

MODELI SPECIJALNOG FINANSIRANJA**MODELS OF SPECIALIZED FINANCING****Lidija Barjaktarović**

Univerzitet Singidunum

Danijelova 32, Beograd

Tel: + 381 11 30 93 246

Fax: + 381 11 30 93 294

lbarjaktarovic@singidunum.ac.rs

Dejan Ječmenica

Wiener Stadtische osiguranje a.d.

Bulevar Mihaila Pupina 165g, Beograd

Tel: + 381 11 220 9980

Fax: + 381 11 220 9945

d.jecmenica@wiener.co.rs

Sažetak: Specijalno finansiranje je kreditiranje konkretnih projekata, koji će biti otplaćeni iz budućih prihoda tog projekta. Korisnici kredita su novoosnovana preduzeća u svrhu realizacije specifičnog projekta, čiji su osnivači pravna ili fizička lica sa referencom u privrednoj oblasti u kojoj će projekat biti realizovan. Osnov za donošenje odluke o kreditu nije prethodna istorija poslovanja kompanije korisnika kredita, već profitabilnost budućeg projekta.

Ključne reči: specijalno finansiranje, projektno finansiranje, investitori, banke, budući projekt

Abstract: Specialized financing is financing of special projects, which will be repaid from future incomes of the project. Beneficiaries of the loans are newly established companies - with the purpose of executing specific project. The founders of the company are individuals or companies with good reputation in the industry where project will be executed. The basis for credit approval is profitability of the future project.

Key words: specialized financing, project financing, investors, banks, future projects

1. UVOD

Specijalno finansiranje je kreditiranje projekata koji će se isplatiti iz svog budućeg poslovanja. Plasmani se odobravaju novoosnovanim pravnim subjektima, koji su osnovani za svrhu realizacije specijalnog (konkretnog) projekta. Osnivači novog preduzeća (SPV Special Purpose Vehicle) mogu biti pravna lica i/ili fizička lica sa iskustvom u oblasti u kojoj će projekat biti realizovan. Namena kredita je kupovina ili re-finansiranje materijalne imovine. Primarni izvor otplate kredita su novčani tokovi iz operacija (budućeg) projekta. Sredstvo obezbeđenja po konkretnom plasmanu je hipoteka odnosno zaloga na imovini koja je predmet kreditiranja i zaloga na udelima korisnika kredita (SPV), obzirom da novoosnovano preduzeće za realizaciju specifičnog projekta ima malu ili nikakvu materijalnu imovinu.

Bitno je naglasiti da se kredit pravnom licu ne odobrava na bazi ostvarenih finansijskih pokazatelja u prethodnom periodu. Takođe, ostvarena visina prihoda i izloženosti preduzeća korisnika kredita nisu osnov za segmentaciju klijenta u bilansu banke.

2. MODELI SPECIJALNIH FINANSIRANJA

U skladu sa Bazelskim pravilima, specijalno finansiranje pravnih lica se deli na:

1. Projektno finansiranje – koje uključuje finansiranje elektrana, rudnika, procesne industrije, naftnih izvora, telekomunikacija, medija i tehnologije.
2. IPRE – (Income Producing Real Estate) namena kredita je izgradnja/kupovina:
 - Kancelarijskog i poslovnog prostora,
 - Stambenih zgrada,
 - Hotela,
 - Hipermarketa i tržnih centara,
 - Logističkih centara,
 - Komplexa bioskopskih dvorana,
 - Tehnoloških parkova.

Interesantno je da se kod nas za ovu vrstu specijalnog finansiranja u praksi odomaćio izraz projektno finansiranje.

3. Finansiranje objekta – finansiranje kupovine pokrentnosti kao što su:
 - Avioni, brodovi,
 - Vozovi,
 - Vozni park,
 - Sateliti.
4. Robno finansiranje – obuhvata finansiranje zaliha, rezervi robe u trgovinskoj razmeni (nafta, metali, žitarice i sl.).

U praksi se često dešava da korisnik kredita ima više finansiranih aktivnosti ili projekata od strane Banke, stoga se primenjuju sledeće odredbe prilikom odobravanja novog kredita specijalnog finansiranja:

- Najmanje 50% otplata od nove izloženosti može biti vraćeno iz redovnog novčanog toka svih projekata odnosno aktivnosti,
- Novčani tok iz ostalih projekata je na raspolaganju preduzeću osnovanom specijalno za konkretan projekat.

Uvažavajući zahteve klijenata i iskustvo u okviru matične grupe, u ponudi domaćih banaka¹ su sledeći modeli proizvoda specijalnog finansiranja:

- Finansiranje izgradnje stambenih i poslovnih objekata namenjenih daljoj prodaji na tržištu,
- Finansiranje izgradnje stambenih i poslovnih objekata namenjenih rentiranju,
- Finansiranje izgradnje turističkih objekata.

Banke specijalnim finansiranjem žele da pomognu svojim klijentima u izgradnji objekata koji će zatim biti predmet prodaje ili rentiranja na tržištu, i to kako na području većih gradova, tako i na područjima priznatih turističkih centara.

Iznosi kredita zbog veličine i ozbiljnosti samih projekata mogu biti i do 80% od ukupne vrednosti projekta, što je najčešći slučaj. Preporuka je da učešće investitora odnosno korisnika kredita bude 20% od vrednosti investicije kao znak spremnosti korisnika kredita da snosi rizik investicije, a 80% od vrednosti investicije da kreditira banka. U praksi je moguće odobriti

¹ Prezentovani modeli proizvoda specijalnog finansiranja u radu su preuzeti iz Kataloga proizvoda Erste bank a.d. Novi Sad.

kredit klijentu i sa manjim procentom sopstvenog učešća, ali je pretpostavka za odobrenje istog minimum 20%, a maksimum 100% zaključenih predugovora o kupoprodaji/rentiranju između klijenta korisnika kredita i kupaca odnosno zakupaca.

Namena kredita u slučaju specijalnog finansiranja kod banaka može biti:

- 1) **građevinski krediti** – namenjeni finansiranju izgradnje objekata koji će biti predmet prodaje ili rentiranja na tržištu
 - Iznos kredita: 70%-80% vrednosti projekta.
 - Finansiranje gradnje na lokaciji: gradska područja većih gradova u Srbiji, kao i područja priznatih turističkih centara.
 - Momenat finansiranja: nakon dobijanja prijave radova i uloženi 20-30% od vrednosti investicije. Obavezno vlasništvo nad zemljištem na kome se zida i isplaćene sve dažbine prema komunalnim organima i Direkciji za građevinsko zemljište.
 - Puštanje sredstava iz kredita: nakon završenih privremenih situacija overenih od strane nadzornog organa.
 - Način otplate kredita: iz priliva od prodatih stanova, poslovnih prostora i garaža koji se nalaze na namenskim računima u Banci (kreditoru).
- 2) **za kupovinu zemljišta** - namenjen je klijentima za akviziciju zemljišta na kome se planira realizacija nekog projekta u budućnosti - izgradnje budućeg objekta – rezidencijalnog, poslovnog, hotelskog ili turističkog (Pre - development loan).
 - Maksimalni iznos kredita: Banka finansira do 50% vrednosti zemljišta, shodno proceni nezavisnog eksperta sa liste Banke.
 - Rok vraćanja: do 2 godine.
 - Posebni uslovi:
 - Kupovina zemljišta ne sme biti spekulativnog karaktera, već je investitor u obavezi da realizuje projekat za koji akvizira zemljište.
 - Zabrana prodaje zemljišta u periodu trajanja kredita.
- 3) **za kupovinu objekta radi buduće dogradnje ili izgradnje novog objekta** - namenjen je klijentima za akviziciju lokacije namenjene izgradnji stambeno-poslovnog objekta, odnosno kupovini postojećih objekata radi sticanja prava na gradnju značajno većeg objekta, shodno planovima razvoja.
 - Maksimalni iznos kredita: do 50% vrednosti nepokretnosti koje se kupuju, shodno proceni nezavisnog eksperta sa liste Banke.
 - Rok vraćanja: do 2 godine maksimalno, odnosno do dobijanja građevinske dozvole.
 - Posebni uslovi:
 - Investitor/osnivač SPV-a mora imati solidne reference u svom dosadašnjem radu.
 - Kupovina objekta ne sme biti spekulativnog karaktera, već je investitor u obavezi da realizuje projekat za koji akvizira objekat/objekte.
- 4) **Izdavanje bankarskih garancija kupcima stanova u izgradnji** - Banka na zahtev Investitora (nalogodavac) izdaje garancije fizičkim licima (korisnik garancije) kupcima stanova da će objekat biti završen u određenom roku i kvalitetu.
 - Predmet garantovanja: Banka garantuje kupcu stana ulazak u posed stana u navedenom roku ili povraćaj uplaćenih sredstava (koja se nalaze na depozitnom računu investitora kod Banke).
 - Maksimalni iznos: do vrednosti pojedinačnog kupoprodajnog ugovora za stan.
 - Rok važnosti: u skladu sa rokovima izgradnje objekta, maksimalno 2 godine.
 - Posebni uslovi:

- Osnovni preduslov za izdavanje garancija - da je Investitoru prethodno odobren kredit za izgradnju, da je Ugovor o poslovnoj saradnji potpisan i da su uspostavljeni svi instrumenti obezbeđenja i otvoren namenski račun.
- Ukupan iznos odobrenih garancija za kupce stanova u izgradnji jednog investitora je determinisan vrednošću odobrenog kredita za izgradnju stanova koje Banka finansira.

5) Limit za jemstva građevinskih firmi za stanove u izgradnji koje kupuju fizička lica – projekti (čiji je završetak pri kraju) koje Banka nije finansirala, ali finansira krajnje kupce uz jemstvo investitora do uknjižbe stanova. Banka na zahtev Investitora (nalogodavac) odobrava izdavanje jemstva koji će služiti kao instrument obezbeđenja za stambenim kreditima koje Banka odobrava kupcima stanova.

- Maksimalni iznos: u zavisnosti od procene boniteta podnosioca zahteva.
- Rok važnosti: u skladu sa rokovima izgradnje objekta, maksimalno do godinu dana.
- Posebni uslovi:
 - Jemstva se izdaju za objekte čiji je stepen izgrađenosti minimalno 80% prema proceni nezavisnog eksperta Banke.
 - Ocena do sada izvršenih radova mora biti potvrđena od strane nezavisnog eksperta Banke.
 - Imovinsko-pravna situacija za predmetnu lokaciju mora biti čista i prihvatljiva za Banku.
 - Klijent/Jemac ne sme imati loše finansijske pokazatelje niti gubitke u poslovanju.
 - Banka zadržava pravo da u zavisnosti od slučaja do slučaja traži dodatne instrumente obezbeđenja.

Period korišćenja kredita kod Banke je usklađen sa dinamikom gradnje.

Dinamika otplate kredita kod Banke je usklađena sa dinamikom priliva i može biti: sukcesivno u skladu sa prilivima od prodaje ili izdavanja objekata, jednokratno iz prodaje sagrađenog objekta, kvartalno ili mesečno u zavisnosti od dinamike priliva samog projekta.

Instrumenti obezbeđenja kredita kod Banke su:

1) kod građevinskih kredita:

- Uknjižba založnog prava, zaloge na udelu Založnog dužnika;
- Hipoteka na objektu u izgradnji koji je predmet kreditiranja;
- Cediranje na Banku svih potraživanja koja nastaju po osnovu prodaje stanova, poslovnih prostora i garaža;
- Osiguranje objekta koji je predmet gradnje, kod osiguravajućih kompanija koje su za Banku prihvatljive, i vinkulacija polise osiguranja u korist Banke;
- Menice i menična ovlašćenja korisnika kredita;
- Ugovorna ovlašćenja korisnika kredita,
- Jemstvo preduzeća – osnivača novog pravnog lica (menice, menična ovlašćenja, lične menice osnivača).

2) kod kredita za kupovinu zemljišta:

Uspostavljanje hipoteke na zemljištu koje je predmet finansiranja kao i drugi instrumenti obezbeđenja uključujući potreban broj ovlašćenja, keš depozit, garancije ili menice investitora i ostalo u skladu sa važećom Kreditnom politikom Banke. Za nekretnine van Beograda i Novog Sada neophodni su dodatni kolaterali.

3) Kod kredita za kupovinu objekta radi buduće dogradnje ili izgradnje novog objekta:

Zaloga na udelima firme, hipoteka na nepokretnoj imovini Jemca – osnivača firme, kao i drugi instrumenti obezbeđenja uključujući potreban broj ovlašćenja, menica i ostalo u skladu sa važećom Kreditnom politikom Banke. Za nekretnine van Beograda i Novog Sada neophodni su dodani kolaterali.

4) Kod izdavanja bankarskih garancija kupcima stanova u izgradnji:

Pored dokumentacije koju Banka poseduje za građevinski kredit (navedeno u tački 1 ovog stava rada – građevinski krediti) su: potreban broj ovlašćenja, menica i ostalo u skladu sa važećom Kreditnom politikom Banke.

4) Kod limita za jemstva građevinskih firmi za stanove u izgradnji koje kupuju fizička lica – projekti (čiji je završetak pri kraju) koje Banka nije finansirala, ali finansira krajnje kupce uz jemstvo Investitora do uknjižbe stanova su: potreban broj ovlašćenja, menica i ostalo u skladu sa važećom Kreditnom politikom Banke .

5) Uslovi kredita u slučaju specijalnog finansiranja kod Banke obuhvataju sledeće:

- Kamata: promenljiva, vezana za promenu EURIBOR-a (bazni deo) i margine (promenljivi deo, koji bi trebalo maksimalno da iznosi 5% p.a.).
- Kamata se pripisuje glavnici u toku perioda izgradnje objekta,
- Naknada za obradu kreditnog zahteva: prosečno do 2% na iznos odobrenog kredita,
- Naknada za odobreni a neiskorišćeni iznos kredita u skladu sa projektom: prosečno do 0,30% od iznosa kredita koji je po projektu trebalo biti pušteno u tečaj,
- Naknada za aranžiranje posla (pregled dokumentacije): prosečno do 1,50% od iznosa kredita,
- Naknada za nepoštovanje rokova završetka objekta: prosečno do 0,75% od iznosa iskorišćenog kredita, u zavisnosti od rokova kašnjenja,
- Naknada za nepoštovanje roka sprovođenja etažnog elaborata u zemljišnim knjigama: prosečno do 2% od iznosa odobrenog kredita u zavisnosti od rokova kašnjenja,
- Provizija za prevremenu otplatu kredita: obračunava se samo u slučaju refinansiranja od strane druge Banke i iznosi prosečno do 3%,
- Rokovi otplate kredita: 9 meseci od dana završetka izgradnje objekta namenjenog prodaji, odnosno u slučaju izgradnje objekta za rentiranje saglasno zaključenom Ugovoru o zakupu. U slučaju izgradnje turističkih objekata najduži rok otplate kredita iznosi 10 godina.

Neophodna dokumentacija za realizaciju specijalnog finansiranja kod banke:

1) građevinski krediti:

- ZK izvod sa uknjiženim vlasništvom Korisnika kredita,
- Izdata pravosnažna građevinska dozvola,
- Dokumentacija o ostalim sopstvenim ulaganjima (ukoliko postoje),
- Idejni projekat,
- Detaljan troškovnik potvrđen od ovlašćenog nadzornog organa,
- Mini studija izvodljivosti– primarni izvori otplate kredita, analiza tržišta, rok otplate projekta u pesimističkoj varijanti (scenariju),
- Procena tržišne vrednosti zemljišta,
- Referentna lista glavnog izvođača,
- Referentna lista investitora.

Dodatna dokumentacija za puštanje kredita u tečaj (uz kolateral):

- Konačni nacrt etažnog elaborata ovlašćenog građevinskog veštaka,
- Glavni projekat sa saglasnošću nadležnog organa,
- Potvrda o prijavi radova.

Naknadni uslov:

- Konačni nacrt etažnog elaborata ovlašćenog građevinskog veštaka.

2) krediti za kupovinu građevinskog zemljišta:

- Akt o urbanističkim uslovima i Idejno rešenje budućeg objekta, minimum Regulacioni plan, tamo gde Akt o urbanističkim uslovima ne postoji,
- Izvod iz zemljišnih knjiga.

3) krediti za kupovinu objekta radi buduće dogradnje ili izgradnje novog objekta:

- Akt o urbanističkim uslovima, minimum Regulacioni plan, tamo gde Akt o urbanističkim uslovima ne postoji i
- izvodi iz zemljišnih knjiga.

4) izdavanje bankarskih garancija kupcima stanova u izgradnji:

U skladu sa važećim kreditnim politikama Banke (najveći deo dokumentacije koji je naveden u tački 1 ovog stava rada - građevinski krediti).

5) limit za jemstva građevinskih firmi za stanove u izgradnji koje kupuju fizička lica:

U skladu sa važećim kreditnim politikama Banke (najveći deo dokumentacije koji je naveden u tački 1 ovog stava rada - građevinski krediti).

3. PREDNOSTI KORIŠĆENJA SPECIJALNOG FINANSIRANJA

Osnovne prednosti specijalnog finansiranja za klijente kod banke su:

- Sigurna investicija kako za investitora tako i za Banku,
- Brža gradnja – dovoljna količina novca za izgradnju,
- Brža prodaja stanova – povoljni stambeni krediti Banke,
- Investitor nije prinuđen da u toku gradnje prodaje stanove po nižoj ceni jer kupac nema rizik, a Investitor ima sredstva za gradnju;
- Akcenat je stavljen na analizu projekta, a ne preduzeća,
- Projekat otplaćuje sam sebe - Investitor ništa ne plaća Banci dok se objekat ne završi, a vraćanje kredita po dobijanju upotrebne dozvole je od priliva ostvarenih prodajom jedinica iz objekta koji je predmet kreditiranja;
- Projekat ne angažuje dodatni kolateral Investitora.

Banka finansira izgradnju objekta, pa je tako suštinski i vlasnik objekta.

Banka kao deo proizvoda projektnog finansiranja predlaže klijentu Ugovor o poslovnoj saradnji. Osnov konkretnog posla su svi ostali Ugovori o kupoprodaji / rentiranju sastavni deo Ugovora o poslovnoj saradnji. Takođe, obezbeđena je mogućnost i za fizička lica, da pod povoljnijim uslovima dođu do stambenih kredita u objektima čiju izgradnju finansira banka. Sredstva od prodatih jedinica se uplaćuju na dinarski i devizni namenski depozitni račun korisnika kredita – Investitora kod Banke.

Bitno je istaći da u slučaju namenskog depozita:

- Banka i Investitor zaključuju Ugovor o oročenom namenskom depozitu,
- Sredstva koje Investitor ostvari od prodaje stanova se usmeravaju na namenski depozitni račun kod banke,
- Do momenta dobijanja upotrebne dozvole sredstva depozita se ne mogu koristiti za zatvaranje odobrenog kredita.
- Sredstva od prodatih stanova ne mogu se tretirati kao sredstva koja pripadaju Investitoru sve do dobijanja upotrebne dozvole,
- Sredstva od prodatih stanova koristiće se za otplatu kredita od momenta kada objekat dobije upotrebnu dozvolu,
- Ovakvom konstrukcijom kupci su zaštićeni.

4. ZAKLJUČAK

Specijalno finansiranje jeste u funkciji prosperiteta zemlje. Međutim, najviše je korišćeno u segmentu gradnje rezidencijalnih i komercijalnih projekata, zbog čega su banke i korisnici kredita ostvarili najveće gubitke u ovom segmentu poslovanja u vreme krize. Pouka za banke i korisnike specijalnog finansiranja je da donose odluke na bazi konzervativnih i realnih projekcija o budućim profitima projekata koji su predmet kreditiranja odnosno objektivno sagledavanje prinosa i rizika uz uvažavanje preporuka Bazelskog komiteta.

LITERATURA

- [1] Bazel II - Međunarodna saglasnost o merenju kapitala i standardima kapitala, Udruženje banaka Srbije, Beograd, 2007
- [2] Zakon o bankama i drugim finansijskim organizacijama, Službeni glasnik Republike Srbije broj 107/2005 od 02.12.2005. godine
- [3] Katalog proizvoda sektora za poslove sa pravnim licima Erste bank a.d. Beograd, usvojen 13.05.2008.
- [4] Erste group – Group Real Estate Policy – Investment, April 2008.
- [5] Erste group – Residential Value Chain Concept Serbia, April 2008.
- [6] Web site Narodne Banke Srbije (www.nbs.yu)