

Krzysztof Czerkas

Spółka celowa

Tworzenie, zastosowanie,
funkcjonowanie, finansowanie

Instrukcja obsługi



ODDK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa
Gdańsk 2017

Spis treści

Słownik pojęć i aktów prawnych	7
Wstęp	11

Część I

Spółka celowa – podstawowe pojęcia, charakterystyka atrybutów, tworzenie i funkcjonowanie

Rozdział 1

Pojęcie spółki celowej (SPV) i jej atrybuty	19
1.1. Pojęcie spółki celowej (SPV). Cel i przedmiot jej działalności	19
1.2. Atrybuty spółki celowej SPV.	28
1.2.1. Samodzielna zdolność spółki SPV do generowania własnych przepływów pieniężnych.	33
1.2.2. Ograniczenie odpowiedzialności sponsorów projektu za zobowiązania zaciągnięte celem realizacji projektu lub operacji gospodarczej	38
1.2.3. Dywersyfikacja struktury właścicielskiej SPV	39
1.2.4. Minimalizacja kosztów zatrudnienia i uproszczenie mechanizmu podejmowania decyzji w SPV. Kwestia jakości zatrudnionego personelu	44
1.2.5. Możliwość optymalizacji podatkowej	48
1.2.6. Możliwości tzw. arbitrażu prawnego.	49
1.2.7. Sprostanie wymogom regulacyjnym.	49

Rozdział 2

Spółka celowa a konsorcjum	51
--------------------------------------	----

Rozdział 3

Spółka celowa w strukturze PPP	55
3.1. Spółka celowa partnera publicznego i prywatnego	55

Rozdział 4

Spółka celowa a optymalizacja podatkowa	61
---	----

Rozdział 5

Rachunki powiernicze i obligacje przychodowe jako alternatywne formy wyodrębniania projektów i operacji gospodarczych	89
5.1. Depozyt notarialny	89
5.2. Rachunek powierniczy (zwany także niekiedy rachunkiem zastrzeżonym typu <i>escrow</i>)	90
5.3. Rachunki powiernicze w finansowaniu projektów budowy mieszkań i domów	93
5.4. Obligacje przychodowe.	96

Rozdział 6

Forma prawna spółki celowej.	99
--------------------------------------	----

Rozdział 7	
Mechanizm tworzenia spółki celowej	107
7.1. Tworzenie SPV od podstaw	107
7.2. Tworzenie spółki celowej SPV poprzez przekształcenia	110
7.3. Wykorzystanie spółek celowych z poprzednich projektów (spółki celowe SPV z „odzysku”)	112
7.4. Zasady współpracy wspólników w SPV – rola porozumienia wspólników oraz klauzul	115
7.5. Tworzenie spółki z o.o.	117
7.6. Tworzenie spółki akcyjnej	119
7.7. Tworzenie spółki komandytowej	121
7.8. Tworzenie spółki komandytowo-akcyjnej	122
Rozdział 8	
Spółka celowa w strukturach holdingowych. Kwestie krytyczne	125
8.1. Specyfika grup kapitałowych.	125
8.2. Wybrane problemy powiązań kapitałowych, majątkowych i kontraktowych w grupie kapitałowej	128
8.2.1. Problem pożyczek wewnątrz grupy kapitałowej	128
8.2.2. Problem dopłat w spółce z o.o.	129
8.2.3. Problem cienkiej kapitalizacji	129
8.2.4. Problem cen transferowych.	131
8.2.5. Problem zaliczkowych wypłat dywidend w grupie kapitałowej.	132
8.3. Problemy powiązań personalnych i personalnej odpowiedzialności	134
8.3.1. Kwestie wynagrodzeń w spółkach celowych w grupach kapitałowych.	134
8.3.2. Kwestie lojalności i konfliktu interesów	136
8.3.3. Personalna odpowiedzialność członków zarządu spółki celowej	137
8.3.4. Podatkowe skutki poręczenia w grupie kapitałowej	145
8.3.5. Inne problemy związane z udziałem w finansowaniu innych członków grupy kapitałowej	146
8.4. Polisa D&O jako sposób ochrony członków zarządu spółki celowej SPV.	147
8.5. <i>Indemnity letter</i>	149
Rozdział 9	
Spółka celowa w strukturze funduszy inwestycyjnych (FIZ)	151
9.1. Pojęcie funduszu inwestycyjnego	151
9.2. Polityka inwestycyjna funduszy inwestycyjnych.	152
9.3. Zalety i wady FIZ	154
Rozdział 10	
Wady stosowania SPV	155
10.1. Kwestie organizacyjne związane z funkcjonowaniem spółki celowej SPV i kontaktami z kontrahentami	155
10.2. Problemy podatkowe związane ze spółką SPV.	157
10.3. Problemy wynikające z art. 59 k.c. i z instytucji skargi pauliańskiej	157
10.4. Kwestia art. 127 Prawa upadłościowego i art. 304 Prawa restrukturyzacyjnego	158
10.5. Art. 301 Kodeksu karnego	159
10.6. Wady spółki celowej SPV z punktu widzenia instytucji finansowej	160

Część II

Spółka celowa w finansowaniu specjalistycznym.

Projekty inwestycyjne, finansowanie nieruchomości i operacje gospodarcze

Rozdział 11

Spółka celowa w finansowaniu projektów inwestycyjnych. Filozofia finansowania specjalistycznego	163
11.1. Project finance.	165
11.2. Finansowanie nieruchomości komercyjnych (dochodowych lub przychodowych) . .	171
11.3. Finansowanie nieruchomości o podwyższonym ryzyku	172
11.4. Finansowanie transakcji budowy obiektu	172
11.5. Finansowanie towarów (transakcji handlowych)	173

Rozdział 12

Zarządzanie ryzykiem w finansowaniu specjalistycznym	175
12.1. Identyfikacja ryzyka	182
12.2. Kwantyfikacja ryzyka	183
12.3. Sterowanie ryzykiem	185
12.3.1. Alokacja ryzyka	186
12.4. Monitoring i kontrola ryzyka	197

Rozdział 13

Regres w finansowaniu specjalistycznym	199
13.1. Regres wynikający z przepisów prawa – powstawanie i funkcjonowanie spółki celowej	201
13.2. Regres umowny	213
13.2.1. Poręczenie cywilne sponsora jako forma regresu.	213
13.2.2. Poręczenie wekslowe sponsora projektu.	217
13.2.3. Umowa z art. 391–393 k.c. (gwarancja korporacyjna lub umowa wsparcia projektu)	219
13.2.4. Sponsor jako dłużnik rzeczowy	221
13.2.5. <i>Letter of comfort</i> (list lub oświadczenie patronackie)	222

Rozdział 14

Pozyskiwanie finansowania dla SPV w Polsce. Dostępne instrumenty finansowe	225
14.1. Tło regulacyjne	225
14.2. Instrumenty finansowania spółki SPV	230
14.2.1. Pozyskanie kredytu bankowego w finansowaniu specjalistycznym.	231
14.2.2. Procedura pozyskania leasingu.	239
14.2.3. Procedura pozyskania środków z emisji obligacji	243
14.3. Typowe zabezpieczenia prawne spłaty kredytu zaciągane przez spółkę celową SPV. .	247
14.4. Typowe zabezpieczenia prawne stosowane przy emisji obligacji.	250

Rozdział 15

Ocena projektów inwestycyjnych realizowanych w formule spółki celowej (<i>project finance</i>) przez instytucje finansowe	251
15.1. Sposoby oceny zdolności kredytowej przez banki i inne instytucje finansowe	251
15.1.1. Formalna ocena zdolności kredytowej	252
15.1.2. Merytoryczna ocena zdolności kredytowej	253

Część III
Wybrane zastosowania spółki celowej

Rozdział 16	
Spółka celowa w finansowaniu wybranych operacji finansowych	265
16.1. Inwestycje kapitałowe, operacje LBO i MBO	265
16.2. SPV w operacjach sekurytyzacyjnych w Polsce	274
16.3. SPV w transakcjach restrukturyzacyjnych w Polsce.	279
16.3.1. SPV w nieruchomościowych transakcjach restrukturyzacyjnych	279
16.3.2. SPV w finansowaniu kontraktów – zastosowanie finansowania obiektowego	281
Rozdział 17	
Inne wybrane zastosowania spółki celowej	283
17.1. Prawo zamówień publicznych – inwestycje infrastrukturalne	283
17.2. Obrót nieruchomościami rolnymi	287
Załączniki	293
Bibliografia	337
Spis diagramów, przykładów, schematów, tabel i wykresów	345