

PROJEKTNO FINASIRANJE PREKO SPV-a

Projektno finansiranje predstavlja novu uslugu koju banke u Srbiji pružaju u oblasti građevinskih poslova i predstavlja vid finansiranja projekta stambenih objekata, poslovnih objekata, stambeno-poslovnih kompleksa, komercijalnih objekata (hipermarketi, šoping centri itd.), turističkih i industrijskih kapaciteta (hoteli, industrijske hale, magacini, logistički centri itd.) namenjenih isključivo daljoj prodaji ili dugoročnoj eksploataciji. Specifičnost ovog načina finansiranja ogleda se i u zahtevu banaka da nosilac izgradnje bude privredno društvo koje je osnovano samo za tu namenu, tzv. SPV privredno društvo, s tim da uvek treba voditi računa o uređenosti aposlutnih prava na nekretninama, ograničenjima u raspolaganju gradskim građevinskim zemljištem i nerešenim pravnim anomalijama, kao što je npr. institut "zaštićenog stanara" i sl. Svi potencijalni investitori, u skladu sa pomenutim, treba da budu veoma obazrivi u postupku izbora nekretnine za finansiranje, a ovaj tekst će pokušati da objedinimo projektno finansiranje sa satnovišta banke i prava.

Preduslovi za dobijanje kredita za izgradnju objekata je, da Investitor ima dokazano iskustvo u ovoj oblasti. Iskustvo i već realizovani slični projekti su najbolja preporuka da Banka započene pregovore oko Projektnog finansiranja, stim da procena novčanih tokova projekta i mogućnosti otplate kredita, a ne kreditna sposobnost i vrednost imovine Investitora, predstavljaju osnov za odobravanje kredita.

Investitor, pored lokacije na kojoj planira izgradnju objekta, treba da osnuje novo privredno sruštvo (SPV - Special Purpose Vehicle), koja nije opterećena drugim delatnostima i čija je jedina i osnovna delatnost upravo sam projekat koji je predmet Projektnog finansiranja. Osnivanje SPV vrši se u skladu sa Zakonom o privrednim društvima (Službeni glasnik RS broj 125 od 22.11.2004. godine). U članu 4. navedenog zakona jasno je utvrđeno da se osnivačkim aktom može predvideti da društvo traje do određenog vremena, nastupanja određenog događaja ili postizanja određenog cilja, pa se u osnivačkom aktu može predvideti da SPV traje do okončanja određenog projekta i precizirati koji j to momenat (tehnički prijem objekta, dobijaje upotrebne dozvole i sl.) Zakon o privrdnim društvima predviđa da osnivački udeo u SPV može biti novčani i nenovčani kojeg može da čini i sama lokacija. Ova činjenica je veoma značajna za budućeg Investitora, ne samo što može olakšati dobijanje kredita, već otvara mogućnosti ostarivanja određenih ušteta pri plaćanju poreza. Najbolje za svakog investitora je da kada nađe lokaciju da se dogovori sa prodavcem iste da sprovedu transakciju na sledeći način:

- Prodavac osnuje SPV koji se sastoji od 500 evra novčanog kapitala i predmetne lokacije. Ovo ne predstavlja nikakvu poteškoću za prodavca jer unošenje nepokretnost kao udeo u SPV je oslobođeno poreza i na taj način SPV postaje vlasnik predmetne lokacije
- Investitor, na osnovu Ugovora o prenosu udela, postaje 100% vlasnik osnovanog SPV koji je vlasnik predmetne lokacije. Kako Investitor kupuje udele umesto nepokretnost, to se na iznos kuporprodajne cene, koja se u ovom slučaju označava kao naknada za prenos udela, obračunava porez od 0.3% umesto 2.5% koliko iznosi porez za kupoprodaju nepokretnosti.

Kupovinom lokacije na gore opisani način Investitor dobija SPV koja nije opterećena drugim delatnostima, koji je vlasnik lokacije, ostvaruje uštedu na porezu koji treba da plati i istovremeno ispunjava uslov minimalne investicije koju Investitor treba da obezbedi u Projektom finasiranju. Investitor obezbeđuje određeni iznos sopstvenih sredstava za finansiranje projekta, minimum 20-30% vrednosti celokupne investicije, s tim da u ovaj iznos može ući cena lokacije i drugi troškovi koje je Investitor imao vezano za lokaciju.

Pored ovog Investitor treba da obezbedi i sledeću dokumentaciju:

- Odobrenje za izgradnju, kao i ostalu dokumentaciju izdatu od strane nadležnih institucija, a koja je potrebna za početak radova na izgradnji nepokretnosti. Odobrenje za izgradnju i ostala potrebna dokumentacija treba da glase na projektnu kompaniju.
- kompletnu dokumentaciju u vezi sa projektom, kao i detaljan Biznis plan, koji će biti osnova za kontrolu i nadzor radova i korišćenje sredstava koje odobrava Banka.

Prednosti Projektnog finasiranja da se sredstava obezbeđenja odnose na sam projekat, i da nisu potrebni drugi vidovi obezbeđenja Investitora, kao ni dodatna sredstva u vidu hipoteka na ličnoj imovini i sl. i podrška Banke pri finansiranju potencijalnih kupaca pod povoljnim uslovima. Na ovaj način fizička lica mogu kupovati nekretnine u izgradnji ili nakon završetka, a sredstva od prodaje su namenjena povraćaju kredita Investitora.

Kredit se odobrava sa valutnom klauzulom u EUR, CHF ili USD. Povlačenje sredstava se vrši u dinarskoj protivvrednosti ili u devizama u slučaju uvoza robe ili usluga iz inostranstva koje su potrebne za izgradnju objekta, a u skladu sa Zakonom o deviznom poslovanju. Povlačenje sredstava iz kredita se vrši namenski u tranšama, nakon prilaganja faktura, odnosno overenih situacija uz saglasnost Banke. Otplata kredita se usklađuje sa dinamikom prodaje objekta ili u ratama, a Investitor otvara namenski račun na koji se usmeravaju sredstva od prodaje/izdavanja nepokretnosti, namenjenih otplati kredita (mesečno ili kvartalno ili nakon isteka grace perioda), sa rokom dospeća do 10 godina i grejs periodu koji se prilagođava roku izgradnje objekta.

Uzimajući u obzir trenutne tržišne cene nepokretnosti u Srbiji, Projektno finasiranje predstavlja za Investitore najbrži, najefikasniji i najsigurniji način, da prikupe sredstva neophodna za izgradnju objekta.