

Development: dluhopisy jsou stále populárnější



Author: Petr Bým | Published: 12.02.2014

Zpráva o emisi pětiletých projektových dluhopisů developerské společnosti Štěpánská apartmá, kterou přinesl letošní leden, zase dokládá, že v poslední době obligace nacházejí častější uplatnění právě při financování komerční, resp. developerské výstavby. Sui generis průkopníkem v tomto ohledu je nepochybně společnost CPI, která tímto instrumentem financuje své aktivity už dlouhodobě. Jenom v roce 2012 k němu tato skupina sáhla celkem 4x a získala tak 175 mil. eur. A poměrně často využívají financování dluhopisy také společnosti Penta a J & T.

Bez bankovního úvěru

Příčin stoupající oblíbenosti obligací mezi developery je nesporně více. Mimo jiné lze takto překlenout období, v němž konkrétní projekt ještě nemá potřebný objem předpronájmů či předprodeje, jimiž dnes domácí banky podmiňují poskytnutí úvěru (obvykle jde o 30 - 40 % celkových kapacit objektu). V současnosti, kdy jsou třeba v Praze nájemci kancelářských prostor poměrně inertní k pronájmu „z papíru“, je to argument pro obligace nanejvýš pádný.

Stejně tak jsou dluhopisy cestou, jak snížit vlastní finanční expozici na projektu a současně vlastní kapitál lépe, respektive výnosněji zhodnotit. Při takové redukci ze standardních 40 % na 20 % právě prodejem obligací lze výnos vlastního kapitálu zvednout až o 10 %. A to přesto, že obligace jsou z realizačního hlediska vždy dražší než běžné úvěry. „Emitent musí počítat s vyššími náklady. Zatímco úročení klasických bankovních úvěrů se u nás nyní pohybuje mírně nad 2 %, u obligací je nutno počítat s úrokem 5 - 7 %. A jsou tady i nezanedbatelné náklady na tvorbu či distribuci, které se pohybují v řádu milionů korun“ konstatuje D. Zlámal z EY. Upozorňuje také na jistá rizika. Jde především o komplikovanost všech jednání v tom okamžiku, kdy se projekt dostane do problémů. Ta je třeba v takovém případě vést s větším množstvím menších investorů, což je samozřejmě podstatně složitější než dosažení dohody s jedním, navíc zkušeným věřitelem - bankou.

Od Florentina k Aviatice

Dluhopisy (vedle akvizičního a projektového bankovního úvěru) přišly ke slovu i při financování mediálně nejfrekventovanějšího developerského projektu současnosti: pražského kancelářsko-obchodního komplexu

Florentinum, za nímž stojí skupina Penta. „Vydali jsme dvě emise. V prvním případě objem dosáhl 200 milionů korun a 12 milionů eur, přičemž úrok činil 6,5 %, v druhém šlo o 100 milionů korun a 6 milionů eur s úrokem 5,8 %,“ vysvětluje David Musil ze společnosti Penta Investments. Tyto dluhopisy ale nebyly určeny k veřejnému obchodování. Penta je prostřednictvím své banky prodala privátním investorům, přičemž minimální objem nákupu byl 100 000 eur, jak ostatně stanoví pravidla EU. „Tento způsob financování se nám osvědčil. Je vysoce pravděpodobné, že ho využijeme i při realizaci našeho dalšího velkého projektu, jinonické kancelářské budovy Aviatica,“ říká D. Musil.

12.02.2014 08:34, Petr Bým