

MULTIFUNKCIONĀLO ĒKU BŪVniecība un REKONSTRUKCIJA – IZAICINĀJUMS INVESTORIEM



Empower Results®



Skaistums ciparos

#1	Risku vadības brokeris, pārapsdrošināšanas starpnieks un personāla vadības konsultāciju un ārpakalpojumu jomā
66 000	Aon profesionāļi
500	Biroji
120	Pasaules valstīs
USD 12.0B	Aon ģenerēti ienākumi 2014.gadā

Aon Korporācija

Aon plc

Risku vadības risinājumi

Aon Risk Solutions

- Brokera pakalpojumi
- Risku novērtēšana un konsultēšana
- Risku finansēšanas vadība (Captive Management)
- Individuālās apdrošināšanas programmas
- Prēmiju finansēšana
- Atlīdzību administrēšana un klientu interešu aizstāvēšana

Aon Benfield

- Pārapirošināšanas brokeru pakalpojumi
- Konsultācijas par pārapirošināšanas tirgiem
- Finanšu konsultēšana
- Analītiskie un tehniskie pakalpojumi
- Atlīdzību pārvaldīšana

Personāla vadības risinājumi

Aon Hewitt

- Darbinieku apdrošināšana
- Darbinieku motivācijas programmas
- Personāla vadības konsultācijas
- Cilvēkresursu ārpalpojumi
- Konsultācijas pensiju fondu pārvaldīšanā
- Atlīdzību regulēšana

Saturs

- Finansējuma cena – kādas iespējas to ietekmēt?
- Īpašuma tiesības («*Title insurance*»)
- Politiskie riski
- Kā labāk aizsargāt investora finanšu interesi?



Kā pasargāt plānoto ienākumu plūsmu?

Rekonstrukcijas sākums

01.01.2016

- Projekta izmaksas 10 miljoni naudas vienības
- Rekonstrukcijas periodam spēkā CAR polises segums

Rekonstrukcijas beigas

(plānotais datums 30.09.2016)

- Plānoto nomas ieņēmumu sākums
- Aizņemto investīciju atmaksas sākums



Negadījums

15.07.2016

- Nodarītie zaudējumi ~ 3 miljoni naudas vienības
- Lai atjaunotu pirms negadījuma stāvoklī nepieciešami 5-6 mēneši

Faktiskās rekonstrukcijas beigas (31.12.2016)

- Nomas ieņēmumu sākuma datums

Neiegūtās peļņas zaudējuma apdrošināšana

Advances Loss of Profit (ALOP)/ Delay in Start-up

Neiegūtās peļņas zaudējuma apdrošināšana (ALOP) – atlīdzina bruto ienākumu zaudējumu, ko izraisījis apdrošināšanas gadījums, kas iekļauts Būvniecības visu risku (CAR) seguma polisē un kas kavē saimnieciskās darbības uzsākšanu.

ALOP atlīdzina:

- Neiegūtā peļņa;
- Citi papildus izdevumi, kas saistīti ar notikušo negadījumu, piem., darbaspēka izmaksas (dēļ dīkstāves) vai darbaspēka izmaksu pieaugums, lai samazinātu ieņēmumu kritumu.

Neiegūtās peļņas zaudējuma apdrošināšanu iespējams iegādāties **tikai** (1) pasūtītājam/ investoram un (2) tikai kopā ar būvniecības visu risku apdrošināšanu.

Saturs

- Finansējuma cena – kādas iespējas to ietekmēt?
- Īpašuma tiesības («*Title Insurance*»)
- Politiskie riski
- Kā labāk aizsargāt investora finanšu interesi?



Īpašumtiesību apdrošināšana («*Title insurance*»)

Īpašumtiesību apdrošināšana padara nekustamā īpašuma transakcijas drošākas, ērtākas un likvīdākās, tādējādi nodrošinot sakārtotas īpašumtiesības (*clean ownership*).

Pasargā īpašniekus no papildus finanšu zaudējumiem:

- Galēja īpašumtiesību un īpašuma zaudēšanas
- Tiesvedības izdevumu kompensācijas
- Defektiem un īpašumtiesību apgrūtinājumiem
- Atbilstības jautājumiem saistībā ar zonējumu, pastāvīgām lietojuma tiesībām, atļaujām
- Juridiskās nenoteiktības par nekustamā īpašuma piederību

Kompensē izdevumus par:

- Reģistrācijas kļūdām
- Atlīdzināšanas prasībām
- Nozaudētiem dokumentiem
- Krāpšanu un viltojumiem

Īpašumtiesību strīdus gadījumi

Conveyance Defects / Iztrūkstošas atļaujas

- **Situācija:** starptautisks attīstītājs vēlējās iegādāties tirdzniecības centru. Saistībā ar nelegālu nomas līgumu tirdzniecības centra autostāvvietai, attīstītājs apturēja projekta realizāciju, jo nevēlējās uzņemties risku, ja nomas līgums tiktu atzīts par spēkā neesošu.
- **Risks:** tirdzniecības centra autostāvvietas nomas līgums varētu tiks atzīts par spēkā neesošu
- **Īpašumtiesību apdrošināšanas risinājums:** risku par spēkā neesošu autostāvvietas nomas līgumu pārliekot uz apdrošinātāja pleciem, kļuva iespējams projektu turpināt



Īpašumtiesību strīdus gadījumi

Juridiskas nepilnības/ Iepirkums

- **Situācija:** valsts uzņēmumiem pārdodot savus aktīvus jāievēro stingri noteiktas likumu normas un prasības, veicot publisku konkursu aktīvu pārdošanai
- **Risks:** saistībā ar sarežģītām iepirkuma prasībām var rasties šādi sarežģījumi: 1) ne visas prasības izpildītas precīzi, tādējādi paverot iespējas konkursa procesu apstrīdēt; 2) pat izpildot visas prasības, pastāv iespēja politiskām prasībām, uzbrukumiem. Augstāk minētie riski var izraisīt pilnīgu īpašumtiesību zaudējumu vai arī prasīt ievērojamus līdzekļus īpašumtiesību aizstāvēšanai.
- **Īpašumtiesību apdrošināšanas risinājums:** noteikumu paplašinājumi (*specific provisions*), kas tiek iekļauti īpašumtiesību apdrošināšanā, pasargā no prasībām, kas iniciētas no valsts puses vai iesaistītām citām pusēm, pamatotas vai nepamatotas. Pircēja investīcijas ir aizsargātas prasību gadījumā.

Juridiskas nepilnības/ Terminoloģija /definējumi

- **Situācija:** privāts investors iegādājas attīstības plāniem atbilstoša «statusa» zemes īpašumu. Iegādātā zemes gabala «statuss» realitātē bija neatbilstošs attiecībā pret dokumentēto.
- **Risks:** likumdošana var paredzēt, ka zemesgabalu pārdošana paredz pirmpirkuma tiesības pašvaldībai. Ja sākotnējais pirkuma - pārdošanas līgums tika realizēts «apejot» augstākminētās tiesības, pirkuma darījums potenciāli varētu tikt atzīts par spēkā neesošu, kas savukārt varētu novest pie īpašumtiesību zaudējuma.
- **Īpašumtiesību apdrošināšanas risinājums:** īpašumtiesību apdrošināšanas polise klientam nodrošināja aizsardzību (aizstāvību) pret pašvaldību, kas vēlējās īstenot savas pirmpirkuma tiesības.

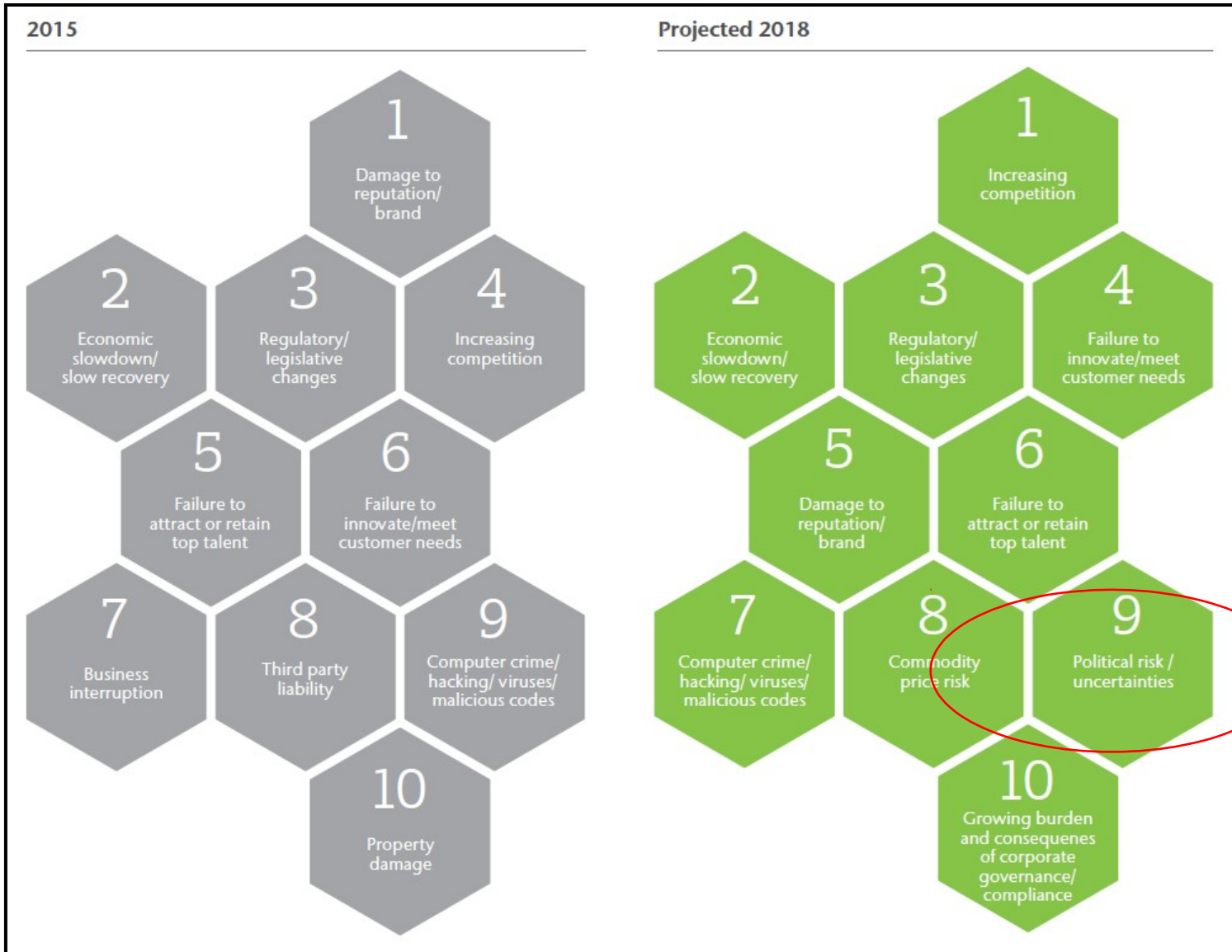
Saturs

- Finansējuma cena – kādas iespējas to ietekmēt?
- Īpašuma tiesības («*Title Insurance*»)
- Politiskie riski
- Kā labāk aizsargāt investora finanšu interesi?



TOP 10 risku prognoze nākamajiem 3 gadiem

Aon Global Risk Management Survey 2015



Konfiskācija, Eskropriācija, Nacionalizācija

Confiscation, Expropriation, Nationalisation (CEN)

Investīcijas, kas atrodas ārvalstīs, ir pakļautas iespējamem zaudējumiem, kas rodas no darbības/ bezdarbības no valsts puses.

Ārvalstu investīciju veidi:

- Ienākumu ģenerējošos projektos
- Ieguldījumi pašu kapitālā un aktīvos
- Aizdevumi un aizdevumu garantijas

Konfiskācija, Eskpropriācija, Nacionalizācija

Riski:

- Darbības licenču un līgumu anulācija
- Selektīvā diskriminācija
- Piespiedu atteikšanās
- Piespiedu sadalīšana
- Transakcijas un valūtas nekonvertējamība (naudas pārvedumi un dividendes)
- Politiskā vardarbība (zaudējumi kara, terorisma, uc. rezultātā)

Saturs

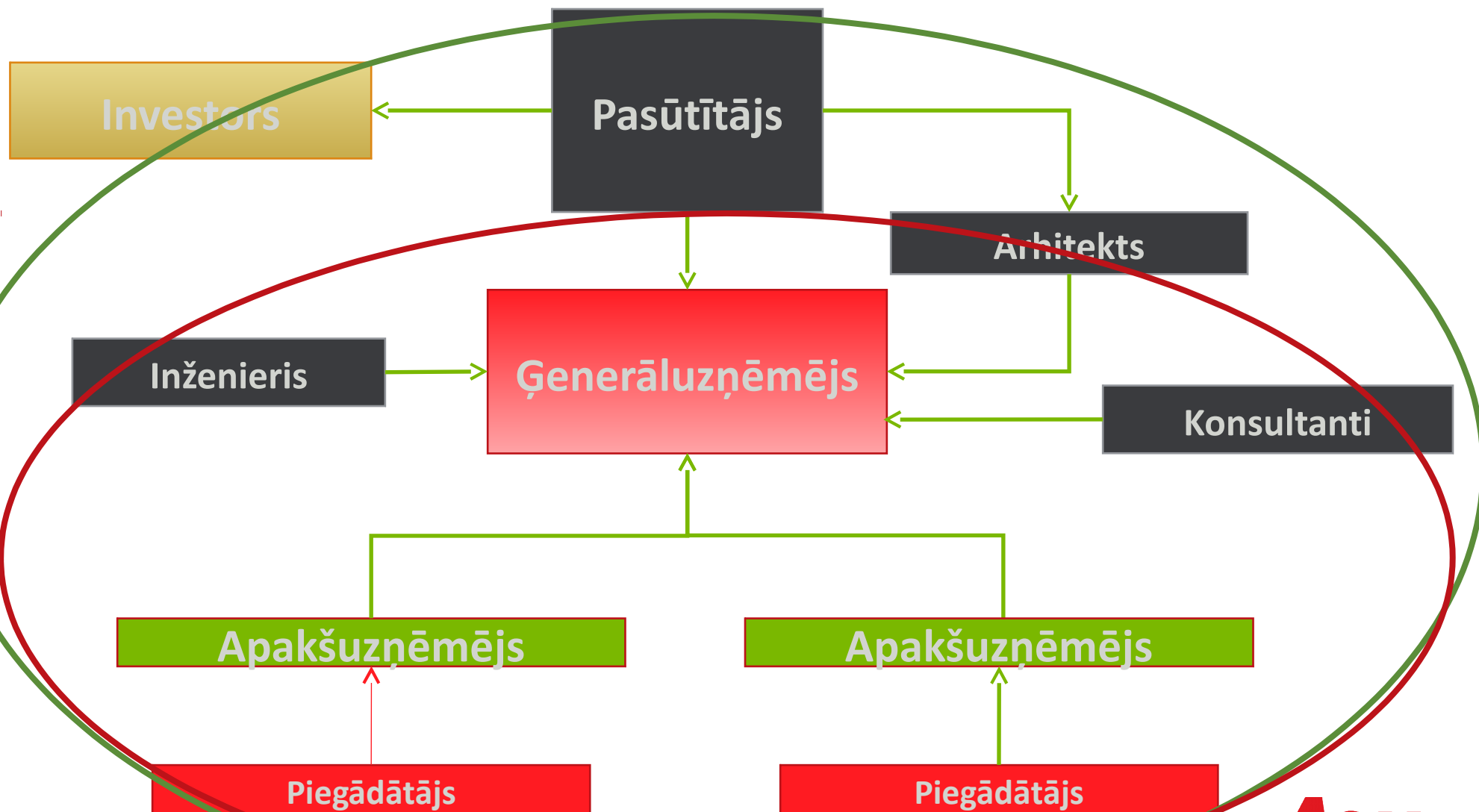
- Finansējuma cena – kādas iespējas to ietekmēt?
- Īpašuma tiesības («*Title insurance*»)
- Politiskie riski
- Kā labāk aizsargāt investora finanšu interesi?





* resurss: F64; delfi.lv

Kam nodrošināt apdrošināšanu?



Generāluzņēmēja vs. Investora (pasūtītāja) kontrolēts apdrošināšanas segums

	Pasūtītāja kontrolēts segums	Generāluzņēmēja kontrolēts segums
Apdrošināšanas polises kontrole	Pasūtītājs/ Investors – elastība	Vairāki uzņēmēji – zema elastība
Apdrošināšanas noteikumi («Wordings»)	Pasūtītājam pielāgoti noteikumi - ievērojot iesaistīto pušu intereses	Standartizēti noteikumi – ģenerāluzņēmēja intereses
Apdrošinātāja izvēle	Pasūtītāja izvēlēts	Būvuzņēmēja izvēlēts
Seguma viendabīgums	Konsekvents – izslēdz savstarpējus strīdus	Nevierendabīgs, atšķirīgs
Novēlota projekta realizācija	Atbalsts finansējumā; plašas iespējas izvērst segumu	Iztrūkst finansiāla interese, konfidencialitātes jautājumi

Generāluzņēmēja vs. Investora (pasūtītāja) kontrolēts apdrošināšanas segums

	Īpašnieka kontrolēts segums	Generāluzņēmēja kontrolēts segums
Pakāpeniska projekta realizācija un ienākumu ģenerēšana	Būvniecības un ekspluatācijas mijiedarbība	Tikai būvniecības fāze
Pieeja apdrošināšanas tirgiem	Vienkāršota un konsolidēta pieeja, efektīvi izmantojot tirgus kapacitāti	Individuāla pieeja ierobežo izmantot apdrošināšanas tirgus iespējas
Apdrošināšanas prēmijas apmērs	Izsvērts iepirkums rada ietaupījumus	«Peļņas centrs» līgumslēdzējiem un apdrošinātājiem
Prēmiju maksājumi	Pilnīgs «caurspīdīgums» - īpašnieks norēķinās tieši	Īpašnieks maksā līgumslēdzējiem – minimāla pārredzamība.

Kontakti



Aigars Milts

UADBB Aon Baltic Latvijas filiāle

Vadītājs

T: +371 6789 2555

M: +371 2938 9194

aigars.milts@aon.lv



Ivars Ķiecis

Klientu apkalpošanas nodaļas direktors

T: +371 6744 7640

M: +371 2613 3419

Ivars.Kiecis@aon.lv

