



# Motodrom Petrolija vabi vlagatelje! Kaj storiti

Kmalu naj bi se začela gradnja športno-turističnega kompleksa Motodrom Petrolija; manjši del sredstev za gradnjo zbirajo med drugim tudi z denarjem malih vlagateljev; se splača vložiti?

**L**etos jeseni naj bi se v bližini Lendave začela gradnja športno-turističnega kompleksa, imenovanega Motodrom Petrolija. Gre za razširitev zdajšnjega stadiona za speedway v Petišovcih. Zanimivo ob tem je, da nameravajo del sredstev za gradnjo kompleksa pridobiti tudi z naložbami malih vlagateljev. Zato je že mogoče kupiti deleže oziroma prihodnje delnice, katerih posamična nominalna vrednost naj bi bila 2.500 evrov. Podjetje je namreč v postopku preoblikovanja v delniško družbo in približno sedem odstotkov delnic od 49 tisoč, kolikor jih je na voljo, nameravajo ponuditi tudi malim vlagateljem. Vlagatelji se

seveda sprašujejo, ali bo naložba donosna in koliko je sploh varna. Poglejmo podrobnosti.

## Velikopotezni načrti

Široko zastavljeni projekt vključuje več vsebinskih sklopov: zgradili naj bi sodoben motodrom z dirkalno stezo, ki bo omogočala prireditve na najvišji ravni, nadgradili naj bi stezo za speedway in v sklopu kompleksa uredili še poligon varne vožnje. Kompleks, ki ga nameravajo tržiti tudi za druge, nemotoristične dejavnosti in prireditve, naj bi dopolnjevali hotel s štirimi zvezdicami z rehabilitacijskim centrom za motoriste, apartmajsko naselje in igrišče za golf. Poleg navedenega nameravajo na

strešne površine pokritih tribun in protihrupne ograje namestiti fotovoltaične sisteme in znotraj kompleksa izkoriščati geotermalno energijo.

Vrednost projekta je ocenjena na 206 milijonov evrov. »Projekt je ta hip v zadnji fazi prostorske umestitve v prostor. Cilj investitorja, podjetja Petrolija inženiring, je, da bi avgusta leta 2011 na novem motodromu izvedli prvo dirko razreda motoGP v Sloveniji, sklop z dirkalno stezo in poligonom varne vožnje pa naj bi bil končan do leta 2013. V celoti naj bi projekt končali najpozneje do leta 2015, verjetno pa že prej,« je na predstavitvenem predavanju, ki smo se ga udeležili, povedal Stane Babič, predstavnik podjetja TAD Adviser, ki v zvezi



● **»Po naših pričakovanjih naj bi približno polovico lastnih sredstev, ki jih bo za približno 15 odstotkov vrednosti projekta, zbrali s prodajo deležev, kar že poteka,« pravi Viktor Ketler, direktor podjetja Petrolija inženiring.**



● **Finančnega svetovalca Sama Lubeja poleg tega, da so izračuni za projekt nastali v času gospodarskega buma, moti tudi to, da se po nekaterih informacijah deleži že vplačujejo, po drugi strani pa se v projekt dodajajo še novosti, za katere še ni izračunov ekonomičnosti, kar ne pripomore k preglednosti.**

s projektom Petrolija skrbi za stike z javnostjo. Projekt naj bi imel po njihovih besedah med drugim podporo lokalnih in tudi državnih oblasti in je bil omenjen tudi v razvojnem programu občine Lendava 2007–2013, je bilo še rečeno.

### Delnice tudi za manjše vlagatelje

Ker gre za projekt velike vrednosti – za primerjavo: ljubljanski športni park Stožice naj bi bil vreden 220 milijonov evrov –, nas je zanimalo, kje se bo našel denar. »Motodrom Petrolija bo financiran z nepovratnimi sredstvi EU, z dolžniškim in lastniškim kapitalom,« so povedali pri podjetju TAD Adviser. Investitor projekta Motodrom Petrolija pa ponuja priložnost za naložbo tudi malim vlagateljem, so še dodali. »Po naših pričakovanjih naj bi približno polovico lastnih sredstev, ki jih bo za približno 15 odstotkov vrednosti projekta, zbrali s prodajo deležev, kar že poteka,« pravi Viktor Ketler, direktor podjetja Petrolija inženiring.

Na enem od spletnih forumov smo pred poletjem lahko prebrali, da lahko vlagatelji kupijo delež v Motodromu, ki je bil do 1. julija naprodaj po 1.500 evrov. V zvezi s tem in kako prodaja poteka, so nam na TAD pojasnili: »Nominalna vrednost deleža je v tem hipu 2.500 evrov. Do 1. oktobra 2010 pa delež vlagateljem ponujamo po nižji ceni, in sicer 1.700 evrov za enega.«

Izvedba projekta naj ne bi bila odvisna od zbranih sredstev malih vlagateljev. O količini zbranih sredstev in številu vlagateljev nam niso želeli posredovati

podatkov, seveda pa pravijo, da je zanimanje nad pričakovanji. Omeniti je treba, da se kupec deleža zaveže, da tega ne bo prodal v letu dni od nakupa. Od prihodnjih dobičkov nameravajo polovico nameniti za vzdrževanje, polovico pa izplačati lastnikom v obliki dividend.

Gradnjo projekta nameravajo začeti z bančnimi posojili, za katera naj bi v zameno za 15-odstotni lastniški delež v projektu od investitorja iz tujine prejeli garancije v obliki vrednostnih papirjev. Imena tega investitorja nam še niso želeli razkriti, izvedeli smo le, da naj bi bil iz Švice. Računajo pa tudi na nepovratna sredstva iz evropskih skladov.

Investitorji veliko stavijo tudi na fotovoltaične sisteme in geotermalno elektrarno z močjo približno 15 megavatov. Medtem ko so izračuni v zvezi z izkoriščanjem sončne energije izdelani – s fotovoltaičnimi celicami nameravajo prekri ostrejša tribun in objektov, ki jih je za približno 70 tisoč kvadratnih metrov –, pa natančni podatki v zvezi z geotermalno elektrarno še niso na voljo in bodo znani šele po opravljenih poskusnih vrtnanjih. Investicija v sončno elektrarno naj bi bila vredna približno 15 milijonov evrov, prodana električna energija iz tega naslova pa naj bi prinesla približno 1,9 milijona evrov na leto, še navajajo. Podatek smo preverili pri agenciji za prestrukturiranje energetike (APE). »Investicija je realno ocenjena. Za tako velike projekte bi lahko bila celo nižja, od 12 do 15 milijonov evrov. Seveda je v primeru zahtevne konstrukcije in priključitve elektrarne na električno omrežje investicija lahko tudi višja,«

pravi Franko Nemac, direktor APE. Na vprašanje, kolikšna je letna vrednost tako pridobljene električne energije, dodaja: »Predhodne ocene so narejene za prodajo po sistemu zagotovljene-ga odkupa. Če investitor izbere sistem obratovalne podpore in na trgu prodaja proizvedeno električno energijo po višji ceni, kot je predvidena borzna cena, potem lahko doseže tudi nekoliko večje prihodke.«

### Kaj naj naredijo mali vlagatelji

Vsekakor se je treba o zadevi kar najbolje pozanimati, saj si kot mali vlagatelj pač odvisen od dobre volje večjih lastnikov, opozarja finančni svetovalec Simon Mastnak. Preden se odločimo, je treba poznati celo množico stvari, prvi pogoj pa je, da je na voljo prospekt, kot ga veleva zakonodaja. »Vedeti je treba, kdo so veliki vlagatelji; gre namreč za zaupanje vanje, ne le kdo so, ampak tudi kaj so dosegli v življenju. Na voljo morajo biti podrobne informacije o finančnem načrtu in o tem, kakšne poslovne rezultate nameravajo dosegati v prihodnje. Vlagatelj mora poznati morebitna tveganja, ki prežijo nanj, in se seznaniti z ekonomskim okoljem, v katerem stoji projekt. To zajema več stvari; od tega, kakšen je trg za te storitve, do tega, kakšna je konkurenca in kakšne so vstopne pregrade,« pravi Mastnak. Zanimalo nas je torej, kako je z vpogledom v finančne informacije in preostalo dokumentacijo. »Katerikoli morebitni vlagatelj si lahko celotno dokumentacijo ogleda pri podjetju TAD Adviser ali na Petroliji,« zagotavlja Ketler.

### Investicijski program

Investicijski program gradnje Motodroma, ki ga je podjetje izdalo letos februarja, smo pridobili tudi sami. Iz tega je razvidno, da podjetje že prihodnje leto načrtuje približno 12 milijonov evrov prihodkov, ki naj bi do leta 2015, ko naj bi bil projekt v celoti končan, postopno zrasli na dobrih 26 milijonov evrov. Tega leta naj bi dosegli 11,4-odstotno donosnost kapitala in pa 2,4-odstotno donosnost uporabljenih sredstev. Polovico dobička naj bi v prihodnosti namenili za dividende, polovico pa za vzdrževanje objektov.

Za mnenje o projektu smo povprašali tudi finančnega svetovalca Sama Lubeja, ki je investicijski program dobro proučil. »Čeprav ima investicijski program datum izida februarja letos, je jasno, da je dokumentacija nastala pred nekaj leti – v času ekonomskega buma. Kar nekaj predpostavk v tem gradivu je po mojem mnenju nerealnih in projekt kot celota me ne prepriča. Število obiskovalcev dirk je zdaj prav gotovo manjše kot pred leti, enako velja za cene vstopnic. Je pač kriza. Tudi število predvidenih dogodkov na dirkališču je po mojem mnenju pretirano. Saj ne, da ne bi bilo izvedljivo, a si je treba najprej pridobiti zaupanje pri nosilcih licenc za določene dirke.« Meni, da so tveganja izjemno velika, saj gre pri projektu za podjetniški start-up, v katerem lahko vlagatelj izgubi tudi celoten vložek.

Za dodatno mnenje smo vprašali Janeza Tomažiča, analitika s Financ: »Glede na dostopne informacije ima investitor občutno premalo lastnega kapitala za tako veliko naložbo. V zadnjih letih so dirkališča gradile gospodarsko veliko močnejše države, recimo Kitajska, emirat Abu Dabi in Turčija, tako da je trg zasičen. Edini zagotovljen denarni tok podjetju zagotavlja solarna elektrarna, ekonomika dirkališča je prenapeta, golfsko igrišče pa je recimo v Moravskih Toplicah.

Kaj pa energetske del, ki je bil v projekt umeščen pozneje? »Fotovoltaični del se mi zdi sprejemljiv in logičen, ker je pri takšni dejavnosti treba zgraditi veliko streh na boksih, tribunah, geotermalni del pa se mi ne zdi primerno mešati v projekt s toliko različnimi dejavnostmi,« pravi Lubej. Moti ga predvsem to, da se po nekaterih informacijah deleži že vplačujejo, po drugi strani pa se v projekt dodajajo še novosti, za katere še ni izračunov ekonomičnosti, kar ne pripomore k preglednosti.

### **Vložiti ali ne?**

Lubeja smo povprašali, kaj bi torej svetoval morebitnim vlagateljem. »Če že vlagajo v tak projekt, naj vložijo le nekaj odstotkov svojih sredstev, namenjenih za naložbe,« opozarja sogovornik. »Sicer pa se mu zdi cena enega deleža previsoka. «Praviloma je vrednost na novo izdanih delnic sto, deset ali celo en dolar oziroma evro, ker se pričakuje, da bo z uspešnim delovanjem podjetja njihova vrednost rasla, in je potem lažje kupovati in prodajati večje število delnic z nižjo vrednostjo. Iz tega razloga v praksi pri delnicah, ki dosežejo vrednost okoli tisoč evrov, naredijo tako imenovani »split«, razdelitev, ko lastnik ene delnice, vredne tisoč evrov, dobi sto delnic, vrednih 10 evrov,« svoje razloge za dvom pojasnjuje Lubej. Pri Petroliji pa pojasnjuje, da prevelika razdrobljenost in pridobitev preštevilnih malih delničarjev niti ni v njihovem interesu.

Vsekakor naj se torej vlagatelj, preden kupi delnice, še dodatno dobro pozanima o projektu. Med pomembnejšimi so poleg omenjenih podatkov tudi ti, kako bo mogoče delnice prodati, potem ko jih kupite, ali ima kdo predkupno pravico in podobno. Ta hip ima predkupno pravico za deleže Petrolija, pravi Ketler.