



Предложение

Версия:

1.2.

Автор:

KEEPP AS (Латвия)

Цель:

Информативный документ для инвесторов о публичной оферте акций АО KEEPP класса В

Дополнен:

следующими пунктами 20.01.2021 г., по просьбе инвесторов:

- дополнение к обоснованию стоимости (11)
- планируемые доходы в зависимости от загрузки (13)
- конкуренты и преимущества Кеерп (17)
- о преимуществах для текущих инвесторов (18)
- о Латвии как о локации и цели для инвестиций (19)

Содержание

Термины	3
Описание проекта	3
Факторы риска и SWOT-анализ	5
Сводка рисков	7
Команда	9
Структура предприятия	10
Предложение	10
Бонус	10
Акции	11
Обоснование цены	11
Отчёт о денежном потоке	12
Нагрузка vs. Прибыль	13
Отчёты о деятельности	13
Дивиденды	13
Условия	13
План развития	14
Кампания	15
Стратегия выхода	15
Вторичный рынок	15
Часто задаваемые вопросы и ответы (FAQ)	15
Контактная информация	19

Термины

Кеерр – АО Кеерр, зарегистрированное в Латвийской Республике акционерное общество с регистрационным № 40203261641 и юридическим адресом ул. Ганибу дамбис 19, Рига, LV-1005, Латвия.

Акционерный договор – Акционерный договор Кеерр AS, который, в дополнение к уставу Кеерр, определяет обязанности и права держателей акций классов А и В. Каждый держатель акций Кеерр присоединяется к Акционерному договору с момента приобретения акций.

Акции класса А – именные акции Кеерр в бездокументарной форме с правом участия в собрании акционеров Кеерр и голосовать пропорционально количеству имеющихся у держателя акций, правом на получение дивидендов и ликвидационную квоту.

Акции класса В – привилегированные акции в бездокументарной форме с правом на получение дивидендов и ликвидационную квоту.

SWOT-анализ – анализ сильных сторон, слабых сторон, возможностей и угроз (от англ. "Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats").

OECD – Организация экономического сотрудничества и развития.

Кампания – публичная оферта акций Кеерр класса В, процесс вложений и связанные с ним действия в определённое время.

Токен – набор данных, отражающий акцию Кеерр класса В в блокчейне Ethereum и на платформе Fintelum.

Предложение – первичная эмиссия акций Кеерр класса В.

Проект – совокупность мероприятий, связанная с публичным привлечением капитала АО Кеерр и дальнейшим развитием коммерческой деятельности для достижения установленных учредителями целей.

Fintelum – платформа технического решения и соответствия первичной публичной оферты акций Кеерр и вторичного обмена акций.

Описание проекта

В основе проекта Кеерр лежит бизнес, цель которого – развивать проверенную на рынке сеть краткосрочного и долгосрочного хранения вещей для широкого круга клиентов, как для физических, так и для юридических лиц. В первой фазе проект осуществляется в Латвии, а на следующей фазе проект Кеерр расширяется на рынки Литвы и Эстонии, тем самым обеспечивая покрытие всей Прибалтики.

- Предприятие Кеерр возникло как объединение опыта и вложений двух латвийских предприятий, ООО КпК Mefab и ООО PP Property. Это сочетание опыта и вложений наряду с текущими рыночными тенденциями лежит в основании проекта Кеерр.
- Цель Кеерр – создавать доступные для людей и простые в пользовании решения по хранению вещей, работающие по принципу самообслуживания. Сочетая доступность и простоту, мы создали ценную услугу, которая, с течением времени, станет неотъемлемой частью повседневного быта людей – легко доступное и выгодное хранилище, где можно надёжно хранить свои личные вещи.

Концепция услуг с 2018 года до основания АО Кеерр проверялась на латвийском рынке под названием CityBox (city-box.lv). Для обеспечения развития предприятия был изменён товарный знак предприятия и создано новое коммерческое общество АО Кеерр, в основной капитал которого были перенесены прежние вложения, существующие клиенты, денежные потоки, а также накопленный командой опыт.

Обзор рынка

По данным OECD, 33% квартир в Прибалтике перенаселены. По данным "Переписи населения", сводка которых составлена Департаментом развития Рижской думы¹, абсолютное большинство (93%) жителей Риги проживает в многоквартирных домах. Только 5% жителей живут в отдельных домах, 2% – в рядных домах или двухквартирных домах, а ещё 0,01% – в нежилых домах (трущобы, самодельные постройки).

66% от всех квартирных домов в Латвии – блочные дома. В блочных домах нет складских площадей, которые можно было бы использовать. Схожая статистика по блочным домам отмечается также в Литве (65%) и в Эстонии (57%).

Абсолютное большинство, или 92% от имеющихся в Риге многоквартирных зданий – старше 25 лет. Из этого можно сделать вывод, что, возможно, 92% жителей Риги сталкиваются с проблемами с размещением своего имущества.

Принимая во внимание все приведённые выше данные, можно заключить, что в Риге проживает около 650 000 задекларированных жителей, из которых 33% живут в перенаселённых квартирах, что составляет 213 400. Из них, в свою очередь, не менее 66% проживает в блочных домах, где нет кладовых, что составляет не менее 140 000 потенциальных клиентов Кеерр.

Потенциальные группы клиентов

- Любители активных видов спорта: сноубордисты, лыжники, велосипедисты и любители других видов спорта.
- Владельцы мотоциклов, так как мотоциклы необходимо держать на стоянках, плата за которые эквивалентна предлагаемой Кеерр цене, и где часто нет навеса.
- Студенты, учащиеся за рубежом, которые на летние месяцы, а также во время каникул уезжают на родину и оставляют где-нибудь свои вещи. В ту же категорию попадает и группа людей, которые время от времени "зимуют" в других странах;
- Юридические лица, использующие хранилища Кеерр как архив или для содержания не нужных в повседневной работе вещей. На взгляд авторов проекта, в будущем этот процент вырастет, учитывая возрастающую популярность офисов типа "workspace" и жилых площадей "co-living", и пользователи этих площадей будут нуждаться в услугах предприятия Кеерр;
- Владельцы маленьких квартир, в том числе молодые семьи с колясками, колыбельками и т. д.

¹ Тематическая планировка жилищного развития.

<https://www.rdpad.lv/wp-content/uploads/2017/10/majoklu/Paskaidrojuma%20raksts.pdf>

Факторы риска и SWOT-анализ

Сильные стороны • Продукт собственной разработки / техническое решение Кеерр ("pop-up"-склады) • Слабая конкуренция на рынке • Почти 2 года опыта в исследовании рынка с помощью демо-проекта (City-Box)	Слабые стороны • Решения по организации краткосрочных хранилищ в Латвии и Прибалтике находятся на очень ранней стадии развития, и пройдет время, пока потенциальные клиенты узнают о существовании такой услуги • Рыночная конкуренция • Наличие дач, гаражей, бесплатных кладовых
Возможности • Стать ведущим предприятием в отрасли краткосрочной аренды помещений в Прибалтике и, возможно, в Европе. • При необходимости, предлагать низшую цену на рынке, при этом сохраняя прибыль • Автоматизировать процессы, дверные замки, охрану – сократить административные расходы • Размещать объекты Кеерр на дешёвых и неликвидных площадях (красные линии, площади с обременениями и т. д.)	Угрозы • В первые 2-3 года работы предприятия понадобится поддерживать очень агрессивный темп развития, чтобы не позволить конкурентам ворваться на рынок • Возможны "ценовые войны" • Вандализм

Сильные стороны

На данный момент у Кеерр пропорционально больше сильных сторон и возможностей, нежели слабых сторон и угроз. Главная сильная сторона состоит в том, что проект Кеерр не зависит от неизвестных поставщиков, так как технология разработана самими авторами проекта.

На данный момент наблюдается очень слабая конкуренция. Однако она может увеличиться, если Кеерр не будет очень агрессивно продвигаться на рынке и не займёт большую часть рынка в сравнительно короткие сроки. Например, можно рассмотреть параллели с рынком проката электросамокатов в Риге. Если бы первые участники рынка вошли на рынок более агрессивно, а не со всего лишь 100 самокатами, то, возможно, многие конкуренты вообще не стали бы начинать свою коммерческую деятельность, опасаясь избытка продукции. Чтобы избежать такой ошибки, Кеерр привлекает финансирование для полноценного развития уже проверенной рыночной ниши, где наблюдается высокий спрос и недостаточно качественное и приемлемое в ценовом смысле предложение.

Основная сильная сторона – авторы Кеерр, вложившие средства и посвятившие 2 года разработке проекта и исследованию рынка. Благодаря этому, предприятие находится на несколько шагов впереди конкурентов, имея собственное техническое решение для оборудования хранилищ. Это изделие нельзя заказать и купить, его нужно разрабатывать по определённой технологии.

Возможности

Кеерр имеет реальную возможность стать ведущим предприятием по краткосрочной аренде помещений в Европе, так как решение Кеерр можно экспортировать. Стандартизированные хранилища для вещей можно производить в Латвии, а затем в краткие сроки размещать их там, где это потребуется ("pop-up" склад).

Есть несколько аспектов, указывающих на то, что проект Кеерр сможет сократить операционные расходы до минимума, если это потребуется, так как:

- Не требуется платить налог на недвижимое имущество (ННИ) за здания, который складам и хранилищам иного вида, в свою очередь, платить приходится;
- Изделие собственной разработки, заказываемое у связанного производственного предприятия, означает максимально низкие начальные вложения и будущие обязательства;
- Планируемая в будущем администрация позволит сократить административные расходы;
- Неликвидная земля, которую можно использовать для расположения хранилищ Кеерр или арендовать у владельцев земельных участков по низкой цене и, в случае успеха, даже в размере земельного налога.

Слабые стороны

Учитывая то, что в предприятии Кеерр объединились основоположники этой услуги как более широкой отрасли, пройдет известное время, прежде чем потребители узнают о существовании такой услуги. Это потребует известных ресурсов как во временном, так и в денежном выражении.

Угрозы

Проект Кеерр потребует особо активного освоения рынка, чтобы у потенциальных конкурентов не возникало желания стартовать в этой отрасли. Купирование этой угрозы зависит от темпов развития предприятия Кеерр, поэтому эту угрозу можно снизить, ежегодно инвестируя обратно в предприятие некоторую долю прибыли.

Поставщики услуг традиционной аренды помещений или других услуг "self-storage" не смогут даже приблизиться к цене Кеерр. Однако, если на рынок войдут другие такие же поставщики услуг, как и Кеерр, то возможна ценовая война.

Ещё одна угроза – противоправные действия, например, вандализм, поджоги и кражи. Однако, учитывая то, что современные системы наблюдения значительно улучшились, мы считаем, что эту проблему можно решить с помощью систем наблюдения, так же, как и в случае с пакоматами.

Выводы

- Авторы проекта Кеерр видят, что угрозы можно сократить, используя сильные стороны предприятия. Используя техническое решение собственной разработки и будучи независимым от мощностей или интересов других производителей, Кеерр может определять мощность и размеры производства. Кеерр может своевременно узнавать об изменениях цен на материалы, так как весь процесс разработки находится под контролем Кеерр. Это позволит Кеерр быть быстрее и не даст конкурентам ворваться на рынок без боя.
- Принимая во внимание современную тенденцию к сокращению вандализма и качество работы органов защиты правопорядка, риск вандализма невысок. Кеерр как предприятие застрахует своё имущество, и общую безопасность Кеерр будет обеспечивать видеонаблюдение, которое будет служить механизмом отпугивания и задержания возможных правонарушителей.
- Хотя почти у каждого человека есть какое-то место, где можно хранить вещи – дача, деревня, дома родственников и т. д., но для того, чтобы добраться до этих мест, требуется определённое время и деньги.

Пример: представим себе Анну, специалиста по маркетингу, переехавшую из маленького городка в столицу Латвии, Ригу. Параллельно с работой Анна учится в университете на PR-специалиста. Анна снимает однокомнатную квартиру в Риге и обычно перемещается, пользуясь услугами каршеринга, а на выходных она увлечённо занимается активными видами спорта. Вейкборд, велосипед, походы и т.д. Проблемы Анне доставляет то, что инвентарь для активного отдыха нигде расположить, так как квартира слишком мала, а арендовать в Риге двухкомнатную квартиру слишком дорого, и Анна не может себе этого позволить. Анне нужен склад, где она могла бы держать столь необходимые ей принадлежности для активного отдыха. Кеерр – идеальное решение. Анна может полноценно жить в квартире, не захламляя её, и не должна отказывать себе в удовольствии отправляться отдыхать на выходных. Анне больше не нужно каждый раз проезжать по 120 км, чтобы забрать вещи, нужные для активного отдыха, из своего родного дома. Пользуясь Кеерр, Анна довольна, ведь теперь она знает, что её вещи легко доступны ей в любой момент. Также ей не стыдно приглашать в квартиру друзей, так как помещение, наконец-то, не будет захламлено.

SELF-STORAGE

О предприятии: на основании знаний и опыта, накопленных ООО KнK Mefab и ООО PP Property, осенью 2020 года было основано АО "Кеерр" с основным капиталом в EUR 340 000. Основной деятельности предприятия является аренда и обслуживание краткосрочных хранилищ для вещей. Информация в Регистре предприятий: <https://www.ur.gov.lv/lv/legal-entity/?id=40203261641>

Сводка рисков

Руководство Кеерр в своей работе активно занимается управлением рисков и будет стремиться их устранять. Однако мы хотим напомнить о главных рисках, связанных с инвестициями в ценные бумаги, конкретное предприятия и любого вида коммерческую деятельность.

Основной риск – инвестор должен осознавать, что ценность приобретённых ценных бумаг и дивидендные доходы с них подвержены колебаниям. Может быть и так, что стоимость приобретённых акций снизится до нуля, и дивидендный доход не гарантируется.

Риск ликвидности – ценные бумаги предприятий с малой капитализацией могут быть неликвидными, и возможности продать их может не быть. Другие акционеры (за очень редкими исключениями) не обязаны выкупать приобретённые ценные бумаги.

Риск технологий – учёт принадлежащих акционерам акций будет вестись, помимо прочего, с применением инновационной технологии. Хотя эта технология уже широко используется по всему миру в других процессах привлечения капитала, не исключается возможность ошибок.

Риск стартапа – вложения в стартапы часто связаны с повышенным риском, так как и команда, и продукт – новые, и существующего рыночного спроса нет. Однако наиболее часто основной причиной неудачи стартапа является нехватка финансовых средств.

Информационный риск – информация о финансовом состоянии предприятия в периоды между годовыми отчётами предоставляется на добровольных началах, и может быть недостаточной для оценки истинного финансового положения.

Риск управления предприятием – привилегированные акции в нормальных условиях не дают права на участие в управлении акционерным обществом, в том числе голосовать на собраниях акционеров и выдвигать членов совета, что сокращает возможность повлиять на процессы, происходящие на предприятии.

Кредитный риск деловых партнёров – необходимые для развития проекта исходные материалы будут заказываться у небольшого количества поставщиков. Если кто-либо из них не будет выполнять свои обязательства или станет неплатежеспособен, это может существенно повлиять на капитализацию и платежеспособность самого предприятия.

Риск продукта / услуги – на рынке продвигается новый инновационный продукт, спрос на который в широком обществе ещё по-настоящему не проверен.

Риск конкуренции – хотя предприятие и предлагает инновационный продукт, на рынок могут войти другие конкуренты, которые, имея большее финансирование и, соответственно, больший маркетинговый бюджет, могут более успешно завоевать рынок.

Юридический риск – государственное правовое регулирование в отношении процесса привлечения инвестиций или предоставляемых предприятием услуг может измениться в худшую сторону, в том числе в том, что касается токенизированных ценных бумаг.

Налоговый риск – негативно меняется государственная нормативная база в отношении налога на прирост капитала с дивидендов или другого подоходного налога, что, соответственно, снизит доходность.

Другие риски – обстоятельства непреодолимой силы, политические, экономические и иные риски (такие события, как, например, пандемия Covid-19), которые в данный момент трудно предусмотреть, но которые в будущем могут существенно повлиять на коммерческую деятельность.

Команда

- **Кристапс Лаипниекс** – руководитель и председатель правления. Кристапс – руководитель нескольких предприятий. Отвечает за финансовый поток, развитие и привлечение клиентов. Почти 10-летний опыт работы в сфере металлообработки, многолетний опыт в управлении недвижимостью. Опыт в развитии новых проектов и привлечении финансирования.
<https://www.linkedin.com/in/kristaps-laipnieks-b28672b5/>
- **Карлис Янсонс** – член правления, руководит внутренними процессами. Карлис – руководитель нескольких предприятий. Отвечает за руководство производством, эффективность и системы качества. Почти 10-летний опыт работы в сфере металлообработки, многолетний опыт в управлении недвижимостью. Опыт во внедрении LEAN, системах CRM и т. д.
<https://www.linkedin.com/in/k%C4%81rlis-jansons-a8418a138/>
- **Рейнис Грунте** – член Совета и юрист. Опыт Рейниса в юридической отрасли насчитывает более 10 лет. Юрист TGS Baltics, специализирующийся на коммерческом праве.
<https://www.linkedin.com/in/reinis-grunte-530ba9a6/>
- **Лиза Айзупиете** – член Совета и руководитель платформы Fintelum, с более чем 10-летним опытом в области финансов. Участие Лизы в совете предприятия Кеерп имеет своей целью обеспечить присутствие внешнего наблюдателя при принятии решений и представление интересов вкладчиков.
<https://www.linkedin.com/in/lizaa/>
- **Янис Мотте** – член Совета, юрист и администратор неплатежеспособности. Чуть менее 10 лет опыта в юридической отрасли. Юрист предприятия Legal Balance, взыскание долгов, изучение клиентов (AML и NILTFN).
- **Ричардс Крузе** – художник и руководитель проектов. Ричард обладает солидным опытом в разработке визуальной идентичности предприятий и маркетинговых мероприятий. Он участвовал в руководстве и планировании предприятий "Pilsētvides serviss", "KeoBeo", "Tracky" (Rīgas satiksme) и в других проектах. Опыт во внедрении "умных решений".
<https://www.linkedin.com/in/rkruze/>

Опыт руководства

Входящие в команду руководства Кеерп Кристапс Лаипниекс и Карлис Янсонс создали металлообрабатывающее предприятие и руководят им уже 7 лет, с 2013-го года. Они добились выхода на экспортные рынки и укрепили сотрудничество с несколькими глобальными предприятиями. Есть опыт в разработке и руководстве различными сложными проектами.

Опыт в создании, тестировании и усовершенствовании новых продуктов. Техническое участие в различных предприятиях. Например, gizzo.co, brumbrum.me, hgkracing.com, azeron.eu, и т.д.; Опыт в управлении и развитии различных объектов недвижимости в Риге. Опыт в юридических вопросах. Опыт в разработке дизайна и отборе потенциальной клиентской аудитории.

Структура предприятия

Кеерр – зарегистрированное в Латвии акционерное общество (АО), регистрационный № 40203261641, юридический адрес: ул. Ганибу дамбис 19, Рига, LV-1005, Латвия. Предприятие основано в 2020 году с основным капиталом в EUR 340 000, разделённым на 340 000 акций класса А с номинальной стоимостью одной акции в 1.00 EUR. Предприятие не имеет долговых обязательств.

Акции класса А принадлежат ООО PP Property, регистрационный № 40203049473, юридический адрес: ул. Ганибу дамбис 19, Рига, LV-1005, Латвия, конечными бенефициарами которого являются Кристапс Лаипниекс (50%) и Карлис Янсонс (50%).

Органами управления общества являются собрание акционеров, совет (3 члена) и правление (2 члена с совместными представительскими правами). Согласно Коммерческому закону Латвии, собрание акционеров избирает совет, который, в свою очередь, назначает правление и контролирует его работу. За повседневную деятельность предприятия отвечает правление.

Предложение

Вид инвестиций: Приобретение акций класса В, представленных цифровым токеном в блокчейне Ethereum

Тип акции: акция класса В

Обозначение токена акции: KEP

Юрисдикция: Латвийская Республика

Валюта инвестиций: EUR

Принимаемые к уплате валюты: EUR, BTC, ETH

Цена одной акции: EUR 2.50, состоящая из номинальной стоимости в EUR 1.00 и наценки в EUR 1.50

Минимальный объём инвестиций от одного инвестора: EUR 50 (или эквивалент в другой валюте)

Максимальный объём инвестиций от одного вкладчика: EUR 100 000 (или эквивалент в другой валюте)

Минимальный объём искомых инвестиций: EUR 350 000

Максимальный объём искомых инвестиций: EUR 850 000

Пропорция эмиссионных акций к общему числу акций: 50% при инвестициях в EUR 850

000. Планируемая доходность по дивидендам в год: примерно 15% (от вложенной суммы)

Акции Кеерр класса В предлагаются согласно положениям Коммерческого закона, а также части шестнадцатой статьи 3 и статьи 16.1 Закона о рынке финансовых инструментов, в силу чего на общество не распространяется обязанность подготавливать и согласовывать с Комиссией рынка финансов и капитала проспект или упрощённый документ предложения.

Бонус

Лицам, вложившим не менее EUR 1000, по их запросу предоставляется скидка в размере 20% на все услуги кеер-lv на протяжении 12 месяцев. Этот бонус применяется к каждому индивидуально, с того момента, как продукт станет доступен, начиная со второй половины 2021 года.

Акции

Акции Кеерр класса В являются привилегированными акциями, обязанности и права их держателей проистекают из Акционерного договора, Устава Кеерр и положений Коммерческого закона Латвийской Республики. Привилегированные акции дают каждому их держателю особые права в отношении получения дивидендов, так как не только акционеры Кеерр обязаны регулярно производить выплату дивидендов держателям акций класса В, но и держатели этих акций имеют преимущественное право на получение дивидендов, то есть эти акционеры первыми получают выплачиваемые дивиденды пропорционально количеству имеющихся у них акций.

Заключение Акционерного договора

Приобретая акции класса В, каждый акционер присоединяется к Акционерному договору Кеерр, который доступен по запросу или на домашней странице www.keerr.lv. Согласно Акционерному договору, держатели акций класса В вправе не только получать дивиденды, но также и подготавливать, подавать и высказывать правлению Общества рекомендации, предложения, инициативы и/или другого вида мнения с тем, чтобы способствовать развитию коммерческой деятельности Общества и достижению намеченных финансовых показателей.

Обоснование цены

Основной капитал Кеерр увеличивается на EUR 850 000, из этой суммы EUR 340 000 направляются в основной капитал, а EUR 510 000 являются наценкой на акции. В результате увеличения основного капитала выпускаются 340 000 новых акций класса В, цена одной акции составляет EUR 2,50. Цена приобретения акции состоит из её номинальной стоимости в EUR 1,00, которая направляется в основной капитал, и наценки в EUR 1,50, которая является дополнительной стоимостью акции и не зачисляется в основной капитал Кеерр. Наценка делается на каждую акцию, так как стоимость одной акции выше, чем её номинал. Средства, зачисляемые как в основной капитал, так и в наценку, направляются только на развитие коммерческой деятельности Кеерр, они не считаются прибылью Кеерр и не выплачиваются акционерам.

Инвестиции от новых акционеров будут расходоваться согласно бизнес-плану. В обмен на инвестиции новые акционеры получают часть предприятия (в виде акций) и возможность в будущем получать дивиденды. Предприятие обязуется добросовестно использовать привлечённые средства и выплачивать дивиденды согласно Акционерному договору.

В рамках двухлетнего проекта было создано 30 индивидуальных складов, с помощью которых команда Кеерр исследовала привычки потребителей, тенденции в отрасли и на рынке в целом. На данный момент в исследовательский проект, разработку технических решений, управление демонстрационным проектом и создание наработок компанией Кеерр вложено более 5000 рабочих часов. С учетом фактических и дальнейших расходов, а также расходов, планируемых на будущее, команда Кеерр подсчитала, что применения коэффициента наценки 2,5 обеспечит соответствие стоимости акций вложенному времени и ресурсам, текущим доходам и том, какие доходы предприятие сможет выплачивать каждому инвестору в будущем.

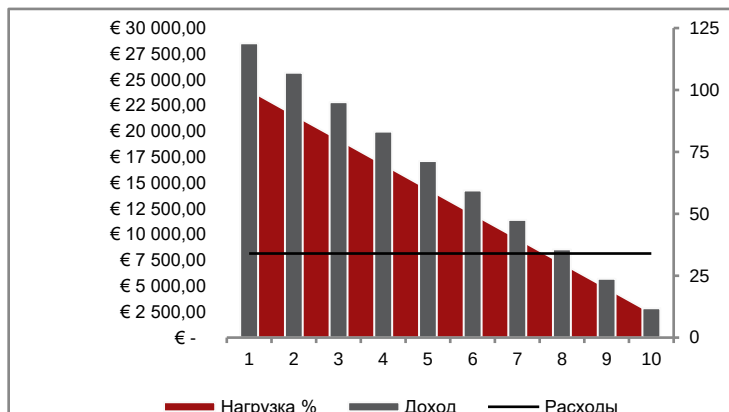
Кеерр считает возможным реализовать проект и в короткие сроки достичь запланированных целей доходности, таким образом обеспечив высокие дивиденды для инвесторов. С учетом суммы инвестиций и того, что часть доходов будет вложена в увеличение числа индивидуальных складов, предприятие будет стремиться к тому, чтобы доходность была не ниже 15% — а в зависимости от загрузки, она может и вырасти. При отдаче в 15% в виде дивидендов, инвесторы смогут вернуть свое вложение менее чем за 7 лет. Кроме того, следует учитывать рост рыночной цены акций предприятия, который произойдет, благодаря быстрому его развитию. Также планируется проведение второй и третьей кампании по привлечению инвестиций, в результате чего номинальная стоимость предприятия изменится в зависимости от рыночной ситуации.

Отчёт о денежном потоке

Доходы, EUR					
	Год денежного потока	НАЧАЛЬНЫЙ год	год 1	год 2	год 3
	Баланс на начало	850 000	179 570	202 805	188 577
Доходы с основной деятельности	Ставка НДС				
Доходы с помещений Кеерр (1100 кабинетов по 24,80 eur + НДС)	21%	215 760	327 360	327 360	327 360
Кеерр (имеющиеся). 30 кабинетов - разные.	21%	10 800	10 800	10 800	10 800
Доходы Кеерр с реинв. средств 1 года 65k (100box) 24,80+НДС	21%	0	0	29 760	29 760
Доходы Кеерр с реинв. средств 1 года 97,5k (150box) 24,80+НДС	21%	0	0	0	44 640
	Итого	226 560	338 160	367 920	412 560
Прочие доходы					
Комиссионные за обеспечение услуг по перевозке	21%	1 730	2 400	2 640	3 120
Комиссионные за утилизацию вещей	21%	270	360	420	600
	Полученный НДС	60 225	89 891	97 802	109 668
	Итого доходы	288 785	430 811	468 782	525 948
Расходы, EUR					
Переменные расходы					
Приобретение помещений Кеерр	0%	0	65 000	97 500	0
Исходные материалы	21%	240	240	240	240
Вспомогательные материалы	21%	120	120	120	120
Служба технического обслуживания - 1 чел.	0%	14 000	16 800	16 800	16 800
Энергоресурсы	21%	1 560	1 800	2 160	2 640
Транспортные расходы	21%	15 960	1 440	1 920	2 160
Маркетинг	21%	37 000	14 000	6 000	6 000
	Итого	68 880	34 400	27 240	27 960
Фиксированные расходы					
Зарплата постоянных работников и социальный налог	0%	19 200	30 400	38 400	38 400
Транспортные расходы	21%	49 000	600	600	600
Страхование	0%	960	960	1 200	1 200
Телекоммуникации	21%	720	720	720	720
Ремонт зданий и дорог	21%	0	0	600	600
Ремонт техники	21%	0	0	1 200	1 200
Арендная плата за здания, землю	21%	27 000	36 000	43 200	50 400
Сервисные расходы, за сервис и обслуживание производителя контейнеров	21%	1 100	1 320	1 560	2 160
Бухгалтерия и учётная система	21%	5 740	6 600	6 600	8 400
Система управления ресурсами	21%	0	1 800	1 800	1 800
Руководитель проектов для литовского и эстонского рынков	0%	0	3 000	16 000	24 000
	Итого	103 720	81 400	1 118 800	129 480
	Предналог НДС	36 609	35 067	47 715	26 667
	Выплата дивидендов согласно акционерному договору	0	115 500	119 000	132 900
	Общая допустимая сумма скидок акционеров		10 000	10 000	10 000
	Расходы на руководство проектом	32 400	0	0	0
	Расходы на кампанию софинансирования	51 000	0	0	0
	Расходы на приобретение складов	649 150	0	0	0
	Налог на добавленную стоимость к уплате	17 457	66 208	69 675	76 044
	Общие расходы	959 215	407 576	483 010	403 051
	Баланс периода	-670 430	23 235	-14 228	122 897
	КОНЕЧНЫЙ БАЛАНС	179 570	202 805	188 577	311 474

Нагрузка vs. Прибыль

Расходы	Нагрузка %	Доход
€ 8,150.00	100	€ 28,530.00
€ 8,150.00	90	€ 25,677.00
€ 8,150.00	80	€ 22,824.00
€ 8,150.00	70	€ 19,971.00
€ 8,150.00	60	€ 17,118.00
€ 8,150.00	50	€ 14,265.00
€ 8,150.00	40	€ 11,412.00
€ 8,150.00	30	€ 8,559.00
€ 8,150.00	20	€ 5,706.00
€ 8,150.00	10	€ 2,853.00



* Эти цифры отражают ежемесячные доходы, включая НДС.

Отчёты о деятельности

Предприятие АО Кеерр обязуется регулярно, не менее раза в квартал, публиковать сообщение правления о выполненной работе, а также краткий отчёт о финансовых показателях. Эту и другую информацию проект Кеерр будет публиковать либо через свою домашнюю страницу keerr.eu, keerr.lv, либо через домашнюю страницу своего партнёра по обеспечению соответствия и техническому сотрудничеству fintelum.com. Отчёты будут доступны только активным держателям акций. Также Кеерр будет подготавливать ежегодные отчёты о деятельности согласно латвийским нормативным актам.

Дивиденды

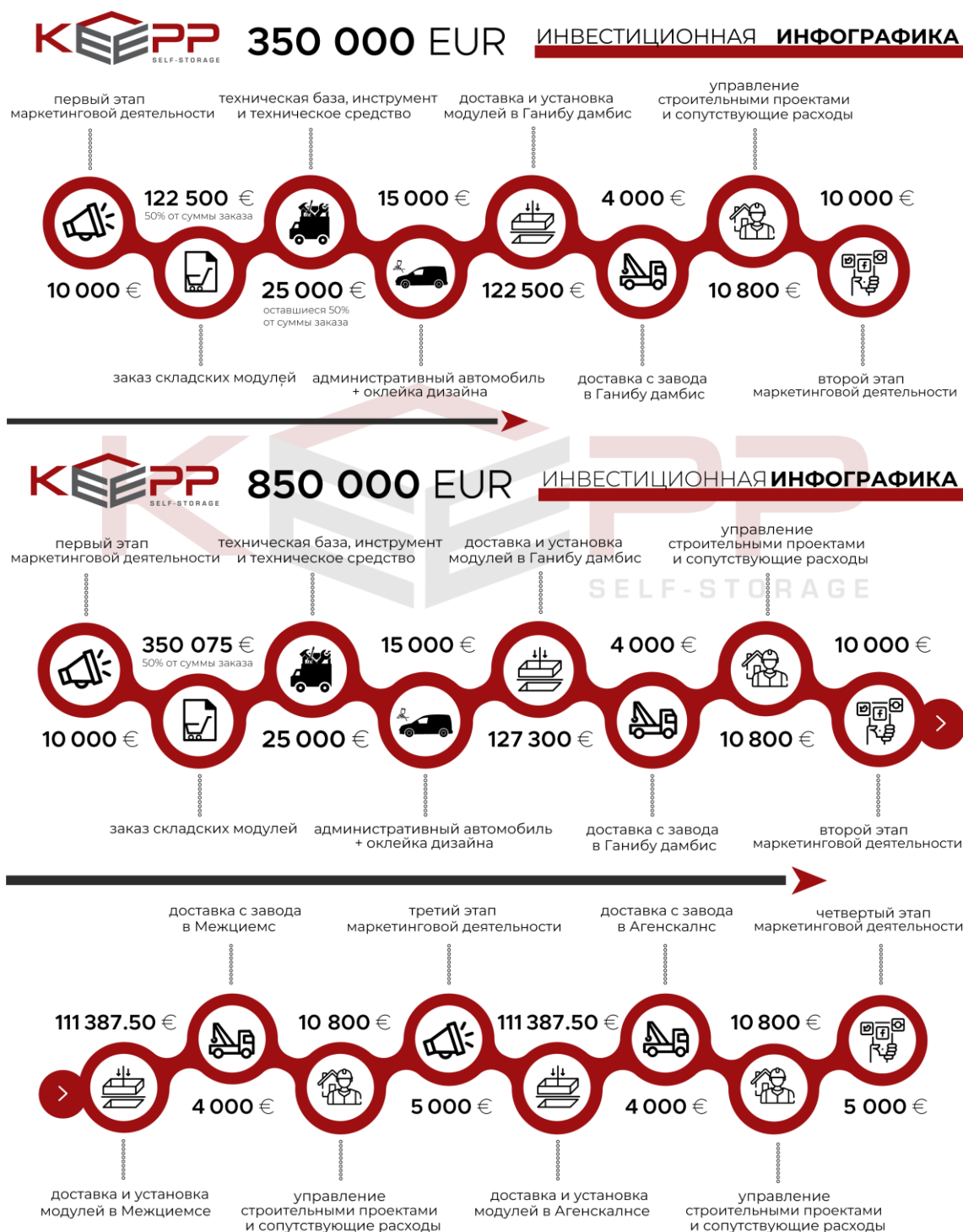
Согласно Акционерному договору, держатели акций Кеерр класса А обязаны по прошествии каждого отчётного года выплачивать не менее 50% прибыли Общества всем держателям акций Кеерр классов А и В. Если в течение двух отчётных лет Кеерр работало с прибылью, а акционеры класса А решили её не выплачивать и на 100% вложить её в развитие Кеерр, держатели акций класса В обретают полное право голоса пропорционально количеству имеющихся у них акций до того момента, когда будут выплачены все удержанные за предыдущие годы дивиденды. При выплате дивидендов держатели акций класса В получают их перед другими акционерами. Дивиденды выплачиваются на банковский счёт, указанный каждым конкретным акционером. В зависимости от того, резидентом какой страны является Инвестор, Кеерр может удерживать предусмотренные нормативными актами Латвийской Республики налоги.

Условия

Инвестиции не принимаются от физических и юридических лиц из стран, включённых в санкционные списки, стран с высоким риском отмывания денег и финансирования терроризма и из других исключаящих юрисдикций (в том числе из США). Для приобретения акций Кеерр можно использовать только средства, полученные легальным путём, доказательства чего, в случае сомнений, могут быть потребованы. Инвестор должен быть дееспособным и, в случае с физическим лицом, быть не младше 18 лет.

План развития

В начале проекта предусмотрен двухмесячный период привлечения инвестиций. Цель периода инвестиций – привлечь финансовые средства в размере EUR 850 000. На тот случай, если Проекту не удастся привлечь финансирование в целевом объеме, Проектом предусмотрен минимальный объем инвестиций, при котором Проект может начинать развитие с выполнения минимального плана. Необходимый для минимального плана развития объем инвестиций составляет EUR 350 000. Параллельно с периодом привлечения инвестиций авторы Проекта планируют начать мероприятия по маркетингу Проекта, используя различные маркетинговые средства



Кампания

Публичная оферта токенов акций Кеерр начнётся с уведомления на домашней странице www.keerr.lv и на платформе fintelum.com, которое продлится примерно 1 месяц. В это время будет проведена оценка интереса рынка к проекту Кеерр с регистрацией данных интересующихся и учётом желаемой валюты инвестиций. После этого планируется начать вторую фазу кампании, во время которой будет привлечён хотя бы минимальный искомый объём инвестиций. Если минимальная сумма не будет привлечена, вложенные деньги будут возвращены плательщикам при возможно минимальных затратах в процессе транзакций (комиссии за перечисление EUR, BTC, ETH). Во время публичной оферты Кеерр регистрирует процесс увеличения капитала в Регистре предприятий Латвийской Республики. По завершении кампании капитал увеличивается соответственно привлечённому объёму. Все инвесторы, успешно прошедшие проверку KYC/AML и внесшие нужную денежную сумму, становятся акционерами Кеерр класса В. Записи в регистре акционеров о правах собственности на акции доступны в правлении Кеерр, а также отображаются в электронном виде в рамках платформы fintelum.com.

Стратегия выхода

Акционерный договор, к которому инвесторы присоединяются при покупке акций, является обязательным для всех держателей акций. Чтобы обеспечить дальнейшее развитие предприятия, Акционерным договором предусмотрены условия выкупа акций. Эти условия вступают в силу только в определённых случаях, и если активность на планируемом вторичном рынке не обеспечивается или недостаточна. В нормальных условиях акционеры смогут использовать вторичный рынок для продажи принадлежащих им акций или для покупки дополнительных акций. Однако вторичный рынок не гарантирует участия в нём 100% акционеров. Таким образом, в Акционерном договоре предусмотрены механизмы, с помощью которых акционеры класса А смогут за справедливую цену выкупить все оставшиеся акции класса В, а также перенести их на другую торговую платформу (например, на биржу Nasdaq).

Вторичный рынок

Вторичный рынок акций (токенов) Кеерр может быть обеспечен в зависимости от количества и интересов инвесторов. Вторичный рынок может быть реализован в виде обмена сообщениями в рамках платформы fintelum.com.

Часто задаваемые вопросы и ответы (FAQ)

- Как делаются инвестиции?

Физические и юридические лица могут купить акции Кеерр класса В во время акции, когда публичная оферта объявляется на домашней странице предприятия keerr.lv и на домашней странице и платформе fintelum.com. Процесс инвестирования состоит из ознакомления с информативным материалом, процедуры KYC/AML и оплаты счёта за приобретение акций. Все технические процессы и процессы обеспечения соответствия обеспечиваются при помощи платформы fintelum.com – либо прямо с домашней страницы проекта Кеерр.lv как решение iframe, либо с домашней страницы fintelum.com, и доступны всем зарегистрированным пользователям Fintelum. Порядок уплаты зависит от выбранной валюты платежа. Если это EUR, то инвестор использует свой интернет-банк для перечислений в валюте EUR. Если это BTC или ETH, то инвестор использует свой криптовалютный кошелек или биржевой счёт и выполняет внешний блокчейн-платёж в соответствующей валюте.

Инвестиции в криптовалютах принимаются и конвертируются в EUR, чтобы обеспечить выполнение требования латвийских нормативных актов о том, что ценные бумаги оплачиваются в валюте EUR.

-
- Я не профессиональный инвестор, но у меня есть сбережения. Могу ли я инвестировать?

Все физические лица вправе ознакомиться с публичной офертой Кеерр и принять решение об объёме инвестиций. Важно, чтобы каждый прочёл все доступные материалы, осознал возможные риски и использовал только свободно доступные средства, не связанные с долговыми обязательствами или другими обременениями.

-
- Каковы преимущества инвестиций в проект подобного вида?

Инвестируя в акции ведущей активной бизнес компании в формате софинансирования, инвесторы имеют возможность поучаствовать в развитии бизнеса хранилищ в Латвии и в Прибалтике, а впоследствии и в Европе. К тому же, чтобы поспособствовать большему интересу к данному конкретному виду предпринимательской деятельности, лицам, инвестировавшим не менее EUR 1 000 (одной тысячи евро), предоставляется скидка в 20% на все услуги кеер.lv на протяжении 12 (двенадцати) месяцев.

-
- Каковы основные риски и преимущества инвестиций в акции хозяйственного общества?

Основное преимущество инвестиций в акции предприятия – возможность участвовать в росте предприятия с правом на получение дивидендов. В отличие от инвестиций в долговые ценные бумаги, где в основе лежит более или менее фиксированная процентная ставка, инвестиции в акции не обеспечивают фиксированной отдачи. Однако они позволяют получать большие или меньшие ожидаемые дивиденды в зависимости от развития предприятия.

-
- Каков минимальный и максимальный объём инвестиций?

Минимальный объём инвестиций составляет EUR 50 (пятьдесят *евро*), максимальная сумма инвестиций – EUR 100 000 (сто тысяч *евро*). Минимальная сумма инвестиций для применения 20%-ной скидки на услуги кеерр.lv на протяжении двенадцати месяцев составляет EUR 1 000 (одну тысячу *евро*).

-
- В каких валютах можно инвестировать?

Евро (EUR), Биткойн (BTC), Эфир (ETH).

- Кто конкуренты Кеерр, и чем Кеерр от них отличается?

В настоящий момент крупнейшими конкурентами в Латвии являются BOX Noliktavas, Self Storage, а также другие, более мелкие предприятия. Self Storage предлагает решения для индивидуального хранения в помещениях в районе ул. Краста. Согласно имеющейся информации, их складские помещения приближаются к 100% заполнения. Самыми большими минусами предлагаемых этим предприятием услуг являются высокая стоимость аренды и неудобное расположение индивидуальных складов.

BOX Noliktavas стал первым поставщиком услуг малых складских помещений в Латвии, и его склады расположены в различных районах Риги. Предприятие отличается своим продолжительным присутствием на латвийском рынке — а значит и большей узнаваемостью среди конкурентов.

Кеерр следит за развитием рынка уже два года, что позволило предприятию оценить свои преимущества в сравнении с конкурентами. Во-первых, это цена: предлагаемая Кеерр ценовая политика гораздо демократичнее и доступна среднему жителю Латвии. Во-вторых, самообслуживание обеспечивает круглосуточный доступ к индивидуальным складам Кеерр, которые будут оборудоваться в местах концентрации жителей, чтобы еще больше упростить к ним доступ. В-третьих, благодаря опыту команды Кеерр в сфере металлообработки и двухлетним исследованиям складского рынка, индивидуальные склады Кеерр будут отличаться эргономичностью и тщательной проработкой.

- Каков профиль клиента Кеерр? На какого основного потребителя Кеерр ориентируется?

Профили потенциальных клиентов предприятия Кеерр очень разнообразны: это представители разных возрастных групп, представители различных интересов, однако мы можем предположить, какая группа людей будет пользоваться услугами Кеерр наиболее активно. Мы предполагаем, что главным клиентом Кеерр будет семья. Это семья с 1-2 детьми, проживающая в квартире в одном из рижских блочных домов. Семья с активным стилем жизни и средними ежемесячными доходами.

- Можно ли считать гаражи и тому подобные помещения прямыми или косвенными конкурентами?

Как упомянуто в SWOT-анализе, гаражи и тому подобные помещения считаются косвенными конкурентами. Это косвенная конкуренция, поскольку это уже существующий на данный момент вариант. Его выбирают люди, которым такие гаражи доступны (новые строятся редко), и их использование не требует слишком больших усилий или времени.

-
- Нужно ли согласовывать размещение хранилищ Кеерр с муниципалитетом / строительным управлением? Существует ли риск того, что это окажется слишком долго, дорого или вообще невозможно, и не нарушит ли это предусмотренные планы развития? Каковы бюрократические препоны в странах, куда Кеерр планирует расширяться далее?

АО Кеерр обязано соблюдать Правила Кабинета министров № 529 от 02.09.2014 "Правила строительства зданий". Обдумав возможные сценарии, мы предполагаем, что согласование расположения каждого хранилища с соответствующим органом будет занимать до 6 недель. В Эстонии и Литве – от 2 до 4 недель.

-
- Какие методы будут использоваться для того, чтобы эффективно привлечь целевую аудиторию?

В качестве средства выражения мнения жителей всё большую популярность обретает создание местных товариществ. Товарищества представляют интересы местных жителей и решают различные местные проблемы и замыслы. Кеерр планирует вести маркетинговую деятельность, посещая местные товарищества и популяризируя в их рамках предоставляемые Кеерр услуги. Далее мы будем размещать наружную рекламу в лифтах, подъездах и коридорах многоквартирных домов, а также будем участвовать в отраслевых выставках.

-
- Какие преимущества будут у инвесторов, которые примут участие в этой инвестиционной кампании — по сравнению с инвесторами в последующих кампаниях?

При инвестировании в акции предприятия риск и отдача с течением времени растут экспоненциально. От того, когда инвестор становится акционером, зависит и ожидаемая доходность. Чем раньше вы инвестируете, тем большую отдачу вы получите от акций — в виде дивидендов. Так, для первых инвесторов наценка в сравнении с ожидаемой отдачей сравнительно ниже. Предполагается, что каждый последующий раунд инвестиций будет сопровождаться нарастающей наценкой по акциям — а значит и меньшей доходностью. Кроме того, при участии в дальнейших инвестиционных кампаниях текущие инвесторы получают преимущество по сравнению с новыми инвесторами, которые пожелают стать акционерами.

- Почему стоит инвестировать в Латвии?

Латвия обрела государственность в 1918 году и восстановила свою независимость в 1990-м, став членом Евросоюза в 2004 году, а Еврозоны — в 2014 году. Латвия — член НАТО, ООН, ОЭСР с населением 1,9 миллиона человек. В стране проживает большое число высокообразованных специалистов в различных отраслях. Хотя рынок в Латвии невелик, он способен удовлетворять внутренний спрос и обеспечивать широкий диапазон товаров и услуг на экспорт. Валовой внутренний продукт страны растет 2–4% в год (по данным до эпидемии COVID-19) — признак стабильной, нацеленной на рост экономики. В Латвии сформировалась плодородная среда для стартапов, в которой могут успешно развиваться новаторские идеи. Благодаря относительно низкой стоимости рабочей силы и расходам на обеспечение деятельности предприятия, идеи и продукты разрабатываются на территории Латвии — и уже через 3–5 лет могут успешно экспортироваться в соседние страны. Среди стран ОЭСР Латвия занимает 3-е место по налоговой конкурентоспособности. Предприятия облагаются подходящим налогом для предприятий со ставкой 20% (фактическая ставка 25%), который взимается только при распределении прибыли в виде дивидендов.

Контактная информация

Любые вопросы по проекту KEEPP отправляйте по адресу info@keep.lv

По техническим вопросам и вопросам обеспечения соответствия просим писать по адресу support@fintelum.com

Следите за развитием проекта: Facebook, Instagram, LinkedIn

<http://instagram.com/keep>

<http://facebook.com/keepplv>

<http://linkedin.com/company/keep>

