



AVANT
fund management

Důvody odlišných požadavků na financování z pohledu FKI jako investora

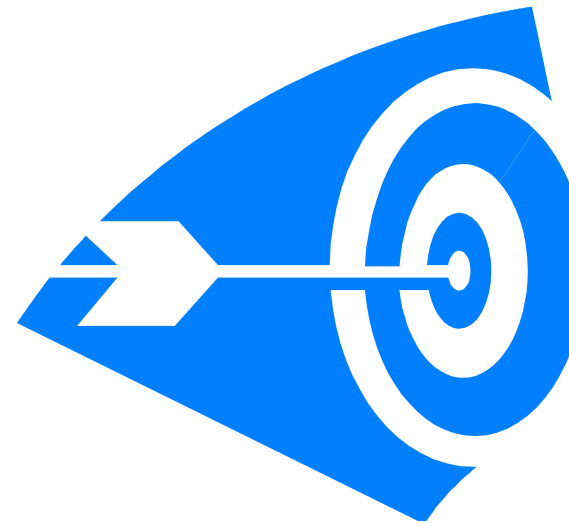
18.1.2011

Pavel Doležal

AVANT Fund Management investiční společnost, a.s.



- **Zájmy klienta – investora FKI**
- **Zájmy financující banky**
- **Proč standard nevyhovuje**
- **Možné alternativy**
- **Rozhodující parametry**
- **Výhody FKI pro financující banky**





- Realizovat projekt (výstavba, prodej či pronájem) přímo v FKI bez SPV
- Minimalizovat potřebu vlastních zdrojů (finanční páka, rezerva)
- Snadno dosáhnout na podmínky čerpání (předprodeje, obsazenost)
- Získat příslib i na další fáze projektu
- Spolupracovat s více bankami
- Oddělit provozní a investiční závazky (při restrukturalizaci)
- Využívat efektů fúzí
- Získat peníze
- Dostat šanci (zejména při jakýchkoli problémech)

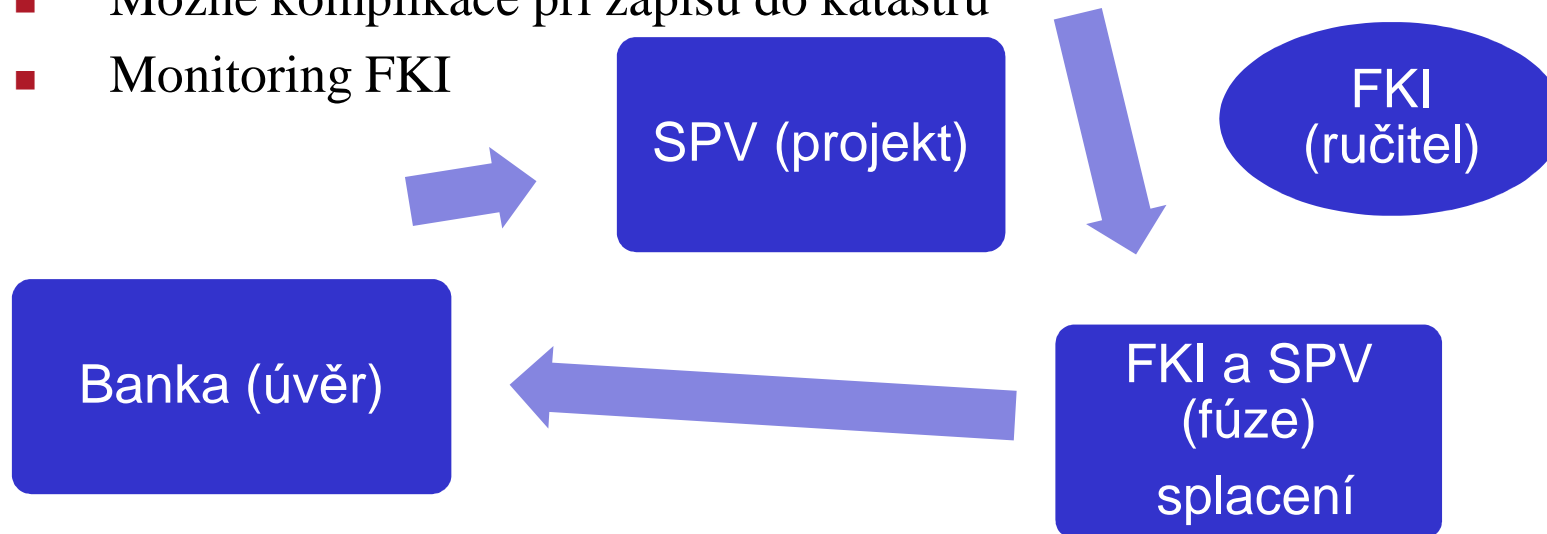


- Realizovat projekt (výstavba, prodej či pronájem) v SPV (ring-fenced)
- Maximalizovat potřebu vlastních zdrojů (nižší riziko, vyšší motivace)
- Nastavit tvrdé podmínky čerpání (předprodeje, obsazenost)
- Další fáze projektu vyhodnocovat podle vývoje
- Minimalizovat riziko dopadů z projektů jiných bank
- Neměnit strukturu, dlužníka, ručitele (nedůvěra v převody ve skupině)
- Spolupracovat se zkušenými investory
- Získat zpět peníze
- Komunikovat problémy v předstihu

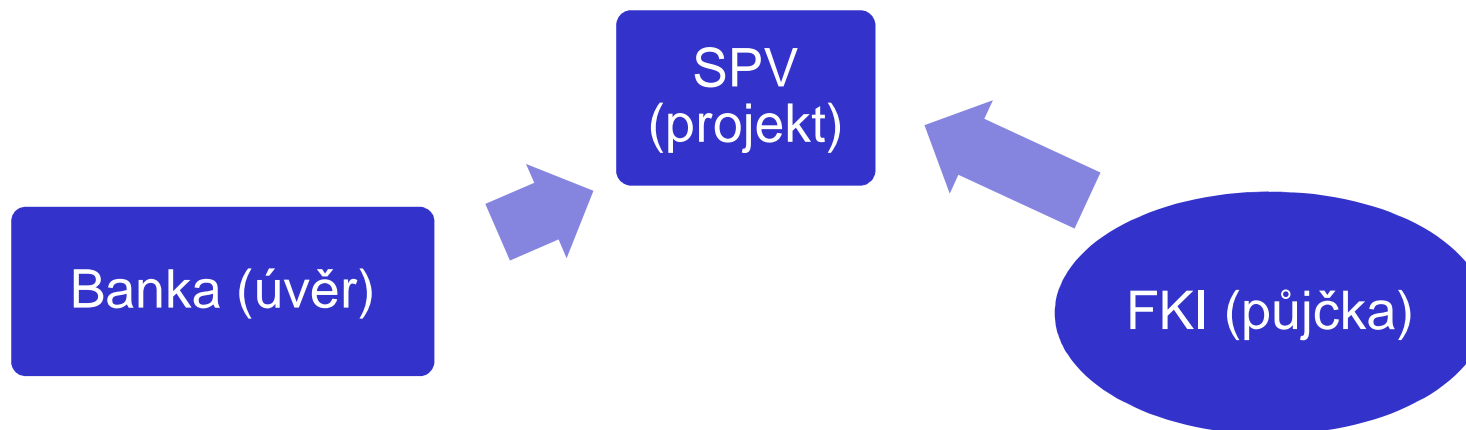
- Zájmy klienta a banky jsou principiálně v rozporu
- Vyzkoušené modely projektových SPV nejsou pro FKI vyhovující bez úprav
- Restrukturalizace corporate klientů do FKI rozděluje podnik na provoz a investice
- Mění se dlužník navíc v komplikovanější právní formu
- Hospodářská krize vyvolává opatrnost, zejména vůči novým projektům
- Vlastnická struktura FKI je z podstaty vyvíjející se
- Více zapojených subjektů (ČNB, depozitář, investiční společnost)



- **Development v SPV a fúze SPV s FKI** před kolaudací (verze PF)
- Nejrizikovější část projektu je realizována v SPV
- SPV nepodléhá regulatorním omezením kolektivního investování
- Informace kupujícím raději předem
- Možné komplikace při zápisu do katastru
- Monitoring FKI



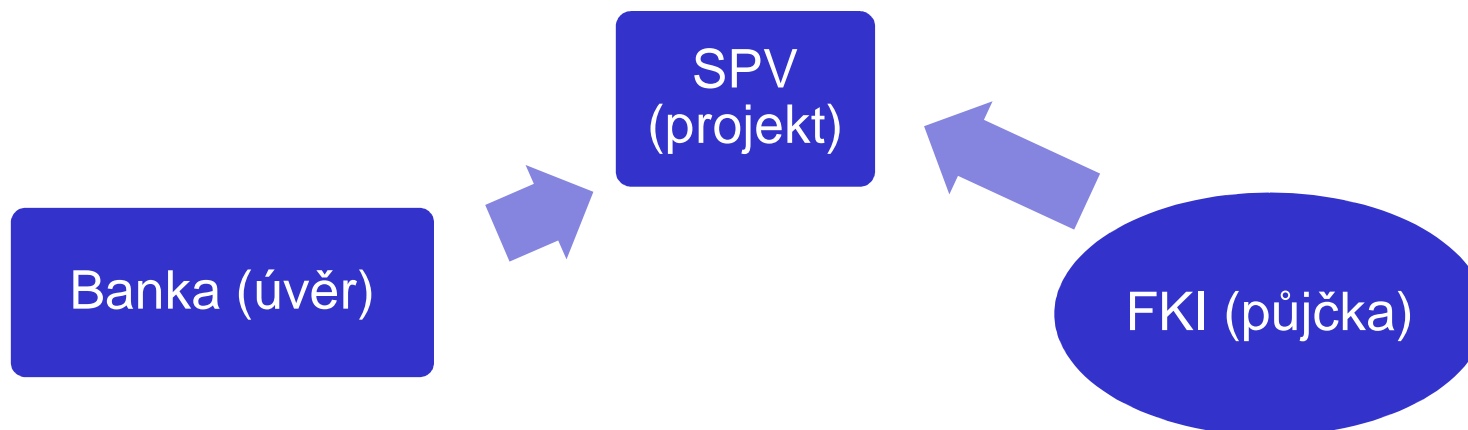
- **Development v SPV s podřízenou půjčkou** od FKI (snadno i PF)
- Celý projekt je realizována v SPV
- SPV nepodléhá regulatorním omezením kolektivního investování
- Omezení uznatelnosti úroků, nízká kapitalizace
- Nejjednodušší verze FKI (i pro financující banku)



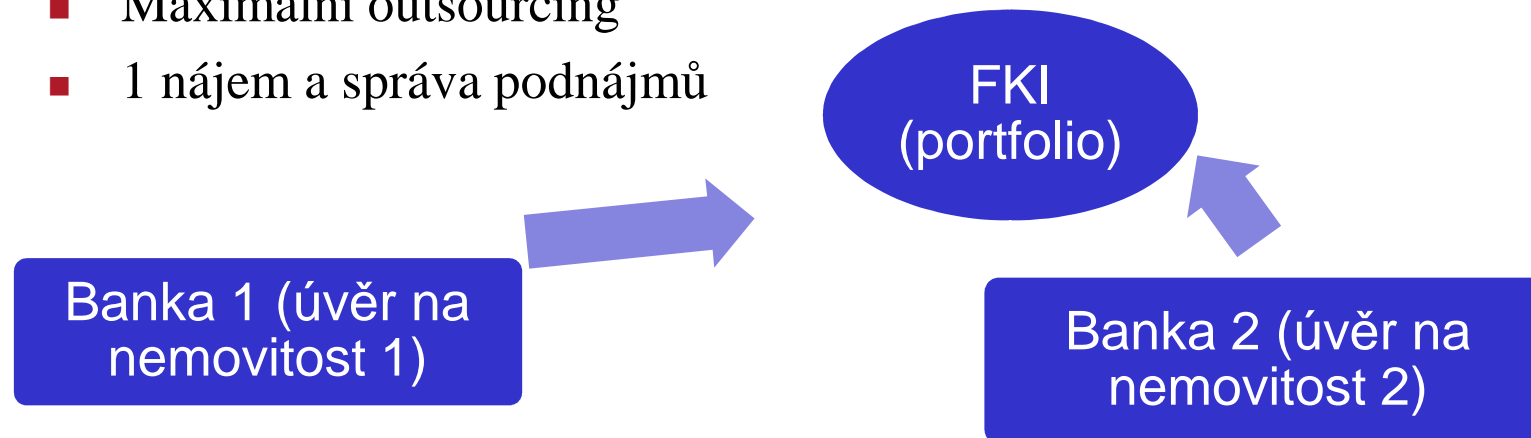
- **Development v FKI** (jen IF)
- Jen na 1 projekt nebo na více projektů financovaných jednou bankou
- Projekt podléhá regulatorním omezením kolektivního investování
- Maximální outsourcing
- Nedostatečná diverzifikace rizika



- **Pronájem portfolia v SPV s podřízenou půjčkou od FKI (i PF)**
- Správa nemovitostí a pohledávek v SPV
- SPV nepodléhá regulatorním omezením kolektivního investování
- Omezení uznatelnosti úroků, nízká kapitalizace (není však významné)
- Nejjednodušší verze FKI (i pro financující banku)

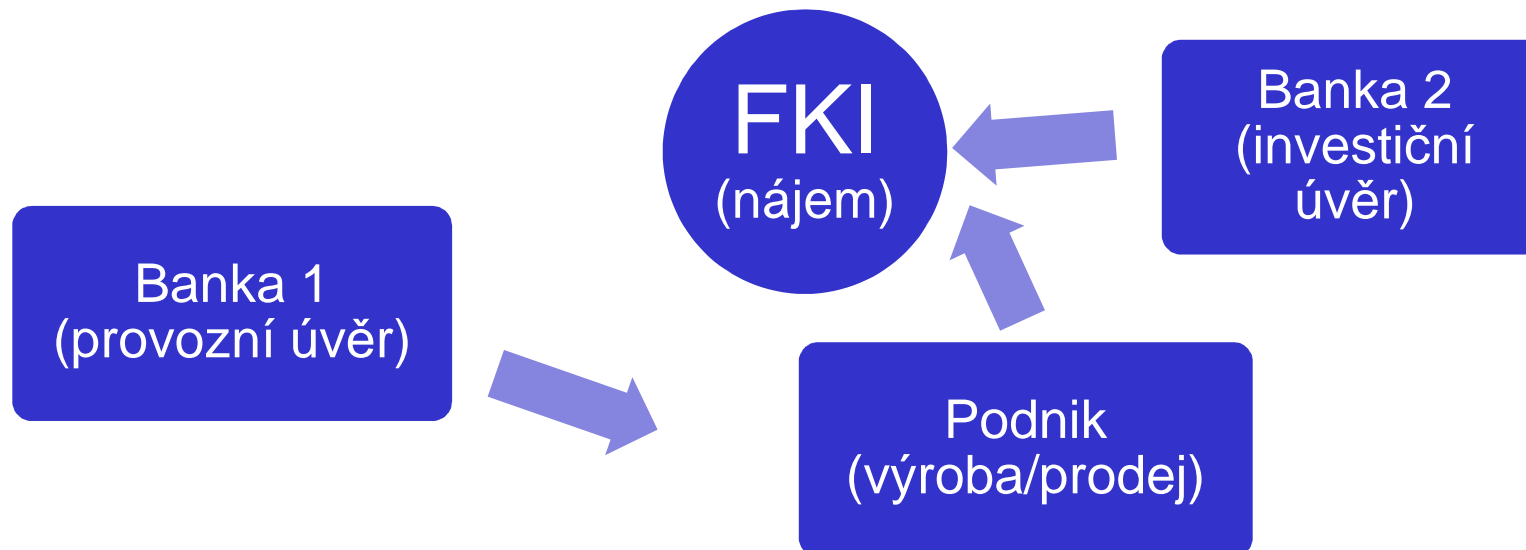


- **Pronájem portfolia v FKI (jen IF)**
- Financované jednou bankou nebo při kombinaci vyššího podílu vlastních zdrojů, cross defaultů, finanční síle a zkušenosti primárního investora i více bankami (provázané fin. ukazatele)
- Portfolio podléhá regulatorním omezením kolektivního investování
- Maximální outsourcing
- 1 nájem a správa podnájmů





- **Rozdělení Property v. Production/Sales (IF)**
- Financované více bankami (zisk na obou stranách, fin. ukazatele)
- Transfer pricing pravidla
- Efektivní řízení portfolia - pronájem nevyužitých prostor 3. subjektům





- Primární roli hraje projekt jako takový a síla investora
- Solventnost nájemců
- Limity bank (složení jejich portfolia) a aktuální credit policy ovlivněná vývojem konkrétních angažovaností
- Lokalita a podmínky trhu nejen v realitním financování
- Spolupráce bank je možná
- Zájem o zachování kontinuity podnikání klienta
- Zkušenost banky s FKI (činnost depozitáře, schválené angažovanosti)

- Regulovaný subjekt kontrolovaný ČNB (podmínky povolovacího řízení, informační povinnosti)
- Monitorovaný depozitářskou bankou (lze nastavit povinné souhlasy s nakládáním s majetkem a další „původní“ funkce depozitáře)
- Spravovaný investiční společností, která zajišťuje činnosti související s obhospodařováním (účetnictví pro FI, interní audit a compliance, evidence, oceňování)
- Portfolio aktiv a pravděpodobná ziskovost
- Rostoucí počet FKI
- Důvěryhodná a vyzkoušená forma

Děkujeme za pozornost



AVANT
fund management

Mgr. Ing. Pavel Doležal LL.M. | Výkonný ředitel

T: 420 267 997 794 | M: +420 724 474 960

dolezal@avantfunds.cz | www.avantfunds.cz

AVANT Fund Management investiční společnost, a.s.

Koněvova 2660/141 | 130 83 Praha 3