinių, verslo, investavimo ir mokesčių klausimų.

Potencialūs investuotojai turėtų individualiai susipažinti su informacija apie: a) teisinius reikalavimus, taikomus jų šalyse dėl per „BeMyBond“ platformą siūlomų vertybinių popierių pirkimui, laikymui, perleidimui, išpirkimui ar kitokiam disponavimui jais bei skolinimui projektų savininkams; b) bet kokius užsienio valiutos keitimo apribojimus, taikomus „BeMyBond“ siūlomų vertybinių popierių pirkimui, laikymui, perleidimui, išpirkimui ar kitokiam disponavimui jais bei skolinimui projektų savininkams, su kuriais jie gali susidurti; c) pajamų ir kitas mokesčių pasekmes, kurios gali būti taikomos jų šalyse dėl tokių vertybinių popierių/paskolų pirkimo, laikymo, perleidimo, išpirkimo ar kitokio disponavimo per „BeMyBond“ siūlomais vertybiniais popieriais ar paskolomis.

Prieš investuodami į sutelktinio finansavimo platformą „BeMyBond“, potencialūs investuotojai turėtų įvertinti savo investavimo patirtį, žinias, finansines galimybes ir susipažinti su galima rizika. Šiuo tikslu prisijungę prie platformos „BeMyBond“ potencialūs patirties neturintys investuotojai gali rasti investuotojo Klausimyną, kurį turės užpildyti ir įvertinti savo žinias. Patirties neturintiems investuotojams į sutelktinio finansavimo projektus patariama investuoti ne daugiau kaip 10% savo grynosios vertės, nes esama rizikos netekti lėšų.

Atkreipiame dėmesį, kad sutelktinio finansavimo paslaugoms nėra taikomos indėlių garantijų ir investuotojų kompensavimo sistemos.

Kilus klausimams dėl rizikų ar prevencinių priemonių, nedvejodami kreipkitės į sutelktinio finansavimo platformos „BeMyBond“ specialistus el. paštu [info@bemybond.com](mailto:info@bemybond.com).

## A. Bendra investavimo rizika

**Bendra investavimo rizika.** Trumpuoju laikotarpiu investicijų į nekilnojamojo turto, atsinaujinančios energetikos ir verslo projektus vertė gali svyruoti priklausomai nuo bendros ekonominės situacijos, nekilnojamojo turto vystymo savikainos, pardavimo kainų, atsinaujinančios energetikos projektų vystymo savikainos ir energetikos išteklių pardavimo kainų, pasiūlos ir paklausos svyravimų atitinkamose rinkose bei nuo verslo aplinkos.

## B. Su perleidžiamaisiais vertybiniais popieriais (obligacijomis) susijusi rizika

**Neatitikimo investuotojo kategorijai rizika.** Obligacijos yra skolos vertybiniai popieriai, kurie gali būti netinkama investicija kai kurioms investuotojų kategorijoms. Kiekvienas potencialus investuotojas, prieš įsigydamas obligacijų, turi susipažinti su visa Pagrindinės informacijos apie investiciją dokumento informacija ir individualiai įvertinti obligacijų įsigijimo tinkamumą jam asmeniškai, atsižvelgiant į su juo susijusias individualias aplinkybes. Potencialus investuotojas neturėtų investuoti į obligacijas, nebent jis supranta galimas rizikas, turi reikiamos asmeninės investavimo patirties pats, arba pasitelkęs atitinkamus investicijų, finansinius, teisinius ir mokesčių patarėjus, gali įvertinti, už kokią pinigų sumą jam priimtina įsigyti obligacijų, taip pat kokią įtaką rinkos ir ekonominės sąlygos gali daryti obligacijų vertei bei kaip tai darytų įtaką individualiai investuotojo situacijai.

**Obligacijų neišpirkimo rizika.** Projekto savininkas gali patirti laikinų arba ilgalaikių finansinių sunkumų, tapti nemokiu, bankrutuoti, būti restruktūrizuojamas, o jo veikla gali būti sustabdyta, apribota arba nutraukta. Tai gali lemti susikaupusių palūkanų už obligacijas nesumokėjimą investuotojams ar obligacijų neišpirkimą numatytu laiku.

**Obligacijų nelikvidumo rizika.** Obligacijos nebus viešai platinamos antrinėje rinkoje, t.y. jos nebus įtrauktos į NASDAQ Vilnius, First North ar kitas viešai prieinamas prekybos vertybiniais popieriais sistemas. Dėl to obligacijų įsigiję investuotojai gali neturėti galimybės obligacijų laisvai perleisti, o jei tokia galimybė atsirastų, investuotojams gali nepavykti parduoti obligacijų už jų norimą kainą. Dėl negalėjimo parduoti obligacijų antrinėje rinkoje investuotojams palankomis sąlygomis, jie gali neatgauti investuotojų lėšų iki obligacijų išpirkimo termino ir patirti reikšmingų nuostolių.

**Finansų rinkų pasikeitimo rizika.** Situacijos finansų rinkose pasikeitimas gali neigiamai paveikti obligacijų vertę. Dėl to išleistų obligacijų vertė bei kaina antrinėje rinkoje taip pat gali kristi, tiek dėl to, jei palūkanų normos kils, o taip pat ir dėl kitų priežasčių. Tai gali nulemti ir reikšmingus investuotojo nuostolius.

**Infliacijos rizika.** Esant inflacijai, pinigų nuvertėjimas gali būti didesnis nei obligacijų pajamingumas, todėl investuotojams gali nepavykti gauti iš investavimo į obligacijas suplanuotos grąžos.

**Pablogėjusios projekto savininko finansinės būklės ir perspektyvų pokyčių rizika.** Bet koks neigiamas projekto savininko ar jo kontroliuojamų įmonių finansinės būklės ar veiklos perspektyvų pasikeitimas gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį obligacijų likvidumui ir gali lemti reikšmingą jų rinkos kainos sumažėjimą antrinėje rinkoje, o tai pat palūkanų nesumokėjimą ir obligacijų neišpirkimą.

**Obligacijų išpirkimo neužtikrinimo rizika.** Obligacijų išpirkimas gali būti neužtikrintas jokiais prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonėmis (pvz. turto įkeitimu/hipoteka, garantijomis, laidavimais ir pan.). Projekto savininkui nesumokėjus už obligacijas palūkanų arba neišpirkus obligacijų, investuotojai jokioms papildomomis prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonėmis naudotis negalės. Projekto savininko nemokumo atveju, jo turtas visų pirma bus skirtas nemokumo administratoriaus išlaidoms padengti. Po to likusi turto dalis bus nukreipta kreditorių, kurių reikalavimai yra užtikrinti projekto savininko įkeitimu ir (arba) hipoteka, reikalavimams patenkinti. Po to likęs turtas bus nukreiptas pagal įstatymus prioritetinį kreditorių statusą turinčių asmenų reikalavimams patenkinti (darbuotojai, valstybinė mokesčių inspekcija, ir kt.). Patenkinus visus prioritетinių kreditorių grupių reikalavimus, likęs turtas bus nukreiptas investuotojų ir kitų kreditorių reikalavimams patenkinti proporcingai jų reikalavimų dydžiui. Tokiu atveju projekto savininko turto gali nepakakti atsiskaityti su visais investuotojais.

**Obligacijų refinansavimo rizika.** Artėjant obligacijų išpirkimo terminui, projekto savininkui, priklausomai nuo esamos situacijos rinkoje, gali iškilti poreikis refinansuoti obligacijas. Obligacijų refinansuoti projekto savininkui gali nepavykti. Tokiu atveju obligacijų išpirkimas gali neįvykti nustatytu laiku, o investuotojai gali negauti pinigų suplanuotu laiku.

**Įtakos projektui nebuvimo rizika.** Obligacijos nesuteikia jų savininkams teisių daryti įtaką projekto savininko veiklai, o taip pat daryti įtaką projekto savininko prisiimamų įsipareigojimų dydžiui ar rūšiai. Obligacijų savininkas neturės realios galimybės daryti įtakos sprendimų, susijusių su projekto savininko ar jo kontroliuojamų įmonių vykdoma veikla, sudaromais sandoriais, prisiimamais finansiniais ir nefinansiniais įsipareigojimais, o taip pat kitomis veiklos vykdymo rizikomis.

## C. Su projekto savininku (emitentu) ir projektu susijusi rizika

**Projekto savininko įsipareigojimų nevykdymo ar netinkamo vykdymo ir nemokumo rizika.** Galima projekto savininko įsipareigojimų nevykdymo (palūkanų nemokėjimo ar netinkamo atsiskaitymo su investuotojais) rizika dėl nenumatytų ar sudėtingesnių nei planuota statybos darbų, dėl pinigų srautų pokyčių, dėl naujų įsipareigojimų ar kreditorių reikalavimų atsiradimo ir pan. Gali pasitaikyti atveju, kad projekto savininkas nevykdys paskolos (obligacijų) sutartyje numatytų finansinių įsipareigojimų ir sutarties vykdymo laikotarpiu kreipsis į teismą dėl juridinio asmens restruktūrizavimo ar bankroto bylos iškėlimo. Tai gali turėti didelės neigiamos įtakos projekto savininko finansinėms galimybėms atsiskaityti su kreditoriais ir tai apribotų projekto savininko galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Turto sugadinimo ar praradimo rizika dėl gaisro ar kitų gamtos jėgų.** Turto sugadinimo ar sunaikinimo rizika dėl stichinių nelaimių ir katastrofų, tyčinės ar atsitiktinės žmogaus veiklos. Tai gali turėti didelės neigiamos įtakos projekto savininko finansinei padėčiai bei apriboti projekto savininko galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Priklausomybės nuo projekto savininkų rizika.** Projekto savininkas priima esminius sprendimus dėl projekto savininko veiklos. Todėl tokių įmonių veikla yra priklausoma nuo projekto savininko, jo komandos patirties, įgūdžių ir sprendimų. Projekto savininkas taip pat yra atsakingas už projekto savininko kasdinių reikalų tvarkymą. Todėl bet koks projekto savininko teikiamų paslaugų sutrikimas gali sukelti reikšmingus projekto savininko veiklos sutrikimus. Tai reikštų, kad projekto savininko kontroliuojamų įmonių valdymas ir veikla sutriktų, kas gali smarkiai neigiamai paveikti projekto savininko veiklą ir finansinius rezultatus, dėl ko gali kilti sunkumų tinkamai atsiskaityti su obligacijų savininkais.

**Vadovaujančių darbuotojų praradimo rizika.** Projekto savininko veiklos rezultatai didele dalimi priklauso nuo darbuotojų komandų, jų priimtų sprendimų bei jas sudarančių asmenų patirties ir sugebėjimų. Nėra garantijos, kad pavyks išlaikyti visus sėkmingam projekto savininko verslų vykdymui reikalingus svarbius asmenis, taip pat, kad pavyks priimti naujų profesionalių darbuotojų. Projekto savininko svarbių asmenų praradimas, galimas jų perėjimas pas konkurentus, ir negalėjimas pritraukti naujų kvalifikuotų darbuotojų gali turėti didelį neigiamą poveikį projekto savininko valdymui, veiklai, rezultatams ir finansinei būklei. Projekto savininko negalėjimą pasinaudoti turimais darbuotojais ir jų pajėgumais gali lemti ir valstybės bei savivaldos institucijų nustatomos poveikio priemonės, skirtos kovai su pandemijomis, epidemijomis, virusais ir kitokių ligų protrūkiais (pvz. saviizoliacija, nuotolinis darbas, žmonių skaičiaus ribojimas tam tikrose vietose ir pan.). Visa tai gali apriboti projekto savininko galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Operacinė rizika.** Projekto savininko sėkmė didele dalimi priklausys nuo projekto savininko vadovybės ir komandos patirties ir sugebėjimų priimti teisingus sprendimus bei juos įgyvendinti. Netinkamai vykdomi arba neįvykdomi projekto savininko vidaus kontrolės procesai, darbuotojų klaidos ir neteisėti veiksmai, programinės įrangos veiklos sutrikimai gali lemti projekto savininko nuostolius ir riboti projekto savininko galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Palūkanų normos projekto savininkams rizika.** Dėl staigaus ar netikėto palūkanų normos lygio pasikeitimo rinkoje kyla rizika patirti nuostolių ar padidinti alternatyvias sąnaudas. Tai gali turėti didelės neigiamos įtakos projekto savininko finansinei padėčiai bei apriboti projekto savininko galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Sutrikusių viešųjų paslaugų teikimo rizika.** Projekto savininkas yra tiesiogiai priklausomas nuo eilės viešųjų paslaugų teikėjų, tokių kaip Valstybės įmonė registrų centras, Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija, komercinių bankų, notarų, advokatų, antstolių, o taip pat eilės kitų valstybinių ir vietos savivaldos institucijų. Dėl vidinių tokių paslaugų teikėjų rizikos veiksnių nesuvaldymo (pvz. duomenų bazių praradimo, kompiuterinių sistemų sutrikimo, kibernetinių atakų, virusų ir pan.), o taip pat jų veiklos apribojimo teisės aktais (pvz. fizinio paslaugų teikimo apribojimo dėl karantino) projekto savininko galimybė realizuoti vykdomus projektus laiku, o taip pat parduoti sukurtą nekilnojamąjį turtą gali būti iš esmės apribota nepribrėžtam terminui ir turėti reikšmingos įtakos projekto savininko veiklos rezultatams. Visa tai gali apriboti projekto savininko galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Draudimo rizika.** Projekto savininkas draudžia savo vykdomos veiklos ir turto riziką. Turima draudiminė apsauga gali būti nepakankama kompensuoti visus nuostolius, patirtus dėl žalos vystomam nekilnojamam turtui, valdomam turtui, ar dėl nuomos pajamų sumažėjimo, praradimo. Bet kokie nuostoliai, viršijantys draudimo sutartyse nustatytas draudiminės apsaugos sumas, gali turėti neigiamą poveikį projekto savininko veiklai. Tai gali apriboti projekto savininko galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Mokesčių rizika.** Naujų mokesčių, susijusių su projekto savininko vykdoma veikla, įvedimas ar mokesčių pakeitimas gali neigiamai paveikti projekto savininkų rezultatus. Tai gali apriboti projekto savininko galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Veiklos leidimo panaikinimo rizika.** Projekto savininkas (pvz. teikiantis statybų ir projektavimo paslaugas, vystantis elektros energetikos pajėgumus, parduodantis elektros energiją) turi teisę vykdyti veiklą tik turėdamas atitinkamus leidimus. Panaikinus šiuos leidimus projekto

savininkas nebeatitiktų teisės aktuose nustatytų reikalavimų ir negalėtų vykdyti veiklos atitinkamose srityse ir prarastų dalį pajamų. Tai galėtų sukelti sunkumų tinkamai ir laiku atsiskaityti su investuotojais.

## D. Su nekilnojamoju turtu susijusi rizika (skirta tik NT projektams)

### **Lietuvos ekonominė padėtis, teisinės ir mokesčių sistemos pokyčių bei infliacijos rizika.**

Galimi su nekilnojamoju turtu susijusių ekonominių rodiklių pokyčiai, pavyzdžiui, nekilnojamojo turto nuvertėjimas, projekto savininko pajamų sumažėjimas, infliacija, nekilnojamojam turtui taikomų mokesčių pokyčiai, bankų skolinimo politikos pokyčiai, atsakingo skolinimosi pakeitimai. Esant infliacijai, pinigų nuvertėjimas gali būti didesnis nei projektų pajamingumas, todėl investuotojams gali nepavykti gauti iš investavimo į projektus suplanuotos grąžos. Investavimui į nekilnojamo turto projektus reikšminga teisinė ir mokesčių aplinka gali pasikeisti. Projekto savininkui gali atsirasti papildomų išlaidų, procedūrų, o taip pat sumažėti investicijos į projektus grąža.

**Likvidumo rizika.** Tai nuostolių rizika, kuri gali kilti dėl mažo nekilnojamojo turto likvidumo, lemiančio turto pardavimą už mažesnę kainą. Skirtingų rūšių nekilnojamasis turtas dėl savo ypatybių gali būti itin nelikvidus rinkoje, ypatingai tam tikrų ekonominių ciklų metu. Tai gali riboti emitento ir jo kontroliuojamų įmonių galimybes perleisti nekilnojamąjį turtą suplanuotu laiku ir (arba) už suplanuotą kainą. Jei netikėtai kiltų poreikis perleisti reikšmingą vystomo arba valdomo nekilnojamojo turto kiekį, nėra jokios garantijos, kad tuometinės rinkos sąlygos bus tam palankios. Jei projekto savininkui ir jo kontroliuojamoms įmonėms nepavyktų gauti savo norimos kainos už parduodamą turtą, tai gali turėti didelės neigiamos įtakos jo finansinei padėčiai ir apriboti galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Nekilnojamojo turto vystymo rizika.** Projekto savininkas gali nuolat arba etapais vystyti nekilnojamąjį turtą. Tai didelės rizikos investicijos, kurių sėkmė priklauso nuo eilės makroekonominių ir mikroekonominių faktorių, o taip pat vystytojo veiklos vykdymo efektyvumo. Investavimo metu yra patiriamos didelės išlaidos, įskaitant žemės įsigijimo, projektavimo, statybos ir kitas turto vystymo išlaidas. Nekilnojamojo turto vystymas taip pat susiduria su rizika, kad reikšmingi finansiniai resursai bus investuoti į projektus, kurie gali būti sustabdyti dėl teisinių ir reguliacinių priežasčių, arba smarkiai vėluoti, arba patirti didesnių nei planuota sąnaudų. Be to, dideli nuostoliai galimi dėl trečiųjų šalių (rangovų) nesugebėjimo sėkmingai atlikti statybos darbų. Nuostolius gali lemti ir naujų produktų pristatymas rinkai, kurių poreikis nėra aiškus. Tai gali turėti didelės neigiamos įtakos projekto savininko finansinei padėčiai bei apriboti projekto savininko galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Nekilnojamojo turto paklausos mažėjimo rizika.** Dėl įvairių ekonominių veiksnių, tokių kaip rinkos prisisotinimas, prastesnės finansavimo sąlygos, demografiniai pokyčiai ir pan., gali kristi tiek komercinių patalpų (pvz. biurų, prekybos ir kt. patalpų), tiek ir gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto objektų poreikis. Tai gali itin neigiamai paveikti projekto savininko pajamas iš nekilnojamojo turto projektavimo ir statybos, komercinio ir gyvenamojo turto vystymo bei turėti reikšmingą neigiamą poveikį projekto savininko finansinei padėčiai. Tai gali apriboti galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Sumažėjusi nuomos grąža, sumažėjęs patalpų užimtumas ir sumažėjusi nekilnojamojo turto kainos rizika.** Egzistuoja nekilnojamojo turto projekto savininkui mokamų nuomos pajamų sumažėjimo rizika, jei išnuomojamų patalpų pasiūla bus didesnė, nei numatyta, o paklausa sumažės labiau, nei planuota. Tokiu atveju gali sumažėti projekto savininko nuomos

grąža ir srauto patalpų vertė. Tai gali turėti didelės neigiamos įtakos projekto savininko finansinei padėčiai bei apriboti projekto savininko galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Esamų nuomos sutarčių nutraukimo ar pasikeitimo rizika.** Projekto savininkas gali gauti reikšmingas pajamas iš komercinių patalpų nuomos. Todėl projekto savininkui yra labai svarbus tinkamas sudarytų nuomos sutarčių vykdymas ir pratęsimas suėjus nuomos terminui. Nuomos sutarčių terminai ir sąlygos skiriasi, todėl jos nuolat turi būti pratęsimos ir keičiamos. Nėra jokios garantijos, kad pasibaigiančios nuomos sutartys ir toliau bus pratęstos, o pratęsus nuomos sutartį pavyks susitarti dėl ne mažesnio dydžio nuomos mokesčio. Didelis nuomos sutarčių nepratęsimo skaičius ar nesėkmingos derybos su nuomininkais dėl nuomos mokesčio dydžio, gali turėti neigiamą poveikį projekto savininko finansinei padėčiai ir apriboti galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Teisinių ginčų rizika.** Egzistuoja rizika, kad dėl savo vykdomos veiklos projekto savininkas gali būti įtrauktas į teisinius ginčus susijusius su valdomais ar vystomais nekilnojamojo turto objektais, jų nuomininkais, rangovais, viešąjį interesą ginančiomis teritorijų planavimo, projektavimo ir statybų priežiūros institucijomis bei prokuratūra, pirkėjais, kaimynais ir pan. Tokių ginčų kilimas ar nepalankus išsprendimas gali neigiamai paveikti projekto savininko veiklą ir finansinę padėtį, o taip pat pakenkti reputacijai. Visa tai, gali turėti įtakos projekto savininko gebėjimui tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Rinkos rizika.** Rizika prarasti dalį investicijų kyla staiga ir netikėtai sumažėjus nekilnojamojo turto objektų vertei dėl masinio nekilnojamojo turto objektų pardavimo rinkoje. Dėl nekilnojamojo turto rinkos svyravimų gali mažėti projekto savininko gaunamos pajamos ir turto likvidumas bei vertė. Nekilnojamojo turto rinka tiesiogiai priklauso nuo ekonomikos būklės. Smunkanti ekonomika sąlygoja mažėjančias pardavimų, nuomos bei vystymo pajamas. Dėl to projekto savininkui gali būti sunkiau surinkti planuojamas pardavimų ir nuomos pajamas. Dėl ekonomikos nuosmukio, taip pat gali sumažėti nekilnojamojo turto vertė. Nekilnojamojo turto rinka taip pat gali svyruoti dėl išaugusių palūkanų normų ir sumažėjusių finansavimo galimybių. Dėl to gali sumažėti pirkėjų aktyvumas rinkoje ir padidėti pardavėjų aktyvumas rinkoje. Tai lemtų nekilnojamojo turto kainų mažėjimą bei likvidumo kritimą, dėl ko iš esmės taptų sunkiau parduoti vystomą ar jau valdomą turtą, o tai gali turėti įtakos projekto savininko galimybėms tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Konkurencijos rizika.** Nekilnojamojo turto rinkoje nuolat susiduriama su didele konkurencija. Konkurentų veiksmai siekiant didinti jų užimamą rinkos dalį gali neigiamai paveikti projekto savininko pelningumą. Netinkamas ar pavėluotas projekto savininko reagavimas į konkurentų veiksmus gali lemti projekto savininko nuostolį. Tai gali apriboti projekto savininko galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Rizika, kad bus viršyti terminai ir patirtos didesnės nei planuota nekilnojamojo turto projekto vystymo išlaidos.** Plėtojamų projektų įgyvendinimo terminas gali trukti ilgiau, nei planuota prieš pradėdant projektą, o išlaidos gali būti didesnės, nei planuota, todėl gali būti pradelsti mokėjimai arba projekto savininkas gali nevykdyti įsipareigojimų. Tai gali turėti didelės neigiamos įtakos projekto savininko finansinei padėčiai bei apriboti projekto savininko galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Nekilnojamojo turto techninės būklės pasikeitimo rizika.** Dalis projekto savininkų nuolat investuoja į turimo turto išlaikymą bei techninę priežiūrą. Valdomo turto techninėms savybėms gali kilti problemų, pvz., dėl statybos defektų, kitų paslėptų defektų, užteršimo,

netinkamo eksploatavimo, nusidėvėjimo, avarijų. Šių problemų pašalinimas gali pareikalauti didelių investicijų, kas turėtų neigiamą poveikį projekto savininko veiklai, rezultatams ir finansinei būklei. Tai gali apriboti projekto savininko galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Reguliacinė rizika.** Projekto savininko veikla yra susijusi su teisės aktais detaliam reguliuojamam teritorijų planavimui, nekilnojamojo turto ir statybų sektoriams. Šiuos klausimus reguliuojančių teisės aktų pakeitimais galėtų lemti mažesnių nei planuota pajamų gavimą arba didesnių nei planuota išlaidų patyrimą siekiant vykdyti veiklą nepažeidžiant teisės aktų reikalavimų. Tai gali apriboti projekto savininko galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Valstybinės žemės nuomos rizika.** Dalis projekto savininkų vysto projektus valstybei nuosavybės teise priklausančiuose žemės sklypuose, kurie suteikiami valdyti ir naudoti nuomos pagrindais. Nekilnojamojo turto vystymas tokiuose sklypuose susijęs su nuomos sąlygų ir nuomos mokesčio pasikeitimo rizika, nuomojamos žemės sklypo dalies sumažinimo rizika, naudojimosi tvarkos nenustatymo rizika, ginčo su kitais žemės sklypo nuomininkais rizika, priešlaikinio nuomos sutarties nutraukimo rizika, užsitęsusių procedūrų rizika, o taip pat kitomis rizikomis. Visa tai gali apriboti projekto savininko galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Kovos su pandemijomis priemonių rizika.** Keičiantis teisiniam reguliavimui, skirtam kovai su pandemijomis, epidemijomis, virusais ir kitokių ligų protrūkiais, gali būti nustatyti laisvo asmenų judėjimo apribojimai. Tokie ribojimai gali sumažinti arba eliminuoti asmenų galimybę fiziškai apžiūrėti siekiamą įsigyti ar nuomotis būstą; suvaržyti nuomininkų veiklą projekto savininko nuomojamose patalpose; sumažinti asmenų kelionių srautus (tiek turistų, tiek ir vietos bei užsienio studentų). Šie suvaržymai gali lemti drastiškai sumažėjusius būsto pardavimus, nuomininkų verslo sutrikimus ir jų nemokumą, projekto savininko operatorių nuomojamo turto užimtumą. Sumažėjęs projekto savininko nuomojamo turto užimtumas, o taip pat būsto pardavimai gali sąlygoti ženkliai sumažėjusias projekto savininko pajamas. Tai gali sukelti sunkumų tinkamai ir laiku atsiskaityti su investuotojais.

## **E. Su atsinaujinančios energetikos projektais susijusi rizika (skirta tik atsinaujinančios energetikos projektams)**

**Konkurencijos su kitomis atsinaujinančiosios energijos bendrovėmis rizika.** Įėjimo į rinką kliūtys Lietuvoje ir kitose jurisdikcijose yra palyginti mažos, todėl ateityje projektų savininkai, kurie veikia atsinaujinančiosios energijos sektoriuje, gali susidurti su dar didesne konkurencija. Atsinaujinančiosios energijos sektoriuje konkurentai daugiausia dėmesio skiria konkursams dėl naujų arba esamų objektų įsigijimo, pagrindinės įrangos tiekimo ir montavimo užtikrinimo bei elektros tinkle taikomų kainų nustatymo. Kai kurie konkurentai gali turėti geresnes galimybes gauti vietos valdžios institucijų paramą, finansinius, infrastruktūros ar kitus išteklius nei projekto savininkas, kuris veikia atsinaujinančiosios energijos sektoriuje, todėl jie gali būti konkurencingesni plėtojant ir įsigyjant naujus atsinaujinančiosios energijos projektus. Tai gali turėti didelės neigiamos įtakos projekto savininko finansinei padėčiai bei apriboti projekto savininko galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Reguliacinė rizika.** Projekto savininko veikla yra susijusi su teisės aktais detaliam reguliuojamam teritorijų planavimui, nekilnojamojo turto, atsinaujinančios energetikos ir statybų sektoriams. Šiuos klausimus reguliuojančių teisės aktų pakeitimais galėtų lemti mažesnių nei planuota pajamų gavimą arba didesnių nei planuota išlaidų patyrimą siekiant vykdyti veiklą

nepažeidžiant teisės aktų reikalavimų. Tai gali apriboti projekto savininko galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Aplinkos apsaugos, sveikatos ir saugos įstatymų ir teisės aktų pažeidimo rizika.** Daliai projektų savininkų, kurie yra susiję su atsinaujinančiais energijos šaltiniais, gali būti taikomi įvairūs aplinkos apsaugos, sveikatos ir saugos įstatymai ir taisyklės jurisdikcijose, kuriose jie vykdo veiklą, *inter alia*, reglamentuojantys: atliekų ar pavojingų medžiagų susidarymą, saugojimą, tvarkymą, išleidimą, naudojimą, šalinimą ir transportavimą; pavojingų medžiagų išmetimą ir išleidimą į žemę, orą ar vandenį; projekto savininko, kuris yra susijęs su atsinaujinančiais energijos šaltiniais, įrenginių eksploatavimo nutraukimą; vėjo jėgainių poveikį aplinkai, įskaitant triukšmą ir šešėlį bei poveikį laukinei gamtai; strateginį aplinkosauginį vertinimą arba poveikio aplinkai vertinimą, kurio gali prirėkti dėl dalies projekto savininko, kuris yra susijęs su atsinaujinančiais energijos šaltiniais, elektrinių plėtros; visuomenės ir projekto savininko, kuris yra susijęs su atsinaujinančiais energijos šaltiniais, darbuotojų sveikatą ir saugą, susijusią su galimais sužalojimais ar mirtimi nelaimingų atsitikimų atveju. Tai gali turėti didelės neigiamos įtakos projekto savininko finansinei padėčiai bei apriboti projekto savininko galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Oro sąlygų rizika.** Projekto savininkas investuoja ir planuoja toliau investuoti į elektros energijos gamybos projektus, kurie priklauso nuo vėjo ir saulės energijos išteklių. Elektros energijos gamyba projekto savininko vėjo ir saulės turtuose daugiausia priklauso nuo kinetinės energijos vėjo, kurį veikia jos vėjo parkai, energijos ir nuo saulės spinduliuotės kiekio, kurį gali pasiekti vėjo parkai. Šių išteklių projekto savininkas nekontroliuoja, ir jie gali labai skirtis laikui bėgant. Bendrosios meteorologinės sąlygos, pvz., sezoniniai išteklių pokyčiai, yra sudėtingi ir projekto savininkui sunku juos numatyti, ypač dėl to, kad išskirtinai prastos meteorologinės sąlygos gali lemti vienkartinį gamybos ir su ja susijusių pajamų lygio sumažėjimą, iš jos turto gaunamas pajamas. Jei nepalankios meteorologinės sąlygos tęstųsi ilgą laiką, ilguoju laikotarpiu jos galėtų neigiamai paveikti projektų pelningumą. Tiek, kiek klimato kaita sukelia vėjo ar debesuotumo svyravimus, tai gali turėti neigiamos įtakos projekto savininko turtui ir verslui. Vėjo sąlygoms taip pat gali turėti neigiamos įtakos žmogaus sukurtos kliūtys, pastatytos netoli vėjo jėgainių parko, pavyzdžiui, nauji vėjo jėgainių parkai. Tokios kliūtys gali sumažinti vėjo jėgainių parkų našumą, o tai gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį projekto savininko veiklai, verslui, finansinei būklei ir veiklos rezultatams. Dėl nepakankamos vėjo ar saulės spinduliuotės gali sumažėti elektros energijos gamyba.

Prognozuojamą elektros energijos gamybą projektų savininkas iš dalies grindžia oro sąlygų statistiniais istorinių tyrimų duomenimis. Nepalankios oro sąlygos, klimato pokyčiai, technologiniai gedimai ir dideli neatitikimai tarp prognozių ir faktinių oro sąlygų elektros energijos gamybai gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį, o tai darytų įtaką projekto savininko verslui, finansinei būklei, veiklos rezultatams ar perspektyvoms. Visa tai gali apriboti projekto savininko galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Klimato sąlygų rizika.** Elektros energijos gamyba iš daugelio jos žaliosios gamybos segmento elektros energijos gamybos įrenginių, įskaitant hidroelektrines, vėjo jėgaines, atliekas naudojančias ir (arba) biomasės jėgaines ir saulės energijos jėgaines, priklauso nuo klimato ir kitų aplinkos sąlygų pokyčių. Elektros energijos gamyba iš vėjo jėgainių priklauso nuo vėjo sąlygų svyravimų. Negalima užtikrinti, kad vėjo sąlygos vėjo jėgainėse atitiks projekto savininko veiklos prielaidas arba kad klimato ir aplinkos sąlygos smarkiai nepasikeis, palyginti su vyraujančiomis tuo metu, kai buvo daromos projekto savininko veiklos prielaidos. Ilgalaikėms prognozėms būdingas neapibrėžtumas, kurį, be kita ko, lemia vėjo matavimo įrangos



išdėstymas, turimų duomenų kiekis, ekstrapoliacijos ir prognozavimo metodai, naudojami vėjo greičiui įvertinti, taip pat atmosferos sąlygų skirtumai ir meteorologinių matavimų paklaidos. Be to, net jei faktinės vėjo sąlygos vėjo jėgainėse atitinka projekto savininko ilgalaikes prognozes, dėl natūralių vėjo svyravimų vėjo sąlygos per ribotą laikotarpį gali smarkiai nukrypti nuo ilgalaikio vidurkio, todėl projekto savininko vėjo jėgainių veiklos rezultatai gali labai svyruoti trumpuoju laikotarpiu. Saulės energijos įrenginiams būdingi saulės šviesos kiekio svyravimai ir oro sąlygos, dėl kurių saulės baterijos ilgą laiką būna uždengtos (pvz., sniegas ir purvas). Projekto savininko verslą temperatūros ir metų laikų sezoniškumas veikia įvairiais aspektais. Tai gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį projekto savininko verslui, veiklos rezultatams, ekonomikai. Visa tai gali apriboti projekto savininko galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Ilgalaikio elektros energijos kainų sumažėjimo rizika.** Projekto savininkas gali naudotis tam tikromis subsidijų programomis, likusi dalis projekto savininko pagamintos elektros energijos parduodama rinkai. Todėl bet koks ilgalaikis elektros energijos kainų sumažėjimas gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį projekto savininko verslui, finansinei būklei, veiklos rezultatams ar perspektyvoms.

**Atsinaujinančiosios energijos gamybos projektų įsigijimo, plėtojimo ir eksploataavimo rizika.** Ši rizika apima atvejus, kai projekto savininkas nesugeba nustatyti ir panaudoti tinkamų atsinaujinančiosios energijos įsigijimo ir plėtros galimybių, kad būtų pasiekti projekto savininko augimo tikslai. Taip pat ir projekto savininko nesugebėjimą gauti reikiamą finansavimą naujų atsinaujinančiosios energijos gamybos projektų plėtrai finansuoti dėl kreditų ir kapitalo rinkų nepastovumo ar kitų priežasčių. Taip pat galimus atvejus, kai projekto savininkas iš viso negauna arba vėluoja gauti reikiamas reguliavimo licencijas ar leidimus atsinaujinančiosios energijos projektams vystyti.

Projekto savininkas gali susidurti su statybos rizika, kuri gali kilti dėl atsinaujinančiosios energijos plėtros projektų, ypač techniniu požiūriu, susijusiu su statybos etapų laiko nustatymu, dėl kurios gali padidėti išlaidos arba vėluoti pradėti gaminti elektros energiją, įskaitant, pavyzdžiui, riziką, kad projekto savininko poreikiams tenkinti gali pritrūkti būtinos įrangos ir darbo jėgos dėl įrangos ar darbo jėgos paklausos svyravimų rinkoje, konkrečios įrangos kainos ir prieinamumo, rangovo nesugebėjimo atlikti sutartyje numatytas paslaugas ar kitų priežasčių.

Pastaraisiais metais Europos Sąjungoje sparčiai mažėjančios atsinaujinančiosios energijos naudojimo sąnaudos padarė didelį poveikį nacionalinių vyriausybių vykdomai elektros energijos rinkos politikai. Tai išryškino dvi skirtingas tendencijas: pirmoji – didėja atsinaujinančiosios energijos užmojai, nes tiek visa Europos Sąjunga, tiek atskiros valstybės narės siekia iki 2030 m. gerokai padidinti atsinaujinančiosios energijos suvartojimo dalį; antroji – vyriausybių siekis palaipsniui atsisakyti naujų atsinaujinančiosios energijos projektų subsidijavimo ir vis labiau pasikliauti privačiuoju sektoriumi finansuojant naujus projektus. Tai gali lemti kainų „kanibalizavimo efektą“, t. y., kai laikui einant saulės arba sausumos vėjo energijos rinkoje užfiksuota kaina mažėja. Pajamos, kurias sausumos vėjo ar saulės energijos projektas gali gauti rinkoje, vadinamos surinkimo kaina ir apskaičiuojamos kaip vidutinė svertinė rinkos kaina nuo valandinės gamybos. Užfiksuota kaina atspindi faktą, kad rinkos pajamos arba atsinaujinančiosios energijos projekto pajamos priklauso nuo energijos gamybos profilio, todėl gali nukrypti nuo didmeninės rinkos kainos.

Šiuo metu yra tik nedidelis skirtumas tarp vidutinės metinės surinkimo kainos ir didmeninės kainos. Tačiau jei per ateinančius metus atsiras daugiau vėjo ir saulės energijos gamybos projektų, šių elektrinių nulinės ribinės sąnaudos išstums brangesnius gamybos šaltinius, todėl kainą nustatys pigesni šaltiniai. Tai gali turėti neigiamą poveikį didmeninėms elektros energijos kainoms. Kadangi kiekvienas projektas bus panašaus profilio, kiekvienas naujas energijos gamybos projektas mažina elektros energijos gamybą ir ankstesnių projektų pajamas. Projekto savininkas taip pat gali susidurti su šiuo „kanibalizacijos efektu“, o tai gali apriboti projekto savininko galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

Projekto savininkas taip pat gali susidurti su problemomis, susijusiomis su naujų objektų prijungimu prie tinklo, pavyzdžiui, negalėdamas laiku užtikrinti prijungimo prie tinklo arba nesilaikydamas perdavimo sistemos operatoriaus ar skirstymo sistemos operatoriaus reikalavimų dėl prijungimo prie tinklo, dėl ko gali būti pažeisti projekto savininko sutartiniai įsipareigojimai ir galimai nutraukti atitinkami susitarimai.

Žaliosios elektros energijos gamybos plėtros projektų įgyvendinamumas taip pat priklauso nuo klimato ir oro sąlygų. Pavyzdžiui, bet kokio atsinaujinančiosios energijos elektrinės statybos projekto įgyvendinamumas priklausys nuo vėjo, vandens srovės, saulės spinduliuotės ir kitų atitinkamų sąlygų konkrečioje vietovėje, o tokios sąlygos konkrečioje vietovėje skirtingais metų laikais gali keistis.

Visa tai gali apriboti projekto savininko galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

**Naujų energetikos technologijų kūrimo komercinės nesėkmės rizika.** Faktinė energetikos technologijų plėtra gali nukrypti nuo padarytų prielaidų, todėl projekto savininkas gali nepasiekti plėtros tikslų ir neatgauti savo investicijų. Be to, nesėkminga šių technologijų plėtra arba nesugebėjimas neatsilikti nuo naujų energetikos technologijų rinkoje gali pakenkti. Tai gali turėti didelės neigiamos įtakos projekto savininko finansinei padėčiai bei apriboti projekto savininko galimybes tinkamai atsiskaityti su investuotojais.

Priedas Nr. 1 – prie sutelktinio finansavimo platformos „BeMyBond“ pavyzdinio investavimo rizikų sąrašo ir aprašymo (rizikų identifikavimo ir aprašymo metodika)

APRAŠOMOS RIZIKOS TURI APIMTI VISĄ INFORMACIJĄ APIE VISUS FAKTUS, LEIDŽIANČIUS PRIIMTI SPRENDIMĄ INVESTUOTOJUI DĖL INVESTAVIMO		
IŠSKIRIAMA RIZIKOS KATEGORIJA	REIŠKŠMINGUMAS PRIORITETO TVARKA	PAAIŠKINAMAS RIZIKOS SPECIFIŠKUMAS
Būdingos rizikos	Nurodomos reikšmingos rizikos (svarbiausios pirma)	Pateikta informacija turi būti lengvai analizuojama
Reikšmingos rizikos	Gali būti išvardijamos pramonės šakai būdingos rizikos	Pateikta informacija turi būti glausta
	Gali būti išvardijamos rinkos dalies rizikos	Pateikta informacija turi būti suprantama atsižvelgiant į tikslinio investuotojo kategoriją ir supratimą (profesionalus, informuotas, kitas)
	Gali būti išvardijamos specifiniams vertybiniais popieriams būdingos rizikos	Pateikta informacija turi būti atskleidžiamas tiesioginis ryšys tarp rizikos ir emitento (įsigyjamų vertybinių popierių)
	Rizikos neturi būti nukopijuotos aklai nuo kitų rinkos dalyvių dokumentų	Pateikta informacija turi būti be "švelninančios" kalbos
	Rizikos pateikiamos ne siekiant apriboti savo atsakomybę	

## Priedas Nr. 2 - prie sutelktinio finansavimo platformos „BeMyBond“ pavyzdinio investavimo rizikų sąrašo ir aprašymo (tipinės rizikų kategorijos)

### Tipinės emitentų (projektų savininkų) rizikos:

Rizikos reikšmingumas (1-3): Svarbiausia – 1, Vidutinė – 2, Mažiausia – 3. Skliausteliuose nurodomas „populiarumas“, t.y. kiek dažnai emitentai riziką mini.

Nr.	Rizikos kategorija	Svarbiausia	Vidutinė	Mažiausia
1	Likvidumo	1		
2	Kredito	1		
3	Konkurencijos		2 (1)	
4	Palūkanų normų	1 (3)		
5	Ekonomikos nestabilumo	1 (2)		
6	Tiekėjų rizika		2	
7	Priklausomybės nuo finansavimo	1 (1)		
8	Nuomos sutarčių	1		
9	Operacinė		2	
10	Mokesčių			3 (2)
11	Investicijos	1		
12	Plėtros	1		
13	Riboto investicijų diversifikavimo	1 (4)		
14	Rinkos	1(13)		
15	Veiklos	1(12)		
16	Interesų konfliktų			3 (3)
17	Reguliacinė		2 (5)	
18	Išlaidų veiklai ir investicijoms padidėjimo	1 (8)		
19	Esamų nuomos sutarčių nutraukimo	1 (9)		
20	Komercinio/Gyvenamojo turto poreikio mažėjimo	1 (7)		
21	Negalėjimo įsigyti reikalingų paslaugų ir negalėjimo perkelti su tuo susijusių kaštų		2(2)	
22	Euro zonos svyravimo	1		
23	Priklausomybės nuo emitento		2 (4)	
24	Veiklos leidimo panaikinimo			3 (5)
25	Vadovaujančių darbuotojų praradimo	1(10)		
26	Nekilnojamojo turto likvidumo	1 (5)		
27	Nekilnojamojo turto vystymo	1 (6)		
28	Draudimo			3 (1)
29	Techninės turto būklės pasikeitimo		2 (3)	
30	Teisinių ginčų	1 (11)		
31	Užsienio valiutų			3 (7)
32	Vidaus ir užsienio politikos			3 (4)
33	Valiutos			3 (6)
34	COVID-19		2	

**Priedas Nr. 3 - prie sutelktinio finansavimo platformos „BeMyBond“ pavyzdinio investavimo rizikų sąrašo ir aprašymo (obligacijų rizikų kategorijos)**

**Tipinės obligacijų rizikos:**

Rizikos reikšmingumas (1-3): Svarbiausia – 1, Vidutinė – 2, Mažiausia – 3. Skliausteliuose nurodomas „populiarumas“, t.y. kiek dažnai emitentai riziką mini.

<b>Nr.</b>	<b>Rizikos kategorija</b>	<b>Svarbiausia</b>	<b>Vidutinė</b>	<b>Mažiausia</b>
1	Netikimo investuotojo kategorijai	1(1)		
2	Obligacijų neišpirkimo	1(2)		
3	Obligacijų nelikvidumo	1(3)		
4	Finansų rinkų pasikeitimo		2(1)	
5	Infliacijos	1	2(2)	
6	Pablogėjusios emitento finansinės būklės ir perspektyvų pokyčių		2 (3)	
7	Negalėjimo įtakoti emitento veiklą		2(4)	3 (2)
8	Obligacijų išpirkimo neužtikrinimo		2(5)	
9	Obligacijų refinansavimo			3(1)
10	Nepalankių savininkų susirinkimų sprendimų			3(2)
11	Teisinės ir mokesčių aplinkos pasikeitimo			3(3)
12	Valiutų kursų pokyčio			3(4)
13	Reinvestavimo			3(5)