

Obligacijos su garantija "JAV ir Europos nekilnojamojo turto bendrovės" Basic ir Extra

JAV ir Europos NT bendrovės Basic

- Nordea Bank Finland Plc obligacija, trukmė apie 5 m.
- Susiejimo indeksas: sudarytas iš Europos NT bendrovių akcijų bei biržoje prekiaujamo fondo, investuojančio į JAV NT bendrovių akcijas
- Dalyvavimo koeficientas: 70%
- Įsigijimo kaina svyruoja apie 100%
- Įsigijimo periodas 2009 11 02 – 2009 12 10
- Galimybė parduoti anksčiau termino – kiekvieną banko darbo dieną
- Kapitalo garantija išlaikius iki termino

JAV ir Europos NT bendrovės Extra

- Nordea Bank Finland Plc obligacija, trukmė apie 5 m.
- Susiejimo indeksas: sudarytas iš Europos NT bendrovių akcijų bei biržoje prekiaujamo fondo, investuojančio į JAV NT bendrovių akcijas
- Dalyvavimo koeficientas: 130%
- Įsigijimo kaina svyruoja apie 110%
- Įsigijimo periodas 2009 11 02 – 2009 12 10
- Galimybė parduoti anksčiau termino – kiekvieną banko darbo dieną
- Kapitalo garantija išlaikius iki termino

Po 2008 m. pabaigoje prasidėjusio staigaus pasaulinės ekonomikos sulėtėjimo pagaliau pradeda ryškėti atsigavimo ženklai. Tuo metu lėtėjimo tendencija buvo labai intensyvi ir daugelis rinkų stipriai krito. Visgi, palyginus su XX a. 4 dešimtmečio krize, ši recesija turėtų būti trumpa. Lemiamas skirtumas yra tas, kad šį kartą vyriausybės ir centriniai bankai sureagavo labai greitai, skirdami milžiniškus skatinamuosius paketus. Kaip teigiama pasekmė, vasarą ir rudenį iš tikrųjų sulaukėme daugiau palankių ženklų, atspindinčių gerėjančią ekonomikos būklę.

Nekilnojamojo turto sektoriuje JAV ir Europoje veikiančios bendrovės atrodo patraukliai iš investuotojų perspektyvų. JAV NT rinkos rodikliai po truputį gerėja. Tikimasi, kad kartu su ekonominio atsigavimo užuomazgomis tokia pati tendencija išryškės ir Europoje, o skolinimo rinkos atsigavimas turės tiesioginį poveikį NT rinkai. Kadangi paskolų įmonėms palūkanos „traukiasi“, tai išeina į naudą NT bendrovėms, turinčioms daug paskolų. Beprecedentis naujo gyvenamojo ploto statybos tempų sulėtėjimas, pastebimas šiuo metu, taip pat atspindi teigiamas JAV ir Europos NT rinkų ateities perspektyvas.

Įvairūs ekonominių tendencijų tyrimai patvirtina lūkesčius, kad per artimiausius 6 mėnesius ekonomikos atsigavimas spartės. Po šio atsigavimo šuolio greičiausiai seks augimo tempų sulėtėjimas, kadangi skatinimo paketų poveikis mažės. Obligacijos su garantija "JAV ir Europos nekilnojamojo turto bendrovės" siūlo patrauklią galimybę pasinaudoti NT rinkos atsigavimu.

Obligacijos su garantija "JAV ir Europos nekilnojamojo turto bendrovės" Basic ir Extra

Obligacijų su garantija "JAV ir Europos nekilnojamojo turto bendrovės" išleidėjas yra Nordea bank Finland Plc. Jų terminas yra apie 5 metus, o grąža priklauso nuo susiejimo indeksą sudarančių komponentų – konkretaus akcijų indekso ir biržoje prekiaujamo fondo – vertės prieaugio. Investuotojams suteikiamos dvi galimybės: „Basic“ ir „Extra“. „Basic“ versija labiau tinka atsargiems investuotojams, jos pajamingumas yra lygus 70% susiejimo indekso prieaugio. „Extra“ tinka investuotojams, toleruojantiems nedidelę riziką ir siekiantiems aukštesnės grąžos – jos pajamingumas yra lygus 130% nuo susiejimo indekso prieaugio. Jeigu susiejimo indeksą sudarančių komponentų vertės krenta arba išlieka nepakitusios - grąža bus nulinė. Susiejimo indekso pokytis apskaičiuojamas kaip pradinės ir galutinės verčių skirtumas. Galutinė susiejimo indekso vertė nustatoma kaip obligacijų galiojimo laikotarpiu užfiksuotų pusmetinių verčių vidurkis.

Obligacijų su garantija "JAV ir Europos nekilnojamojo turto bendrovės" pradinio kapitalo apsauga galioja išlaikius investiciją iki obligacijos gyvavimo pabaigos. Renkantis „Extra“ obligacijas, ši dalis sudarytų apie 10%. Obligacijos gali būti parduotos antrinėje rinkoje – tokiu atveju kaina gali būti tiek žemesnė, tiek ir aukštesnė už pradinę. Antrinėje rinkoje obligacijas galima pirkti ir parduoti kiekvieną dieną, kuri laikoma bankų darbo diena Suomijoje. Investicijai priskiriama Nordea banko mokumo rizika. Nordea banko kredito reitingas yra Aa2 (Moody's) arba AA-(Standard & Poor's). Obligacijos neturi jokių užtikrinimo priemonių.

Produkto santrauka					
Terminas	Trumpas	Vidutinis		Ilgas	
Kapitalo apsauga	Pilna*	Dalinė**		Jokios	
Turto klasė	Palūkanų normos	Kreditas	Valiutos	Prekės	Akcijos

* Basic versija ** Extra versija, rizikuojama apie 10% virš nominalo

Susiejimo indekso komponentai – „JAV ir Europos NT bendrovės“

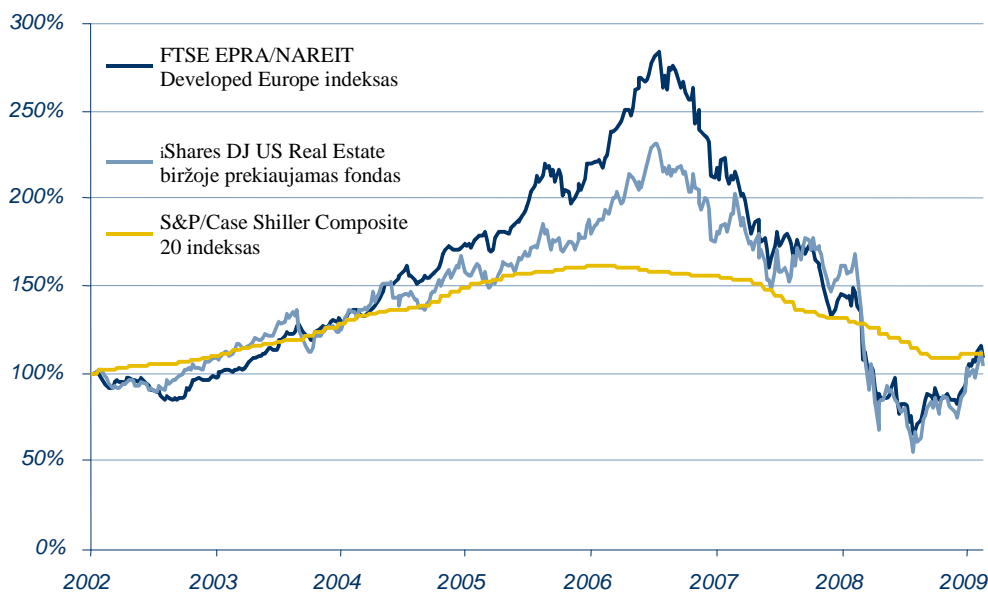
50% - iShares Dow Jones U.S. Real Estate indekso fondas

iShares Dow Jones U.S. Real Estate indekso fondas yra biržoje prekiaujamas fondas (Exchange Traded Fund). Jo vertė priklauso nuo JAV nekilnojamojo turto įmonių akcijų kursų – fondas investuoja būtent į tokių įmonių akcijas: kontroliuojančių NT bendrovių, NT vystytojų bei patikėjimo teisę į NT investuojančių (REITS) bendrovių. Platesnę informaciją galima rasti adresu www.ishares.com.

50% - FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe indeksas

FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe indeksas sudarytas iš 100 Europos nekilnojamojo turto bendrovių. Tai yra EUR denominuotas svertinis kainų indeksas, sudarytas iš 15-oje Europos valstybių veikiančių NT bendrovių akcijų (pvz. Suomijos bendrovės Citycon Oyj bei Sponda Oyj). Platesnę informaciją galima rasti adresu www.stoxx.com.

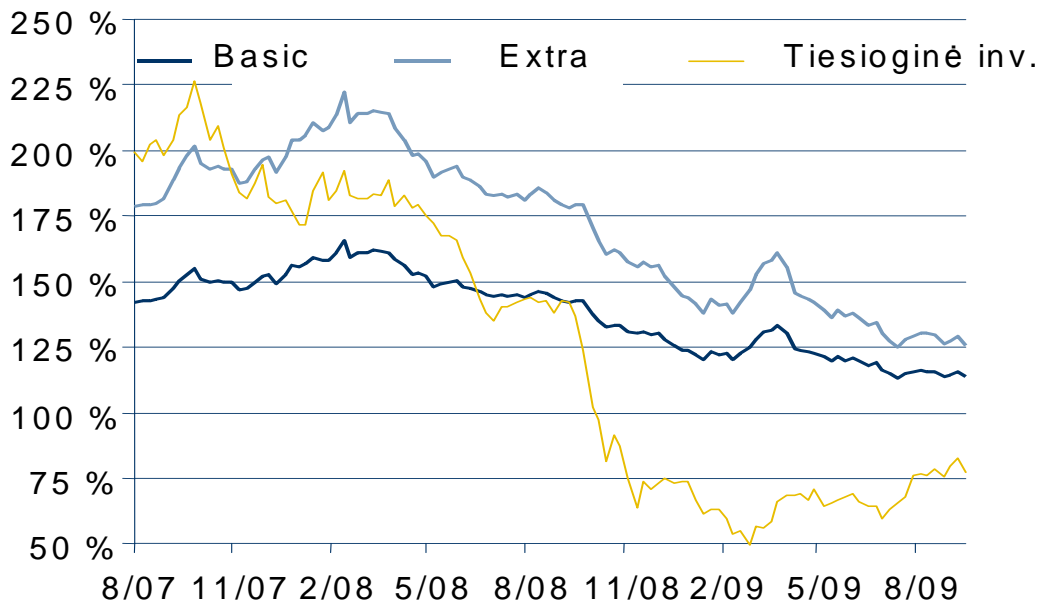
Susiejimo indekso komponentų vertės dinamika 2002 rugpjūčio – 2009 spalio mėnesiais. Grafike pavaizduota ir S&P/Case Shiller Composite 20 indekso, atspindinčio JAV gyvenamosios paskirties NT kainas, kitimas tuo pačiu laikotarpiu. Šaltinis: Bloomberg (Pradinė vertė prilyginta 100%)



S&P/CaseShiller Composite 20 Home Price indeksas atspindi būsto kainų pokyčius 20-yje stambiausių urbanizuotų JAV vietovių.

Istoriniai rezultatai

Šis grafikas atspindi, kokią grąžą būtų uždirbusi investicija, jei būtų investuojama tokiomis pačiomis sąlygomis 2002 08 – 2004 09 (išpirkimas atitinkamai būtų vykęs 2007 08 – 2009 09). Palyginimui pateikti ir tiesioginės investicijos į susiejimo indekso komponentus rezultatai. Šaltinis: Bloomberg.



	Vid. vertė išpirkimo metu	Vid. grąža išpirkimo metu
Basic	138.2	6.7
Extra	171.0	9.2

Pateikti duomenys atspindi ankstesnius rezultatus ar vertes, ir jais remiantis negalima daryti patikimų prielaidų apie rezultatus ar vertes ateityje.

Obligacijų su garantija “JAV ir Europos nekilnojamojo turt bendrovės” pajamingumo lentelė

Susiejimo indekso pokytis pagal emisijos sąlygas	Basic versija		Extra versija	
	Išpirkimo vertė	Metinė grąža	Išpirkimo vertė	Metinė grąža
-50%	100%	0.0%	100%	-1.9%
-25%	100%	0.0%	100%	-1.9%
0%	100%	0.0%	100%	-1.9%
25%	118%	3.3%	133%	3.8%
50%	135%	6.2%	165%	8.4%
75%	153%	8.8%	198%	12.4%
100%	170%	11.2%	230%	15.9%

Emisijos sąlygų santrauka

Emitentas	Nordea Bank Finland Plc, kredito reitingas Aa2 (Moody's) ir AA- (Standard & Poor's).
Platinimo pradžia	2009 lapkričio 2
Išpirkimas	2009 gruodžio 11
Įsigijimo laikotarpis	2009 lapkričio 2 – 2009 gruodžio 11
Įsigijimo vietos	Nordea Bank Finland Plc ir padaliniai Baltijos valstybėse.
Įsigijimo kaina	Basic 4325A: svyruojanti apie 100% Extra 4325B: svyruojanti apie 110%
Minimali suma	EUR 1,000
Pajamingumas termino pabaigoje	Basic 4325A: 70% nuo susiejimo indekso prieaugio pagal emisijos sąlygas. Extra 4325B: 130% nuo susiejimo indekso prieaugio pagal emisijos sąlygas.
Susiejimo indeksas	50% - iShares Dow Jones U.S. Real Estate indekso fondas (Bloomberg: IYR UP Equity) 50% - FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe indeksas (Bloomberg: EPRA Index)
Pradinė vertė	Susiejimo indeksą sudarančių komponentų uždarymo vertė 2009 gruodžio 16 d.
Galutinė vertė	Susiejimo indekso pusmetinių uždarymo verčių vidurkis nuo 2010 05 27 iki 2014 11 27.
Nominalo grąžinimas	Emitentas Nordea Bank Finland Plc termino pabaigoje grąžins visą nominalią sumą nepriklausomai nuo susiejimo indekso dinamikos. Obligacijoms būdinga emitento finansinio pajėgumo rizika.
Užtikrinimo priemonės Struktūrizavimo sąnaudos	Obligacijos neturi jokių užtikrinimo priemonių. Struktūrizavimo sąnaudos siekia apie 0.7% metinių (plačiau žr. emisijos sąlygose) ir yra įtrauktos į įsigijimo kainą. Jokių papildomų įsigijimo ar valdymo mokesčių nėra.
Antrinė rinka	Nordea Bank Finland Plc pateiks obligacijų pirkimo kainas, kurios gali būti aukštesnės arba žemesnės už pradinę vertę.
Apmokestinimas	Suomijos Respublikos rezidentams gali būti taikomi mokesčiai prie pajamų šaltinio.
Saugojimas Emisijos atšaukimas	Nordea Bank Finland Plc., nemokamai. Emitentas turi teisę atšaukti emisiją dėl ekonominių sąlygų pasikeitimo, dėl menkos obligacijų paklausos ar kitų įvykių, galinčių sukelti grėsmę emisijai.
Listingavimas	Sėkmingai išplatinus emisiją, bus pateiktas prašymas įtraukti obligacijas į Helsinkio vertybinių popierių biržos sąrašus.

Nordea Bank AB (publ) ir Nordea Bank Finland Plc kreditiniai įsipareigojimai 4325A ir 4325B pagal vidutinės trukmės obligacijų programą (vidutinės trukmės obligacijų programa, apie kurią iš Švedijos pagal Prospektų direktyvą teikiamas pranešimas Suomijos finansų rinkų priežiūros institucijai), patvirtintą 2009 gegužės 29. Su konkrečiomis šių skolos vertybinių popierių emisijos sąlygomis galima susipažinti obligacijų įsigijimo vietose.

Nordea Markets yra Nordea Bank Norge ASA, Nordea Bank AB (publ), Nordea Bank Finland Plc and Nordea Bank Danmark A/S. Markets departamento pavadinimas.

Čia pateikta informacija yra tik bendro pobūdžio informacija ir skirta tik numatytajam naudotojui. Pateiktos nuomonės ir kita informacija atspindi dabartinį „Nordea Markets“ požiūrį ir ji gali būti pakeista be atskiro pranešimo. Šis pranešimas nėra išsamus apibūdinto produkto arba su juo susijusios rizikos aprašymas, ir jis neturėtų pakeisti šios informacijos vartotojo priimamo sprendimo.

Čia pateikta informacija nepretenduoja būti ir nėra investavimo rekomendacija, taip pat ji nėra pasiūlymas arba prašymas pirkti ar parduoti bet kokią finansinę priemonę. Čia pateikiama informacija nesusijusi su specifiniais investavimo tikslais, finansine situacija ar ypatingais bet kurio gavėjo poreikiais. Prieš priiman bet koki investicinį ar kreditavimosi sprendimą visuomet turėtumėte gauti specialų jums skirtą profesionalų patarimą. Svarbu pažymėti, kad praeities rezultatai nebūtinai garantuoja tokius pačius rezultatus ateityje.

„Nordea Markets“ nėra ir neturi ketinimų tapti konsultantu teisės, mokesčių, apskaitos arba reguliavimo klausimais nei vienoje jurisdikcijoje.

Šį dokumentą bet kokiais tikslais galima dauginti, platinti arba skelbti tik gavus išankstinį raštišką „Nordea Markets“ sutikimą.

Nekilnojamojo turto pardavimai po truputį atsigauna

Pasaulinė finansų krizė turėjo ženklų poveikį gyvenamosios ir komercinės paskirties nekilnojamojo turto (NT) rinkai. Šiuo metu JAV gyvenamosios paskirties NT kainos jau yra nukritę trečdaliu lyginant su prieš 3 metus buvusiomis kainų aukštumomis. Šis kritimas susijęs susidariusio kainų "burbulo" sprogimu, sugriežtėjusiomis kreditavimo sąlygomis bei bendra ekonomine situacija, tačiau paskutiniu metu pasirodo nedrausių ženklų, kad kainų žemumos – jau praeitis. Tai, kad pastaraisiais mėnesiais sparčiai mažėja neparduotų namų apimtis – neabejotinai teigiamas signalas.

Stiprus būsto kainų kritimas sutapo su rekordiškai žemų palūkanų periodu – tai reiškia, kad būsto įsigijimui skiriama pajamų dalis yra gerokai mažesnė. Kita vertus, žmonės nesijaučia saugūs dėl darbo vietų ir natūraliai baiminamasi, kad kritimas dar gali užsitęsti ir neskuba pirkti gyvenamojo ploto. Iš kitos pusės, būsto kainų kryptis jau keičiasi, nepaisydama net kol kas vis dar augančio nedarbo. Prieš trejetą metų pajamų dalis, kurią reikėdavo skirti būsto įsigijimui, buvo didžiausia per keletą dešimtmečių. Nors ekonominė būklė tuo metu buvo gera, ilgainiui tai sukėlė būsto pardavimų mažėjimą. Šiuo metu tas pats efektas pradeda pasireikšti priešinga kryptimi (pajamų dalis, kurią reikėtų skirti būsto įsigijimui yra labai maža). Kainų stabilizavimosi naudai byloja ir tai, kad gyvenamojo ploto statybų apimtys krito į žemiausius lygius per 50 metų – tai mažų mažiausiai keista, turint omenyje, kad per tą patį laikotarpį JAV populiacija padvigubėjo. Nuo aukščiausio pasiekto lygio naujo būsto statybų apimtys yra kritę daugiau nei 75%. Pasirodo vis daugiau ir daugiau ženklų, įrodančių, kad per pastaruosius 6 mėn. taikyti ekonomikos skatinimo paketai iš tiesų sugebėjo suaktyvinti ekonomiką. Taigi lūkesčiai, kad gyvenamojo ir komercinio NT kainos pradės kilti vienerių metų eigoje, yra pakankamai pagrįsti.

Ekonominės recesijos metu nekilnojamojo turto kainos krito ir Europoje, tačiau ir šiame regione jau yra ženklų, jog didžiosiose valstybėse (pvz. Prancūzijoje ar Didžiojoje Britanijoje) kainų kritimas sustojo. Nacionalinių ekonomikų skatinimo paketai, žemos palūkanos ir augantis vartotojų pasitikėjimas – visa tai palanku NT kainų kilimui. Kadangi koreliacija tarp NT rinkos ir akcijų (ar obligacijų) rinkų yra nedidelė, investavimo į nekilnojamąjį turtą vidutiniu ir ilgu laikotarpiu perspektyvos yra patrauklios. Be to, NT suteikia apsaugą nuo infliacijos – tai gali pasirodyti labai svarbu jei dėl ekonominio atsigavimo pradės augti infliacijos tempai.

Stipriai kritus Europos NT bendrovių akcijų kainoms, jų dividendinis pajamingumas tapo patrauklus investuotojams. Pastaruosius keletą mėnesių šių akcijų kainos jau kilo, ir tai dažnai signalizuoja apie galimą nekilnojamojo turto kainų augimą. Kita vertus, pajamos iš nuomos ateityje kurį laiką gali dar mažėti – nuomojamų patalpų paklausa iš verslo pusės yra sumažėjusi. Bendrai paėmus – nagrinėjant Europos NT sektorių keletas svarbių veiksnių atspindi palankų ateties augimo potencialą: žemos palūkanos, atsigaunanti paskolų rinka ir šiuo metu sumažėjusios naujų statybų apimtys.

Šaltinis: Nordea Economic Research and Aberdeen Property Partners