

Projektové financovanie, úver a leasing - všeobecne

Problematika financovania konkrétnych podnikateľských zámerov je pomerne komplikovaná, respektíve. má množstvo kombinácií jednotlivých faktorov.

Na získanie financovania zo strany bankových, nebankových, prípadne leasingových spoločností neexistuje osvedčený recept, pretože existuje viacero dôležitých faktorov, ktoré ovplyvňujú celkový výsledok. Tými najpodstatnejšími sú: bonita investora, zúčastnených strán, dobre spracovaný podnikateľský plán, prípadne štúdia uskutočniteľnosti, identifikácia konkrétnej lokality, posúdenie bonity zúčastnených strán v dodávateľsko-odberateľských vzťahoch a ďalšie.

Spoločnosť MEDIA COELI ® ponúka klientom možnosť ich zastupovania pri jednaní s kompetentnými pracovníkmi finančných inštitúcií. Zároveň sme schopní pre klientov pripraviť a spracovať potrebné dokumenty – okrem podnikateľského plánu a štúdie uskutočniteľnosti sú to napríklad aj príprava budúcich dodávateľsko-odberateľských zmlúv, prezentácie všetkých zúčastnených strán pre posúdenie ich bonity atď.

Základné pravidlá a normy pri projektovom financovaní:

1. vlastník projektu (nie nevyhnutne žiadateľ):

väčšina bánk preferuje novozaloženú právnickú osobu, pričom nie je dôležitý rok založenia, ale nulové obraty, resp. Ukončenie akejkoľvek predchádzajúcej činnosti, ktorá by mohla zneprehľadniť celkové ekonomické výsledky). V prípade potreby je však možné akceptovať aj fungujúcu spoločnosť.

2. potrebné podklady:

pri žiadostiach o úver alebo projektové financovanie je štandardne potrebný podnikateľský plán, ďalej podľa typu investície stavebné povolenie, dodávateľsko-odberateľské zmluvy, zmluvy o dielo s dodávateľmi, referencie dodávateľov a podobne.

3. pozemok / budovy:

v ideálnom prípade je pozemok odkúpený spoločnosťou za cenu, ktorá je reálna, teda kúpna cena = znaleckej cene (z obozretnosti je bankami do projektu uznaná tá cena, ktorá je nižšia). Banky si štandardne robia supervíziu znaleckých posudkov, t.j. revíziu znaleckého posudku interným znalcom banky. Je možné akceptovať aj prenajatý pozemok (napr. od obce alebo Slovenského pozemkového fondu). Pri prenájme od súkromnej osoby sa zvyčajne vyžaduje záložné právo na nehnuteľnosť.

4. vlastné zdroje:

štandardne 20-30% celkového rozpočtu (bez DPH), do ktorého sa zvyknú zahŕňať aj finančné náklady, t.j. napr. kapitalizácia úrokov (štandardom je 30%, ale za istých podmienok je možné financovanie aj pri 20% equity).

5. preinvestovanie vlastných zdrojov:

ideálne formou pôžičky do spoločnosti, alebo navýšením základného imania a následné použitie prostriedkov do projektu. Samozrejme je možné vkladať vlastné zdroje formou nefinančného (majetkového) vkladu, tu je však obvyčajne sporná hodnota, v akej ju uznáva banka. Investovanie equity formou cashových úhrad (príjmový pokladničný doklad) nie je možné.

6. kapitalizácia úrokov:

pokiaľ sa jedná o stavebnú investície, počas výstavby zväčša nie sú generované žiadne zdroje na splácanie úrokov, preto je v ponuke bánk kapitalizácia úrokov, t.j. navyšovanie istiny úveru o nesplácané úroky počas výstavby. Kapitalizácia je možná nielen počas výstavby ale aj istú dobu po nej (kým projekt začne produkovať výstupy a kým nebudú inkasované finančné prostriedky od odberateľov). Ak má klient aj iné príjmy, môže úroky splácať aj počas výstavby z iných zdrojov.

7. financovanie DPH:

v prípade novozaloženej spoločnosti, resp. spoločnosti, ktorá nevykonáva žiadnu činnosť a teda nemá tržby je možné financovanie DPH väčšinou až do výšky 100% potrieb projektu. Pri fungujúcich spoločnostiach DPH nezvykne byť financovaná.

8. splatnosť úveru:

štandardne 10 rokov, ale individuálne je možné dohodnutie aj dlhšieho obdobia (vo väčšine bánk maximálne 20 rokov).

9. ručenie:

pri projektovom financovaní sa štandardne vyžaduje ručenie nositeľov projektu (majiteľov). Majetkové ručenie je štandardne pozemkom, technológiou a stavbami, prípadne aj obchodnými podielmi.

10. úrokové sadzby:

úrokové sadzby sú predmetom ponuky každej banky individuálnemu klientovi, pričom sa v závislosti od vývoja trhu v čase menia. Štandardne je úroková sadzba pohyblivá v konštrukcii EURIBOR + marža konkrétnej banky.

Pri financovaní formou leasingu, či už ide o dodávateľský leasing, prípadne leasing bankovej, nebankovej alebo leasingovej spoločnosti, spočíva rozdiel s úvermi a projektovým financovaním v dobe splácania (5-10 rokov), o dosť vyššej úrokovej sadzbe (10 % a viac) a tiež rýchlosti rozhodovania (kratšie ako v banke). Podstatou leasingového financovania je bonita predmetu leasingového zabezpečenia (stroja, budovy, technológie). Pri špecifických typoch investícií sú leasingové spoločnosti prístupnejšie ako bankové domy, pokiaľ vyhodnotia, že konkrétny stroj, technológiu, prípadne nehnuteľnosť je, v prípade nesplácania záväzkov, vysoko predajná.

verejne sprístupnené dielo MEDIA COELI ® podmienky: www.mediacoeli.sk

Váš konzultant: